

Gemeinde Wil ZH

1. Protokoll der ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Datum	Freitag, 22. März 2019, 20.00 - 20.40 Uhr
Ort	Sternensaal, Restaurant Sternen, Wil ZH
Vorsitz	Urs Rüegg, Gemeindepräsident
Stimmberechtigte	49
Nicht Stimmberechtigte	Manuel Navarro, Zürcher Unterländer Renato Neukom, Sonnebärg 2, 8197 Rafz Katja Wickihalder, Gemeindeschreiberin
Stimmzähler/in	Hans Andres, Untere Haldenstrasse 23 Barbara Wuggenig, Im Buck 8
Protokoll	Katja Wickihalder, Gemeindeschreiberin

Protokoll der Gemeindeversammlung Wil ZH
vom Freitag, 22. März 2019

Geschäftsordnung	Gegen die vorliegende Traktandenliste wird seitens der Gemeindeversammlung kein Einwand erhoben.
Geschäftsführung	Gegen die Geschäftsführung und die Führung der Abstimmungen wird seitens der Gemeindeversammlung kein Einwand erhoben.
Ankündigung	Die Gemeindeversammlung wurde rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) am Freitag, 22. Februar 2019, im Anschlagkasten und der Homepage der Gemeinde Wil ZH sowie im Zürcher Unterländer veröffentlicht.
Aktenauflage	Die Akten und die Weisungen mit den Anträgen sind den Stimmberechtigten ab Freitag, 8. März 2019, in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht aufgelegt. Die Einladungen mit den Anträgen und Weisungen sind den Stimmberechtigten am Donnerstag, 7. März 2019, mit einem Exemplar pro Haushaltung zugestellt worden. Die Einladung zur Gemeindeversammlung erfolgte somit rechtzeitig.

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 – 12.

- 1 28.04.00 Kaufverhandlungen, Vorverträge
**Abgabe von 2'000 m2 Gewerbeland, Gebiet Grund, im Baurecht
an die Trais Fluors Gartenbau GmbH; Genehmigung Entwurf
Baurechtsvertrag**
-

Gemeinderätin Beatrix Wicki erläutert das Geschäft.

WEISUNG

Ausgangslage

Die Trais Fluors Gartenbau GmbH ist eine ortsansässige Firma, welche durch Simon Mathis, wohnhaft Kirchweg 27, 8196 Wil ZH, geführt wird. Die Firma beschäftigt aktuell 11 Mitarbeitende und bildet Lehrlinge aus. Aktuell verfügt die Trais Fluors Gartenbau GmbH über mehrere Gebäude in unterschiedlichen Gemeinden, um die für den Betrieb notwendigen Materialien und Geräte unterzubringen.

Im Sommer 2018 gelangte Simon Mathis an die Gemeindeverwaltung Wil ZH mit der Anfrage, ob die Möglichkeit besteht, Gewerbeland auch im Baurecht zu erwerben. Herr Mathis erklärte, dass er in Wil ZH wohnhaft ist und gerne auch das Geschäft weiterhin in Wil ZH stationiert haben möchte. Dies ist allerdings nur möglich, wenn er einen eigenen Betriebsstandort respektive ein Magazin für seine stetig wachsende Firma realisieren könnte.

Gestützt auf die Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Wil ZH (GO) vom 8. Dezember 2005 ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Veräusserung von Grundeigentum im Wert von mehr als Fr. 200'000.00 und die Belastung von Grundstücken mit dinglichen Rechten an Grundstücken im Wert von mehr als Fr. 200'000.00 (Art. 13 Ziff. 7 GO).

Erwägungen

Der Gemeinderat hat sich daraufhin mit der Anfrage von Simon Mathis im Detail befasst. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde das Gewerbeland nur verkauft. Grundsätzlich würde es der Gemeinderat begrüssen, wenn Bauland direkt verkauft würde und nicht via Baurecht vergeben wird. Dennoch fiel bei der Beurteilung in Betracht, dass die aktuelle, gemeindeeigene Landparzelle Kat.-Nr. 4145 im Gewerbegebiet Grund rund 8'240 m2 beträgt. In den letzten 8 Jahren trafen spärlich Kaufanfragen für das Gewerbeland ein, jedoch verliefen diese stets im Sand. Erschwerend hinzukommt, dass in der Gewerbezone aufgrund der expliziten Nutzung die Wohninteressen nicht weiter verfolgt werden können. Aufgrund der geographischen Lage ist Wil ZH zudem für grössere Unternehmungen nur bedingt attraktiv, da weder ein direkter Bahnanschluss noch eine ideale Verkehrsanbindung besteht. Dennoch ist der Gemeinderat sehr daran interessiert, das aktuell brach liegende Gewerbeland aktiv nutzen oder an Firmen verkaufen zu können. Mit einem Baurecht kann aus dem aktuell ertragslosen Finanzvermögen eine stete Einnahme in Form eines Baurechtszinses generiert werden, welcher sich zudem den Marktwerten anpasst.

Aufgrund der gemachten Überlegungen konnte Simon Mathis im Herbst 2018 eine positive Rückmeldung in Bezug auf das Baurecht gegeben werden. Zwischenzeitlich fanden verschiedene Gespräche zwischen Herrn Mathis und der Politischen Gemeinde Wil ZH statt, um den Entwurf des Baurechtsvertrags zu erarbeiten und die zukünftige Nutzung zu definieren.

Entwurf Baurechtsvertrag

Der Entwurf des Baurechtsvertrags wurde im Detail auch mit dem Notariat und Grundbuchamt Eglisau besprochen und überarbeitet. Aufgrund der zwingenden Zustimmung durch die Gemeindeversammlung wurde empfohlen, die notwendige Parzellierung des heutigen Grundstücks Kat.-Nr. 4145 erst zu vollziehen, wenn die Legislative das Geschäft behandelt hat. So können allfällige Kosten (Notariat- und Grundbuchamt sowie Geometer) vermieden werden, sollte die Gemeindeversammlung dem Geschäft nicht zustimmen. Aus diesem Grund legt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung einen Entwurf des Baurechtsvertrags vor, welcher im Inhalt jedoch vollständig der definitiven Fassung entspricht. Allfällige Änderungen am Entwurf des Baurechtsvertrags bedürfen der Zustimmung von beiden Seiten her. Der Entwurf des Baurechtsvertrags kann demnach nicht einseitig durch die Gemeindeversammlung angepasst werden.

Die wichtigsten Eckpunkte aus dem Entwurf:

- Aktuell Kat.-Nr. 4145 (wird aufgrund Abparzellierung eine neue Katasternummer erhalten)
- 2'000 m² im Baurecht
- Landwert: Fr. 600'000.00 m² (Fr. 300.00 pro m² gemäss der Bewertung im Finanzvermögen der Politischen Gemeinde Wil ZH)
- Baurechtszins: hypothekarischer Referenzzinssatz (aktuell 1.5%)
- Baurechtsdauer: 50 Jahre
- Beginn Baurecht: mit der Beurkundung des Vertrags im Grundbuch

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Entwurf des Baurechtsvertrags, Stand 5. Februar 2019, eine gute und zukunftsorientierte Lösung für die Nutzung des gemeindeeigenen Gewerbelands zu realisieren; sowohl für die Politische Gemeinde Wil ZH wie auch für die Trais Fluors Gartenbau GmbH.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Entwurf des Baurechtsvertrags mit der Trais Fluors Gartenbau GmbH zuzustimmen.

Kommentar der RPK zur Abgabe von 2000m2 Gewerbeland Gebiet Grund im Baurecht

Die Weitergabe von Gewerbeland im Baurecht erlaubt der Gemeinde Wil ZH eine höhere Rendite auf dem Grundstück zu erzielen und gleichzeitig die Kontrolle über das Grundstück zu behalten. Im Weiteren kann die Gemeinde Wil ZH mit diesem Vorgehen planerisch und gestalterisch mitwirken. Die Konditionen des Baurechtsvertrags entsprechen dem traditionellen Modell für Baurechtsverträge und sind aus Sicht der RPK angemessen. Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung der Abgabe von 2'000m2 Gewerbeland im Baurecht an die Trais Fluors Gartenbau GmbH zuzustimmen.

Abstimmung

Das Geschäft wird mit grossem Mehr angenommen.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Entwurf des Baurechtsvertrags mit der Trais Fluors Gartenbau GmbH, Herr Simon Mathis, Kirchweg 27, 8196 Wil ZH, Stand 5. Februar 2019, für 2'000 m2 Gewerbeland im Gebiet Grund, alt Kat.-Nr. 4145, wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird befugt, allfällige redaktionelle Änderungen am vorliegenden Vertrag in eigener Kompetenz zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den notariellen und grundbuchamtlichen Vollzug auszuführen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - 4.1 Trais Fluors Gartenbau GmbH, zH Herr Simon Mathis, Kirchweg 27, 8196 Wil ZH
 - 4.2 Notariat und Grundbuchamt Eglisau, Obergass 3, 8193 Eglisau
 - 4.3 Geometer, Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach
 - 4.4 Werner Heller, Schanzstrasse 17, 8196 Wil ZH, Pächter Kat.-Nr. 4145
 - 4.5 Leiterin Finanzen und Steuern Michelle Mäder
 - 4.6 Akten

Dieses Geschäft unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss IDG. Es erfolgt eine Veröffentlichung und die Freigabe an Dritte bei allfälligen Anfragen.

- 2 04.06.20 Erschliessungen in eD alpha
**Neubau Erschliessung Stichstrasse Grund; Genehmigung Bau-
projekt (Stand Vorprojekt) und Kreditbewilligung**
-

Gemeinderat Walter Meier erläutert das Geschäft.

WEISUNG

Ausgangslage

Im gemeindeeigenen Gewerbegebiet Grund, alt Kat.-Nr. 4145, soll eine 2'000 m² grosse Fläche im Baurecht vergeben und abparzelliert werden. Das zukünftige Grundstück befindet sich anschliessend an die Gewerbehalle Grundstrasse 35 und hinter der Liegenschaft Grundstrasse 27 bis 33. Mit der Abgabe dieser Fläche im Baurecht wird ein Teil der Gewerbefläche sinnvoll genutzt und bietet dennoch die Möglichkeit, auch zukünftigen Interessenten eine attraktive Überbauung zu realisieren.

Das heutige Grundstück Kat.-Nr. 4145 befindet sich vollständig in der Gewerbezone, ist im Eigentum der Politischen Gemeinde Wil ZH und als unüberbautes Finanzvermögen in den Büchern deklariert. Die Fläche beläuft sich insgesamt auf 8'240 m², wobei hiervon 2'000 m² an die Trais Fluors Gartenbau GmbH, 8196 Wil ZH, im Baurecht abgegeben werden sollen (Traktandum 1 der a.o. Gemeindeversammlung vom 22. März 2019). Das Grundstück Kat.-Nr. 4145 ist erschlossen, eine sogenannte Feinerschliessung (Quartierstrasse und Werkleitungen) besteht jedoch nicht. Der Gemeinderat hat bis dato darauf verzichtet, ohne konkrete Nutzungen in diesem Grundstück eine Detailerschliessung zu erstellen. Aufgrund der beabsichtigten Abgabe von 2'000 m² Gewerbeland im Baurecht an die Trais Fluors Gartenbau GmbH muss nun auch die Feinerschliessung im Detail geplant und gebaut werden.

Der Landpreis für das Gewerbegrundstück Grund Kat.-Nr. 4145 beträgt Fr. 300.00 pro m² und ist entsprechend bilanziert. Eine allfällige Feinerschliessung ist Sache des Grundeigentümers und somit der Politischen Gemeinde Wil ZH.

Das vorliegende Geschäft steht in direkter Abhängigkeit zur Zustimmung oder Ablehnung des Baurechtsvertrags mit der Trais Fluors Gartenbau GmbH (Traktandum 1 der a.o. Gemeindeversammlung vom 22. März 2019).

Gestützt auf die Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Wil ZH (GO) vom 8. Dezember 2005 ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Beschlüsse über neue, einmalige Ausgaben und Zusatzkredite für die Erhöhung von einmaligen Ausgaben bis Fr. 1'000'000.00 und über neue, jährlich wiederkehrende Ausgaben und Zusatzkredite für die Erhöhung von jährlich wiederkehrenden Ausgaben bis Fr. 200'000.00, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist (Art. 13 Ziff. 3 GO). Der Gemeinderat ist gemäss Art. 22 Ziff. 3 GO für die Beschlüsse über im Voranschlag nicht enthaltene neue, einmalige Ausgaben bis Fr. 100'000.00 für einen bestimmten Zweck, höchstens bis Fr. 200'000.00 im Jahr, und neue jährlich wiederkehrende Ausgaben bis Fr. 40'000.00 für einen bestimmten Zweck, höchstens bis Fr. 100'000.00 im Jahr zuständig.

Erwägungen

Der Gemeinderat beauftragte die suisseplan Ingenieure AG, 8196 Wil ZH, mit der Erarbeitung eines Bauprojekts für die Feinerschliessung der zukünftigen neuen Parzelle der Trais Fluors Gartenbau GmbH.

Mit Datum vom 30. Januar 2019 reichte die suisseplan Ingenieure AG ein Vorprojekt, datiert 29. Januar 2019, für die Stichstrasse im Grund ein. Der Technische Bericht und die Kostenschätzung sind beide datiert vom 30. Januar 2019 und bilden ein Dossier. Beim vorliegenden Bauprojekt handelt es sich um eine einfache und zweckmässige Erschliessungsstrasse der Westseite der Parzelle Kat.-Nr. 4145. Die Stichstrasse soll auf einer Länge von 30m in das Grundstück hinein gezogen werden und weist eine Breite von 4m auf. Nebst dem Strassenkörper werden die Werkleitungen (Wasser / Abwasser sowie Leerrohre für die Stromversorgung) in die Strasse verlegt. Die Lage der zukünftigen Stichstrasse kann noch variieren, dies infolge der aktuellen Verhandlungen mit weiteren Interessenten. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Kosten.

Kostenschätzung Neubau Stichstrasse im Grund (+/- 20%)

Abbrüche	Fr.	2'000.00
Verkehrsflächen inkl. Abschlüsse	Fr.	32'000.00
Entwässerung	Fr.	27'000.00
Strom, Beleuchtung	Fr.	8'000.00
Wasserleitung	Fr.	6'000.00
Honorar Geometer	Fr.	10'000.00
Honorar Bauingenieur / Bauleitung	Fr.	15'000.00
Total exkl. MWST	Fr.	<u>100'000.00</u>
MWST 7.7%	Fr.	<u>7'700.00</u>
Total inkl. MWST	Fr.	<u>107'700.00</u>

Gestützt auf die Kostenschätzung der suisseplan Ingenieure AG und der Kompetenzregelung in der Gemeindeordnung fällt die Zuständigkeit über die Beschlussfassung dieses Geschäfts der Legislative zu.

Im Weiteren wird auf das Vorprojekt der suisseplan Ingenieure AG, bestehend aus dem Situationsplan 1:250 (W-19803-01, dat. 29.01.2019) sowie dem Technischen Bericht und Kostenschätzung, dat. 30.01.2019, verwiesen. Diese bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Projekt Stichstrasse Erschliessung Grund zuzustimmen.

Kommentar der RPK zum Neubau Erschliessung Stichstrasse Grund

Die RPK sieht den Bedarf für die Erschliessung des Grundstückes. Aus Sicht RPK wird mit der geplanten Stichstrasse lediglich die Parzelle Nr. 3775 erschlossen, jedoch bringt die Stichstrasse wenig für die Erschliessung der Gesamtparzelle der Gemeinde Wil ZH. Es besteht das Risiko, dass bei einem Verkauf von weiteren Einheiten der Gesamtparzelle im Bau-recht eine weitere Stichstrasse erforderlich ist. Gemäss Gemeinderatsbeschluss kann die Lage der zukünftigen Stichstrasse noch variieren, die Erschliessung ist noch nicht definitiv. Die RPK empfiehlt dem Gemeinderat den Beschluss bezüglich Erschliessungsvarianten zu überdenken und eine zweckmässigere Erschliessung zu prüfen.

Im Weiteren empfiehlt die RPK dem Gemeinderat sicherzustellen, dass der Streifen neben der Stichstrasse nicht kostenlos als Parkplatz durch andere Liegenschaftsbesitzer im Grund oder den Baurechtsberechtigten genutzt wird.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Gemeinderat die Kompetenz hat, neue, einmalige Ausgaben bis CHF 100'0000 für einen bestimmten Zweck zu genehmigen. Es wäre nicht zwingend erforderlich, dass der Gemeinderat das Erschliessungsprojekt Grund der a.o. GV unterbreitet. Das Vorgehen und die Transparenz wird durch die RPK begrüsst. Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung dem Neubau Erschliessung Stichstrasse Grund zuzustimmen. Die RPK geht davon aus, dass der Gemeinderat, die Erschliessungsplanung sowie Parkplatzsituation weiter ausarbeiten und eine optimale Lösung findet.

Abstimmung

Das Geschäft wurde mit grossem Mehr genehmigt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Das Vorprojekt Stichstrasse im Grund, bestehend aus dem Situationsplan 1:250, dat. 29.01.2019, sowie dem Technischen Bericht und der Kostenschätzung von Fr. 107'700.00 inkl. MWST (+/- 20%), beides dat. 30.01.2019, der suisseplan Ingenieure AG, 8196 Wil ZH, wird genehmigt.
2. Der erforderliche Projektkredit in der Höhe von Fr. 107'700.00 inkl. MWST (Kostengenaugigkeit +/- 20%) wird bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, ein Detailprojekt aufgrund des Vorprojekts auszuarbeiten und nötigenfalls noch leicht anzupassen, sofern dies notwendig ist.
4. Ferner wird der Gemeinderat befugt, das Projekt Stichstrasse im Grund auszuführen und die notwendigen Aufträge zu vergeben.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - 5.1 suisseplan Ingenieure AG, Bahnhofstrasse 49, 8196 Wil ZH
 - 5.2 Trais Fluors Gartenbau GmbH, zH Herr Simon Mathis, Kirchweg 27, 8196 Wil ZH
 - 5.3 Geometer, Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach
 - 5.4 Werner Heller, Schanzstrasse 17, 8196 Wil ZH, Pächter Kat.-Nr. 4145
 - 5.5 Leiterin Finanzen und Steuern Michelle Mäder
 - 5.6 Akten

Dieses Geschäft unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss IDG. Es erfolgt eine Veröffentlichung und die Freigabe an Dritte bei allfälligen Anfragen.

3 16.04.10 Initiativen, Anfragen
Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

Das letzte Geschäft der Gemeindeversammlung behandelt Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes. § 17 GG lautet:

§ 17. ¹ Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeindevorstand.

² Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

³ In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekanntgegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Es sind keine Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes eingegangen.

Verschiedenes

Gemeindepräsident Urs Rüegg erläutert die folgenden Rechtsmittel, welche ergriffen werden können.

Rekurs in Stimmrechtssachen

Wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung kann innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden.

(§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)

Der Rekurs in Stimmrechtssachen setzt voraus, dass diese während der Gemeindeversammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG).

Rekurs gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung

Gegen Beschlüsse im Übrigen kann innert 30 Tagen Veröffentlichung schriftlich Rekurs erhoben werden.

(§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).

Rekurse und Beschwerden sind beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, einzureichen. Die Eingaben haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten.

Weiter fragt er die Versammlung an, ob Verfahrensmängel gerügt werden. Dies ist nicht der Fall.

Er dankt allen Anwesenden für das Erscheinen und wünscht allen einen schönen restlichen Abend.

Protokoll der Gemeindeversammlung Wil ZH
vom Freitag, 22. März 2019

Wil ZH, 22. März 2019

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

Urs Rüegg

Die Gemeindeschreiberin

Katja Wickihalder

Die Stimmzähler

Hans Andres

Barbara Wuggenig