

# Gemeinde Wil ZH

## 2. Protokoll der Gemeindeversammlung

Datum	<b>Mittwoch, 12. Juni 2019, 20.00 - 20.55 Uhr</b>
Ort	Sternensaal, Restaurant Sternen, Wil ZH
Vorsitz	Urs Rüegg, Gemeindepräsident
Stimmberechtigte	45
Nicht Stimmberechtigte	Manuel Navarro, Zürcher Unterländer Renato Neukom, Sonnebärg 2, 8197 Rafz Tobias Dünki, Hans Dünki GmbH, Rafz Michelle Mäder, Leiterin Finanzen und Steuern Katja Wickihalder, Gemeindeschreiberin 2 weitere Personen
Stimmenzähler/in	Matthias Ruzek, Schanzstrasse 33 Stephan Heller, Im Högler 2
Protokoll	Katja Wickihalder, Gemeindeschreiberin

---

Protokoll der Gemeindeversammlung Wil ZH  
vom Mittwoch, 12. Juni 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, 10. Mai 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 Dienstag, 28. Mai 2019, in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht aufgelegt. Die Einladungen mit den Anträgen und Weisungen sind den Stimmberechtigten am Freitag, 24. Mai 2019, mit einem Exemplar pro Haushaltung zugestellt worden. Die Einladung zur Gemeindeversammlung erfolgte somit rechtzeitig.

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 13 – 31.

4	10.06	Jahresrechnungen, Inventare <b>Genehmigung der Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde Wil ZH</b>
---	-------	---

---

Gemeindepräsident und Finanzvorstand Urs Rüegg erläutert das Geschäft.

## **WEISUNG**

Die Jahresrechnung 2018 ist der letzte Abschluss nach dem alten Rechnungsmodell HRM1. Das Budget 2019 wurde bereits auf Basis HRM2 erstellt, was zur Folge hat, dass sich nicht nur die Rechnungslegung sondern auch der Kontoplan verändert. Die Jahresrechnung 2019 wird dann in einer neuen Darstellung und in einer neuen Struktur erscheinen.

### **Jahresrechnung 2018**

Die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde Wil ZH schliesst in der Laufenden Rechnung mit einem Aufwand von Fr. 6'437'925.81 und einem Ertrag von Fr. 6'377'443.54 ab. Das ergibt einen Aufwandüberschuss von Fr. 60'482.27.

Der Aufwandüberschuss wurde im Wesentlichen durch folgende Faktoren verursacht:

Infolge des Wechsels des Gemeindeingenieurmandats per 1. Januar 2019 wurden durch die Büros Roland Schneider sowie suisseplan Ingenieure AG ein Grossteil der bereits länger abgeschlossenen und teilweise noch pendenten Projekte per Ende 2018 abgerechnet. Im Rechnungsjahr wurde aufgrund eines Mieterwechsels die 5 ½-Zimmer-Wohnung im Gemeindehaus saniert. Diese Unterhaltsarbeiten wurden nicht budgetiert, da der Mieterwechsel zum Zeitpunkt der Budgetierung nicht bekannt war. Erfreulicherweise konnte jedoch im Gegenzug eine höhere Kieseinnahme verbucht werden, dies aufgrund der grösseren Wegentschädigung, welche die Politische Gemeinde Wil ZH vom Kieswerk für die Flurwege und die alte Rüdlingerstrasse erhält. Im Bereich Gesundheit ist erneut ein Anstieg der Kosten zu verzeichnen. Dies steht im direkten Zusammenhang mit der Anzahl Personen, welche pflegebedürftig sind und kann nur schwer abgeschätzt werden. Im Bereich Forst konnten zudem mehr Dienstleistungen an Dritte weiterverrechnet werden, was zu höheren Einnahmen führte.

Die interne Verzinsung wurde mit Beschluss vom 25. Juli 2017 für das Rechnungsjahr 2018 (Voranschlag und Jahresrechnung) bei 0.5% belassen.

In der Investitionsrechnung 2018 ergeben im Verwaltungsvermögen die Ausgaben von Fr. 1'332'775.13 und die Einnahmen von Fr. 312'171.05 die Nettoinvestitionen von Fr. 1'020'604.08. Im Finanzvermögen wurde ein Abgang der Sachwertanlagen von Fr. 448.00 verzeichnet. Dies aufgrund eines unbeträchtlichen Landverkaufs von 64m<sup>2</sup> im Ortsweiler Buchenloo. Daraus resultierte ein kleiner Buchgewinn von Fr. 448.00.

Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von je Fr. 16'040'679.20 per 31. Dezember 2018 aus. Durch den Aufwandüberschuss in der Laufenden Rechnung 2018 von Fr. 60'482.27 reduziert sich das Eigenkapital von Fr. 8'184'216.42 anfangs des Rechnungsjahres auf Fr. 8'123'734.15 per Ende 2018.

Die wesentlichen Abweichungen (Mehr- oder Minderertrag / Mehr- oder Minderaufwand von mehr als Fr. 10'000.00) innerhalb eines Bereiches, welche auch im Wesentlichen zum gesamten Ertrags- oder Aufwandüberschuss gegenüber dem Voranschlag 2018 beigetragen haben, sind in den separaten Differenzbegründungen enthalten, welche einen integrierenden Bestandteil der Rechnung bilden.

Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung 2018 liegt bei der Rechnungsprüfungskommission Wil ZH, während der Auftrag für die finanztechnische Kontrolle an die baumgartner & wüst gmbh, Haldenrain 4, 8306 Brüttisellen, erteilt ist.

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde Wil ZH zu genehmigen.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 30. April 2019 die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde abgenommen und empfiehlt den Stimmberechtigten, die Jahresrechnung 2018 zu genehmigen.

### **Abstimmung**

Die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde Wil ZH wird mit grossem Mehr abgenommen.

**Die Gemeindeversammlung beschliesst:**

1. Die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde Wil ZH wird genehmigt. In der Laufenden Rechnung schliesst die Rechnung bei einem Aufwand von Fr. 6'437'925.81 und bei einem Ertrag von Fr. 6'377'443.54 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 60'482.27 ab.
2. In der Investitionsrechnung ergeben im Verwaltungsvermögen die Ausgaben von Fr. 1'332'775.13 bei Einnahmen von Fr. 312'171.05 die Nettoinvestitionen von Fr. 1'020'604.08. Im Finanzvermögen wird ein Abgang der Sachwertanlagen (nichtüberbaute Liegenschaften im Finanzvermögen) von Fr. 448.00 verzeichnet, was gleichzeitig den Buchgewinn ergibt.
3. In der Bilanz weisen die Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2018 je einen Saldo von Fr. 16'040'679.20 aus. Durch den Aufwandüberschuss in der Laufenden Rechnung 2018 von Fr. 60'482.27 reduziert sich das Eigenkapital von Fr. 8'184'216.42 anfangs des Rechnungsjahres auf Fr. 8'123'734.15 per Ende 2018.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 4.1 Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach
  - 4.2 RPK, zH Präsidentin Andrea Spühler
  - 4.3 Finanz- und Steuersekretärin Michelle Mäder
  - 4.4 Akten 10.06

Dieser Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss IDG. Es erfolgt eine Veröffentlichung und Freigabe der Akten auf Anfrage.

- 5      28.03      Einzelne Liegenschaften und Grundstücke  
**Holzsplitzelheizung Bächerwies; Erweiterung Fernwärme, Lei-  
tungsstrang Hohlpass; Kreditbewilligung**
- 

Gemeinderat Peter Graf erläutert das Geschäft.

## **WEISUNG**

### **Ausgangslage**

Die Wilemer Bevölkerung stimmte an der kommunalen Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 dem Projekt Neubau Holzsplitzelheizung an der Bächerwiesstrasse 14 zu und bewilligte den Projektkredit von Fr. 1'706'400.00 (inkl. MWST / ohne Anschlusskosten private Bezüger). Im September 2017 konnte die neue Holzsplitzelheizung an der Bächerwiesstrasse 14 erfolgreich in Betrieb genommen werden. Die Anlage versorgt seither die angeschlossenen Gebäude während der Heizperiode störungsfrei und klimafreundlich mit Wärme. Folgende Gebäude sind an der neuen Holzsplitzelheizung angeschlossen:

- Gemeindehaus;
- Liegenschaft Alterswohnungen Bächerwies;
- Liegenschaft Sternen;
- Primarschulhaus Dorf;
- Kindergarten;
- Liegenschaft Dorfstrasse 35;
- Liegenschaft Rüdlingerstrasse 3a-3d.

Bei der Erstellung der neuen Holzsplitzelheizung wurden sämtliche Liegenschaftsbesitzer entlang der alten Hauptleitungen (Dorfstrasse bis Sternen und bis altes Feuerwehrgebäude) angeschrieben und das Interesse für einen möglichen Anschluss eruiert. Das Ergebnis wurde im damaligen Weisungsbüchlein für die a.o. Gemeindeversammlung vom 21. März 2016 auf der Seite 5 (Perimeter / Übersichtsplan) dargestellt. Aufgrund der damaligen Rückmeldungen wurde der Heizkessel auf eine Leistung von 360 kW definiert. Diese Kesselgrösse bietet heute die Option, weitere Liegenschaften sowohl entlang des Hauptstrangs wie auch mit der geplanten Erweiterung in der Hohlpass anzuschliessen. Von den damaligen Interessenten wurde einzig die Liegenschaft Rüdlingerstrasse 3a-3d erschlossen. Die restlichen Liegenschaftsbesitzer haben bis dato kein Interesse respektive keine erneute Anfrage für einen Anschluss bekundet. Die geplante Erweiterung in die Hohlpass bietet eine gute Alternativlösung zur Auslastung des bestehenden Kessels und nimmt dennoch Rücksicht auf mögliche weitere Anschlüsse entlang der Stammleitungen.

Der Gemeinderat beauftragte im Herbst 2018 die Hans Dünki GmbH, Rafz, mit einer Anlageanalyse. Die Hans Dünki GmbH begleitet die um eine wesentlich grössere Fernwärmeanlage in Rafz sowohl aus technischer wie auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht. Anfangs Januar 2019 lieferte die Hans Dünki GmbH einen umfassenden Anlagebericht (Analyse) ab und zeigte auf, wo Optimierungspotenzial vorhanden ist und wie viel Leistungsreserve die bestehende Anlage noch hat (Anlageanalyse Fernwärme Wil ZH, Hans Dünki GmbH, datiert vom 15. Januar 2019). Die wesentlichen Optimierungsmassnahmen (Anpassung von Parametern, Erhöhung Vorlauftemperatur sowie Anpassung aller Rücklaufbegrenzungen der angeschlossenen Liegenschaften) wurden bereits vorgenommen. Aus dem Bericht geht zudem

hervor, dass aktuell eine Leistungsreserve von minimal 130 kW besteht. Diese Leistungsreserve bietet die Möglichkeit, weitere Liegenschaften anzuschliessen, die Betriebskosten zu verteilen und die Anlage besser auszulasten.

### **Erwägungen**

Mit dem Ausbau des Fernwärmenetzes soll eine moderate Erweiterung in einem vorgegebenen Perimeter ermöglicht werden. Die geplante Erweiterung wurde so ausgelegt, dass innerhalb des Perimeters (vgl. hierzu Dokumentation der Hans Düнки GmbH vom 9. April 2019) sämtliche Liegenschaften angeschlossen werden könnten und dennoch Leistungsreserven auf dem heute eingebauten Holzkessel (360 kW Kessel) bestehen. Ein möglicher Ausbau der Anlage wurde daher bewusst mit 75 kW fixiert. Mit dieser Erweiterungsgrösse kann die Auslastung sowie der Wirkungsgrad der Kesselanlage optimiert werden, bietet aber dennoch Reserve für weitere Verdichtungen entlang des heute bestehenden Leitungsnetzes.

Heute läuft die Anlage auf einer Auslastung von maximal 63%, was für einen langfristigen Betrieb nur bedingt optimal ist. Der Kessel wurde beim Neubau der Heizzentrale aufgrund schematischer Berechnungen definiert. Diese basieren zwar auf einer klaren Berechnungsgrundlage, entsprechen jedoch nur bedingt der effektiven Auslegung im ordentlichen Heizbetrieb (Gleichschaltung der einzelnen Anlagen / Speicherkapazität / etc.).

Die Bevölkerung hat sich seinerseits für die Weiterführung einer gemeindeeigenen Fernwärme entschieden und den Kredit für den Neubau der Holzschnitzelheizung an der Bächerwiesstrasse 14 bewilligt. Die Anlage ist seit gut 1 ½ Jahren erfolgreich im Betrieb und produziert CO<sub>2</sub>-neutrale Energie mit einer hohen Wertschöpfungsquelle. Die Schnitzel werden aus dem einheimischen Wald generiert und mit kurzen Transportwegen in die eigene Anlage geführt. Die energetische Trendwende nimmt weiter zu und auch die gesetzlichen Grundlagen im Kanton Zürich werden über kurz oder lang dahingehend geändert, wonach es dann nicht mehr oder nur bedingt möglich sein wird, mit fossilen Brennstoffen Wärme zu erzeugen.

Für den Gemeinderat kommt als weiterer Aspekt hinzu, dass die Hohlgass inmitten des Dorfkerns (Kernzone Ka) liegt. Der Anschluss an die Fernwärme bedarf keiner baurechtlichen Auflagen noch sind Einwendungen des Denkmalschutzes oder der Einordnung zu befürchten, wie es bei der Erstellung von Wärmepumpen oder Solaranlagen u.U. der Fall sein könnte. Insbesondere bei aussen aufgestellten Wärmepumpen birgt der Dorfkern Hürden, da aufgrund der nahe aneinander liegenden Liegenschaften oftmals die Vorschriften in Bezug auf die Lärmemissionen (Schallschutz) nicht eingehalten werden können. Unabhängig davon können sämtliche Arten von Bauten (Sanierungen, Ersatzneubauten, Integration Altsysteme wegen hoher Vorlauftemperatur) an die Fernwärme angeschlossen werden. Sowohl für die Politische Gemeinde Wil ZH wie auch für die privaten Wärmebezügler fallen tiefere Unterhaltskosten an, als bei anderen Wärmeerzeugern, da wenige Komponenten vorhanden sind (kein Ölkessel, Brenner, Kompressor, Kamin etc.).

Kritisch beurteilt werden müssen jedoch die Anschlusskosten an die Fernwärme für einen privaten Interessenten, welche im Vergleich zu anderen Wärmeerzeugern höher sind. Rechnet man jedoch in die Zukunft, so ist der Anschluss an die Fernwärme durchaus eine attraktive, unterhaltsarme und klimafreundliche Option für Liegenschaftbesitzer. Die Fernwärme kann nur einem kleinen Kreis der Dorfbevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Dies aufgrund der topografischen sowie leistungstechnischen Aspekte. Die heutige Anlage besteht

jedoch und soll aus Sicht des Gemeinderats Wil ZH, als Betreiberin der Anlage, möglichst kostenneutral (Unterhalt) und ausgelastet betrieben werden.

### **Projektbeschreibung Erweiterung Fernwärme Leitungsstrang Hohlgass**

Nach Inbetriebnahme der Anlage gelangten private Interessenten der Hohlgass an die Gemeindeverwaltung Wil ZH mit der konkreten Anfrage, ihre Liegenschaft am Fernwärmenetz der Politischen Gemeinde Wil ZH anschliessen zu können. Der Gemeinderat entschied sich daraufhin, zuerst eine Anlageanalyse durchzuführen und die Leistungsreserven zu bestimmen.

Eine Erweiterung des Fernwärmenetzes in der Hohlgass ist aus Sicht des Gemeinderats eine gute Möglichkeit, die bestehende Anlage besser auszulasten. Gemeinsam mit der Hans Dünki GmbH wurde ein möglicher Ausbauradius definiert. Eine Erweiterung ist jedoch nur in der Ebene möglich, denn Niveausteigungen wirken sich negativ auf das Leitungsnetz aus, respektive führen zu enormen Kosten, da Pumpwerke eingebaut werden müssten. Somit soll lediglich im ebenen Dorfbereich eine Erweiterung in Betracht gezogen werden. Aufgrund der Anfrage der Eigentümer aus der Hohlgass wurde dieser Strassenzug genauer ins Auge gefasst.

Anfang Januar 2019 wurden daher die Anwohner der Hohlgass bis und mit Höhe Mitteldorfstrasse angeschrieben und gebeten, ihr allfälliges Interesse an einem Anschluss der Gemeinde Wil ZH zurück zu melden. Von den rund 17 betroffenen Liegenschaften haben bis auf drei Liegenschaftenbesitzer alle den Fragebogen retourniert. Am 23. Januar 2019 fand ausserdem eine Informationsveranstaltung für die interessierten Grundeigentümer statt. Aufgrund der Auswertungen kann zum heutigen Zeitpunkt festgehalten werden:

- 4 Liegenschaften mit 8 Wohneinheiten haben Interesse an die Fernwärme anzuschliessen (gesamthaft rund 49 kW / Absichtserklärungen vorliegend).
- 2 Liegenschaften haben Interesse, in einem späteren Zeitpunkt an die Fernwärme anzuschliessen.
- 8 Liegenschaften haben zum jetzigen Zeitpunkt kein Interesse an die Fernwärme anzuschliessen.
- 3 Liegenschaften haben den Fragebogen nicht retourniert.

Aufgrund dieser Rückmeldungen wurde gemeinsam mit der Hans Dünki GmbH ein Projekt zur Strangerweiterung der Fernwärme in der Hohlgass erarbeitet. Mit Datum vom 9. April 2019 reichte die Hans Dünki GmbH dem Gemeinderat Wil ZH einen technischen Projektbeschrieb ein, welcher als Basis für die geplante Fernwärmeerweiterung gilt.

Der Ausbau der Fernwärme in der Hohlgass kann in zwei Etappen realisiert werden, wobei grundsätzlich eine Bauphase anzustreben ist (effizientere Bauweise, Kosteneinsparung etc.). Der Anschluss der neu geplanten Leitung erfolgt auf der Höhe der Scheune Vers.-Nr. 74 (Sternenschopf), dies aufgrund der Rohrdimension. Ein Anschluss am Leitungsstrang für die Liegenschaft Rüdlingerstrasse 3a-3d wurde ebenfalls geprüft. Bei diesem Anschluss handelt es sich jedoch um eine private Hauszuleitung mit einer kleinen Rohrdimension, weshalb eine Erweiterung von diesem Punkt aus nicht möglich ist. Die erste Bauetappe ist bis und mit Liegenschaft Hohlgass 9 geplant, dies aufgrund des konkreten Interesses die Liegenschaft Hohlgass 3 bis kommenden Herbst mit Wärme zu versorgen. Die zweite Etappe bis und mit Mitteldorfstrasse 1 kann gleich im Anschluss realisiert oder auch im Frühling 2020 gebaut

werden. Wobei hier anzumerken ist, dass wenn immer möglich der Gemeinderat eine einzige Bauphase begrüßen würden (Emissionen / Verkehrsregime / Baustelleninstallation etc.).

### **Investitionskosten**

Der geplante Ausbau der Fernwärme Wil ZH verursacht folgende Kosten (+ / - 20%):

#### Erste Etappe

- Leitungsabschnitt Anschluss bestehendes Fernwärmenetz bis Höhe Hohlpass 9
- Leitungslänge 75 m
- Ausführung bis Herbst 2019

Baumeister	Fr.	75'000.00
Rohrleitungssystem	Fr.	40'000.00
Installation / Planung	Fr.	12'000.00
Zwischentotal	Fr.	127'000.00

#### Zweite Etappe

- Hohlpass 9 bis Mitteldorfstrasse 1
- Leitungslänge 55 m
- Ausführung bis Herbst 2019 oder im Frühling 2020

Baumeister	Fr.	46'000.00
Rohrleitungssystem	Fr.	20'000.00
Installation / Planung	Fr.	7'000.00
Zwischentotal	Fr.	73'000.00

#### Gesamtübersicht

Erste Etappe	Fr.	127'000.00
Zweite Etappe	Fr.	73'000.00
Bauleitungen (Honorare 1. + 2. Etappe)	Fr.	41'500.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>241'500.00</b>

*In den vorliegenden Kosten ist die Mehrwertsteuer bereits eingerechnet.*

Die Kosten der ersten Etappe fallen deutlich höher aus als diejenigen der zweiten Etappe, denn in der ersten Etappe muss eine kompliziertere Leitungsführung gewählt werden (Pufferzonen für die Leitungsdehnung) als es in der zweiten Etappe der Fall ist. Erschwerend kommt hinzu, dass im Kreuzungsbereich Dorf- und Rüdingerstrasse / Hohlpass sämtliche Werkleitungen der öffentlichen Hand wie auch privater Werke zusammen laufen. Dieser Knotenpunkt bedarf einer speziellen Aufmerksamkeit und führt zu einem grösseren Arbeitsaufwand sowohl auf der planerischen wie auch auf der bautechnischen Seite.

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.

### **Private Hausanschlüsse**

Die privaten Hausanschlüsse sind in der vorliegenden Kostenschätzung nicht inbegriffen, da diese durch die jeweiligen Grundeigentümer zu finanzieren sind. Die Gemeinde Wil ZH wird die Anschlüsse ausführen und den privaten Grundeigentümern nach Abschluss der Bauarbeiten in Rechnung stellen. Hierfür wird pro Hausanschluss eine separate Offerte zuhanden der Grundeigentümer erstellt. Die Anschlüsse der vier konkreten Interessenten erfolgen in der jeweiligen Bauetappe.

Der Jahresgrundpreis wurde auf Fr. 120.00 pro kW festgelegt. Aufgrund des bestehenden Wärmelieferungsvertrags der Gemeinde Wil ZH kann mit jährlichen Mehreinnahmen von rund Fr. 5'880.00 (für 4 Liegenschaften aufgrund der benötigten kW-Leistung) gerechnet werden. Dies bedeutet, dass der Leitungsstrang Hohlgass, sofern lediglich die vier derzeitigen Interessenten an die Fernwärme anschliessen, in rund 41 Jahren amortisiert wäre. Kommen sukzessive weitere Gebäude hinzu, verkürzt sich diese Zeitspanne entsprechend. Die Energiekosten werden den privaten Wärmebezüglern mit 8.0 Rp./kWh in Rechnung gestellt und sind somit selbsttragend. Leitungen werden über einen Zeitraum von 50 Jahren ordentlich abgeschrieben.

Der Hauseigentümerverband Kanton Zürich empfiehlt einen Prozentsatz von 1.5 der Gesamtinvestitionssumme (Gebäude und Installationen) für den Unterhalt und die Verzinsung zu berechnen. Die laufenden Unterhaltskosten der Holzschnitzelheizung Bächerwies betragen im Jahr 2018 rund Fr. 15'000.00 (ohne die Holzschnitzelproduktion).

### **Beilagen, Bericht und Pläne**

Einen integrierenden Bestandteil der Weisung bilden folgende Unterlagen:

- Anlageanalyse Fernwärme Wil ZH der Hans Dünki GmbH vom 14. Januar 2019
- Bedürfnisabklärung Fernwärme Wil ZH, Strangerweiterung Hohlgass, der Hans Dünki GmbH vom 9. April 2019 inkl. Kostenschätzung
- Entwurf Wärmeliefervertrag (Fassung vom 26. August 2016)
- Perimeter / Übersichtsplan (Seite 5) aus dem Weisungsbüchlein der a.o. Gemeindeversammlung vom 21. März 2016

Auf eine vollständige Übernahme der Berichte der Hans Dünki GmbH (Anlageanalyse und Bedürfnisabklärung Fernwärme) in die Weisungsbroschüre wird wegen des Umfangs verzichtet.

Die Dokumente bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Weisung und liegen den interessierten Stimmberechtigten in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Zudem sind die Unterlagen auf der Gemeindehomepage, Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, als PDF-Dateien abrufbar. Auf Wunsch können die Unterlagen auch ausgedruckt und ausgehändigt werden. Hierfür wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung Wil ZH, besten Dank.

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dem vorliegenden Geschäft zuzustimmen und den Kredit für die Erweiterung der Fernwärme zu bewilligen.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 16. April 2019 das Geschäft betreffend Kreditbewilligung Erweiterung Fernwärme Leitungsstrang Hohlgass geprüft. Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag des Gemeinderats mit dem Zusatz zu genehmigen, dass ein Baustart erfolgen darf, sobald die 4 Interessenten den Wärmeliefervertrag mit der Gemeinde abgeschlossen haben.

### **Abstimmung**

#### Änderungsantrag RPK

Wollen Sie dem Änderungsantrag der RPK gemäss Abschied vom 13. Mai 2019 zustimmen, welcher lautet:

*Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag des Gemeinderats mit dem Zusatz zu genehmigen, dass ein Baustart erfolgen darf, sobald die 4 Interessenten den Wärmeliefervertrag mit der Gemeinde abgeschlossen haben.*

Der Antrag des Gemeinderats würde somit um ein weiteres Dispositiv ergänzt werden mit folgendem Wortlaut:

*Der Baustart der Leitung darf erst erfolgen, wenn alle 4 Interessenten den Wärmeliefervertrag unterzeichnet haben.*

JA

34

NEIN

aufgrund der Anzahl JA-Stimmen erübrigt sich eine Auszählung

### Bereinigter Hauptantrag Gemeinderat

Der bereinigte Hauptantrag mit dem Zusatz, dass alle 4 Interessenten den Wärmeliefervertrag unterzeichnet haben müssen, bevor ein Baustart erfolgen darf (Änderungsantrag RPK), wird mit grossem Mehr angenommen.

### **Die Gemeindeversammlung beschliesst:**

1. Das Projekt für die Erweiterung des Fernwärmenetzes der Politischen Gemeinde Wil ZH, Leitungsstrang Hohlgass, gemäss der Bedürfnisabklärung der Hans Dünki GmbH, datiert vom 9. April 2019, wird genehmigt.
2. Der erforderliche Kredit für die Erweiterung des Fernwärmenetzes, Leitungsstrang Hohlgass, von Fr. 241'500.00 (inkl. MWST) wird bewilligt.
3. Der Baustart der Leitung darf erst erfolgen, wenn alle 4 Interessenten den Wärmeliefervertrag unterzeichnet haben.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 4.1 Hans Dünki GmbH, zH Herr Tobias Dünki, Landstrasse 3, 8197 Rafz
  - 4.2 Gossweiler Ingenieure AG, zH Herr Stefan Demuth, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach
  - 4.3 RPK, zH Präsidentin Andrea Spühler
  - 4.4 Leiterin Finanzen Michelle Mäder
  - 4.5 Akten

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

- 6      28.04.00      Kaufverhandlungen, Vorverträge  
**Abgabe von 1'500 m2 Gewerbeland, Gebiet Grund, im Baurecht an die Garage R. Neukom AG (in Gründung); Genehmigung Entwurf Baurechtsvertrag**
- 

Gemeinderätin Beatrix Wicki erläutert das Geschäft.

## **WEISUNG**

### **Ausgangslage**

Renato Neukom gelangte anfangs des Jahres 2019 an die Gemeindeverwaltung Wil ZH mit dem Interesse, ebenfalls Gewerbeland im Gebiet Grund im Baurecht zu erwerben. Er beabsichtigt, sich selbständig zu machen und in Wil ZH eine Autowerkstatt zu betreiben. Zu diesem Zweck gründet er eine eigene Firma, die Garage R. Neukom AG. Der Gründungsprozess der neuen Firma läuft aktuell im Hintergrund.

Renato Neukom ist in Rafz aufgewachsen und nach wie vor dort wohnhaft. Als gelernter Automechaniker möchte er nun den Schritt in die Selbständigkeit wagen. Nach erfolgloser Raumsuche in der Umgebung hat er sich dazu entschieden, selbst eine Autogarage zu bauen.

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**

Im März 2019 reichte Renato Neukom dem Gemeinderat Wil ZH sein Projekt zur Realisierung einer Autowerkstatt ein. Geplant ist der Erwerb einer Grundstücksfläche von 1'500 m2 im Baurecht. Darauf soll sowohl die Autowerkstatt sowie ein Ausstellungsraum und Abstellplätze realisiert werden. Der neue Betrieb wird vorerst von Renato Neukom alleine geführt mit dem Ziel, zukünftig Lernende auszubilden. In einer zweiten Etappe soll der Betrieb ausgebaut und weitere Arbeitsplätze realisiert werden. Der Tätigkeitsbereich umfasst die Reparatur und Wartung von Personenwagen sowie leichten Nutzfahrzeugen. Das fachliche Rüstzeug hat sich Herr Neukom in den letzten Jahren sukzessive angeeignet. So hat er die Weiterbildung zum Automobiliagnostiker erfolgreich abgeschlossen und sich auch im administrativen Bereich stetig weitergebildet. Daneben ist er Berufsbildner, was ihm die Ausbildung von Lernenden im eigenen Betrieb ermöglicht.

Der Gemeinderat begrüsst das Interesse von Herrn Neukom, sich in Wil ZH anzusiedeln und einen neuen Betrieb zu eröffnen. Dass dies im Baurecht erfolgen soll, entspricht dem aktuellen Bedürfnis des Marktes sowie dem strategischen Interesse des Gemeinderats Wil ZH. Das über die letzten Jahre brach gelegene, gemeindeeigene Gewerbeland kann so attraktiv bewirtschaftet werden und verbleibt dennoch im Eigentum der Politischen Gemeinde Wil ZH.

Mit einem Baurecht kann aus dem aktuell ertragslosen Finanzvermögen eine stete Einnahme in Form eines Baurechtszinses generiert werden, welcher sich zudem den Marktwerten anpasst.

### **Entwurf Baurechtsvertrag**

Der Entwurf des Baurechtsvertrags wurde im Detail mit dem Notariat und Grundbuchamt sowie dem zukünftigen Baurechtsnehmer, Herr Renato Neukom, besprochen und überarbeitet. Die Stammparzelle Kat.-Nr. 4145 behält bei der Begründung eines Baurechts die eigene Grundstücksnummer, lediglich die zukünftige Baurechtsparzelle erhält eine neue Katasternummer.

Aufgrund der zwingenden Zustimmung durch die Gemeindeversammlung wird der grundbuchamtliche Vollzug inkl. notwendiger Parzellierung des Grundstücks Kat.-Nr. 4145 erst im Nachgang an die Gemeindeversammlung in Auftrag gegeben. 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 und können demnach nicht einseitig an der Gemeindeversammlung angepasst werden.

Die wichtigsten Eckpunkte aus dem Entwurf:

- Aktuell Kat.-Nr. 4145 (Baurechtsgrundstück erhält eine neue Katasternummer)
- 1'500 m<sup>2</sup> im Baurecht
- Landwert: Fr. 525'000.00 m<sup>2</sup> (Fr. 350.00 pro m<sup>2</sup> da Lage direkt an Grundstrasse)
- 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 16. April 2019, eine gute und zukunftsorientierte Lösung für die Nutzung des gemeindeeigenen Gewerbelands zu realisieren. Ferner wird einem Jungunternehmer ermöglicht, sich in Wil ZH geschäftlich anzusiedeln und einen eigenen Betrieb aufzubauen. Da die Firma Garage R. Neukom AG aktuell noch in der Gründungsphase ist, wird die Anmerkung gemacht, dass unter Umständen der Firmenname noch angepasst werden muss, sofern das Handelsregisteramt des Kantons Zürich dies vorschreibt.

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Entwurf des Baurechtsvertrags mit der R. Neukom AG (Firma in Gründung) zuzustimmen.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 16. April 2019 das Geschäft betreffend Baurechtsvertrag mit der Garage R. Neukom AG geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag zuzustimmen.

### **Abstimmung**

Das Geschäft wird mit grossem Mehr angenommen.

**Die Gemeindeversammlung beschliesst:**

1. Der Entwurf des Baurechtsvertrags mit der Garage R. Neukom AG (Firma in Gründung), Herr Renato Neukom, wohnhaft Sonnebärg 2, 8197 Rafz, Stand 16. April 2019, für 1'500 m<sup>2</sup> Gewerbeland im Gebiet Grund, 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. Es wird festgehalten, dass der Firmenname Garage R. Neukom AG vom Handelsregisteramt Kanton Zürich noch nicht genehmigt wurde. Unter Umständen muss dieser noch angepasst werden, sofern das Handelsregister dies verlangt. Die Unternehmensform einer Aktiengesellschaft bleibt unabhängig des Firmennamens bestehen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 5.1 Garage R. Neukom AG, zH Herr Renato Neukom, Sonnebärg 2, 8197 Rafz
  - 5.2 Notariat und Grundbuchamt Eglisau, Obergass 3, 8193 Eglisau
  - 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 Akten

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

7      16.04.10      Initiativen, Anfragen  
                                 **Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz**

---

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

*§ 17. <sup>1</sup> 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.*

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

*<sup>3</sup> 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 Mittwoch, 12. Juni 2019

Wil ZH, 12. Juni 2019

Für die Richtigkeit des Protokolls:

**Namens der Gemeindeversammlung**

Der Gemeindepräsident

Urs Rüegg

Die Gemeindeschreiberin

Katja Wickihalder

**Die Stimmzähler**

Matthias Ruzek

Stephan Heller