



EINLADUNG

**AN DIE STIMMBERECHTIGTEN DER GEMEINDE WIL ZH
ZUR**

GEMEINDEVERSAMMLUNG

VOM

Donnerstag, 9. Dezember 2021

20.00 Uhr

IN DER TURNHALLE LANDBÜEL, SCHULHAUS WIL ZH

WEISUNGEN UND ANTRÄGE

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Wil ZH werden hiermit zur Teilnahme an der

Gemeindeversammlung

vom

**Donnerstag, 9. Dezember 2021, 20.00 Uhr,
in die Turnhalle Landbüel, Schulhaus Wil ZH,**

eingeladen.

Traktanden der Politischen Gemeinde Wil ZH

1. Genehmigung Budget 2022 der Politischen Gemeinde Wil ZH
2. Genehmigung Anschlussvertrag über den Betrieb des Freibades mit der Gemeinde Rafz
3. Genehmigung Entwurf Baurechtsvertrag mit der Leib & Gut Umweltservice GmbH, Herr Thomas Leibundgut, c/o Maja Leibundgut, Weinbergstrasse 5, 8196 Wil ZH, betreffend 2'821 m2 Gewerbeland im Gebiet Grund, Kat.-Nr. 4190
4. Neugestaltung Dorfzentrum; Dorf- und Sternenplatz; Projektgenehmigung und Kreditbewilligung
5. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz (GG)

Die Akten und Anträge liegen ab Mittwoch, 24. November 2021, in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Den Stimmberechtigten wird auf Verlangen Auskunft über die Stimmberechtigung einer Person erteilt (§ 9 Gesetz über die Politischen Rechte).

Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes sind spätestens 10 Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen.

* * *

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung informiert der Gemeinderat noch über aktuelle Themen aus dem Sitzungszimmer. Infolge der Corona-Situation wird auf den anschliessenden Apéro verzichtet.

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021 wird mit einem Schutzkonzept durchgeführt; übergeordnete Bestimmungen bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat behält sich vor, die Gemeindeversammlung kurzfristig abzusagen respektive zu verschieben, sofern die übergeordneten Massnahmen eine Durchführung im Dezember 2021 nicht erlauben.

Gemeindeversammlungen fallen nicht unter die Zertifikatspflicht. Es gilt eine Maskentragpflicht sowie die Abstandsregelungen und Personendatenerhebung.

Wil ZH, im November 2021

GEMEINDERAT WIL ZH

1. Budget 2022 der Politischen Gemeinde Wil ZH und Festsetzung Steuerfuss auf 35% (Senkung von 2%)

Ausgangslage

Das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Wil ZH weist in der Erfolgsrechnung einen Aufwand von Fr. 6'561'900.00 und einen Ertrag von Fr. 6'571'900.00 aus. Das ergibt einen Ertragsüberschuss von Fr. 10'000.00, welcher dem Bilanzüberschuss gutgeschrieben wird.

Im 2022 kann eine vollständig ausgeglichene Erfolgsrechnung mit einem kleinen Ertragsüberschuss präsentiert werden. Im Bereich der allgemeinen Verwaltung sind höhere Aufwendungen zu erwarten, welche jedoch vollständig mit einem Mehrertrag an den zu erwartenden Kiesgeldern kompensiert werden können. Im Gesundheitswesen wird nur mit einem minimalen Aufwandsanstieg gerechnet. Dem gegenüber steht eine tiefere Budgetierung der sozialen Sicherheit, sowohl auf der Aufwands- wie auch auf der Ertragsseite. In den Bereichen Infrastruktur und Raumplanung wird mit einem höheren Aufwand gerechnet. Im 2022 darf zudem mit einem höheren Finanzausgleich gerechnet werden, weshalb sich sowohl die Aufwands-, wie auch die Ertragsseite in diesem Bereich erhöht. Für das Budgetjahr 2022 wird mit konstant hohen Grundstückgewinnsteuern gerechnet.

In der Investitionsrechnung sind Ausgaben im Verwaltungsvermögen von Fr. 1'150'300.00 vorgesehen und es wird mit Einnahmen von Fr. 80'000.00 gerechnet. Somit betragen die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen Fr. 1'070'300.00. Im Finanzvermögen sind keine Investitionen vorgesehen. Die einzelnen Ausgabenpositionen können der Investitionsrechnung sowie den Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen entnommen werden.

Die rollende Finanzplanung wird nach wie vor von der swissplan.ch Beratung für öffentliche Haushalte AG begleitet. Der Finanzplan 2021 bis 2025 zeigt, dass gegen Ende der Planungsperiode mit einem Haushaltsdefizit gerechnet wird, wobei der Selbstfinanzierungsgrad des Steuerhaushalts konstant hoch bleibt. Durch die Mehreinnahmen in den kommenden Jahren ist die Senkung des Steuerfusses für eine gewisse Dauer möglich und verkräftbar. Unsichere Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung (inkl. Finanzausgleich), Aufwandszunahmen aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen sowie mögliche tiefere Grundstückgewinnsteuern bleiben vorbehalten. Dem gegenüber steht jedoch ein gewisses Bevölkerungswachstum wie auch zukünftige Einnahmen wie z.B. der Erhöhung des Staatsbeitrags für Zusatzleistungen zur AHV/IV (Soziallastenausgleich) oder der Beitrag aus dem kantonalen Strassenfonds.

Die wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Budget 2021 sind in den Budget-Details enthalten. Die Abschreibungen können dem Anhang des Budgets 2022 entnommen werden.

Steuerfuss

Aufgrund der Tatsache, dass der Gemeinde Wil ZH ab dem nächsten Jahr höhere Kiesgelder zufließen (Solidaritätsbeitrag und neue Flurwegentschädigungen für das Gebiet Wil II/2) und generell die Ertragsseite erfreulicherweise mehr Einnahmen verzeichnet, wird der Legislative eine Steuerfussenkung von zwei Prozent beantragt (Senkung von 37% auf 35%).

Seit 2012 ist der kantonale Finanzausgleich nicht mehr an den Steuerfuss gekoppelt, um Ausgleichszahlungen zu erhalten. Der Gesamtsteuerfuss muss also nicht mehr mindestens auf dem kantonalen Mittel liegen, um Beiträge zu erhalten.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Steuerfuss der Politischen Gemeinde Wil ZH für das Rechnungsjahr 2022 von 37% auf 35% zu senken (Senkung von 2%).

Entsprechend würde sich auch der Gesamtsteuereffuss von aktuell 106% auf 104% reduzieren, sofern die Schulgemeinde Unteres Rafzerfeld ihren Steuereffuss von 69% beibehält.

Antrag des Gemeinderats

Antrag des Gemeindevorstands

1 Antrag zum Budget

Der Gemeinderat hat das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Wil ZH genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung		
Gesamtaufwand	Fr.	6'561'900.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	5'241'900.00
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	1'320'000.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen		
Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	1'150'300.00
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	80'000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	1'070'300.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen		
Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Wil ZH zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuereffuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr.	3'800'000.00
Steuereffuss		35%
Erfolgsrechnung		
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	1'320'000.00
Steuerertrag bei 35 %	Fr.	1'330'000.00
Ertragsüberschuss	Fr.	10'000.00

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuereffuss für das Jahr 2022 auf 35 % (Vorjahr 37 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Wil ZH, 5. Oktober 2021
Gemeinderat Wil ZH

Urs Ruegg
Gemeindepräsident

Katja Wickhalder
Gemeindevorsteherin

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Wil ZH in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 5. Oktober 2021 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	6'561'900.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	5'241'900.00
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	1'320'000.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	1'150'300.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	80'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	1'070'300.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Wil ZH finanziell zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Wil ZH entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Erfolgsrechnung	Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr.	3'800'000.00
	Steuerfuss		35%
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	1'320'000.00
Ertragsrechnung	Steuerertrag bei 35 %	Fr.	1'330'000.00
	Ertragsüberschuss	Fr.	10'000.00

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2022 gemäss Antrag des Gemeinderats auf 35 % (Vorjahr 37 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Wil ZH, 07.11.2021

Rechnungsprüfungskommission Wil ZH


Carolin Ruzek-Krähenbühl
Aktuarin


Andrea Spühler
Präsidentin

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderats und der Rechnungsprüfungskommission, beschliesst:

1. Das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Wil ZH wird genehmigt. Bei einem Aufwand von Fr. 6'561'900.00 und einem Ertrag von Fr. 6'571'900.00 schliesst die Erfolgsrechnung mit einem Bilanzüberschuss von Fr. 10'000.00 ab. Dieser wird dem Eigenkapital gutgeschrieben.
2. In der Investitionsrechnung sind Ausgaben von Fr. 1'150'300.00 im Verwaltungsvermögen vorgesehen und Einnahmen von Fr. 80'000.00 budgetiert, was zu Nettoinvestitionen von total Fr. 1'070'300.00 führt.
3. Im Finanzvermögen sind keine Investitionen geplant.
4. Der Steuerfuss für das Jahr 2022 der Politischen Gemeinde Wil ZH wird auf 35 Prozent festgesetzt (Senkung von 2%).

Das vollständige Budget 2022 steht Ihnen unter der Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, in der Gemeindehomepage www.wil-zh.ch zur Verfügung und liegt während der Aktenauflage in der Gemeindeverwaltung Wil ZH zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf.

Ferner liegt den interessierten Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Finanz- und Aufgabenplan 2021 bis 2025 während der Aktenauflage für die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021 ebenfalls zur Kenntnisnahme auf oder kann in der Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, eingesehen werden.

2. Genehmigung Anschlussvertrag über den Betrieb des Freibades mit der Gemeinde Rafz

Das Wichtigste in Kürze

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 26. September 2021 wurde mit deutlichem Mehr entschieden, dass der Zweckverband Schwimmbad Rafz-Wil per 31. Dezember 2021 aufgelöst wird. Bereits mit dem Beleuchteten Bericht zur Urnenabstimmung sind die Stimmberechtigten beider Gemeinden informiert worden, dass die bewährte Zusammenarbeit ab 1. Januar 2022 in Form eines Anschlussvertrags zwischen den Gemeinden Rafz und Wil ZH fortgeführt werden soll.

Die beiden Gemeinden haben gemeinsam einen solchen Anschlussvertrag ausgearbeitet, welcher die künftige Zusammenarbeit für den Betrieb eines Freibades regelt. Neu ist, dass die Gemeinde Rafz als "Sitzgemeinde" das Freibad betreibt und die Gemeinde Wil ZH sich als "Anschlussgemeinde" vertraglich daran beteiligt.

Ansonsten bleibt vieles beim Alten: Weiterhin wird eine Freibadkommission (bisher: Schwimmbadkommission) zusammen mit dem Personal für den Betrieb des Freibades zuständig sein. An der Kostenteilung ändert sich nichts – die beiden Gemeinden teilen sich auch künftig die Nettokosten im Verhältnis der jeweiligen Einwohnerzahlen auf.

Der Gemeinderat Wil ZH empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Anschlussvertrag mit der Gemeinde Rafz zum Betrieb des Freibades Rafz-Wil zuzustimmen.

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten ebenfalls die Zustimmung.

Ausgangslage

Seit vielen Jahren arbeiten die Gemeinden Rafz und Wil ZH in verschiedenen Bereichen der öffentlichen Verwaltung eng zusammen – so auch beim gemeinsamen Betrieb eines Freibades. Als Form der Zusammenarbeit diente bis anhin der Zweckverband.

Da sich die gesetzlichen Vorgaben bezüglich Zweckverbände im Zusammenhang mit dem neuen Gemeindegesetz des Kantons Zürich geändert haben, wird die Zusammenarbeit im Rahmen von Zweckverbänden insgesamt eher komplexer und schwerfälliger. Für kleinere Zweckverbände stellte sich die Frage, ob dies noch die richtige Rechtsform ist. Die Schwimmbadkommission Rafz-Wil und anschliessend auch die beteiligten Gemeinderäte haben deshalb die Zusammenarbeitsprojekte in Form von Zweckverbänden grundlegend hinterfragt.

In der Folge sind verschiedene Lösungsmöglichkeiten analysiert worden. Die Überführung des Zweckverbands in eine neue, selbständige Organisation des öffentlichen Rechts wurde aus Gründen der Komplexität verworfen. Trotzdem möchten die beiden Gemeinden weiterhin von den vorhandenen Synergien der Kooperation profitieren, weshalb die Gemeinden Rafz und Wil ZH vorschlugen, die Zusammenarbeit künftig in Form eines Anschlussvertrags fortzuführen. Anschlussverträge für den Betrieb von Sport- und Freizeitanlagen sind im Kanton Zürich mehrfach erprobt und bewähren sich bestens. Auch der Beitritt weiterer Gemeinden wird mit einem Anschlussvertrag relativ einfach ermöglicht.

Anschlussvertrag

Gemäss dem Anschlussvertrag besorgen die Gemeinden Rafz und Wil ZH gemeinsam den Betrieb des Freibades Rafz-Wil. Im Anschlussvertrag geregelt sind die Aufgaben der Vertragsgemeinden, Zusammensetzung, Aufgaben und Befugnisse der Freibadkommission, die finanziellen Vorgaben und die vertraglichen Rahmenbedingungen. Die Gemeinde Rafz fungiert als "Sitzgemeinde", während die Gemeinde Wil ZH als "Anschlussgemeinde" benannt wird. Der Anschlussvertrag tritt nach Zustimmung beider Gemeinden am 1. Januar 2022 in Kraft.

Aufgaben

Die Gemeinde Rafz als Sitzgemeinde betreibt das Freibad und stellt das Personal an. Gleichzeitig wird in Rafz die Finanzverwaltung verantwortet. Gleichzeitig soll eine Betriebskommission (Freibadkommission) im Auftrag des Gemeinderates gewisse Aufgaben übernehmen.

Freibadkommission

Eine dem Gemeinderat Rafz unterstellte Freibadkommission, die sich aus drei Delegierten der Gemeinde Rafz (ein Mitglied des Gemeinderats und zwei weitere Mitglieder aus der Rafzer Bevölkerung) und zwei Delegierten der Gemeinde Wil ZH (ein Mitglied des Gemeinderats und ein weiteres Mitglied aus der Wilemer Bevölkerung) zusammensetzt, ist für den Betrieb des Freibads zuständig. Die Kommission wird bei Bedarf unterstützt durch eine Vertretung des Bademeisterteams, welches beratende Stimme in der Kommission hat.

Die Freibadkommission verfügt über verschiedene abschliessende Kompetenzen, wie die Unterhalts- und Investitionsplanung, den Ausgabenvollzug im Rahmen des Budgets und die Aufsicht über das Freibad. Zudem stellt die Freibadkommission zu verschiedenen Geschäften Antrag an den Gemeinderat Rafz, beispielsweise für das Budget des Freibads, für die Festsetzung des Stellenplans, den Erlass und die Änderung des Freibad- und des Gebührenreglements oder auch für Vorlagen die der Behandlung der Stimmberechtigten unterliegen.

Finanzierung und Kostenfolgen

Wie schon im Zweckverband werden die jährlich anfallenden Nettoaufwendungen (alle Aufwendungen inkl. Abschreibungen, abzüglich Einnahmen) unter den Gemeinden im Verhältnis der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner am 31. Dezember des Vorjahres aufgeteilt. Damit entstehen im Zusammenhang mit dem Anschlussvertrag für beide Gemeinden keinerlei Mehraufwendungen gegenüber der heutigen Situation. Für die Rechnungsführung des Freibads ist die Sitzgemeinde (Rafz) besorgt.

Vertragsauflösung

Der Anschlussvertrag kann im gegenseitigen Einvernehmen jederzeit aufgelöst werden. Einseitige Kündigungen sind mit einer Frist von zwei Jahren verbunden. Kündigt die Gemeinde Rafz den Vertrag, so hat sie den Anschlussgemeinden die Restbuchwerte der geleisteten Investitionen zurück zu erstatten. Kündigt eine Anschlussgemeinde, so hat sie ihren Anteil am Nettoaufwand für die Dauer von zwei Jahren nach dem Austritt mitzufinanzieren.

Zuständigkeiten

In der Gemeinde Rafz sind mit dem Anschlussvertrag weder die Abgabe von hoheitlichen Aufgaben noch finanzielle Folgen zu erwarten, welche die Entscheidungskompetenz des Gemeinderats übersteigen. Deshalb hat der Gemeinderat Rafz an seiner Sitzung vom 29. Juni 2021 dem Anschlussvertrag Freibad Rafz-Wil bereits zugestimmt.

Die Gemeinde Wil ZH gibt mit dem Anschlussvertrag ebenfalls keine hoheitlichen Befugnisse an die Gemeinde Rafz ab. Jedoch geht die Gemeinde Wil ZH jährlich wiederkehrende finanzielle Verpflichtungen mit einem neuen Rechtsträger (nicht mehr Zweckverband, sondern Gemeinde Rafz) ein, welche zwar gegenüber der heutigen Situation unverändert bleiben, jedoch die finanziellen Kompetenzen des Gemeinderats übersteigen (Kosten der Gemeinde Wil ZH für das Schwimmbad im Jahr 2020: rund CHF 107'000). Aus diesen Gründen wird der vorliegende Anschlussvertrag in der Gemeinde Wil ZH der Gemeindeversammlung unterbreitet.

Ergebnisse der kommunalen Urnenabstimmungen vom 26. September 2021 zur Auflösung des Zweckverbands Schwimmbad Rafz-Wil

Die Stimmbevölkerung der beiden Gemeinden Rafz und Wil ZH hat anlässlich der kommunalen Urnenabstimmung vom 26. September 2021 der Auflösung des Zweckverbands Schwimmbad Rafz-Wil zugestimmt.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat Wil ZH empfiehlt den Stimmberechtigten, den vorliegenden Anschlussvertrag zu genehmigen.

Abschied der RPK

Genehmigung Anschlussvertrag

Abschied

Rechnungsprüfungskommission (RPK) der politischen Gemeinde Wil

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 22. Juli 2021 den Anschlussvertrag über den Betrieb des Freibades Rafz-Wil mit der Gemeinde Rafz (datiert 29. Juni 2021) geprüft.

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dem Anschlussvertrag über den Betrieb des Freibades Rafz-Wil mit der Gemeinde Rafz zuzustimmen.

8196 Wil ZH, 24. Juli 2021

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION WIL ZH


Andrea Spühler
Präsidentin


Carolin Ruzek
Aktuarin

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderats und der Rechnungsprüfungskommission, beschliesst:

1. Der Anschlussvertrag mit der Gemeinde Rafz zum Betrieb des Freibades Rafz-Wil ab dem 1. Januar 2022, datiert vom 29. Juni 2021, wird genehmigt.

Der detaillierte Anschlussvertrag steht Ihnen unter der Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, in der Gemeindehomepage www.wil-zh.ch zur Verfügung und liegt während der Aktenauflage in der Gemeindeverwaltung Wil ZH zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf.

3. Genehmigung Entwurf Baurechtsvertrag mit der Leib & Gut Umweltservice GmbH, Herr Thomas Leibundgut, c/o Maja Leibundgut, Weinbergstrasse 5, 8196 Wil ZH, betreffend 2'821 m2 Gewerbeland im Gebiet Grund, Kat.-Nr. 4190

Ausgangslage

Die Firma Leibundgut, mit Sitz in Wasterkingen, gelangte zu Beginn des Jahres 2021 an die Gemeinde Wil ZH mit dem Interesse, Gewerbeland im Gebiet Grund im Baurecht zu erwerben. Die Firma Leibundgut ist spezialisiert auf Entsorgungen, Umzüge, Hausräumungen etc.

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

In den vergangenen Monaten fanden verschiedene Gespräche mit Herrn Thomas Leibundgut sowie Herrn Valentin Antoniotti statt. Die Herren beabsichtigen, auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat.-Nr. 4190, Gewerbegebiet Grund, einen privaten Recyclinghof zu realisieren. Zu diesem Zweck wurde die Firma Leib & Gut Umweltservice GmbH mit Sitz in Wil ZH gegründet, welche auch als Baurechtsnehmerin auftritt.

Die Firma Leib & Gut Umweltservice GmbH plant einen zentralen und professionell betriebenen Recyclinghof für das gesamte Rafzerfeld im Gewerbegebiet Grund zu bauen. Nebst den üblichen Wertstoffen sollen auch nicht wiederverwertbare Abfälle dort abgegeben und ordentlich entsorgt werden können. Durch dieses Projekt sollen weitere Arbeitsplätze in der Region geschaffen werden. Das Unternehmen plant zusätzlich Arbeitsplätze für Personen zu schaffen, welche im ersten Arbeitsmarkt keine Möglichkeit haben, Fuss zu fassen.

Der Gemeinderat begrüsst die Projektidee der Firma Leib & Gut Umweltservice GmbH. Der Bau eines zentralen Recyclinghofs für das gesamte Rafzerfeld erachtet der Gemeinderat als Aufwertung und entspricht dem Bedürfnis einer nahe gelegenen Entsorgung sowie dem Prinzip der korrekten Abfalltrennung.

In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat dieses Projekt als Anlauf genommen, die bestehende Entsorgung in Wil ZH zu überdenken. So ist ein konkretes Thema die heutige Entsorgungsstelle beim Gemeindehaus neu zu strukturieren und der Bevölkerung andere Möglichkeiten der Entsorgung anzubieten. Diesbezüglich wird der Gemeinderat zu gegebener Zeit auf die Wilemer Bevölkerung zukommen.

Mit diesem Baurecht kann das letzte Stück der gemeindeeigenen Gewerbeparzelle, aus dem aktuell ertragslosen Finanzvermögen, zu einer stetigen Einnahme umgewandelt werden. Dies in Form eines Baurechtszinses, welcher sich den Marktwerten anpasst.

Entwurf Baurechtsvertrag

Der Entwurf des Baurechtsvertrags wurde im Detail mit dem Notariat und Grundbuchamt sowie der zukünftigen Baurechtsnehmerin Leib & Gut Umweltservice GmbH besprochen und überarbeitet. Die Stammparzelle Kat.-Nr. 4188 behält bei der Begründung eines Baurechts die eigene Grundstücksnummer, lediglich die zukünftige Baurechtsparzelle erhält eine neue Katasternummer.

Durch den Bau der zweiten Erschliessungsstrasse ist das letzte Baurechtsgrundstück erschlossen und bereits parzelliert. Aufgrund der zwingenden Zustimmung durch die Gemeindeversammlung wird der grundbuchamtliche Vollzug des Baurechts 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 und können demnach nicht einseitig an der Gemeindeversammlung angepasst werden.

Die wichtigsten Eckpunkte aus dem Entwurf:

- Kat.-Nr. 4190 (Baurechtsgrundstück hat eine eigene Kat.-Nr.)
- 2'821 m² im Baurecht
- Landwert: Fr. 916'825.00 (Fr. 325.00 pro m²)
- Baurechtszins: hypothekarischer Referenzzinssatz (aktuell 1.25%)
- Baurechtsdauer: 50 Jahre
- Beginn Baurecht: mit der Beurkundung des Vertrags im Grundbuch

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Entwurf des Baurechtsvertrags, Stand 17. September 2021 / V03, eine gute und zukunftsorientierte Lösung für die Nutzung des gemeindeeigenen Gewerbelands zu realisieren.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Entwurf des Baurechtsvertrags mit der Leib & Gut Umweltservice GmbH zuzustimmen.

Abschied RPK

Baurechtsvertrag Leib & Gut Umweltser-
vice GmbH
Politische Gemeinde Wil ZH

Abschied

Abschied der Rechnungsprüfungskommission Wil ZH

Die Rechnungsprüfungskommission Wil ZH hat den Auszug aus dem Protokoll vom 21. September 2021 des Gemeinderates im Zusammenhang mit dem Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Wil ZH und der Leib & Gut Umweltservice GmbH betreffend Abgabe von 2'821 m² Gewerbeland, Gebiet Grund, geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission Wil ZH empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Baurechtsvertrag mit der Leib & Gut Umweltservice GmbH zuzustimmen.

8196 Wil ZH, 14. Oktober 2021

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION WIL ZH


Andrea Spühler
Präsidentin


Carolin Ruzek
Aktuarin

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderats und der Rechnungsprüfungskommission, beschliesst:

1. Der Entwurf des Baurechtsvertrags mit der Leib & Gut Umweltservice GmbH, Herr Thomas Leibundgut, c/o Maja Leibundgut, Weinbergstrasse 5, 8196 Wil ZH, Stand 17. September 2021, für 2'821 m2 Gewerbeland im Gebiet Grund, Kat.-Nr. 4190, 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.

Der Entwurf des Baurechtsvertrags steht Ihnen unter der Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, in der Gemeindehomepage www.wil-zh.ch zur Verfügung und liegt während der Aktenauflage in der Gemeindeverwaltung Wil ZH zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf.

4. Neugestaltung Dorfzentrum; Dorf- und Sternenplatz; Projektgenehmigung und Kreditbewilligung

Ausgangslage

Im Rahmen der Legislaturplanung 2014 bis 2018 war der Dorfplatz bereits ein Thema. Es wurde damals eine Dorfplatzkommission einberufen, welche sich aus verschiedenen Bevölkerungskategorien zusammensetzte und sich mit dem Bedarf eines Begegnungsplatzes auseinandersetzte. Es folgten verschiedene Sitzungen in welchen Konzepte und Ideen erarbeitet wurden, bis hin zu einer Variantenstudie durch Karl Rapp, Landschaftsarchitektur GmbH, 8196 Wil ZH, mit Kostenvoranschlag. Anlässlich eines Diskussions- und Austauschabends anfangs November 2016 konnte sich die Bevölkerung miteinbringen und die bestehenden Themen diskutieren. Aufgrund der damaligen finanziellen und infrastrukturellen Ausgangslage wurde das Projekt als Grundlagenerarbeitung ad acta gelegt und für die nächste Legislaturplanung terminiert.

Zwischenzeitlich konnte die Bushaltestelle entlang der Dorfstrasse von der Höhe Gemeindehaus zum Primarschulhaus verschoben und der Kreuzungsbereich Dorfstrasse / Kirchweg optimiert werden. Dadurch erhielt das Projekt "Neugestaltung Dorfzentrum" einen neuen Diskussionsspielraum. Im Zusammenhang mit der geplanten Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebs der Familie Andreas und Valerie Rüeger trägt nun auch ein privates Bauprojekt zu einer grösseren Veränderung des Dorfkerns bei. Das private Bauprojekt "Centro" wird durch die Schmidli Architekten + Partner AG (SA+P) begleitet und ausgeführt. Im Frühjahr 2021 fanden erste Gespräche zwischen der SA+P und dem Gemeinderat Wil ZH statt. Dabei ging es in erster Linie um die Vorstellung des privaten Bauprojekts und der damit verbundenen baulichen Veränderung rund um das Gemeindehaus. Es lag auf der Hand gemeinsam mit der SA+P die seit vielen Jahren im Gespräch befindende Neugestaltung des Dorfkerns wieder zu aktivieren. Entsprechend beauftragte der Gemeinderat die SA+P für die Gemeinde Wil ZH das Projekt zu begleiten und auszuarbeiten. Zu diesem Zweck wurde eine Delegation des Gemeinderats mit dieser Aufgabe und der engen Zusammenarbeit mit der SA+P beauftragt. Die Projektgruppe setzt sich aus Gemeinderätin Beatrix Wicki (Präsidentin ehemalige Dorfplatzkommission, Ressorts Hochbau und Liegenschaften), Gemeinderat Caspar Briner (Ressorts Gesundheit sowie Land- und Forstwirtschaft) sowie Gemeindeschreiberin Katja Wickihalder zusammen. Der Gemeinderat wurde laufend in die Planung miteinbezogen und traf die wesentlichen Entscheide, in welche Stossrichtung sich das Projekt weiterentwickeln soll.

Erwägungen

Die aktuelle Ausgangslage bietet der Gemeinde Wil ZH eine einzigartige Möglichkeit, den heutigen öffentlichen Dorfkern attraktiver und vielseitiger zu gestalten. Es soll ein Begegnungsort für Jung und Alt entstehen können, welcher auch dem Wunsch der Bevölkerung nach einem öffentlichen Spielplatz Rechnung trägt. Mit der geplanten "Neugestaltung Dorfzentrum", bestehend aus zwei offenen Räumen, soll das bereits heute schöne Dorfbild von Wil ZH ein weiteres Element erhalten, welches auch zukünftigen Generationen einen Begegnungsplatz und Nutzen bringt.

Aus Sicht des Gemeinderats ist es eine einmalige Chance für Wil ZH, durch die baulichen Veränderungen auf dem Privatgrundstück neben dem Gemeindehaus, einen offen gestalteten und flexiblen Ortskern zu realisieren, welcher mit einem vertretbaren Kostenaufwand umgesetzt werden kann. Eine solche Möglichkeit wird sich für die Gemeinde Wil ZH in den nächsten Jahren wohl kaum mehr ergeben, zumal mit dem Bau des privaten Projekts Centro die räumliche Gestaltung im innersten Dorfkern abgeschlossen sein wird.

Basierend auf der Projektstudie von Karl Rapp wurde die neue Ausgangslage rund um das Gemeindehaus Wil ZH (Verschiebung Bushaltestelle, Kreuzungsbereich Dorfstrasse / Kirchweg und geplante Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb Familie Rüeger) mit der SA+P erörtert, überdacht und neu skizziert. Dabei wurde rasch festgestellt, dass sich das Projekt "Neugestaltung Dorfzentrum" auf zwei Plätze verteilt: der Dorfplatz und der Sternenplatz.

Eckpfeiler Projekt "Neugestaltung Dorfzentrum"

Das private Bauprojekt auf der Parzelle Kat.-Nr. 3001 wird einen grossen Einfluss auf das zukünftige Ortsbild mitten im Dorfkern nehmen. Der Gemeinderat wie auch die Projektverfasserin sind sehr daran interessiert, eine harmonische und ineinanderfliessende Gestaltung privater und öffentlicher Bereiche zu realisieren. Des Weiteren sollen, wo immer möglich, Synergien und Ressourcen gemeinsam genutzt und optimiert werden. Als Grundvoraussetzung für dieses Projekt sieht der Gemeinderat jedoch das klare Ziel, der Bevölkerung einen Begegnungsplatz für Jung und Alt zu ermöglichen, welcher einen öffentlichen Spielplatz beherbergt und gleichzeitig als Festplatz (z.B. für 1. August / Chilbi / öffentliche Anlässe und Ehrungen etc.) genutzt werden kann.

Im Zuge der Diskussionen wurde auch die Verschiebung der Wertstoffsammelstelle thematisiert. Dies ist ein wesentliches Element für die Schaffung eines freien Raums mit mehr Flexibilität. Der Gemeinderat ist seit Beginn der laufenden Legislaturperiode mit der Neuorganisation des Abfallwesens beschäftigt und kann der Bevölkerung voraussichtlich im ersten Halbjahr 2022 einen konkreten Projektvorschlag präsentieren. Dass die heutige Wertstoffsammelstelle jedoch an einem neuen Platz untergebracht wird, ist unabhängig des privaten Bauprojekts eine Tatsache, die der Gemeinderat baldmöglichst umsetzen möchte.

Ein weiteres Element der Neugestaltung des Dorfkerns wird sein, dass ein flächengleicher Landabtausch zwischen der Politischen Gemeinde Wil ZH und der privaten Bauherrschaft stattfinden soll. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 200 m². So wird ein grösserer Raum zwischen den Liegenschaften Gemeindehaus und Sternen ermöglicht, welcher individuell durch die öffentliche Hand genutzt werden kann. Im Bereich der Bächerwiesstrasse soll ein Teil des gemeindeeigenen Grundstücks mit einer Dienstbarkeit belegt werden, welches dem Projekt Centro ein öffentliches Nutzungsrecht als Spiel- und Begegnungsplatz zusichert. Dem gegenüber steht das öffentliche Nutzungsrecht für das Privatgrundstück zur Nutzung als Festplatz. Der gesamte Spiel- und Begegnungsplatz kommt auf der gemeindeeigenen Parzelle (heute Kat.-Nr. 3204) zu liegen.

Vgl. Plan "Landabtausch" vom 01.10.2021 der SA+P

Parkplätze und Tiefgarage

Vor dem Gemeindehaus befinden sich heute neun Parkplätze, welche für die Gemeindeverwaltung und die Gemeindebibliothek zur Verfügung stehen. Für Besucher der Liegenschaft Alterswohnungen Bächerwies stehen drei weitere Parkplätze zur Verfügung. Der Vorplatz der Liegenschaft Sternen kann von drei bis sechs Fahrzeugen genutzt werden (je nach Jahreszeit und Terrassenbau). Weitere Besucherparkplätze für die Liegenschaft Sternen stehen bei der Holzschnitzelheizung an der Bächerwiesstrasse 14 zur Verfügung (12 Parkplätze). In der gemeindeeigenen Tiefgarage der Liegenschaft Alterswohnungen Bächerwies stehen 16 Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung, davon werden sechs Parkplätze extern an umliegende Nachbarn vermietet.

Das heutige Schopfgebäude der Gemeinde Wil ZH auf der Parzelle Kat.-Nr. 3204 (Gebäude Vers.-Nr. 80, Bächerwiesstrasse 9.1) beinhalten drei Garagen, wovon nur zwei als solche genutzt werden können. Das Garagengebäude soll im Zuge der Neuüberbauung des privaten Projekts Centro abgebrochen werden.

Für die Liegenschaft Gemeindehaus (inkl. Kanzlei und Bibliothek) müssten nach gültiger Bau- und Zonenordnung 12 Parkplätze zur Verfügung stehen, welche sowohl von Mietern wie auch von Besuchern und Mitarbeitern genutzt werden können. Die Liegenschaft Sternen weist einen Bedarf von 17 Parkplätzen für das Restaurant (ohne Saal) und vier Parkplätze für die Wohnungen (inkl. Besucherparkplatz) aus. Die Gemeinde Wil ZH verfügt demnach – unabhängig von einer allfälligen Restaurantnutzung – über zu wenig Parkplätze (Fehlbedarf von rund sieben Parkplätzen – zwei für das Gemeindehaus und fünf für die Liegenschaft Sternen). Die Gemeinde Wil ZH beabsichtigt daher in der geplanten Tiefgarage des Projekts Centro sieben Parkplätze à je Fr. 32'500.00 im Stockwerkeigentum zu erwerben, um so für die Wohnungen im Gemeindehaus und in der Liegenschaft Sternen genügend Parkplätze gemäss Bau- und Zonenordnung zu realisieren. Diese sollen anschliessend ordentlich vermietet werden. Der Zugang erfolgt zum einen über den bestehenden Kellerabgang des Gemeindehauses sowie über einen separaten Aussenzugang Richtung Liegenschaft Sternen.

Vgl. Plan "Tiefgarage" vom 01.10.2021 der SA+P

Dorfplatz

Anhand der alten Projektstudie für den Dorfplatz wurde klar das Bedürfnis nach einem öffentlichen Spielplatz für Kleinkinder geäussert. Dieses Anliegen möchte der Gemeinderat nun umsetzen und hat gemeinsam mit der SA+P diese Projektidee aufgenommen und weiterentwickelt. Nebst verschiedenen mobilen Spielgeräten und einem Wasserspiel, welches einfach überdeckt werden kann, sollen Bänke und eine Sitzmauer realisiert werden. Die Sitzmauer dient gleichzeitig zur optischen Trennung zwischen öffentlichem und privatem Bereich. Unter den Spielgeräten wird ein weicher Bodenbelag eingebaut, welcher bei einem Festanlass durch die Bühne überstellt werden kann. Eine zweckmässige Beschattung soll in erster Linie mit Grünpflanzen erfolgen, welche ebenfalls in mobilen Behältern an verschiedenen Orten auf dem Platz hingestellt werden können. Neu sollen sechs Besucherparkplätze für die Gemeindkanzlei und die Bibliothek zur Verfügung stehen, wovon ein Parkplatz behindertengerecht ausgebaut wird. Der heutige Brunnen vor dem Gemeindehaus soll beibehalten, jedoch rund 7 m Richtung Eingang Kanzlei verschoben werden, um so einen freien Raum zu generieren. Das geplante Wasserspiel wird von der bestehenden Brunnenleitung gespiesen. Fahrradständer werden ebenfalls als mobile Elemente auf dem zukünftigen Dorfplatz integriert.

Als weiteres Element soll für die Gemeindkanzlei ein kleiner Aussensitzplatz realisiert werden auf dem heutigen Niveau des Gemeinderatssitzungszimmers (Sous-Terrain), welcher jedoch nur von aussen zugänglich ist (Verzicht auf direkten Ausgang). Das heutige Bord und die Grünrabbatten rund um das Gemeindehaus sind nur bedingt nutzbar und bedürfen eines intensiven Unterhalts durch die Hauswartung und den Werkbetrieb. Entsprechend soll im Rahmen der Umgestaltung auch dieser Bereich optimiert und aufgefrischt werden.

Diese Umgestaltungen haben Auswirkungen auf die bestehenden Anlagen des heutigen Gemeindehausplatzes. So werden sämtliche Grünrabbatten aufgehoben inkl. des heute durch die Mieter des Gemeindehauses genutzten Aussensitzplatzes (die Wohnungen des Gemeindehauses verfügen über Balkone). Auch das Aushanghäuschen soll abgebrochen und durch eine einfache Aushanganlage in der Grünrabatte entlang des Gemeindehauses (an der Dorfstrasse) platziert werden. Die Briefkastenanlage wird am Eingang der Wohnungen und der Gemeindebibliothek angebracht.

Die Brückenwaage der Gemeinde Wil ZH wird seit vielen Jahren durch Elmar Kaiser, Lohnunternehmer, wohnhaft in Wil ZH, betreut. Die Gemeinde hat den Betrieb bereits vor Jahren eingestellt. Im Zuge dieses Projekts wurde mit dem Pächter das Gespräch gesucht, denn die Brückenwaage soll ebenfalls dem neuen Dorfplatz weichen. Aufgrund des nur geringen Bedarfs der örtlichen Brückenwaage und dem Umstand, dass die Rafzer Brückenwaage noch in Betrieb ist, erachtet es der Gemeinderat als vertretbar, diese ersatzlos zurückzubauen.

Sollte die Möglichkeit bestehen, die heutige Waagtechnik wiederzuverwenden und an einem neuen, privaten Ort aufzubauen, wäre ein Interesse durch den heutigen Waagpächter vorhanden.

Vgl. Plan "Dorfplatz" vom 01.10.2021 der SA+P

Festplatz

Gemeinsam mit der SA+P wurde die Projektstudie "Dorfplatz" so erarbeitet, dass der gesamte Platz mobil eingerichtet wird. Dies erlaubt es, den Platz innert nützlicher Frist zu leeren und zu einem Festplatz herzurichten. Dadurch können in Zukunft Anlässe der Gemeinde sowie der Vereine und der Öffentlichkeit auf einem zentralen Platz ausgerichtet werden, ohne die Dorfstrasse sperren zu müssen und eine Umleitung des öffentlichen Verkehrs einzurichten. Der neu geplante Dorfplatz bietet genügend Raum für die bestehende Bühne der Gemeinde Wil ZH, die Platzierung von Kühlwagen, Festwirtschaft (Buffets) und rund 24 Festbänken. Für einen solchen Anlass wäre ein Teil der Bächerwiesstrasse (Einlenkerbereich Dorfstrasse bis Höhe Einfahrt Tiefgarage Bächerwies) dann jeweils für den Individualverkehr zu sperren. Durch das grundbuchamtlich gesicherte Nutzungsrecht der öffentlichen Hand können dann jeweils auch die Parkplätze der privaten Überbauung "Centro" (aus dem Landabtausch) genutzt werden.

Vgl. Plan "Dorfplatz als Festplatz" vom 01.10.2021 der SA+P

Sternenplatz

Die gemeindeeigene Liegenschaft Sternen beherbergt nebst den Restauranträumlichkeiten im Erdgeschoss drei Wohnungen, den Sternensaal, eine Garage und das alte Schlachtlokal. Der Gemeinderat hält nach wie vor daran fest, die Liegenschaft in gemeindeeigener Hand zu behalten. Grundsätzlich wäre es wünschenswert, das Restaurant Sternen wieder mit einem Pächter eröffnen zu können, um das Dorfleben aktiver zu gestalten und allen Bevölkerungsgruppen einen Treffpunkt bieten zu können. Nach wie vor ist die Suche nach einem Pächter äusserst schwierig und blieb bis dato erfolglos trotz professioneller Unterstützung. Auch wenn das Restaurant Sternen langfristig nicht mehr als Restaurant genutzt werden könnte infolge fehlender Pächterschaft, bringt eine bessere Gestaltung des neuen Aussenraums viele Vorteile.

Der heutige Sternenschopf (Vers.-Nr. 74, Dorfstrasse 1.1) soll abgebrochen werden; analog der privaten Liegenschaft Dorfstrasse 5 und 7 (Vers.-Nr. 75). Der neu gewonnene Raum wird im Rahmen des Landabtauschs neu mit einer Fläche von rund 200 m² der Gemeinde Wil ZH zugeteilt. Durch den Landabtausch werden auch die Grundstücksgrenzen optimiert, sodass ein vollständiger Durchgang rund um die Liegenschaft auf dem eigenen Grundstück möglich ist (heute liegt der schmale Sternendurchgang zur Hälfte auf dem Privatgrundstück der Familie Rüeger).

Dieser neue Raum soll zukünftig sechs Parkplätze beinhalten, wovon ein Platz behindertengerecht ausgebaut wird. Zudem werden weitere Fahrradständer installiert. Der Bevölkerung wird für den Sternenplatz eine Variantenlösung vorgeschlagen.

Sternenplatz mit Gartenterrasse (Hauptantrag)

Der Gemeinderat beabsichtigt die Pächtersuche weiter fortzusetzen und das Restaurant baldmöglichst wieder zu eröffnen. Als Attraktivitätssteigerung der Restaurantlokalität soll neu eine fixe Gartenwirtschaft errichtet werden, welche leicht erhöht ist (analog Beispiel Gartensitzplatz Restaurant Hirschen Eglisau). Dies bedingt, dass in die Südfassade der Liegenschaft ein direkter Ausgang zur Terrasse realisiert werden soll. Die Terrasse soll von aussen an zwei Seiten mit kleinen Treppen sowie einer Rollstuhlrampe zugänglich sein und für rund

38 Personen Platz bieten. Als Trennung zwischen der privaten Wohnüberbauung "Centro" und dem öffentlichen Bereich stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, welche im Rahmen des Detailprojekts noch weiter ausgearbeitet werden (Bruchsteinwand als optischer Blickfang mit dahinterliegendem Holzschopf oder Grünrabatten etc.).

Der Gemeinderat ist der festen Überzeugung, dass ein attraktives Restaurant zu einem gesunden Dorf- und Vereinsleben beiträgt.

Vgl. Plan "Sternenplatz mit Gartenterrasse" vom 01.10.2021 der SA+P

Sternenplatz mit Kiesbelag (Variantenantrag)

Als Variantenantrag schlägt der Gemeinderat der Bevölkerung vor, den neu gewonnenen Raum mit den Parkplätzen und Fahrradständern auszustatten und den restlichen Bereich als Kiesplatz auszubilden, bis die zukünftige Nutzung des Erdgeschosses der Liegenschaft Sternen klar definiert ist. Auch hier könnten weitere Sitzgelegenheiten für die Bevölkerung installiert werden.

Sollte in naher Zukunft eine Umnutzung der Liegenschaft Sternen vorgesehen sein, so wären mögliche Alternativen die Unterbringung der Gemeindebibliothek im Erdgeschoss oder der Einbau von weiteren Wohnungen. Der Kiesplatz böte dann die Möglichkeit von Gartensitzplätzen für die bestehenden sowie allfällig neuen Wohnungen und / oder der Gemeindebibliothek. Diesbezüglich hat der Gemeinderat jedoch noch keine weiteren Detailabklärungen und Kostenschätzungen in die Wege geleitet. Sollte die Liegenschaft Sternen irgendwann einmal veräussert werden, so ist ein Aussenraum von finanziellem Vorteil.

Vgl. Plan "Sternenplatz mit Kiesplatz" vom 01.10.2021 der SA+P

Investitionskosten

Die nachfolgenden Kosten wurden mit dem Büro SA+P als Kostenschätzung (+/- 15%) erarbeitet und beinhalten die nachfolgenden Positionen.

Variante Dorfplatz und Sternenplatz mit Gartenterrasse (Hauptantrag)

Flächengleicher Landabtausch SA+P mit Gde	Fr.	0.00
Abbruch Sternenschopf	Fr.	15'000.00
Abbruch Brückenwaage inkl. Betonplatte und Aushanghäuschen	Fr.	13'000.00
Erwerb von 7 TG-Parkplätzen à Fr. 32'500.00	Fr.	227'500.00
Treppenausgang von Tiefgarage Richtung Sternen	Fr.	12'500.00
Zugang Tiefgarage in UG Gemeindehaus	Fr.	40'000.00
Sternenplatz inkl. Terrassengestaltung und Parkplätze	Fr.	150'000.00
Sternenfassade auffrischen inkl. direkter Zugang Terrasse	Fr.	30'000.00
Dorfplatz inkl. Parkplätze	Fr.	250'000.00
Neue Info-Tafel Gemeindekanzlei und Briefkastenanlage Mieter	Fr.	10'000.00
Umlegungen Werkleitungen	Fr.	25'000.00
Reserve / Unvorhergesehenes	Fr.	27'000.00
Total Variante Dorfplatz und Sternenplatz (inkl. MWST)	Fr.	800'000.00

Folgende Positionen sind nicht eingerechnet:

- Spielgeräte Dorfplatz (via SA+P mit Projekt Centro)
- Mobiliar Gartenterrasse Restaurant Sternen (bereits vorhanden)
- Ersatzmassnahmen Wertstoffsammelstelle (separates Projekt Gemeinde Wil ZH)
- Abbruch Garagenschopf Gemeinde Wil ZH (via SA+P mit Projekt Centro)
- Gebühren

Variante Dorfplatz und Sternenplatz mit Kiesbelag (Variantenantrag)

Flächengleicher Landabtausch SA+P mit Gde	Fr.	0.00
Abbruch Sternenschopf	Fr.	15'000.00
Abbruch Brückenwaage inkl. Betonplatte und Aushanghäuschen	Fr.	13'000.00
Erwerb von 7 TG-Parkplätzen à Fr. 32'500.00	Fr.	227'500.00
Treppenausgang von Tiefgarage Richtung Sternen	Fr.	12'500.00
Zugang Tiefgarage in UG Gemeindehaus	Fr.	40'000.00
Sternenplatz inkl. Parkplätze	Fr.	50'000.00
Sternenfassade auffrischen	Fr.	10'000.00
Dorfplatz inkl. Parkplätze	Fr.	250'000.00
Neue Info-Tafel Gemeindeganzlei und Briefkastenanlage Mieter	Fr.	10'000.00
Umlegungen Werkleitungen	Fr.	25'000.00
Reserve / Unvorhergesehenes	Fr.	17'000.00
Total Variante Dorfplatz und Sternenplatz mit Kiesbelag (inkl. MWST)	Fr.	670'000.00

Folgende Positionen sind nicht eingerechnet:

- Spielgeräte Dorfplatz (via SA+P mit Projekt Centro)
- Ersatzmassnahmen Wertstoffsammelstelle (separates Projekt Gemeinde Wil ZH)
- Abbruch Garagenschopf Gemeinde Wil ZH (via SA+P mit Projekt Centro)
- Gebühren

Zuständigkeit

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.

Das vorliegende Projekt "Neugestaltung Dorfzentrum", bestehend aus den beiden Variantenanträgen "Dorfplatz und Sternenplatz mit Gartenterrasse" als Hauptantrag mit einem Rahmenkredit von Fr. 800'000.00 inkl. MWST und "Dorfplatz und Sternenplatz mit Kiesbelag" als Variantenantrag mit einem Rahmenkredit von Fr. 670'000.00 inkl. MWST fällt in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Variantenabstimmung

Gestützt auf § 12 Abs. 2 lit. a GG können der Stimmbevölkerung Variantenanträge unterbreitet werden. Der Gemeinderat hat sich bewusst dazu entschieden, für das Projekt Neugestaltung Dorfzentrum von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

- Variante Dorfplatz und Sternenplatz mit Kiesbelag
- Variante Dorfplatz und Sternenplatz als Gartenterrasse

Bei einer Variantenabstimmung können die Stimmberechtigten zu einem einzelnen Punkt der Vorlage differenziert Stellung nehmen, indem sie sich für die Lösung gemäss dem Hauptantrag oder gemäss der Variante entscheiden. Die antragstellende Behörde muss den von ihr bevorzugten Antrag bezeichnen (§ 12 Abs. 2 GG). Das erfolgt durch die Verwendung der beiden Begriffe Hauptantrag und Variantenantrag. Die Variante kann darin bestehen, dass der Gemeindevorstand den Stimmberechtigten zwei Anträge auf gleicher Stufe unterbreitet, die sich gegenseitig ausschliessen. Es handelt sich dabei um zwei gleichwertige Hauptanträge, welche im Rahmen der Abstimmung anlässlich der Gemeindeversammlung gegenübergestellt werden.

Die beiden vom Gemeinderat vorgeschlagenen Anträge sind als zwei gleichwertige Hauptanträge ausformuliert. Die Stimmberechtigten haben demnach die Möglichkeit, sich für den Hauptantrag oder den Variantenantrag auszusprechen.

Beilagen, Berichte und Pläne

Einen integrierenden Bestandteil dieser Weisungen bilden die folgenden Unterlagen:

- Plan "Landabtausch" vom 01.10.2021 der SA+P
- Plan "Tiefgarage" vom 01.10.2021 der SA+P
- Plan "Dorfplatz" vom 01.10.2021 der SA+P
- Plan "Dorfplatz als Festplatz" vom 01.10.2021 der SA+P
- Plan "Sternenplatz mit Gartenterrasse" vom 01.10.2021 der SA+P
- Plan "Sternenplatz mit Kiesplatz" vom 01.10.2021 der SA+P
- Approximative Kostenschätzung Dorfplatz und Sternenplatz mit Gartenterrasse (Hauptantrag) vom 01.10.2021 der SA+P
- Approximative Kostenschätzung Dorfplatz und Sternenplatz mit Kiesbelag (Variantenantrag) vom 01.10.2021 der SA+P

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist der festen Überzeugung mit dem vorliegenden Projekt ein für die Zukunft positives und belebendes Element des Dorf- und Vereinslebens ermöglichen zu können. Insbesondere der Dorfplatz soll der breiten Bevölkerung als Begegnungszone dienen und zum Verweilen einladen sowie der öffentlichen Hand, den Vereinen und der Bevölkerung als Festplatz dienen.

Die beiden Teilelemente des Projekts "Neugestaltung Dorfzentrum", bestehend aus dem "Dorfplatz" und dem "Sternenplatz", stehen in direkter Abhängigkeit zum privaten Bauprojekt "Centro". Der Gemeinderat erachtet es deshalb als korrektes Vorgehen, der Bevölkerung gleichzeitig beide Elemente zur Abstimmung zu unterbreiten und diese nicht in zeitlicher Trennung vorzulegen. Für das Teilelement "Sternenplatz" wird der Bevölkerung bewusst ein Variantenvorschlag unterbreitet, dies in Abwägung der aktuell unklaren Lage des gemeindeeigenen Restaurants Sternen.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dem Projekt "Neugestaltung Dorfzentrum" zuzustimmen und befürwortet den Hauptantrag "Dorfplatz und Sternenplatz mit Gartenterrasse" mit einem Kredit von Fr. 800'000.00 inkl. MWST. Der Gemeindeversammlung wird daher beantragt, den erforderlichen Kredit in der Höhe von Fr. 800'000.00 inkl. MWST zu bewilligen.

Kommentar der Rechnungsprüfungskommission

Das Projekt erlaubt der Gemeinde Wil ZH, ein Dorfzentrum mit vertretbaren Kosten zu realisieren. Die Neugestaltung des Dorfzentrums erzeugt eine Aufwertung des öffentlichen Raums sowie eine Steigerung der Attraktivität des Dorfes. Aus Sicht der RPK sind die Kosten im Verhältnis mit dem Nutzen für die Gemeinde gerechtfertigt und in Anbetracht der aktuellen finanziellen Situation für die Gemeinde tragbar.

Der Sternenplatz mit Gartenterrasse wertet aus Sicht der RPK die Liegenschaft «Sternen» erheblich auf. Aus Sicht RPK bietet der Landabtausch und die Gartenterrasse eine Steigerung des Wertes der Liegenschaft «Sternen». Die Realisierung der Gartenterrasse sowie die Verbesserung der Parkplatzsituation erhöhen die Attraktivität des Restaurants «Sternen». Unabhängig davon, ob die Gemeinde Wil das Restaurant «Sternen» weiter verpachtet oder verkauft, steigern die Investitionen sowohl die Verpachtbarkeit als auch die Verkäuflichkeit der Liegenschaft.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Neugestaltung Dorfzentrum inkl. flächengleichem Landabtausch und Erwerb von Tiefgaragen-Parkplätzen zuzustimmen. Die RPK empfiehlt im Weiteren, den Hauptantrag «Dorfplatz und Sternenplatz mit Gartenterrasse» mit einem Kredit von CHF 800'000 anzunehmen.

<p>Neugestaltung Dorfzentrum Politische Gemeinde Wil ZH</p>	<p style="text-align: center;">Abschied</p> <p>Abschied der Rechnungsprüfungskommission Wil ZH</p> <p>Die Rechnungsprüfungskommission Wil ZH hat den Auszug aus dem Protokoll vom 5. Oktober 2021 des Gemeinderates im Zusammenhang mit der Neugestaltung Dorfzentrum; Dorf- und Sternenplatz; Projektgenehmigung und Kreditbewilligung; Antrag und Weisung zuhänden Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021, geprüft.</p> <p>Die Rechnungsprüfungskommission Wil ZH empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Neugestaltung Dorfzentrum inkl. flächengleicher Landabtausch und Erwerb von Tiefgaragen-Parkplätzen zuzustimmen. Die RPK empfiehlt den Hauptantrag «Dorfplatz und Sternenplatz mit Gartenterrasse» mit einem Kredit von CHF 800'000 zu genehmigen.</p> <p>8196 Wil ZH, 14. Oktober 2021</p> <p style="text-align: right;">RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION WIL ZH</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"><div data-bbox="925 985 1117 1254"><p>Andrea Spühler Präsidentin</p></div><div data-bbox="957 515 1117 739"><p>Carolin Ruzek Aktuarin</p></div></div>
---	---

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderats und der Rechnungsprüfungskommission, beschliesst:

1. Das Projekt "Neugestaltung Dorfzentrum", bestehend aus dem Hauptantrag "Dorfplatz und Sternenplatz mit Gartenterrasse" mit einem Kredit von Fr. 800'000.00 inkl. MWST, inkl. flächengleicher Landabtausch mit der privaten Bauherrschaft Schmidli Architekten und Partner AG (SA+P) und dem Erwerb von sieben Tiefgaragen-Parkplätzen, wird genehmigt und der entsprechende Kredit bewilligt.
2. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, basierend auf der vorgelegten Studie, gemeinsam mit der SA+P ein Detailprojekt für die Neugestaltung Dorfzentrum auszuarbeiten und dieses umzusetzen.
3. Der Gemeinderat erhält ferner die Kompetenz, die für das vorliegende Projekt notwendigen Dienstbarkeiten und Grundbucheinträge vorzunehmen.

5. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz (GG)

Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes sind spätestens 10 Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen.

Wil ZH, 19. November 2021

GEMEINDERAT WIL ZH

Urs Rüegg
Gemeindepräsident

Katja Wickihalder
Gemeindeschreiberin