

Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde werden hiermit eingeladen zu einer

GEMEINDEVERSAMMLUNG

auf **Dienstag, 17. März 2020, 20.15 Uhr, in den Gemeindsaal des Mehrzweckgebäudes Leepünt, Dällikon,**

zur Behandlung folgender Geschäfte:

POLITISCHE GEMEINDE

1. Ermächtigung des Gemeinderates zum Abschluss eines Baurechtsvertrages zwischen der Politischen Gemeinde Dällikon und der Carrosserie Aeschlimann AG, Dällikon, über eine Teilfläche von 4'015 m² der Parzelle Kat.-Nr. 2767.
2. Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes.

Akten und Stimmregister liegen im Gemeindehaus zur Einsicht auf. Einzelne Unterlagen zu den Geschäften können von der Gemeindewebseite www.daellikon.ch heruntergeladen werden.

Anfragen über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse (Anfragerecht gemäss § 17 Gemeindegesetz), die spätestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung schriftlich an den Gemeinderat, Schulstrasse 5, 8108 Dällikon, gerichtet werden, werden vom Gemeinderat schriftlich beantwortet und in der Versammlung bekannt gegeben.

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind alle in Dällikon niedergelassenen Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind. Die Niederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

1. Ermächtigung des Gemeinderates zum Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Carrosserie Aeschlimann AG, Dällikon, über eine Teilfläche von 4'015 m² der Parzelle Kat.-Nr. 2767.

A. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den vorliegenden Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Dällikon und der Carrosserie Aeschlimann AG, Dällikon, über eine Teilfläche von 4'015 m² der Parzelle Kat.-Nr. 2767 (gemäss Mutationsplan Nr. 474 neu Kat.-Nr. 2930) innerhalb eines Jahres ab der Erteilung dieser Ermächtigung abzuschliessen.
2. Ergeben sich nach der Ermächtigung durch die Gemeindeversammlung bis zum Abschluss des Baurechtsvertrages rechtlich bedingte Änderungen oder Anpassungen, so wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in den Baurechtsvertrag einzufügen.

B. Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Dällikon ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 2767 mit einer Fläche von 7'015 m² im Gebiet Chisi, Dällikon. Die Parzelle liegt in der Industrie- und Gewerbezone I6 und weist einen Eintrag als sanierungsbedürftige Altlast (erhöhter Ammoniumgehalt) im Kataster der belasteten Standorte auf. Ausserdem ist im südwestlichen Parzellenbereich ein als Wald eingetragener Baumbestand vorhanden.

Im Jahr 2012 hat sich die Coop Genossenschaft, Immobilienregion Zürich, Dietikon, erstmals um einen Kauf dieser Parzelle im Gebiet Chisi beworben. Etwa zur gleichen Zeit hatte die Carrosserie Aeschlimann AG, Dällikon, ihr Interesse am Kauf von Industrie- und Gewerbebauland in der Gemeinde Dällikon angemeldet. Beiden Interessentinnen wurden Verhandlungen über eine Teilfläche von ca. 4'000 m² der erwähnten Parzelle in Aussicht gestellt und mitgeteilt, dass die Gemeinde eine Vergabe im Baurecht einem Verkauf vorzieht. Weil vorerst weitere Abklärungen über die Altlast erforderlich waren, wurden weitere Verhandlungen mit den Interessentinnen auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. 2016 konnte die vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich (AWEL) angeordnete Grundwasserüberwachung aufgehoben werden. Aufgrund der Untersuchungs- und Überwachungsergebnisse vergrösserte das AWEL zwar den Perimeter des belasteten Standortes, beurteilte aber die Altlast als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Dieses Geschäft war bereits für die Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2018 traktandiert worden. Weil jedoch nach Verabschiedung der Traktandenliste ein Pächter die Kündigung für einen Pachtvertrag auf einer Teilfläche der betroffenen Parzelle vor der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Dielsdorf angefochten hatte, war das Geschäft nicht mehr spruchreif und wurde vom Gemeinderat an der Versammlung zurückgezogen. Seither ist ein Rechtsverfahren im Gang, in welchem der Gemeinderat die Räumung der Pachtfläche und die ordnungsgemässe Rückgabe an die Gemeinde anstrebt. Die Gegenpartei hat die bisher ergangenen Gerichtsentscheide jeweils an die nächste Instanz weitergezogen, so dass das Rechtsverfahren andauert.

Die Carrosserie Aeschlimann AG ist nach wie vor am Abschluss des Baurechtsvertrags interessiert. Damit nach dem Abschluss des Rechtsverfahrens nach der über einjährigen Wartezeit keine weitere Verzögerung eintritt, bietet es sich an, dass der Gemeindeversammlung das Geschäft vor Abschluss des Rechtsverfahrens unterbreitet wird und diese den Gemeinderat ermächtigt, zu gegebener Zeit den vorliegenden Baurechtsvertrag mit der Carrosserie Aeschlimann AG abzuschliessen.

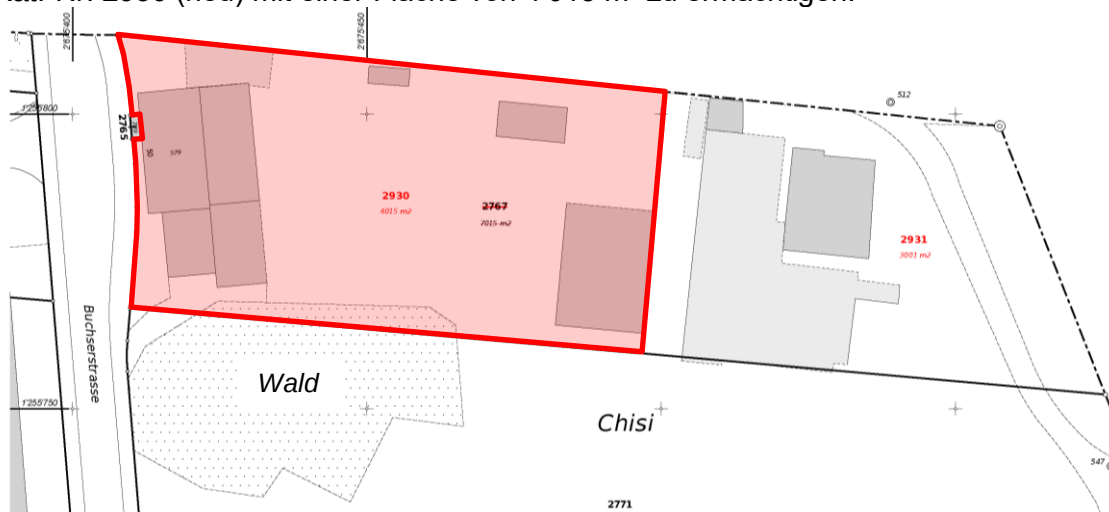
Baurechtsvertrag

Der Gemeinderat beabsichtigt, die zur Frage stehende Teilfläche von 4'015 m² der Parzelle Kat.-Nr. 2767 im Baurecht abzugeben. Gegenüber einem Verkauf mit einmaligem Verkaufserlös kann damit eine stetige Einnahme (Baurechtszins) erzielt und das Land für spätere Generationen als Eigentum im Finanzvermögen der Gemeinde gesichert werden.

Den beiden Interessentinnen wurde als Vorgabe für ein Angebot ein Mindestbasislandwert von Fr. 360.— mitgeteilt, was einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 18.— pro Quadratmeter ergibt. Im Übrigen wurde der bei anderen Baurechten der Gemeinde angewendete und bewährte Normvertrag als Grundlage bestimmt und mit zwei zusätzlichen Bestimmungen ergänzt. Die Baurechtsberechtigte wird mit einer im Baurechtsvertrag erwähnten zusätzlichen Vereinbarung zur Errichtung eines Erholungsplatzes verpflichtet. Betreffend Altlasten wird festgelegt, dass die Baurechtsberechtigte die Kosten für allenfalls erforderliche Massnahmen zu tragen hat.

Im Rahmen der Verhandlungen hat die Carrosserie Aeschlimann AG ein den Vorlagen des Gemeinderates entsprechendes Angebot eingereicht. Die Coop Genossenschaft hat erklärt,

dass sie aufgrund veränderter Marktverhältnisse und strategischer Überlegungen auf die Bedingungen der Gemeinde für den Baurechtsvertrag nicht eingehen könne. Anfragen weiterer Interessenten für diese Parzelle lagen zum Zeitpunkt der Verhandlungen keine vor. Als Ergebnis dieser Verhandlungen wird der Gemeindeversammlung beantragt, den Gemeinderat zum Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Carrosserie Aeschlimann AG über die Parzelle Kat.-Nr. 2930 (neu) mit einer Fläche von 4'015 m² zu ermächtigen.



Der Vertrag sieht eine Dauer des Baurechts von 50 Jahren vor. Der Beginn des Baurechts ist vom Gemeinderat auf den Zeitpunkt der Verfügbarkeit der Parzelle festzulegen. Der Basislandwert wird auf Fr. 360.— pro Quadratmeter festgelegt, was beim derzeit gültigen Mindestzinsfuss von 5 % einen Baurechtszins von Fr. 18.— pro Quadratmeter und Jahr ergibt. Bei einer Grundstücksfläche von 4'015 m² beläuft sich der jährliche Baurechtszins für die Parzelle Kat.-Nr. 2930 (neu) auf Fr. 72'270.—. Der Baurechtszins erhöht sich um 50 %, wenn sich der steuerrechtliche Sitz der Baurechtsberechtigten ausserhalb der Gemeinde Dällikon befindet. Zur Sicherung des Baurechtszinses wird ein Grundpfandrecht in Form einer Grundpfandverschreibung in der Höhe von drei Jahresleistungen an Baurechtszinsen, also von Fr. 216'810.— bestellt, lastend an 1. Pfandstelle auf dem Baurechtsgrundstück.

Realisiert die Baurechtsberechtigte auf dem Baurechtsgrundstück ein Bauprojekt, so hat sie gemäss Baurechtsvertrag die durch eine allfällige beim Beginn des Baurechts bereits bestehende oder nach Beginn des Baurechts eingetretene Abfall- oder Schadstoffbelastung resultierenden Mehrkosten selber zu tragen. Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte, auf eigene Kosten im nördlichen Bereich der Waldparzelle einen Erholungsplatz mit einer Feuerstelle, Bänken und Tischen zu erstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Während der Dauer des Baurechtsverhältnisses nimmt die Gemeinde Dällikon einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 72'270.— ein. Demgegenüber entfallen die früheren Pachtzinseinnahmen für die betroffene Fläche im Betrag von rund Fr. 8'000.—.

Schlussbemerkungen

Die Vorlage ermöglicht es der ortsansässigen Unternehmung Carrosserie Aeschlimann AG, den dringend erforderlichen Raum für ihre betriebliche Entwicklung am Standort Dällikon zu sichern. Der festgelegte Baurechtszins ist angemessen und stellt für die Gemeindefinanzen während der gesamten Baurechtsdauer einen stetigen Ertrag in der Erfolgsrechnung dar. Der Gemeindeversammlung wird empfohlen, den Gemeinderat zum Abschluss des Baurechtsvertrags zu ermächtigen.

Dällikon, 13. Januar 2020

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Präsident: René Bitterli
Der Schreiber: Ruedi Bräm

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 30. Januar 2020 den Antrag des Gemeinderates über den Baurechtsvertrag „Chisi“ mit der Carrosserie Aeschlimann AG, Dällikon, geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 17. März 2020, dem Antrag zuzustimmen.

Dällikon, 30. Januar 2020

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Präsident: Urs-Peter Gerber

Aktuar: Heinz Suter