POLITISCHE GEMEINDE DÄLLIKON

Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde werden hiermit eingeladen zu einer

GEMEINDEVERSAMMLUNG

auf **Dienstag, 9. September 2025, 19.30 Uhr, in den Gemeindesaal des Mehrzweckgebäudes Leepünt, Dällikon.**

Es werden folgende Geschäfte behandelt:

POLITISCHE GEMEINDE

1. Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Gemeinde Dällikon und der Eisberg AG, Dällikon, über das Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. 2953 an der Hüttenwiesenstrasse, Dällikon.
2. Festsetzung der Totalrevision der Abfallverordnung Dällikon.
3. 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. Auf Wunsch wird Ihnen der Beleuchtende Bericht per Post zugestellt. 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

Die Stimmberechtigung richtet sich nach dem Gesetz über die politischen Rechte vom 1. September 2003.

Dällikon, 8. Juli 2025 Gemeinderat Dällikon

1. Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Gemeinde Dällikon und der Eisberg AG, Dällikon, über das Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. 2953 an der Hüttenwiesenstrasse, Dällikon

A. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Dällikon und der Eisberg AG, Dällikon, über das Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. 2953 an der Hüttenwiesenstrasse, Dällikon, wird genehmigt. Der Gemeinderat wird zum grundbuchamtlichen Vollzug ermächtigt.

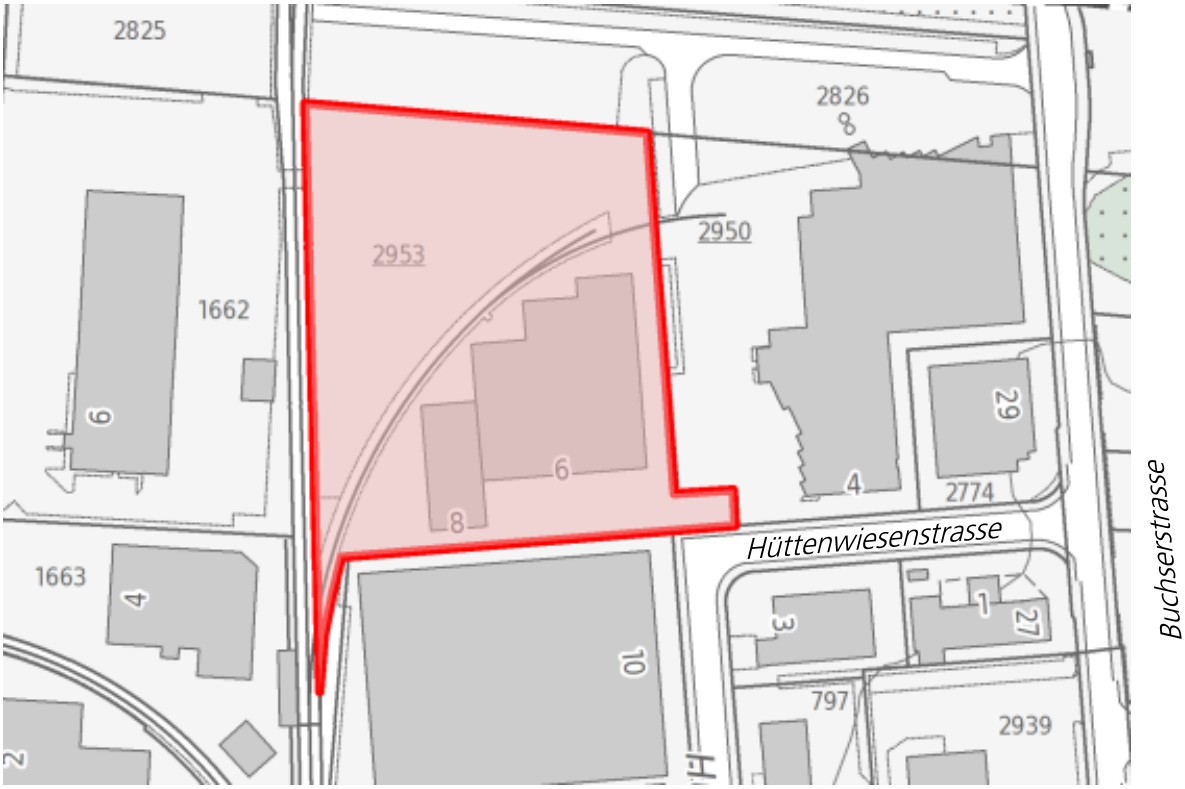
B. Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Dällikon ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 2953 mit einer Fläche von 11'606 m² im Gebiet Riet, Dällikon. Die Parzelle liegt in der Industrie- und Gewerbezone I8. Nachdem zwei Baurechtsverhältnisse auf den Parzellen Kat.-Nrn. alt 601 und alt 911 nach einer Laufzeit von 50 Jahren abgelaufen sind, wurden die Parzellen zusammen mit der nicht mehr benötigten Gleisparzelle Kat.-Nr. alt 2839 zur neuen Parzelle Kat.-Nr. 2953 vereinigt. Mietverhältnisse der früheren Baurechtsberechtigten mit verschiedenen Unternehmen sind inzwischen rechtskräftig beendet. Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude sind mit dem Ablauf des Baurechtsvertrages in das Eigentum der Gemeinde Dällikon übergegangen.

Die Eisberg AG, Dällikon, betreibt ein Produktionsunternehmen für Salate, Gemüse und Früchte. Sie ist Eigentümerin der östlich angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 2950, einem ihrer beiden Standorte in Dällikon. Der zweite Standort umfasst einen Teil des Gestaltungsplangebiets an der Dänikerstrasse. Zwei weitere Standorte befinden sich in Dänikon ZH und in Essert FR. Die Eisberg AG rüstet sich für die Zukunft und beabsichtigt, den Anforderungen des Marktes mit einer Konzentration auf den Standort an der Hüttenwiesenstrasse in Dällikon zu begegnen. Aus diesem Grund hat sie sich um die Parzelle Kat.-Nr. 2953 beworben.

Die Parzelle Kat.-Nr. 2953 weist einen belasteten Ablagerungsstandort auf, von dem aber gemäss dem Ergebnis einer Voruntersuchung keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.



Baurechtsvertrag

Der Gemeinderat beabsichtigt, die betroffene Fläche von 11'606 m² im Baurecht zu vergeben. Gegenüber einem Verkauf mit einmaligem Verkaufserlös kann mit dem Baurechtsvertrag ein jährlicher Baurechtszins als stetige Einnahme für den Gemeindehaushalt erzielt und zudem das Land für spätere Generationen als Eigentum der Gemeinde gesichert werden.

Als grosse zusammenhängende und an ihr Betriebsareal angrenzende Fläche stellt das Vertragsobjekt für die Eisberg AG einen hohen Nutzen dar, was bei den Verhandlungen über den Basislandwert berücksichtigt wurde. Als wertmindernd wurden hingegen der belastete Ablagerungsstandort und die bestehenden veralteten Gebäude betrachtet. Der Baurechtsvertrag

sieht vor, dass die Eisberg AG als Baurechtsberechtigte bei der Realisierung eines Bauprojekts die durch die Abfall- oder Schadstoffbelastung resultierenden Mehrkosten selber zu tragen hat. Weil der belastete Standort weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist, verbleibt die Verantwortung für die durch die Baurechtsberechtigte nicht als Störerin berührten bestehenden Altlasten in der Verantwortung der Gemeinde als Grundeigentümerin. Die bestehenden Gebäude gehen mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags in das Eigentum der Eisberg AG über. Beim vorgesehenen Rückbau hat sie die entsprechenden Kosten für die Rückbauarbeiten sowie die Kosten für die Sanierung oder Entsorgung von Schadstoffbelastungen zu tragen.

Unter diesen Voraussetzungen wird der Basislandwert auf Fr. 673.— pro Quadratmeter festgelegt, was beim derzeitig anzuwendenden Mindestzinsfuss von 5 % einen Baurechtszins von Fr. 33.65 pro Quadratmeter und Jahr ergibt. Bei der Grundstückfläche von 11'606 m² beläuft sich der jährliche Baurechtszins für die vereinigte Parzelle 2953 auf Fr. 390'541.90. 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 bestellt, lastend an erster Pfandstelle auf dem Baurechtsgrundstück.

Mit der Übernahme der Parzelle im Baurecht kann die Eisberg AG ihre Produktion von Salat, Gemüse und Früchten in die Industriezone verlegen und von einer Erweiterung des Gestaltungsplans Feldhof absehen, was raumplanerisch zu begrüssen ist. Das mit dem Betrieb anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende private Abwasserreinigungsanlage an der Dänikerstrasse geführt und belastet somit die ARA Buchs-Dällikon nicht.

Finanzielle Auswirkungen

Während der Dauer des Baurechtsverhältnisses erzielt die Gemeinde eine jährliche Baurechtszinseinnahme von Fr. 390'541.90. Demgegenüber entfällt die bisherige jährliche Pachtzinseinnahme von Fr. 26'500.— für eine bis Ende 2025 bestehende Lagernutzung auf einer Teilfläche von 5'300 m² des Vertragsobjekts. In der Bilanz des Gemeindehaushalts werden die drei Grundstücke im Finanzvermögen mit einem Wert von gesamthaft Fr. 1'622'380.— geführt.

Schlussbemerkungen

Die Vorlage ermöglicht es dem ortsansässigen Unternehmen Eisberg AG, den erforderlichen Raum für ihre betriebliche Entwicklung am Standort Dällikon in der Industriezone zu sichern. Der festgelegte Baurechtszins ist angemessen und stellt für den Finanzhaushalt der Gemeinde einen stetigen Ertrag in der Erfolgsrechnung dar. Der Gemeindeversammlung wird empfohlen, der Vorlage zuzustimmen.

Dällikon, 17. Juni 2025

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

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Gemeinde Dällikon und der Eisberg AG, Dällikon, über das Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. 2953 an der Hüttenwiesenstrasse, Dällikon, geprüft und beantragt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderats zu folgen. Sie empfiehlt das Geschäft zur Annahme.

Dällikon, 23. Juli 2025

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
Präsident: Heinz Suter
Aktuarin: Heike Kunz

2. Festsetzung der Totalrevision der Abfallverordnung Dällikon

A. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Die Totalrevision der Abfallverordnung Dällikon wird festgesetzt.

2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

B. Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Die Gemeinden haben gemäss § 35 des Abfallgesetzes eine Verordnung zum Abfall bzw. zur Entsorgung zu erlassen. Darin sind das Sammelwesen einschliesslich der getrennten Sammlung bestimmter Abfälle und die Behandlung der Siedlungsabfälle sowie die Grundzüge der Gebührenerhebung zu regeln. Die Abfallverordnung der Gemeinde Dällikon wurde 1999 festgesetzt. Seither haben sich das eidgenössische und das kantonale Abfallrecht sowie die Praxis in der kommunalen Abfallbewirtschaftung geändert. Die Abfallverordnung von 1999 ist nicht mehr auf dem aktuellen Stand der Gesetzgebung und bedarf einer Totalrevision.

Revisionsvorlage

Die bisherige bewährte Abfallbewirtschaftung wird grundsätzlich beibehalten und weitergeführt. Die Revisionsvorlage regelt in 15 Artikeln die kommunale Abfallwirtschaft. Die Neuerungen beziehen sich auf Änderungen im Bundesrecht und deren Umsetzung. Der Aufbau und Inhalt der neuen Abfallverordnung der Gemeinde Dällikon basiert zu grossen Teilen auf der Muster-Abfallverordnung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich (AWEL). Einige weitere Anpassungen betreffen Entwicklungen und Optimierungen in der Abfallsammlung. Als wichtigste Änderungen gelten folgende Festlegungen:

- Die Definitionen für alle Abfallarten (Siedlungsabfall, Betriebsabfälle, Bauabfälle und Sonderabfälle) und die Bestimmungen über den Umgang mit Abfällen werden an das übergeordnete Recht angepasst. Die Definitionen der Betriebe und deren Pflichten werden bereinigt. Damit werden die in der Bundesverordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA) vorgegebenen substanziellen Änderungen betreffend Entsorgungsmonopol und Kreis der Gebührenpflichtigen ins kommunale Recht übernommen.
- Die Vorschriften betreffend Verbrennen von pflanzlichen Abfällen (naturbelassenes Holz, Feldabfälle) werden in Abstimmung mit der gültigen Polizeiverordnung angepasst und präzisiert. Zusätzlich werden Vorschriften zur Entsorgung von invasiven gebietsfremden Organismen wie zum Beispiel Neophyten erlassen.
- Die bestehende Containerpflicht für Grüngut wird rechtlich verankert.
- Der Gemeinderat kann für weitere Abfall-Fraktionen mengenabhängige Gebühren erheben.

Das heutige Gebührenmodell bleibt unverändert:

- Die Grundgebühren werden pro Haushalt oder Betrieb jährlich erhoben.
- Die mengenabhängigen Gebühren werden nach Gewicht oder Volumen erhoben.

- Die Höhe der Abfallgebühren wird wie bisher durch den Gemeinderat so festgelegt, dass sie die gesamten Kosten der Entsorgung decken. Überschüsse oder Defizite der Vorjahre müssen bei Gebührenanpassungen berücksichtigt werden. Änderungen sind dem Preisüberwacher vorgängig zur Stellungnahme vorzulegen.

2019 hat der Gemeinderat Dällikon die «Strategie zukünftige Bereitstellung/Sammlung Kehricht und Sperrgut» und die «Richtlinie Bereitstellung Kehricht und Sperrgut» der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF), Regensdorf, genehmigt. In der Revisionsvorlage nutzt er den Handlungsspielraum der Richtlinien und wählt diejenigen Varianten, die den Erfahrungen, Anforderungen und Bedürfnissen der Gemeinde Dällikon entsprechen. Beispielsweise wird darauf verzichtet, für Überbauungen ab 50 Wohnungen zwingend die Bereitstellung der Gebührenkehrichtsäcke in Unterflurcontainern vorzuschreiben oder eine Sperrgutabfuhr einzuführen.

Schlussbemerkungen

Gestützt auf § 35 des Abfallgesetzes vom 25. September 1994 und Art. 12 Ziffer 4 der Gemeindeordnung Dällikon (GO) vom 9. Februar 2020 ist die Gemeindeversammlung zuständig für den Erlass der grundlegenden Bestimmungen über die Abfallbewirtschaftung. Die Totalrevision der Abfallverordnung bedarf zudem der Genehmigung durch das AWEL. Das AWEL hat den Verordnungsentwurf vorgeprüft und ohne Bemerkungen als genehmigungsfähig befunden. Der Gemeinderat bestimmt nach der Genehmigung durch den Kanton den Zeitpunkt der Inkraftsetzung.

Die Vorlage Totalrevision der Abfallverordnung Dällikon entspricht dem übergeordneten Recht und stellt eine geeignete Aktualisierung des kommunalen Abfallrechts dar. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, der Vorlage zuzustimmen.

Dällikon, 17. Juni 2025

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

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft Festsetzung der Totalrevision der Abfallverordnung Dällikon geprüft und beantragt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderats zu folgen. Sie empfiehlt das Geschäft zur Annahme.

Dällikon, 23. Juli 2025

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
Präsident: Heinz Suter
Aktuarin: Heike Kunz