

Protokoll

der Gemeindeversammlung Dällikon

Datum	Dienstag, 9. September 2025
Versammlungsleitung	Gemeindepräsident René Bitterli
Anwesend	48 Stimmberechtigte 1 Pressevertreterin (ohne Stimmrecht) 4 Gemeindeangestellte (3 ohne Stimmrecht) 4 Gäste (ohne Stimmrecht)
Protokoll	Ruedi Bräm, Gemeindeschreiber
Ort	Saal Mehrzweckgebäude Leepünt, Dällikon
Zeit	19.30 Uhr – 19.50 Uhr
Stimmenzählende	Tino Eggenschwiler, Meierhofstrasse 17 Robert Keller, Hagenwiesenstrasse 11

Der Gemeindepräsident begrüsst die Anwesenden zur Gemeindeversammlung. Er stellt fest, dass mit Ausnahme einer Pressevertreterin, drei Gemeindeangestellten und vier Gästen alle Anwesenden stimmberechtigt sind. Die nicht stimmberechtigten Personen sitzen in einem separaten Bereich.

Als Ergänzung zur Rechtsmittelbelehrung, die am Schluss der Versammlung eingeblendet wird, weist der Gemeindepräsident darauf hin, dass eine Person, die an der Versammlung teilgenommen hat, nur dann einen Stimmrechtsrekurs erheben kann, wenn sie die Verletzung der politischen Rechte schon in der Versammlung gerügt hat (§ 21a Abs. 2 VRG).

Die Stimmberechtigten wurden rechtzeitig im „Furttaler“ vom 8. August 2025 bzw. vom 5. September 2025 zur heutigen Gemeindeversammlung eingeladen. Die Akten zum traktandierten Geschäft sind vor der Gemeindeversammlung im Gemeindehaus zur Einsicht aufgelegt und konnten von der Webseite www.daellikon.ch heruntergeladen werden.

Gegen die Reihenfolge der Traktanden werden keine Einwände erhoben.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung werden die Anwesenden zum traditionellen Apéro eingeladen, der heute von der Primarschulpflege ausgeschrieben wird.

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.

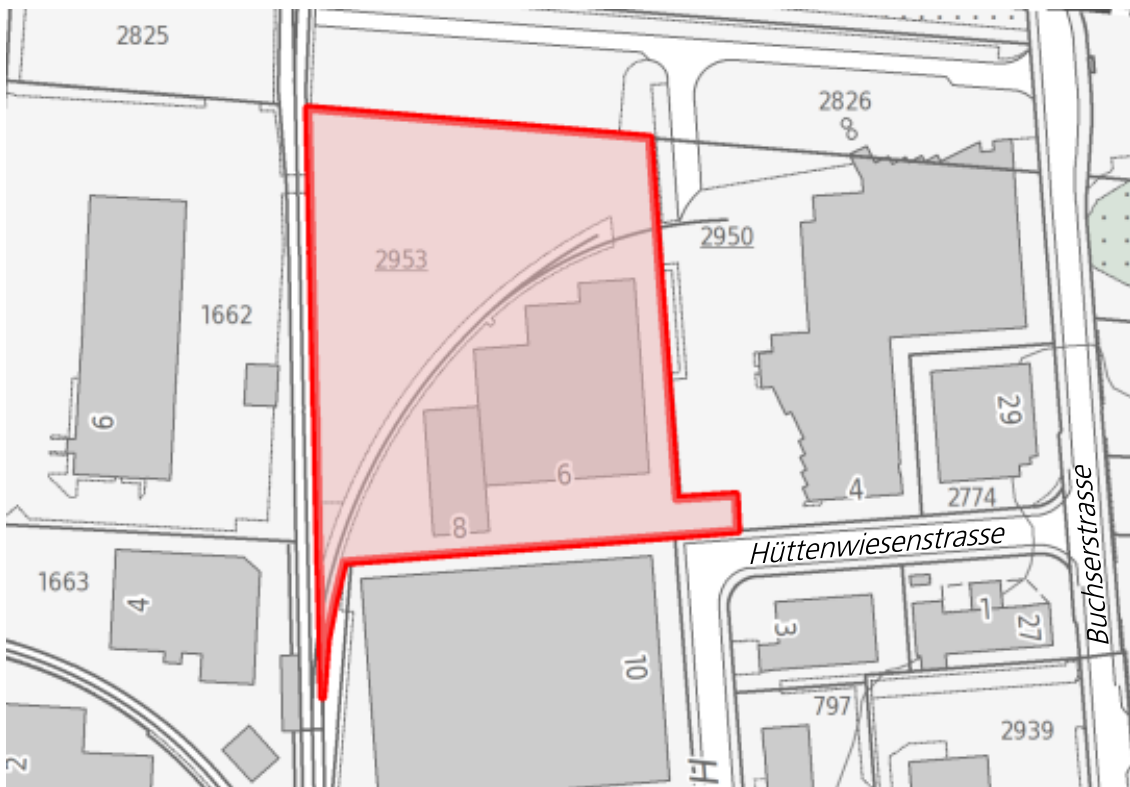
B. Beleuchtender Bericht

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 derzeit 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.

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.

Referent René Bitterli, Gemeindepräsident

René Bitterli erläutert die Entstehung des früheren Baurechts auf den beiden Parzellen, die für den vorgesehenen Baurechtsvertrag mit der Eisberg AG zusammengelegt wurden. Im Besonderen weist er auf die zwischen 1999 und 2014 durchgeführten Verhandlungen mit der früheren Baurechtsberechtigten Werdhölzli Immobilien AG hin. Weil die Werdhölzli AG erst nur den Vertrag für eine Parzelle verlängert wollte, der Gemeinderat aber aufgrund der Lage, Grösse und Zufahrt die beiden Parzellen gemeinsam vergeben wollte, kam es zu keiner Verlängerung. 2014 lehnte der Gemeinderat schliesslich ein letztes Verlängerungsgesuch für die bestehenden Baurechte ab. Dass die Werdhölzli AG die Baurechtsgrundstücke nicht selber nutzte, sondern vollständig weitervermietete, entsprach nicht dem Sinn der Baurechte. Ausserdem wollte der Gemeinderat für die Entwicklung nach 2019 den Handlungsspielraum bewahren. Die Werdhölzli AG hat die Ablehnung einer Verlängerung nicht akzeptiert und bis vor das Bundesgericht weitergezogen. Dieses gab der Gemeinde schliesslich recht und hat damit das Modell unseres Baurechtsvertrages geschützt. Die von der Werdhölzli AG gekündigten Mietverträge wurden vom Bezirksgericht bis Ende 2024 verlängert. Die Gemeinde liess die Mieter gegen Entrichtung einer Entschädigung die Mietobjekte bis zum Ablauf der verlängerten Mietdauer nutzen. Seit Ende 2024 sind die Parzellen für die Gemeinde frei verfügbar.

Anhand eines Plans erklärt René Bitterli die Zusammenlegung der beiden Parzellen und der Gleisparzelle zum neuen Grundstück Kat.-Nr. 2953 mit einer Gesamtfläche von 11'606 m². Im Weiteren erklärt er das Modell des Dälliker Baurechtsvertrages und die Berechnung des Baurechtszinses. Bei einem Verkehrswert von Fr. 1'009.—/m² beträgt der Basislandwert Fr. 673.—/m² (2/3), was bei der Mindestlimite von 5% einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 390'541.— (Fr. 33.65/m²) ergibt. René Bitterli führt weiter aus, dass die Eisberg AG die Abbruchkosten für die bestehenden Gebäude (Fr. 755'000.—) übernimmt und auch die Mehrkosten, die bei einer Bebauung aufgrund der Altlast auf dem Baurechtsobjekt anfallen (Fr. 850'000.—), tragen muss.

René Bitterli erklärt die Strategie und die Planung der Eisberg AG. Mit dem Baurechtsgrundstück soll der Hauptsitz in Dällikon langfristig gesichert werden. Die Landfläche deckt den Bedarf für die zukünftige Entwicklung. Die Verkehrslogistik kann optimiert und das anfallende Schmutzwasser in die bestehende Reinigungsanlage beim Feldhof geführt werden. Bei der gezeigten Visualisierung handelt es sich gemäss René Bitterli um Skizzen von ersten Ideen.

Abschliessend ist René Bitterli überzeugt, dass heute ein guter Vertrag mit einer sehr verlässlichen Partnerin genehmigt werden kann. Die Eisberg AG ist auch als Steuerzahlerin nicht zu unterschätzen und natürlich wären noch höhere Steuereinnahmen durch den grösseren Betrieb willkommen.

Beratung

Das Wort zur Beratung wird nicht gewünscht, so dass zur **Abstimmung** geschritten werden kann.

Abstimmung

Der **Antrag des Gemeinderates** wird mit grossem Mehr, ohne Gegenstimmen, **angenommen**.

Beschluss

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

Auf Antrag des Gemeinderates vom 17. Juni 2025

BESCHLIESST DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG:

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.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Eisberg AG, Yves Vogt, Hüttenwiesenstrasse 4, 8108 Dällikon
 - Rechnungsprüfungskommission
 - Notariat Dielsdorf, Wehntalerstrasse 40, Postfach, 8157 Dielsdorf
 - Bezirksrat Dielsdorf, Postfach, 8157 Dielsdorf (Rechtskraftbescheinigung)
 - Abteilung Bau + Umwelt
 - Abteilung Finanzen
 - Akten

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 Furtal (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 Gebührenkehrsacks 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.

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.

Referent Markus Meier, Werkvorsteher

Markus Meier führt aus, dass die heutige Abfallverordnung 26 Jahre alt ist und den heutigen Verhältnissen nicht mehr vollumfänglich entspricht. Sie wurde unter Beizug einer spezialisierten Beraterin überprüft und angepasst, damit sie den gesetzlichen Bestimmungen entspricht und mit der Polizeiverordnung übereinstimmt. Als Grundlage wurde die Musterverordnung des AWEL verwendet.

Als grösste Änderungen erklärt Markus Meier die neue Definition der verschiedenen Abfallarten im Detail, die Containerpflicht für Grüngut und die Pflichten der Liegenschafteneigentümerinnen und –eigentümer. Unverändert bleibt das Gebührenmodell, der Verzicht auf Unterflurcontainer in grossen Überbauungen und der Verzicht auf eine Sperrgutabfuhr. Die Gebühren werden vom Gemeinderat nach wie vor so festgelegt, dass sie zur Deckung der gesamten Entsorgungskosten ausreichen.

Abschliessend erklärt Markus Meier, dass die Vorlage dem AWEL zur Genehmigung einzureichen ist.

Beratung

■■■■■ stellt fest, dass wir heute eine neue Abfallverordnung genehmigen können, die den Gemeinderat ermächtigt, abweichende Regelungen zu erlassen. Sie erkundigt sich, was solche Bestimmungen beinhalten könnten.

Markus Meier antwortet, dass dies zum Beispiel eine Containerpflicht für normalen Kehricht sein könnte, wenn diese Abfälle nicht genügend geschützt (z.B. gegen Tiere) bereitgestellt werden. Ein anderes Beispiel wäre die Einführung der Grüngutpflicht.

Damit ist die Diskussion erschöpft, so dass zur **Abstimmung** geschritten werden kann.

Abstimmung

Der **Antrag des Gemeinderates** wird mit grossem Mehr, ohne Gegenstimmen, **angenommen**.

Beschluss

Festsetzung der Totalrevision der Abfallverordnung Dällikon

Auf Antrag des Gemeinderates vom 17. Juni 2025

BESCHLIESST DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG:

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.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungsprüfungskommission
 - AWEL (Genehmigungsexemplar)
 - Bezirksrat Dielsdorf, Postfach, 8157 Dielsdorf (Rechtskraftbescheinigung)
 - Abteilung Bau + Umwelt
 - Akten

3. Anfragen im Sinne vom § 17 des Gemeindegesetzes

Es liegen keine Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes vor.

Schluss der Versammlung

Es werden keine Einwendungen gegen die Versammlungsführung und das Abstimmungsverfahren vorgebracht.

Hinweis auf Rechtsmittel

Stimmrechtsrekurs (Frist 5 Tage)

Mit Stimmrechtsrekurs kann die Verletzung der politischen Rechte gerügt werden. Eine Person, die an der Versammlung teilgenommen hat, kann nur dann Stimmrechtsrekurs erheben, wenn sie die Verletzung schon in der Versammlung gerügt hat (§ 21a Abs. 2 VRG).

Gemeindebeschwerde (Frist 30 Tage ab Publikation)

Gegen Gemeindeversammlungsbeschlüsse kann beim Bezirksrat Dielsdorf, 8157 Dielsdorf innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden

- wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung
- wegen Verletzung von übergeordnetem Recht

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Richtigkeit des Protokolls

Der Gemeinbeschreiber:



Ruedi Bräm

Genehmigung des Protokolls

Der Präsident:



René Bitterli

Die Stimmenzählenden:



Tino Eggenschwiler



Robert Keller