

Protokoll der Gemeindeversammlung der politischen Gemeinde Dänikon

Datum: Donnerstag, 08.12.2022

Zeit: von 20:00 Uhr bis 21:40 Uhr

Ort: im Saal des Anna Stüssi Hauses

Vorsitz: Gemeindepräsident, José Torche

Protokoll: Gemeindeschreiber, Lukas Kalberer

Stimmzähler: 1. Lukas Amacher, Geigemooshof 1
2. Sabina Attinger, Birchwiesstrasse 21

Stimmberechtigte: 1'099

Anwesend: 63 (6%)

Traktanden:

1. Genehmigung Budget 2023 der politischen Gemeinde Dänikon und Festsetzung des Steuerfusses auf 39%
2. Genehmigung überarbeiteter privater Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» Genossenschaft Migros Zürich, Pfingstweidstrasse 101, 8021 Zürich
3. Genehmigung Veräusserung zwei Teilparzellen Bifig - Kat.-Nr. 864 (Bauland) à je 2'444 m2 an
 - Kian & Roya AG, Sandbuckstrasse 1, 8173 Neerach
 - Firma Lagerhaus Immobilien Bülach AG, Kasernenstrasse 19, 8180 Bülach
4. Genehmigung Projektierungskredit von CHF 80'000 für den Ersatzbau einer Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf der Parzelle Kat.-Nr. 864, Bifig
5. Keine Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes Gemeindeversammlungen vom 08.12.2022

Gemeindepräsident José Torche begrüsst die Stimmberechtigten. Speziell begrüsst er die Presse, vertreten durch Herr Roger Strässle vom «Furttaler» und Frau Anna Bérard vom «Zürcher Unterländer» sowie Heinz Fankhauser und Ilva Gerber Vertreter des Projekts Golfpark Otelfingen für das Traktandum 2 und für das Traktandum Veräusserung von zwei Teilparzellen im Gebiet Bifig, die Familie Vogt, von der Garage J.P. Vogt in Seebach, Karl Heinz Meyer, von der Firma Kian & Roya AG, Hans Karl Brändle vom Architekturbüro Oskar Meier AG sowie Erik Kress, von der Kress GmbH in Dänikon.

Nach diesen Worten schreitet der Gemeindepräsident zum offiziellen Teil der Gemeindeversammlung über.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung mit Traktandenliste im amtlichen Publikationsorgan «ePublikation» publiziert und der schriftliche beleuchtende Bericht fristgerecht auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und durch die Post an die Abonnenten verteilt wurde. Das Stimmregister und die für die Behandlung der Geschäfte relevanten Akten sind während der Einladungsfrist auf der Gemeindeverwaltung aufgelegt und befinden sich jetzt auf dem Tisch der Vorsteherschaft.

Er weist darauf hin, dass für die politische Gemeinde die in der Gemeinde Dänikon wohnhaften SchweizerbürgerInnen ab vollendetem 18. Altersjahr stimmberechtigt sind. Das Stimmregister liegt auf dem Tisch der Versammlungsvorsteherschaft auf. Die nicht stimmberechtigten Gäste und Vertreter der Presse sitzen auf den Stühlen der ersten Reihe links und rechts.

Der guten Ordnung halber fragt er die Versammlung an, ob an den Plätzen der stimmberechtigten VersammlungsteilnehmerInnen weitere nicht stimmberechtigte Personen sitzen.

Am Tisch der Gemeindevorsteherschaft ist Gemeindeschreiber Lukas Kalberer nicht stimmberechtigt.

Weiteren Personen wird das Stimmrecht nicht bestritten.

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und gewählt:

1. Lukas Amacher, Geigemooshof 1, Dänikon; für die linke Seite
2. Sabina Attinger, Birchwiesstrasse 21, Dänikon, für die rechte Seite inkl. Gemeinderat

Die Stimmenzähler melden:

Stimmenzähler	Stimmberechtigte	Zuständig für (Sicht Gemeinderat)
Lukas Amacher	28	linke Seite
Sabina Attinger	35	rechte Seite inkl. Gemeinderat
Total	63	
Total Stimmberechtigte	1'099	
Stimmbeteiligung	6 %	

Eine Änderung der Traktandenliste wird nicht beantragt.

Gemeindepräsident José Torche informiert die Versammlungsteilnehmer, dass das Protokoll der heutigen Gemeindeversammlung durch Gemeindeschreiber Lukas Kalberer erstellt wird.

Zudem weist er die Versammlungsteilnehmer darauf hin, dass sie, wenn sie mit der Durchführung von Abstimmungen oder der Geschäftsführung nicht einverstanden sind, dies sofort anzumelden haben.

**Genehmigung Budget 2023 der politischen Gemeinde Dänikon
und Festsetzung des Steuerfusses auf 39%**

Beleuchtender Bericht

Das Budget 2023 der politischen Gemeinde präsentiert sich wie folgt:

a) Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF	8'904'900.-
Gesamtertrag	CHF	10'537'800.-
Ertragsüberschuss	CHF	1'632'900.-

b) Investitionsrechnung

- Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		
Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	273'000.-
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	45'000.-
Nettoinvestition Verwaltungsvermögen	CHF	228'000.-
- Nettoinvestitionen Finanzvermögen		
Ausgaben Finanzvermögen	CHF	1'693'000.-
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	4'155'000.-
Einnahmenüberschuss Finanzvermögen	CHF	2'462'000.-

c) Stand Eigenkapital

Total zweckfreies Eigenkapital per 31.12.2023	CHF	18'393'314.-
---	-----	--------------

d) Steuerfuss

Der Jahresabschluss 2021 mit einem Aufwandüberschuss von CHF 466'138.34 schloss gegenüber dem budgetierten Wert um rund CHF 70'000.- schlechter ab. Höhere Kosten im Bereich der Pflegefinanzierung sowie Ergänzungsleistungen führten trotz einer höheren Gewinnausschüttung der ZKB und besseren Steuererträgen zur Resultatverschlechterung. Das Budget 2022 sieht bei einer leichten Verbesserung gegenüber dem Vorjahresbudget ein Defizit in der Erfolgsrechnung von CHF 306'800.- vor.

Das vorliegende Budget 2023 weist einen hohen Ertragsüberschuss von CHF 1'632'900.- aus, welcher primär auf die Budgetierung eines Gewinnes über CHF 1'608'000.- aus der Veräusserung von Land im Finanzvermögen zurückzuführen ist. Weitere positive Effekte auf der Einnahmenseite zeichnen sich im Bereich der Grundsteuern (CHF 150'000.-) sowie des Finanzausgleiches (CHF 299'700.-) ab. Auf der Aufwandseite sind höhere Kosten im Sicherheitszweckverband (CHF 36'900.-), der Pflegefinanzierung (CHF 130'000.-) sowie bei den Ergänzungsleistungen und Beihilfen (CHF 50'000.-) zu verzeichnen.

Berücksichtigt man im Ergebnis des Budgets 2023 den Wegfall von einmaligen Sondereffekten (u.a. Gewinn aus Landverkauf sowie Mehrertrag Grundstücksgewinnsteuern) resultiert unter dem Strich ohne Sondereffekte ein Defizit von rund CHF 200'000.-.

Der Gemeinderat stellt fest, dass der hohe Ertragsüberschuss im Budget 2023 nicht darüber hinweg täuscht, dass die Erfolgsrechnung nach wie vor ein strukturelles Defizit ausweist. Die Stärkung der Eigenkapitalbasis im Zuge der Realisation des Landverkaufes wird im Zusammenspiel mit den auch künftig hoffentlich weiterhin höheren Grundstücksgewinnsteuern dazu beitragen, den im Vergleich moderaten Steuerfuss von 39% der politischen Gemeinde Dänikon konstant halten zu können.

Es wird daher im Budget 2023 für die politische Gemeinde Dänikon ein unveränderter Steuerfuss von 39% beantragt.

Der Anteil der politischen Gemeinde von 39% entspricht CHF 1'755'000.- vom 100%igen Staatssteuerertrag von CHF 4'500'000.-.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem vorliegenden Budget 2023 der politischen Gemeinde zuzustimmen und den Steuerfuss für das politische Gemeindegut auf 39% festzusetzen.

Antrag des Gemeinderates

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - beschliesst in Anwendung von Artikel 16 Ziffern 1 und 2 der Gemeindeordnung:

1. Das Budget der politischen Gemeinde Dänikon für das Jahr 2023 wird genehmigt.

2. Die Erfolgsrechnung präsentiert sich wie folgt:

Gesamtaufwand	CHF	8'904'900.-
Gesamtertrag	CHF	<u>10'537'800.-</u>
Ertragsüberschuss	CHF	1'632'900.-

3. Die Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen präsentiert sich wie folgt:

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	273'000.-
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	<u>45'000.-</u>
Nettoinvestition Verwaltungsvermögen	CHF	228'000.-

4. Die Investitionsrechnung Finanzvermögen präsentiert sich wie folgt:

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	1'693'000.-
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	<u>4'155'000.-</u>
Einnahmenüberschuss Finanzvermögen	CHF	2'462'000.-

5. Es wird mit einem einfachen Gemeindesteuerertrag (100%) von CHF 4'500'000.- gerechnet.
6. Der Steuerfuss des politischen Gemeindegutes für das Jahr 2023 wird auf 39% (Vorjahr 39%) festgesetzt.

7. Die Gemeindeversammlung nimmt gestützt auf Artikel 16 Ziffer 3 der Gemeindeordnung die in der Aktenaufgabe auf der Gemeindeverwaltung und auf der Webseite unter www.daenikon.ch/gv veröffentlichte Zusammenfassung des aktuellen Finanz- und Aufgabenplanes 2022 – 2027+ zur Kenntnis.

Dänikon, 19.09.2022

Gemeinderat Dänikon

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Die Rechnungsprüfungskommission hat das **Budget 2023** der politischen Gemeinde Dänikon in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 19.09.2022 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF	8'904'900.-
Gesamtertrag	CHF	10'537'800.-
Ertragsüberschuss + / Aufwandüberschuss -	CHF	1'632'900.-

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	273'000.-
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	45'000.-
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	228'000.-

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	1'693'000.-
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	4'155'000.-
Einnahmenüberschuss Finanzvermögen	CHF	2'462'000.-

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)	CHF	4'500'000.-
--	------------	--------------------

Steuerfuss	39%
-------------------	------------

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

2. Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der politischen Gemeinde Dänikon finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.
3. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2023 der politischen Gemeinde Dänikon entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen und den **Steuerfuss** auf **39%** (Vorjahr 39%) des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

Dänikon, 27.10.2022

Rechnungsprüfungskommission Dänikon

Anträge aus der Versammlung

Es werden keine Anträge gestellt.

Abstimmung

Budget 2023

Der Gemeindepräsident schreitet zur Abstimmung über den Antrag des Gemeinderates zur Genehmigung des Budgets 2023.

Die Stimmenzähler melden:

Stimmenzähler	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Total-Stimmen
Lukas Amacher	28	0	28
Sabina Attinger	34	0	34
Total	62	0	62
Total anwesende Stimmberechtigte			63

Der Gemeindepräsident stellt die einstimmige Zustimmung zum Budget 2023 fest.

Steuerfuss 2023

Der Gemeindepräsident schreitet zur Abstimmung über den Antrag des Gemeinderates zur Festsetzung des Steuerfusses 2023 auf 39%.

Die Stimmenzähler melden:

Stimmenzähler	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Total-Stimmen
Lukas Amacher	28	0	28
Sabina Attinger	34	0	34
Total	62	0	62
Total anwesende Stimmberechtigte			63

Der Gemeindepräsident stellt die einstimmige Zustimmung zur Festsetzung des Steuerfusses 2023 auf 39% fest.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - beschliesst in Anwendung von Artikel 16 Ziffern 1 und 2 der Gemeindeordnung:

1. Das Budget der politischen Gemeinde Dänikon für das Jahr 2023 wird genehmigt.

2. Die Erfolgsrechnung präsentiert sich wie folgt:

Gesamtaufwand	CHF	8'904'900.-
Gesamtertrag	CHF	<u>10'537'800.-</u>
Ertragsüberschuss	CHF	1'632'900.-

3. Die Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen präsentiert sich wie folgt:

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	273'000.-
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	<u>45'000.-</u>
Nettoinvestition Verwaltungsvermögen	CHF	228'000.-

4. Die Investitionsrechnung Finanzvermögen präsentiert sich wie folgt:

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	1'693'000.-
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	<u>4'155'000.-</u>
Einnahmenüberschuss Finanzvermögen	CHF	2'462'000.-

5. Es wird mit einem einfachen Gemeindesteuerertrag (100%) von CHF 4'500'000.- gerechnet.

6. Der Steuerfuss des politischen Gemeindegutes für das Jahr 2023 wird auf 39% (Vorjahr 39%) festgesetzt.

7. Die Gemeindeversammlung nimmt gestützt auf Artikel 16 Ziffer 3 der Gemeindeordnung die in der Aktenaufgabe auf der Gemeindeverwaltung und auf der Webseite unter www.daenikon.ch/gv veröffentlichte Zusammenfassung des aktuellen Finanz- und Aufgabenplanes 2022 – 2027+ zur Kenntnis.

8. Mitteilung an:

- Rechnungsprüfungskommission Dänikon, Roger Käslin (roger.kaeslin@hispeed.ch)
- Finanzverwaltung Dänikon (martin.staubli@daenikon.ch)
- Archiv 10.07

**Genehmigung überarbeiteter privater Gestaltungsplan
«Golfpark Otelfingen»
Genossenschaft Migros Zürich, Pfingstweidstrasse 101,
8021 Zürich**

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Der Golfpark Otelfingen besteht seit rund 20 Jahren. Er ist sehr gut ausgelastet und stösst aufgrund der grossen Nachfrage in verschiedenen Bereichen immer mehr an seine Kapazitätsgrenzen.

Die Golfparkbetreiberin Genossenschaft Migros Zürich beabsichtigt daher, die bestehende Infrastruktur zu erneuern und zu optimieren, um den Golfpark den heutigen Bedürfnissen an eine moderne und zeitgemässe Golfanlage anzupassen. Innerhalb des Perimeters soll durch flexiblere und kompaktere Nutzungsmöglichkeiten die Attraktivität der Anlage erhöht, ein weiterhin vielseitiges, zukunftsgerichtetes Angebot geschaffen und betriebliche Abläufe optimiert werden. Dabei besteht die Chance, parallel zu den geplanten Anpassungen der Spielbahnen die gesamte Golfanlage zusätzlich ökologisch aufzuwerten.

Als rechtliche Grundlage für diese notwendige Weiterentwicklung des Golfparks ist der gültige private Gestaltungsplan zu überarbeiten.

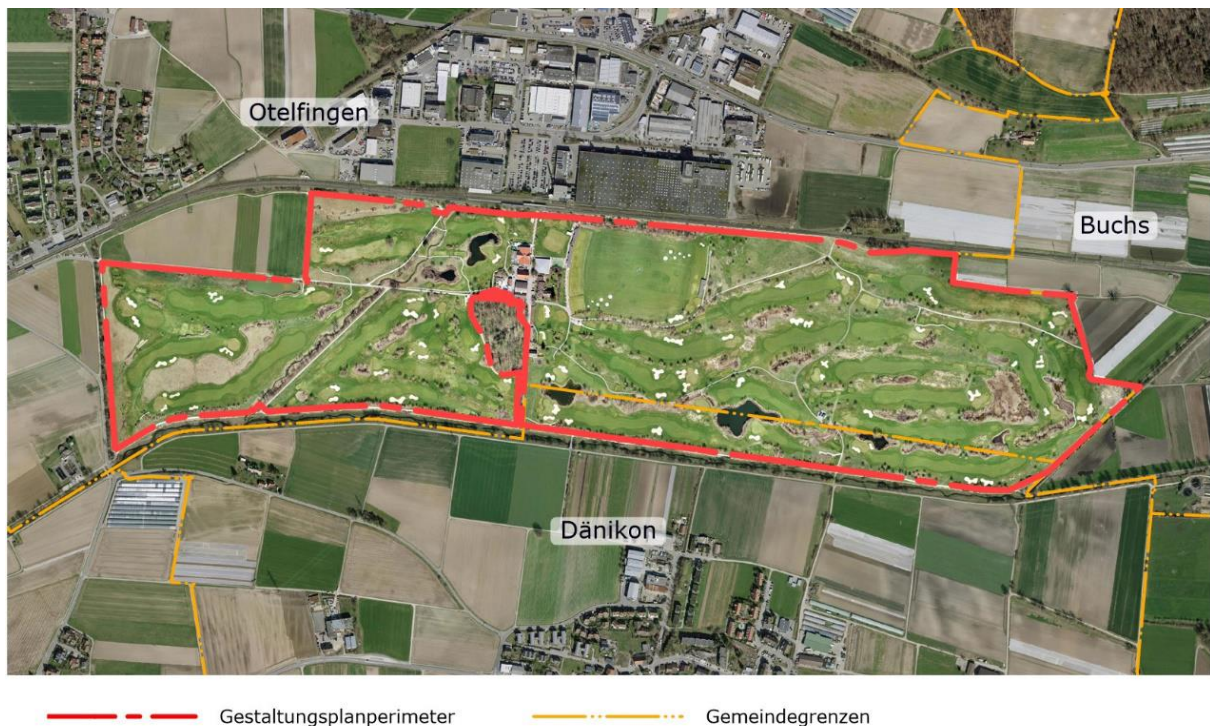
Erwägungen

Geschichte

1999	Genehmigung privater Gestaltungsplan «Golfpark Zürich-Nord»
2001	Eröffnung Golfpark Otelfingen
2008 / 2009	Genehmigung Revision (1. Erweiterung)
2019	Ablehnung Revision (2. Erweiterung im Westen)
2022	Antrag Revision («innere Verdichtung») inkl. Namensanpassung

Perimeter

Der Golfpark Otelfingen umfasst insgesamt 89,81 ha. Davon liegen 80,13 ha in der Gemeinde Otelfingen und 9,68 ha in der Gemeinde Dänikon. Der Golfpark besteht aus 30 Grundstücken in der Gemeinde Otelfingen und vier Grundstücken in der Gemeinde Dänikon. Elf der Grundstücke sind im Eigentum der Genossenschaft Migros Zürich und umfassen rund 72% des Gestaltungsplanperimeters. Für die Nutzung der übrigen Grundstücke verfügt die Genossenschaft Migros Zürich über entsprechende Pachtverträge.



Ziel

Dem privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» liegen folgende Ziele zugrunde:

- eine formal und funktional gute Ausstattung der Anlage
- eine gute räumlich-gestalterische Beziehung zur umgebenden Landschaft
- ökologisch wertvoll gestaltete, naturnahe Flächen
- eine anspruchsvolle und attraktive Anlage für die Golfspielenden
- die Erhöhung der bestehenden Kapazitäten der Anlage
- Sicherheit für Schulkinder und Spaziergänger auf dem Areal
- Immissionsschutz für benachbarte Wohngebiete
- eine nachhaltige und umweltschonende Pflege der Golfanlage
- den Erhalt der gewachsenen Bodenressource
- eine klare und einheitliche Rechtsgrundlage für den gesamten Perimeter.

Vorprüfung Kanton

Die Revision des Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» wurde einer kantonalen Vorprüfung unterzogen. Das Amt für Raumentwicklung hat zur Revision des privaten Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» Stellung genommen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diesbezügliche Rückmeldungen und Anträge erfolgten durch die Koordination Bau und Umwelt. Die Anträge der kantonalen Fachstellen wurden mit wenigen Ausnahmen mit der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen berücksichtigt (Details dazu siehe Kapitel 7 des Planungsberichts gemäss Art. 47 RPG).

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» hat vom 20.05.2022 bis 19.07.2022 öffentlich aufgelegt. Während der Frist ist eine Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) mit einem Antrag eingegangen. Der Einwendungsbericht wird im Kapitel 7 des Planungsberichts nach Art. 47 RPG abgehandelt.

Der Antrag der ZPF wurde teilweise berücksichtigt. Art. 15 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften wurde mit dem Zusatz, dass die Parkplätze zu bewirtschaften sind, ergänzt.

Bestandteile

Der Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1 : 2'000 und den zugehörigen Vorschriften zusammen. Diese Bestandteile sind **rechtsverbindlich**, wobei im Situationsplan selbst auch orientierende Inhalte abgebildet sind. Ebenfalls Bestandteil aber mit **orientierendem** Inhalt sind der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPG, der Umweltverträglichkeitsbericht, der die Ergebnisse der Umweltprüfung wiedergibt, und das Richtprojekt zu den Hochbauten. Das Konzept zur Pflege des Golfparks von Roland Luder (Mai 2009) wie auch die Erfolgskontrolle Zielarten Ausgleichsflächen vom 13.04.2017 und die Erfolgskontrolle Ausgleichsflächen Vegetation vom Dezember 2017 haben insofern verbindlichen Charakter, als sich die Pflege der verschiedenen Bereiche danach zu richten hat.

Änderungen Gestaltungsplan

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

Name Gestaltungsplan

Der bisherige Gestaltungsplan trägt den Namen «Privater Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord». Mit der vorliegenden Revision wird der Name auf «Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen» angepasst, da der Golfpark nicht mehr unter dem Begriff «Zürich-Nord» sondern als «Golfpark Otelfingen» bekannt ist.

Perimeter

Der rechtskräftige Gestaltungsplan unterscheidet sich im Perimeter gegenüber der vorliegenden Revision insofern, dass damals der Wald sowie Flächen für die Revitalisierung des Furtbachs im Perimeter enthalten waren. Nach Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen wurden diese Flächen im Rahmen der vorliegenden Revision des Gestaltungsplans vom Perimeter ausgeklammert, wodurch sich die Perimeterfläche von ursprünglich 91,50 ha (2009) auf 89,81 ha reduziert.

Erweiterung 6-Loch Champion Golfplatz

Die bestehende 6-Loch Champion Anlage soll auf eine 9-Loch Anlage erweitert werden. Teile der bestehenden Spielbahnen werden so verändert / umgebaut / gekürzt, dass die 9-Loch Anlage auf derselben Fläche entsteht. Nicht tangiert werden die Elemente der 18-Loch Champion Anlage. Die in den letzten Jahren etablierten Ökoflächen werden kaum tangiert und die bestehenden Golfelemente werden möglichst mit eingebunden. Mit dem Umbau dieses Platzes werden weitere neue und ökologisch wertvolle Flächen geschaffen. Für die Erweiterung wurde bereits ein Vorprojekt (Variante 4) erstellt.

Neue 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage

Zur Erstellung einer neuen 9-Loch Pitch & Putt Anlage (Par 3) südlich der Driving Range werden Teile der Driving Range und kleine Flächen der 18-Loch Champion Golfanlage genutzt. Alle Spielbahnen werden mit je einem Kunststoff-Abschlag ausgestattet. Grüns und Abschläge werden, wo nötig, mit Ballfangzäunen von Seiten der Driving Range geschützt. Mit dem Bau dieser Anlage werden ebenfalls neue und ökologisch wertvolle Flächen geschaffen. Auf den Bestand von einheimischen Gehölzen und Bäumen wird Rücksicht genommen und die Golfbahnen sind so gelegt, dass möglichst wenig Bäume entfernt werden müssen. Damit die geplanten Spielbahnen optimal gelegt werden können, ist der bestehende Riedweg an der Einmündung zur neuen Golf Academy (im Bereich des heutigen Mehrfamilienhauses) leicht anzupassen. Es entstehen Geländemodellierungen zur Gewährleistung der Sicherheit der Erholungssuchenden und Golfenden.

Anpassung 18-Loch Champion Golfplatz

Bedingt durch die Flächenbedürfnisse der neuen 9-Loch Pitch & Putt Anlage, die Anpassung der Wegführung und die Sicherheit auf dem Golfpark, müssen die Spielbahnen Nr. 1 und 10 der 18-Loch Champion Anlage geringfügig angepasst werden:

- | | |
|------------------|--|
| Spielbahn Nr. 1 | Die beiden Abschläge werden neugestaltet und das bestehende Starthäuschen verschoben. Das Fairway wird in Abschlagsnähe der Spielausrichtung entsprechend angepasst (ohne bauliche Massnahmen) und der grosse bestehende Fairway-Bunker wird durch ein kleines zusätzliches Sandhindernis zum Fairway hin ergänzt. |
| Spielbahn Nr. 10 | Die beiden Abschläge werden ebenfalls neu platziert. Hierzu müssen drei Bäume weichen, welche an geeigneter Stelle im Golfpark ersetzt werden. Zudem wird das Fairway in Abschlagsnähe der Spielausrichtung entsprechend angepasst (ohne bauliche Massnahmen). |

Neubau Driving Range Gebäude

Das heutige erdgeschossige Driving-Range-Gebäude mit 20 Abschlagplätzen soll abgebrochen und durch einen zweigeschossigen, flachen Baukörper mit 41 gedeckten Abschlagplätzen ersetzt werden. Die Gebäudeerschliessung ist durch einen Lift behindertengerecht ausgebildet.

Zugunsten der neuen 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage wird die gesamte Driving Range leicht gegen Norden abgedreht. Mit dem Bau des neuen Abschlagsgebäudes werden die bestehenden Rasenabschlagsflächen im Westen renoviert. Die Driving Range wird im Osten zugunsten der bestehenden naturnahen Fläche gemäss der heutigen Länge belassen und nur mit neuen Rasenabschlagsflächen neben dem Atelier inkl. Ballwaschanlage versehen. Die heute flache Driving Range wird leicht modelliert, um den Übenden den Eindruck wirklicher Spielbahnen zu vermitteln. Die geplanten Grüns werden modelliert, humusiert und oberflächlich entwässert. Sie erhalten keinen künstlichen Aufbau mit einer Rasentragschicht. Entlang der Südseite wird die Driving Range mit einer neuen Geländemodellierung, Gehölzgruppen und Bäumen gefasst. Zusätzlich wird ein «lockeres» Ballfangnetz (ca. 5 Meter hoch) zum Schutz der Spielbahnen der 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage und Passanten platziert. Um eine barrierefreie Wanderung von Kleintieren zu

ermöglichen, wird bei der Planung und dem Bau dieser Ballfangnetze darauf geachtet, dass das Geflecht mindestens 20 cm ab Boden für Tiere frei bleibt.

Golf-Atelier und Ballwaschanlage

Am östlichen Ende der Driving Range entsteht ein Unterstand mit Pausenraum und Toiletten zusammen mit Lagerräumlichkeiten, einer Ballwaschanlage und einem Ballautomaten. Die Driving Range wird beidseitig nutzbar und betriebliche Abläufe können optimiert werden. Bälle der Driving Range können so zentral gesammelt, gereinigt und verteilt werden. Die zeitgemässe Infrastruktur reduziert Arbeits- und Maschinenstunden zur Aufbereitung der Bälle.

Beleuchtung Driving Range

Auf der heute unbeleuchteten Driving Range wird gespielt solange das natürliche Licht reicht. Während der Hochsaison ist das in der Regel bis 21:30 Uhr, während der Mittelsaison bis 20:00 Uhr und während der Nebensaison bis 17:00 Uhr. Neu soll die Driving Range beleuchtet werden. Dies ermöglicht künftig eine Nutzung auch in den Abendstunden wie auch bei Dunkelheit. Um die Betriebszeiten der Driving Range zu verlängern und so die Golfenden über ein grösseres Zeitfenster zu verteilen, soll die Driving Range bis max. 23:00 Uhr beleuchtet werden können. Die Beleuchtung erhöht die Attraktivität und Sicherheit während des gesamten Jahres und gewährleistet eine bessere Verteilung der Frequenzen über den Tagesverlauf. Die gedeckten Abschläge werden durch LED-Leuchten mit guten ökologischen Eigenschaften diffus beleuchtet. Mit entsprechenden Leuchten innerhalb der überdachten Abschlag-Zone (Dachbereich) muss eine horizontale Beleuchtungsstärke von 100lx und eine vertikale von 50lx erzielt werden. Darüber hinaus wird der Landebereich der Driving Range über eine Distanz von 200 Metern mit Mastleuchten-LED Scheinwerfern ausgeleuchtet.

Durch die zielgerichtete Abstrahlung des Lichtes auf die Nutzungsebene wird der Lebensraum nachtaktiver Tiere nicht beeinträchtigt und eine störende Lichtimmission so vermieden. Der Einfluss auf die dunkel gehaltene Umgebung wird durch den Einsatz von LED-Leuchten oder vergleichbaren Produkten, mit präziser Lichtlenkung bei den Mastleuchten zur Verminderung von Streulicht, tief gehalten sowie der Energieverbrauch optimiert. Die Beleuchtungsanlage wird mit einer Steuerung ausgestattet, welche ein Zeitmanagement zur Einhaltung des Nachtruhefensters mind. von 23:00 bis 06:00 Uhr sicherstellt.

Neubau Unterhaltsgebäude Greenkeeping

Der bestehende Unterstand beim Lagerplatz wird durch eine Halle in analoger Gebäudetypologie zu den bestehenden Gebäuden und Hallen ersetzt. Den erhöhten Anforderungen an den Unterhalt des Maschinenparks wird mit dem erweiterten Raumangebot Rechnung getragen. Die Mitarbeitenden erhalten zeitgemässe Aufenthalts- und Garderobenräumlichkeiten. Das Raumangebot wird durch Büro-, Lager- und Besprechungsräumlichkeiten ergänzt. Die Vereinigung der Nutzungen und Ergänzung der bestehenden Greenkeeping Infrastruktur ermöglicht eine grosse Vereinfachung und Effizienzsteigerung der internen Betriebsabläufe.

Beleuchtung Wegverbindung

Die Nord-Süd-Wegverbindung im Golfpark wird künftig beleuchtet. Für die Wege und Verkehrsbereiche wird eine Beleuchtung gewählt, die das Licht nur in den unteren Halbraum abgibt. Um den Energiebedarf sowie die Betriebskosten und die Beleuchtungsqualität positiv zu beeinflussen, werden entsprechende Steuerungen mit einer Dimmfähigkeit eingesetzt.

Situationsplan

Die vorstehenden Erläuterungen legen dar, welche Änderungen im Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» vorgenommen werden sollen. Alle Details der Anordnung / Weiterentwicklung der Golfanlage sind im Situationsplan ersichtlich. Ergänzend dazu werden neue Vorschriften für den Gestaltungsplanperimeter erlassen. Dies ist vergleichbar mit einer nur für den Golfpark bestimmten Bau- und Zonenordnung (BZO). Die Vorschriften gehen der BZO vor und müssen eingehalten werden. Wo die Vorschriften keine (weiteren) Aussagen machen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Otelfingen resp. der Gemeinde Dänikon sowie das Planungs- und Baugesetz, welche zum Zeitpunkt der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» gelten.

Vorschriften

Die Gestaltungsplanvorschriften beinhalten Bestimmungen zu Umgebung, Baufelder, Golfspielfläche, Terrain, Landschaftsgestaltung, Fauna und Flora, Pflege, Be- und Entwässerung, Maschinen und Geräte, Boden und Erdarbeiten, Verkehr und Parkierung und Begehbarkeit. Die Umwelt(-schutz) betreffenden Punkte wurden mit der Fachstelle Naturschutz abgestimmt.

Konkrete Baufelder

Bisher wurden im Gestaltungsplanperimeter fünf grosszügige Zonen für Bauten ausgeschieden. Mit der Revision werden diese aufgelöst und stattdessen konkrete Baufelder inkl. den zulässigen Gesamthöhen und Volumen festgesetzt. Innerhalb der Baufelder sind Gebäudelänge und -breite, Geschosszahl sowie Abstände frei. Im Baufeld E (Lagerflächen, Maschinen und Caddyschränke) sind im Falle von Ersatzbauten erneut mindestens zwei Hauptgebäude zu erstellen. Damit wird sichergestellt, dass die Körnung der Bauten auch weiterhin dem Charakter der bestehenden Hofstruktur entspricht. Sämtliche Nutzungen dienen dem Golfbetrieb. Neue Wohnungen sind lediglich im Sinne von zwei betriebsnotwendigen Wohnungen im südlichsten Baufeld zulässig. Dies aufgrund dessen, da sich das Gebiet Golfpark ausserhalb der Bauzone befindet und Wohnnutzung nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen möglich ist (z.B. Landwirtschaft oder Betriebsnotwendigkeit).

Vorschriften Natur und Landschaftsschutz

Nebst den Bauvorschriften haben die Auflagen betreffend Natur-, Tier- und Landschaftsschutz einen hohen Stellenwert. Grundsätzlich gelten strengere Auflagen betreffend Schutz von Natur, Tieren und Landschaft. Details sind den Vorschriften direkt zu entnehmen.

Zusammenfassung

Der Perimeter des Golfplatzes wird nicht erweitert. Auf dem bestehenden Areal soll die 6-Loch Champion-Anlage zu einer 9-Loch-Anlage weiterentwickelt, eine 9-Loch Pitch- & Putt-Anlage neu erstellt, das Driving-Range-Gebäude doppelstöckig ausgebaut und beleuchtet werden. Weiter soll ein neues Golf-Atelier und Ballwaschanlage erstellt und ein neues Unterhaltsgebäude fürs Greenkeeping gebaut werden.

Auch die Nord-Süd-Verbindung soll künftig beleuchtet werden. Dem Schutz von Natur, Tier und Landschaft wird ein grosser Stellenwert beigemessen. Naturnahe Flächen und Biotope werden neu geschaffen und erweitert und die bestehenden werden für die Tier- und Pflanzenwelt aufgewertet.

Inhalt privater Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen»

Auf den folgenden Seiten wird der des privaten Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» abgebildet:

I. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen bezweckt den langfristigen Fortbestand, die Ergänzung, die Optimierung und die Erneuerung des bestehenden Golfparks Otelfingen.

Die Golfanlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzufügen. Die Sicherheit auf öffentlichen Wegen sowie der Immissionsschutz der benachbarten Wohngebiete sind zu gewährleisten.

Mit dem Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen werden insbesondere folgende Absichten umgesetzt:

- Zeitgemässes, attraktives Golfangebot an bestehendem, gut erschlossenem Standort
- Verbesserung des Freizeit- und Erholungsangebots für die Bevölkerung
- Ökologische Aufwertung
- Optimierte Anordnung der Hochbauten
- Einbettung der Bauten und Anlagen in die landschaftliche Umgebung
- Entflechtung von Golf- und Nicht-Golfnutzung

Art. 2 Bestandteile

- (1) Bestandteile des privaten Gestaltungsplanes Golfpark Otelfingen mit verbindlichem Inhalt sind
 - der Situationsplan im Massstab 1:2000 vom 2.5.2022 teils mit orientierendem Inhalt
 - die Vorschriften vom 10.8.2022
- (2) Bestandteile des privaten Gestaltungsplanes Golfpark Otelfingen mit orientierendem Inhalt sind
 - der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 10.8.2022
 - der Umweltverträglichkeitsbericht vom 9.3.2021
 - das Richtprojekt von Fahmi Partner Architekten GmbH vom Dezember 2020
 - das Konzept Pflege von Roland Luder (Mai 2009), die Erfolgskontrolle Zielarten von FORNAT AG (April 2017) und die Erfolgskontrolle Vegetation von Günther Gelpke (Dezember 2017).

Art. 3 Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen umfasst sämtliche Parzellen, die im Situationsplan vom 2.5.2022 dem Golfparkperimeter zugewiesen sind.

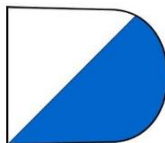
Datum: 10. August 2022, Seite 2

Gemeinde



Dänikon

Kanton



ZÜRICH

Gemeinde



Otelfingen

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Golfpark Otelfingen

VORSCHRIFTEN

10.8.2022

Aufgestellt durch die Grundeigentümerin der nachfolgenden Grundstücke am:

Gemeindegebiet Otelfingen GS-Nr.
1585, 1590, 1600, 1766, 1806,
1807, 1808, 1809, 1966

Gemeindegebiet Dänikon GS-Nr.
744, 747 Genossenschaft Migros Zürich:

Von der Gemeindeversammlung Otelfingen festgesetzt und allgemein verbindlich erklärt

am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsidentin: Der Gemeindegemeinderin:
Datum, Unterschrift Datum, Unterschrift

Von der Gemeindeversammlung Dänikon festgesetzt und allgemein verbindlich erklärt

am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegemeinder:
Datum, Unterschrift Datum, Unterschrift

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion: BDV Nr.
Datum, Unterschrift

Datum: 10. August 2022, Seite 1

II. Allgemeine Bestimmungen

Art. 4 Allgemeine Bau- und Gestaltungsbestimmungen

- (1) Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung in ihrer Gesamtheit und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- (2) Im Waldabstandsbereich sind keine neuen Bauten zulässig. Neue Anlagen bedürfen einer forstrechtlichen Bewilligung.
- (3) Aussehenbeleuchtungen sind gemäss Situationsplan im Umgebungsbereich Gebäude, für die Beleuchtungsfläche Driving Range sowie für die Wegbeleuchtung zulässig. Die Beleuchtungsfläche Driving Range sowie die Wegbeleuchtung haben den „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtmissionen“ des BAFU und der Schweizer Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtmissionen im Aussenbereich» sowie SN EN 12193 «Licht und Beleuchtung – Sportsstättenbeleuchtung» zu entsprechen. Die Beleuchtungsfläche Driving Range darf bis maximal 23.00 Uhr beleuchtet werden.
- (4) Der im Situationsplan bezeichnete Bereich Begegnungszone hat für sich eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.

Art. 5 Umgebungsbereich Gebäude

- (1) Der Umgebungsbereich Gebäude umfasst die Baufelder A – H. Für deren Bebauung und Nutzung gelten die nachfolgenden Vorschriften (Art. 6). Ausserhalb der Baufelder sind im Umgebungsbereich Gebäude neben den für die zulässigen Bauten erforderlichen Erschliessungsanlagen bauliche Massnahmen zulässig für

Begegnungszonen

Veloabstellplätze

Fahrzeugabstellplätze für Maschinen, Mitarbeitende, Behinderte

Strassen, Wege, Rangierflächen

Wegbeleuchtung

Golfflächen intensiv

Aussenlager

- (2) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind ausserhalb des Waldabstandsbereichs im gesamten Umgebungsbereich Gebäude zulässig.

Art. 6 Baufelder

- (1) In den Baufeldern A-H sind Neubauten zulässig. Das maximale Ausmass der Bauten wird bestimmt durch die im Situationsplan statuierten Baufelder sowie die Gesamthöhen und die maximalen Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gemäss Art. 6 Abs. 5 dieser Vorschriften. Es darf auf die Mantellinien gebaut werden. Einzelne vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal um 1.5 m über die Mantellinien hinausragen.
- (2) Gebäudelängen, Gebäudebreiten, Abstände und Geschosshöhen sind innerhalb der Baufelder und unter Berücksichtigung der nachfolgenden maximalen Gesamthöhen und

Bauvolumen über dem massgebenden Terrain sowie unter Berücksichtigung feuerpolizeilicher Vorschriften frei.

- (3) Im Baufeld E ist das maximale Bauvolumen auf mindestens zwei Hauptgebäude aufzuteilen.
- (4) In den Baufeldern sind nur dem Golfbetrieb dienende Nutzungen zulässig.
- (5) Pro Baufeld gelten für Neubauten folgende Mass- und Nutzungsvorschriften:

Baufeld	Max. Gesamthöhe in m	Max. Bauvolumen über dem massgebenden Terrain in m³	Zulässige Nutzung
A	16	10'490	Klubhaus, Restaurant, Bar, Büro, Theorie- und Kursräume
B	10	4'100	Pro-Shop, Büro, Theorie- und Kursräume
C	10	11'800	Theorie-, Kursräume und Aufenthaltsräume, Lagerflächen, golftechnische Einrichtungen
D	10	4'540	Infrastrukturen Green Keeping, Personalräume, Garderoben, Lager, Werkstatt, Maschinenhalle und Betankungsanlage für Betrieb und Unterhalt, Waschanlage
E	10	9'560	Personalräume, Lager, Werkstatt
F	7.5	1'860	Lagerflächen, Abstellräume und Abstellplätze, Fahrzeugabstellplätze
G	7.5	820	Lagerflächen, Abstellräume und Abstellplätze, Fahrzeugabstellplätze
H	10	1'320	2 betriebsnotwendige Wohnungen, Büro, Lagerflächen, Abstellräume und Abstellplätze

Art. 7 Golfspielanlage

- (1) Ausserhalb des Umgebungsbereichs Gebäude liegt der Fokus auf der Golfspielanlage, wo Spiel- und Übungsanlagen, golf- und erschliessungsbedingte Kleinbauten und Golfinfrastrukturen (insbesondere Sanitäranlagen, Pumpenhäuschen, Ballwaschanlagen, Signalstationstafeln, Sicherungsnetze, Blitzschutzkabinen) sowie Bewässerungsanlagen, Spielerweilher und Wege zulässig sind.
- (2) Lage, Zahl und Anordnung der Golfelemente wie Abschläge, Fairways, Greens, Bunker, Wasserhindernisse, Roughs und Spektelweilher sind im Situationsplan vom 2.5.2022 schematisch festgelegt. Die genaue Lage und Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 8 Terrain

Terrainveränderungen sind bis zu einer Höhe von maximal +/- 1.5 m vom massgebenden Terrain zulässig. Für Zugänge von Untergeschossen sowie für den Bau von Spektelweilhern gilt diese Beschränkung nicht.

Art. 9 Landschaftsgestaltung

- (1) Bei der Gestaltung der Golfflächen ist weitestgehend auf die bestehende Landschaft Rücksicht zu nehmen.
- (2) Ausserhalb des Umgebungsbereichs Gebäude sind alle nicht für die Golfnutzung, die Erschliessung oder für Speicherweier beanspruchten Flächen als naturnahe Flächen zu gestalten und zu unterhalten.
- (3) Das Bauprojekt für die definitive Gestaltung der einzelnen naturnahen Flächen ist im Einvernehmen mit der Fachstelle Naturschutz, Amt für Landschaft und Natur auszuarbeiten und im Baubewilligungsverfahren einzureichen.
- (4) Die im Situationsplan als naturnahe Flächen mit Betretungsverbot bezeichneten Bereiche dürfen nur zur Pflege und zur Überwachung ihrer Entwicklung betreten werden.

Art. 10 Flora und Fauna

- (1) Bei allen Bau-, Gestaltungs- und Unterhaltsmassnahmen ist auf die Flora und Fauna Rücksicht zu nehmen oder entsprechende Ausgleichsmassnahmen vorzunehmen.
- (2) Es ist eine strukturreiche, naturnahe Landschaft als Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere zu schaffen.
- (3) Roughs sind mit einer artenreichen, den örtlichen Gegebenheiten angepassten Saatgutmischung zu begrünen.
- (4) Die gesamte Anlage ist mit standortgerechten, und klimaresilienten heimischen Pflanzen zu begrünen.
- (5) Die Erstellung und Pflege der Mangelbiotope sowie die Erfolgskontrolle richten sich nach dem in der Baubewilligung einzureichenden Detailprojekt.

Art. 11 Pflege

- (1) Für die Pflege und den Unterhalt der naturnahen Flächen finden das Konzept Pflege von Roland Luder vom Mai 2009 und die Erfolgskontrollen April/Dezember 2017 sowie neuere Erkenntnisse Anwendung.
- (2) Die Pflegemassnahmen sind laufend an die Ergebnisse der Erfolgskontrolle anzupassen.
- (3) Das Düngen von Grüns und Abschlagen ist zulässig. Das Düngen von Fairways ist in geringerem Mass zulässig. Bei Grüns und Abschlagen können bei Bedarf Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.
- (4) Naturnahe Flächen sind vor Einträgen von Nährstoffen, Herbiziden und Fungiziden zu schützen.
- (5) Invasive Neophyten und Problemplanzen in naturnahen Flächen sind zu bekämpfen.

Art. 12 Be- und Entwässerung

- (1) Für die Bewässerung des Golfplatzes sind der Bau einer Pumpstation, unterirdische Reservoirs, Leitungen sowie von Speicherweihern zulässig.

Datum: 10. August 2022, Seite 5

- (2) Drainagen sind bei Grüns, Abschlagen und Fairways zulässig, sofern sie notwendig sind. Sie sind soweit wie möglich offen zu führen. Drainagewasser darf nicht den naturnahen Flächen zugeführt werden.

Art. 13 Maschinen und Geräte

- (1) Der Betreiber setzt für die Unterhaltsarbeiten Maschinen und Geräte ein, die bei der Beschaffung dem neusten Stand der Technik entsprechen, soweit dies wirtschaftlich tragbar ist.
- (2) Die Maschinen und Geräte sind regelmässig zu warten.

Art. 14 Boden und Erdarbeiten

- (1) Innerhalb der 9-Loch Champion Anlage dürfen maximal 10% der noch vorhandenen natürlich gewachsenen Böden für Eingriffe beansprucht werden.
- (2) Wenn die bewilligte Nutzung einer Baute oder Anlage aufgegeben wird, muss die ursprüngliche Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden.
Wie Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.
Ab einer Fläche von 5'000 m² ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft sicherzustellen.
Die Höhe der Bürgschaft
- richtet sich nach einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung des Geschüftstellers oder
- beträgt pauschal Fr. 10.-/m², wenn keine Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls Fr. 20.-/m².
Gemeinden und Kanton haben keine Sicherstellung zu leisten.
- (3) Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust von ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen (FFF) kompensiert werden. In der Regel ist durch Aufwertung von anthropogen veränderten Böden eine gleich grosse FFF mit gleicher landwirtschaftlicher Nutzungseignung zu schaffen.
- (4) Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwenden.
- (5) Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiter und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrehabilitierung des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend. Im Baugesuch sind diese Arbeiten auszuweisen und vom Kanton bewilligen zu lassen.

^{*) Bei Erweiterungen gilt die ab 1. Februar 2011 beanspruchte Gesamtfläche.}

Art. 15 Verkehrserschliessung und Parkierung

- (1) Für Besuchende ist die Zufahrt zum Golfpark mit dem motorisierten Individualverkehr nicht zulässig, davon ausgenommen sind Besuchende mit Mobilitätsbehinderungen.
- (2) Zu- und Wegfahrt für die Bewirtschaftung und die Versorgung des Golfparks haben über die Neue Riedstrasse zu erfolgen.

Datum: 10. August 2022, Seite 6

- (3) Es sind höchstens 420 Parkplätze für Besuchende zu erstellen und zur Verfügung zu halten. Die Parkplätze können auch ausserhalb des Perimeters erstellt oder durch langfristige Verträge gesichert werden. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften.
- (4) Es sind mindestens 40 Veloabstellplätze im Bereich Veloabstellplatz gemäss Situationsplan für Besuchende und Beschäftigte zur Verfügung zu stellen.
- (5) Die öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen gemäss Situationsplan ist bzgl. der allgemeinen Wegführung für den Fuss- und Veloverkehr verbindlich. Die genaue Lage und Gestaltung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- (6) Gemäss Situationsplan ist bei «Weg nicht unterhalten» der bestehende Weg entlang dem südwestlichen Waldrand Riedholz nicht zu unterhalten. Die Nutzung durch Forstfahrzeuge ist zulässig.
- (7) Für die Gestaltungsplannutzungen ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Es hat mit dem ersten verkehrsrelevanten Baugesuch vorzulegen. Das Mobilitätskonzept hat Massnahmen zu enthalten, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr, Velo- und Fussverkehr abstimmen.

Art. 16 Begehrbarkeit

- (1) Die Golfanlage darf nicht eingezäunt werden. Ausgenommen davon sind Ballfangzäune für die Sicherheit von Fussgängern und Golfenden gemäss Situationsplan sowie weitere Schutzzäune für die Sicherheit anderer Objekte (z.B. SBB) entlang der Spielbahnen. Sie sind so anzubringen, dass Kleintiere ungehindert passieren können.
- (2) Die im Situationsplan ausgewiesenen öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind für die Öffentlichkeit zur Nutzung für den Fuss- und Veloverkehr zugänglich zu halten. Die Golfverbindungswege dienen der Pflege der Golfanlage sowie als Verbindungswege für die Golfspielenden zwischen Grün und dem Abschlag der nächsten Spielbahn.

Art. 17 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

III. Schlussbestimmungen

Art. 18 Verhältnis zu anderen Vorschriften

Soweit dieser Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gilt die Bau- und Zonenverordnung der Gemeinde Otelfingen bzw. der Gemeinde Dänikon und das Planungs- und Baugesetz in der zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplans geltenden Fassung. Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleiben vorbehalten.

Art. 19 Einstellung des Betriebs

Fällt die gestaltungsplankonforme Nutzung dahin, sind die für den Golfplatzbetrieb errichteten Bauten und Anlagen zurückzubauen. Auf den Rückbauflächen im Gestaltungsplanperimeter ist

mindestens die ursprüngliche, eventuell die standorttypische Bodenfruchtbarkeit wiederherzustellen. Von der Wiederherstellungspflicht ausgenommen sind die erstellten Mangelbiotope.

Art. 20 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen tritt am Tage nach der Publikation der Rechtskraft der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Antrag des Gemeinderates

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - beschliesst in Anwendung von Artikel 14 Ziff. 4 der Gemeindeordnung:

1. Gestützt auf die §§ 83 - 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 14 Ziffer 4 der Gemeindeordnung wird dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» zugestimmt. Er wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen, enthalten im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird, gestützt auf § 89 PBG, beantragt, den privaten Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» zu genehmigen.
4. Mit der Rechtskraft der Genehmigung des privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» durch die Baudirektion des Kantons Zürich werden die bis dahin gültigen Bestimmungen aufgehoben.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.
6. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21a VRG). Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist.

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Das Rekursverfahren in Stimmrechtssachen vor Bezirksrat ist grundsätzlich kostenlos, sofern das erhobene Rechtsmittel nicht offensichtlich aussichtslos ist.

Dänikon, 03.10.2022

Gemeinderat Dänikon

Anträge aus der Versammlung

Es werden keine Anträge gestellt.

Abstimmung

Der Gemeindepräsident schreitet zur Abstimmung über den Antrag des Gemeinderates.

Die Stimmenzähler melden:

Stimmenzähler	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Total-Stimmen
Lukas Amacher	28	0	28
Sabina Attinger	34	0	34
Total	62	0	62
Total anwesende Stimmberechtigte			63

Der Gemeindepräsident stellt die einstimmige Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» fest.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - beschliesst in Anwendung von Artikel 14 Ziffer 4 der Gemeindeordnung:

1. Gestützt auf die §§ 83 - 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 14 Ziffer 4 der Gemeindeordnung wird dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» zugestimmt. Er wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen, enthalten im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird, gestützt auf § 89 PBG, beantragt, den privaten Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» zu genehmigen.
4. Mit der Rechtskraft der Genehmigung des privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» durch die Baudirektion des Kantons Zürich werden die bis dahin gültigen Bestimmungen aufgehoben.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.
6. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21a VRG). Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist.

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Das Rekursverfahren in Stimmrechtssachen vor Bezirksrat ist grundsätzlich kostenlos, sofern das erhobene Rechtsmittel nicht offensichtlich aussichtslos ist.

7. Mitteilung an:

- Baudirektion Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung (ARE), Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
- Genossenschaft Migros Zürich
Heinz Fankhauser (heinz.fankhauser@gmz.migros.ch)
- Ilva Gerber (ilva.gerber@keeas.ch)
- Gemeinderat Otelfingen (kanzlei@otelfingen.ch)
- Christian Lucek (christian.lucek@daenikon.ch)
- Archiv 04.05.20

Die vom Planungsbüro PLANE RAUM zusammengestellte Analyse über das Gebiet Bifig diente als Grundlage für eine gemeinsame Sitzung mit mehreren Interessenten im Gemeindehaus Dänikon. Diese fand am 21.03.2022 statt, mit dem Zweck, die Ziele, die Rahmenbedingungen und das weitere Vorgehen zu besprechen.

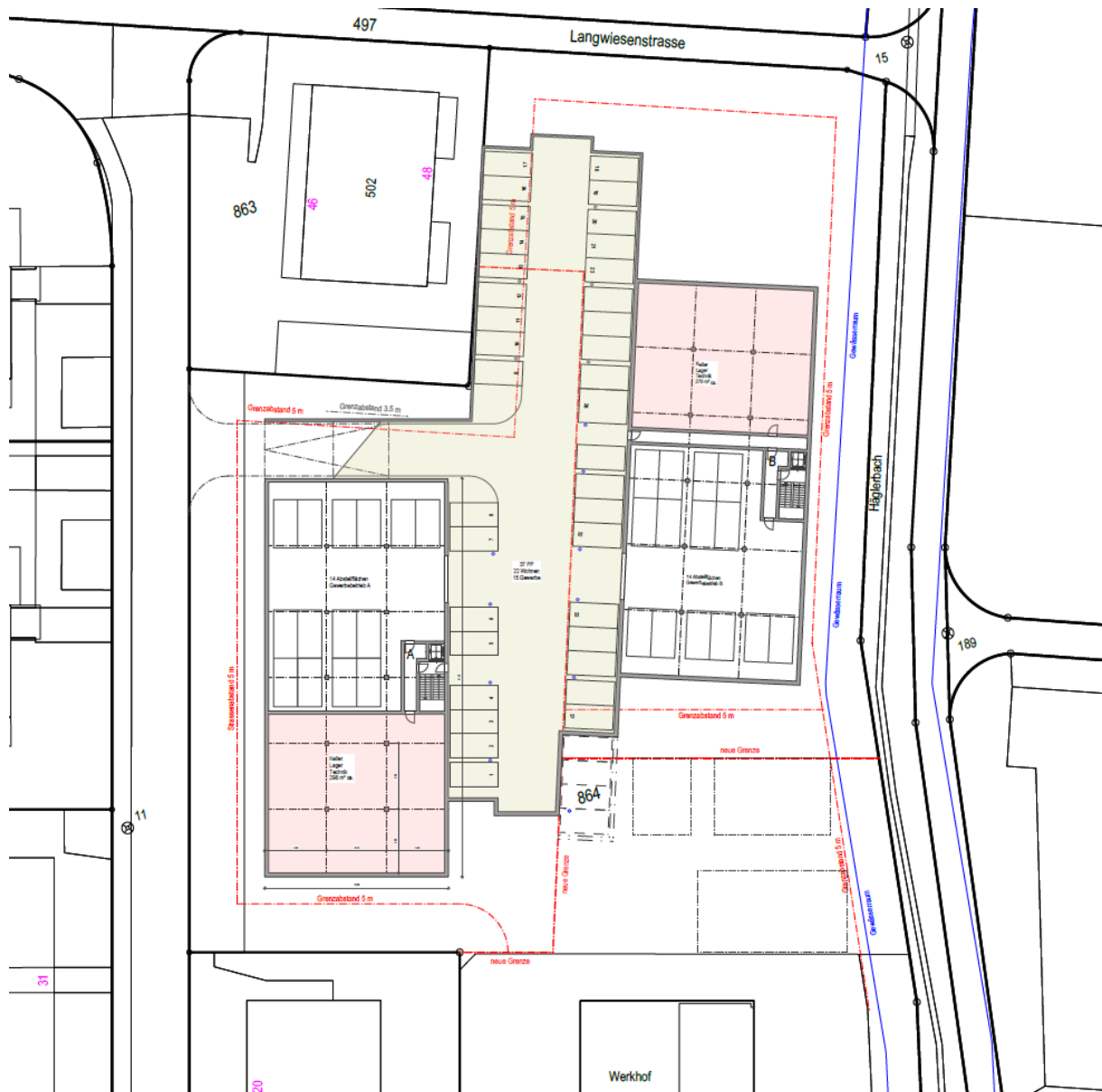
Von den Teilnehmern dieser Sitzung haben sich die Herren Vogt (Garage J.P. Vogt in Zürich Seebach), vertreten durch Karl Heinz Meyer, Neerach sowie Herr Erik Kress (Firma Kress GmbH in Dänikon) zusammen mit Herrn Oskar Meier (OMAG Architekten Bülach), konkret für eine, ihren Bedürfnissen entsprechende Projektentwicklung entschieden und ihr Kaufinteresse bekundet.

Beide Firmen sind erfolgreich in der Automobilbranche tätig und beabsichtigen ihre Geschäfte in Dänikon anzusiedeln, bzw. den bestehenden Standort zu erweitern. Die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen deckt zu 100% den Bedarf dieser Firmen. In den Obergeschossen sollen Wohnungen realisiert werden.

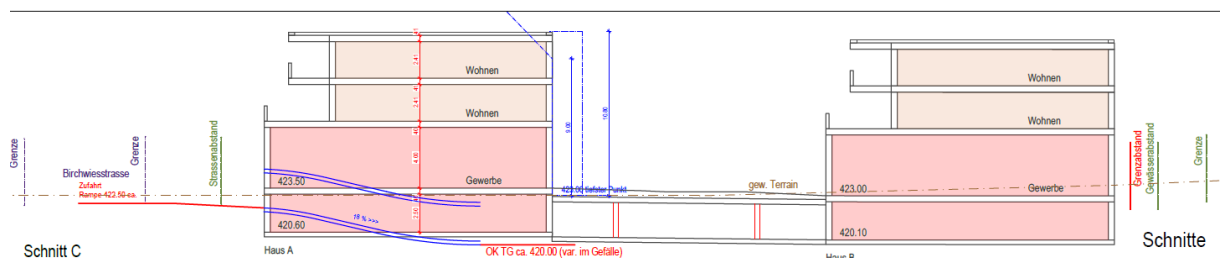
Vorgesehen ist die Teilung des Grundstücks in drei Parzellen. Zum Verkauf sollen zwei Parzellen (Teilgrundstücke A und B) mit je 2'444 m² stehen, die Restfläche von 2'697 m² bleibt im Eigentum der Gemeinde und steht für den Werkhof, dessen Erweiterung und dem Ersatzbau der Asylunterkunft zur Verfügung.



Projektstudie Gebietsplanung «Bifig»



Schnitte der Projektstudie Gebietsplanung «Bifig»



Standpunkt Gemeinderat Dänikon

Da das Vorhaben der zonenkonformen Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Wohnnutzung und damit den Zielsetzungen der Gemeinde entspricht, ergibt sich zusammen mit der Werkhoferweiterung und dem Ersatz der Wohncontainer für die Asylbewerber die Chance einer optimalen Ausnutzung des Areals. Die Realisierung ist an die Bedingungen einer Arealüberbauung nach § 71 PBG geknüpft, was eine qualitätssichernde Wirkung erzielt.

Aus diesen Gründen befürwortet der Gemeinderat den Verkauf des Grundstücks. Die Variante Abgabe im Baurecht wurde erwogen, dies widerspräche jedoch der bisherigen Praxis und würde zu ungleichen Rechtszuständen innerhalb desselben Perimeters führen (Kat. Nr. 863). Im Weiteren ist mit einem Teil vom Erlös durch den Verkauf der Finanzbedarf für die Erweiterung des Werkhofs und den Ersatzbau der Asylunterkunft gedeckt, womit eine weitere Fremdkapitalaufnahme vermieden werden kann.

Verkaufspreis / Kaufrechtsvertrag

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Festsetzung des Verkaufspreises auseinandergesetzt und Marktvergleiche angestellt. Da es sich um eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen handelt, ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass er den Verkaufspreis für das Bauland pro m² auf CHF 900.- festlegt.

Damit die beiden erwerbenden Parteien die Planung angehen können, ein Baugesuch einreichen und für ihr Projekt die rechtskräftige Baubewilligung abwarten können, soll ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen werden.

Die Kaufrechtsbestimmungen werden wie folgt definiert:

- Der Kaufrechtsberechtigte kann das Kaufsrecht nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das von der erwerbenden Partei auf dem Vertragsobjekt geplante Bauvorhaben, ab heute bis am 31.12.2025 ausüben. Es ist bis zum Ablauf dieser Frist im Grundbuch vorzumerken, den bereits bestehenden Rechten im Range nachgehend.
Die Ausübungserklärung ist schriftlich gegenüber dem Grundeigentümer durch eingeschriebenen Brief abzugeben.
- Das Kaufsrecht ist seitens des Berechtigten nicht vererblich und nicht abtretbar.
- Die Einräumung des Kaufsrechts erfolgt unentgeltlich.
- Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für die Begründung und Vormerkung des Kaufsrechts bezahlt der Kaufrechtsberechtigte allein.
- Die Parteien vereinbaren, dass das Kaufsrecht nur bezüglich beider Grundstücke (Teilfläche A und Teilfläche B gemäss Situationsplan ad acta) gemeinsam ausgeübt werden kann.
- Die Gemeinde Dänikon übernimmt die Kosten für die Raumplanerische Begleitung, die Kaufrechtsberechtigte die Kosten für den qualifizierten Landschaftsarchitekten zur Sicherstellung der Qualität gemäss § 71 lit. a und c PBG.

- Die Gemeinde Dänikon beteiligt sich zu 1/3 an den Kosten der Erschliessungsstrasse (dient auch als Zufahrt zur Gemeindeparzelle) und deren Unterhalt. Das Durchfahrtsrecht sowie die Regelung für den Unterhalt sind in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

Durch das Ausüben der Kaufsrechte entstehen verbindliche Kaufverträge, in denen der Kaufpreis von CHF 900.- / m² für je 2'444 m² somit pro Partei CHF 2'199'600.- festgelegt sind. Beide Teilflächen A und B zusammen ergeben somit einen Totalverkaufspreis von CHF 4'399'200.-.

Parkplätze auf Teilgrundstück A

- Auf dem Teilgrundstück A bestehen Mietverträge für Parkplätze, die auf ein Monatsende hin auf drei Monate gekündet werden können. Beim Zustandekommen des Kaufrechtsvertrags werden die Mieter der Parkplätze über das Projekt informiert. Ebenso werden sie darauf aufmerksam gemacht, dass die Mietverträge in den nächsten drei Jahren aufgelöst werden.

Asylunterkünfte auf Teilgrundstück B

- Auf dem Teilgrundstück B befinden sich heute die Unterkünfte für die Asylbewerber. Der Fortbestand und Betrieb der Liegenschaften als Asylunterkunft wird von der Käuferschaft gewährleistet, bis auf dem Grundstück der Gemeinde eine Ersatzliegenschaft erstellt wurde und bezugsbereit ist.

Der Verkäuferschaft wird für den Bau einer Ersatzliegenschaft eine Frist von zwei Jahren ab Ausübung des Kaufrechts eingeräumt. Nach Ablauf dieser Frist muss die Asylunterkunft auf dem Grundstück der Käuferschaft durch die Gemeinde spätestens entfernt werden.

- Mit dieser Vertragsbestimmung verpflichtet sich die Gemeinde, das Projekt Ersatzbau einer Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf dem der Gemeinde verbleibenden Teilgrundstück der Parzelle Kat.-Nr. 864 zu realisieren. Die Bewilligung des entsprechenden Projektierungskredits wird gleichzeitig mit diesem Kaufrechtsvertrag der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

Die Gemeinde wird bei Annahme der beiden Geschäfte die Projektierung des Ersatzbaus der Asylunterkunft sowie die Erweiterung des Werkhofs starten. Gestützt auf diese Projektierung wird eine nächste Gemeindeversammlung den notwendigen Baukredit für diese zwei Bauten beraten und genehmigen. Parallel dazu ist ein Baugesuch für das entsprechende Projekt einzureichen.

Weitere Bestimmungen

- Mit einem Rückkaufsrecht innerhalb von drei Jahren zum gleichen Preis, solange die Parzelle nicht überbaut ist (Baubeginn noch nicht erfolgt), soll das Überbauen des Grundstückes innerhalb der gesetzten Frist sichergestellt werden.
- Mit dem Vorkaufsrecht zum gleichen Preis für die Dauer von drei Jahren soll sichergestellt werden, dass das Grundstück nicht unüberbaut weiter veräussert werden kann.

- Mit einer obligatorischen Vereinbarung wird sichergestellt, dass die Teilgrundstücke A + B als Arealüberbauung gemäss BZO überbaut werden. Die gewerbliche Nutzung ist beim Teilgrundstück A für die Firma Autogarage J.P. Vogt sowie beim Teilgrundstück B für die Firma Kress GmbH, Autosattlerei, vorzusehen.
- Die Grundbuchgebühren werden zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt.

Das Grundstück Kat.-Nr. 864 ist im Inventar der nicht überbauten Liegenschaften im Finanzvermögen mit CHF 520.- pro m² enthalten. Daraus resultiert für die beiden veräusserten Flächen ein Bilanzwert von CHF 2'541'760.-. Durch den Verkauf der beiden Teilparzellen zu einem Verkaufspreis von CHF 900.- pro m² resultiert für die veräusserte Fläche ein Betrag von CHF 4'399'200.-, was einem Buchgewinn von CHF 1'857'440.- abzüglich der Verkaufsnebenkosten entspricht.

Antrag des Gemeinderates

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - in Anwendung von Artikel 16 Ziff. 9 der Gemeindeordnung **beschliesst:**

1. Dem Gemeinderat wird die Kompetenz erteilt, Teilgrundstück A mit 2'244 m² der Bau-landparzelle Bifig, Kat.-Nr. 864, zu einem m²-Preis von CHF 900.-, was einen Totalbetrag von CHF 2'199'600.- entspricht, an die Firma Kian & Roya AG, Sandbuckstrasse 1, 8173 Neerach, unter den in den Erwägungen aufgeführten Bedingungen zu veräussern.
2. Dem Gemeinderat wird die Kompetenz erteilt, Teilgrundstück B mit 2'244 m² der Bau-landparzelle Bifig, Kat.-Nr. 864, zu einem m²-Preis von CHF 900.-, was einen Totalbetrag von CHF 2'199'600.- entspricht, an die Firma Lagerhaus Immobilien Bülach AG, Kasernenstrasse 19, 8180 Bülach, unter den in den Erwägungen aufgeführten Bedingungen zu veräussern.
3. Je nach der definitiven Projektplanung können die Flächen der Teilgrundstücke A und B bei der Ausübung des Kaufrechts noch angepasst werden. Das Total der beiden zu veräussernden Teilgrundstücke darf jedoch maximal 4'488 m² betragen. Der Gemeinderat kann in eigener Kompetenz diese Anpassungen genehmigen.
4. Dem Gemeinderat wird die Kompetenz erteilt, die in den Erwägungen formulierten Rückkaufsrechte und Vorkaufsrechte auszuüben.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Die Gemeindeversammlung nimmt zur Kenntnis, dass durch den Verkauf der beiden Teilparzellen mit einem Teil des Verkaufserlöses ein Ersatzbau für die Asylunterkünfte sowie die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf der gleichen Teilparzelle beim Werkhof realisiert werden muss. Nach Ausübung des Kaufrechts wird der Gemeinde eine Frist von zwei Jahren für die Realisierung einer Ersatzbaute für die Asylunterkünfte sowie das Entfernen der heutigen Unterkünfte gewährt.

Dänikon, 03.10.2022

Gemeinderat Dänikon

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Unterlagen zum Landverkauf an ihrer Sitzung vom 27.10.2022 geprüft und verabschiedet.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, entsprechend dem Antrag des Gemeinderates, die Annahme der Veräusserung.

Dänikon, 29.10.2022

Rechnungsprüfungskommission Dänikon

Anträge aus der Versammlung

Erich Leuenberger stellt einen Rückweisungsantrag. Er möchte den Gemeinderat beauftragen, mit der Käuferschaft einen Baurechtsvertrag auszuhandeln. Dieser Baurechtsvertrag sei der nächsten Gemeindeversammlung dem heute vorliegenden Kaufvertrag zur Beschlussfassung gegenüber zu stellen.

Es werden keine weiteren Anträge mehr gestellt.

Abstimmung

Der Gemeindepräsident schreitet zur Abstimmung über den Rückweisungsantrag von Erich Leuenberger.

Die Stimmenzähler melden:

Stimmenzähler	Ja zum Rückweisungsantrag	Nein zum Rückweisungsantrag	Total-Stimmen
Lukas Amacher	16	6	22
Sabina Attinger	10	22	32
Total	26	28	54
Total anwesende Stimmberechtigte			63

Der Gemeindepräsident stellt fest, dass der Rückweisungsantrag von Erich Leuenberger abgelehnt wurde.

Der Gemeindepräsident schreitet zur Schluss-Abstimmung über den Antrag des Gemeinderates.

Die Stimmenzähler melden:

Stimmenzähler	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Total-Stimmen
Lukas Amacher	11	12	23
Sabina Attinger	24	6	30
Total	35	18	53
Total anwesende Stimmberechtigte			63

Der Gemeindepräsident stellt die Zustimmung zur Veräusserung von zwei Teilparzellen Bifig, Kat.-Nr. 864 (Bauland) à je 2'444 m² fest.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - in Anwendung von Artikel 16 Ziff. 9 der Gemeindeordnung **beschliesst:**

1. Dem Gemeinderat wird die Kompetenz erteilt, Teilgrundstück A mit 2'244 m² der Baulandparzelle Bifig, Kat.-Nr. 864, zu einem m²-Preis von CHF 900.-, was einen Totalbetrag von CHF 2'199'600.- entspricht, an die Firma Kian & Roya AG, Sandbuckstrasse 1, 8173 Neerach, unter den in den Erwägungen aufgeführten Bedingungen zu veräussern.
2. Dem Gemeinderat wird die Kompetenz erteilt, Teilgrundstück B mit 2'244 m² der Baulandparzelle Bifig, Kat.-Nr. 864, zu einem m²-Preis von CHF 900.-, was einen Totalbetrag von CHF 2'199'600.- entspricht, an die Firma Lagerhaus Immobilien Bülach AG, Kasernenstrasse 19, 8180 Bülach, unter den in den Erwägungen aufgeführten Bedingungen zu veräussern.
3. Je nach der definitiven Projektplanung können die Flächen der Teilgrundstücke A und B bei der Ausübung des Kaufrechts noch angepasst werden. Das Total der beiden zu veräussernden Teilgrundstücke darf jedoch maximal 4'488 m² betragen. Der Gemeinderat kann in eigener Kompetenz diese Anpassungen genehmigen.
4. Dem Gemeinderat wird die Kompetenz erteilt, die in den Erwägungen formulierten Rückkaufsrechte und Vorkaufsrechte auszuüben.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Die Gemeindeversammlung nimmt zur Kenntnis, dass durch den Verkauf der beiden Teilparzellen mit einem Teil des Verkaufserlöses ein Ersatzbau für die Asylunterkünfte sowie die Erweiterung des Werkhofs Höglerbach auf der gleichen Teilparzelle beim Werkhof realisiert werden muss. Nach Ausübung des Kaufrechts wird der Gemeinde eine Frist von zwei Jahren für die Realisierung einer Ersatzbaute für die Asylunterkünfte sowie das Entfernen der heutigen Unterkünfte gewährt.
7. Mitteilung an:
 - Kian & Roya AG (meyer@kundrag.ch)
 - Lagerhaus Immobilien Bülach AG (o.meier@omag.ch)
 - Rechnungsprüfungskommission Dänikon, Roger Käslin (roger.kaeslin@hispeed.ch)
 - Christian Lucek (christian.lucek@daenikon.ch)
 - Finanzverwaltung Dänikon (martin.staubli@daenikon.ch)
 - Archiv 28.03.99

**Genehmigung Projektierungskredit von CHF 80'000 für den
Ersatzbau einer Asylunterkunft und die Erweiterung des
Werkhofs Häglerbach auf der Parzelle Kat.-Nr. 864, Bifig**

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 08.12.2022 wird die Veräusserung der zwei Teilparzellen Bifig, Kat.-Nr. 864 (Bauland) von je 2'444 m² an die Firmen Kian & Roya AG, Neerach und Lagerhaus Immobilien Bülach AG, Bülach, beantragt. Auf den zwei Teilgrundstücken sollen die ortsansässige Autosattlerei Kress GmbH ihren bestehenden Betrieb ausbauen und die Autogarage J.P. Vogt den Weiterbetrieb der Firma am neuen Standort ermöglicht werden. Durch diese beiden Betriebe werden in der Gemeinde Dänikon neue Arbeitsplätze geschaffen. In den Obergeschossen entsteht neuer Wohnraum.

Die Liegenschaft mit der Tiefgarage auf der Teilparzelle B kommt am heutigen Standort der Wohncontainer für die Asylbewerber zu liegen. Somit muss die Gemeinde, gemäss dem Kaufrechtsvertrag, innerhalb von zwei Jahren nach Ausübung des Kaufrechts durch die Käuferschaft eine Ersatzbaute für die Asylunterkünfte erstellen sowie die heutigen unterhaltsintensiven und energetisch ungünstigen Wohncontainer entfernen.

Heute stehen in den Wohncontainer 12 Plätze für die Asylsuchenden zur Verfügung. Momentan mussten, bei einem Kontingent von 17 Asylsuchenden, für 5 Asylsuchende eine andere Unterbringungsmöglichkeit gesucht werden. Nach der Inkraftsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung ist gemäss dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Totalrevision der Nutzungsplanung mit einem Wachstumspotenzial von rund 250 bis 300 neuen Einwohner/innen in Dänikon zu rechnen. Gemäss der ab dem 19.04.2022 gültigen Aufnahmequote von 0,9 Prozent sind somit rund 20 Plätze für Asylsuchende zu planen.

Das Werkgebäude Häglerbach der Gemeinde Dänikon stammt aus dem Jahr 2008. Seit dieser Zeit ist der Werkbetrieb der Gemeinde stetig gewachsen, was das Arbeitsvolumen, sowie auch das Inventar an Sachgütern und Fahrzeugen betrifft. Heute ist der Werkhof voll ausgenützt und es bestehen keine gedeckten Platzreserven mehr, was vor allem Lageraum für die Winterdienstgeräte (teilweise extern eingestellt) und diverse Baustoffe betrifft. Ebenso hat sich in der Praxis gezeigt, dass der Waschplatz, der heute im Freien liegt, unpraktisch ist. Dies zeigt sich vor allem beim Unterhalt der Winterdienstgeräte und -fahrzeuge. Demzufolge ist neben zusätzlichem Lagerraum ein im Gebäude integrierter Waschplatz angedacht, der jedoch auch als Fahrzeugparkplatz genutzt werden kann.

Der neue Standort der zweckmässigen Ersatzbaute für die Asylunterkunft sowie die Erweiterung der Lagerräumlichkeiten des Werkhofs sollen anschliessend nördlich vom Werkhof Häglerbach realisiert werden.



Kosten

Der Gemeinderat rechnet für dieses Projekt mit Projektierungskosten von CHF 80'000.- (inkl. 7,7% MwSt.).

Mit diesem Kredit sollen die folgenden Arbeiten ausgeführt werden:

- Analyse des Raumbedarfs
- Erstellen eines Raumkonzepts
- Projektstudie erstellen
- Planung der Bauten und Erschliessung
- Erstellen eines Baugesuches
- Submission der Hauptarbeiten
- Zusammenstellen eines Baukredites

Die Auslagen für den Ersatzbau der Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs können vollständig aus dem Erlös durch den Verkauf der Teilparzelle Bifig, Kat.-Nr. 864 gedeckt werden. Eine weitere Fremdkapitalaufnahme kann somit vermieden werden.

Antrag des Gemeinderates

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - in Anwendung von Artikel 16 Ziffer 4 der Gemeindeordnung **beschliesst:**

1. Die Gemeindeversammlung genehmigt für den Ersatzbau der Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf der Parzelle Kat.-Nr. 864, Bifig, einen Projektierungskredit von CHF 80'000.- (inkl. 7,7% MwSt.).
2. Die Genehmigung dieses Kredites setzt voraus, dass die Gemeindeversammlung die Veräusserung von zwei Teilparzellen Bifig - Kat.-Nr. 864 (Bauland) à je 2'444 m² an die Firmen Kian & Roya AG, Sandbuckstrasse 1, 8173 Neerach und Firma Lagerhaus Immobilien Bülach AG, Bülach, rechtskräftig genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung der Planungsarbeiten beauftragt.

Dänikon, 03.10.2022

Gemeinderat Dänikon

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der Gemeinde für einen Projektierungskredit an ihrer Sitzung vom 27.10.2022 geprüft und verabschiedet.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung den Projektierungskredit entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zur Annahme.

Dänikon, 29.10.2022

Rechnungsprüfungskommission Dänikon

Anträge aus der Versammlung

Es werden keine Anträge gestellt.

Abstimmung

Der Gemeindepräsident schreitet zur Abstimmung über den Antrag des Gemeinderates.

Die Stimmenzähler melden:

Stimmenzähler	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Total-Stimmen
Lukas Amacher	26	1	27
Sabina Attinger	33	0	33
Total	59	1	60
Total anwesende Stimmberechtigte			63

Der Gemeindepräsident stellt die Zustimmung zum Projektierungskredit von CHF 80'000 für den Ersatzbau einer Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf der Parzelle Kat.-Nr. 864, Bifig, fest.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - beschliesst in Anwendung von Artikel 16 Ziffer 4 der Gemeindeordnung:

1. Die Gemeindeversammlung genehmigt für den Ersatzbau der Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf der Parzelle Kat.-Nr. 864, Bifig, einen Projektierungskredit von CHF 80'000.- (inkl. 7,7% MwSt.).
2. Die Genehmigung dieses Kredites setzt voraus, dass die Gemeindeversammlung die Veräusserung von zwei Teilparzellen Bifig - Kat.-Nr. 864 (Bauland) à je 2'444 m² an die Firmen Kian & Roya AG, Sandbuckstrasse 1, 8173 Neerach und Firma Lagerhaus Immobilien Bülach AG, Bülach, rechtskräftig genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung der Planungsarbeiten beauftragt.
4. Mitteilung an:
 - Rechnungsprüfungskommission Dänikon, Roger Käslin (roger.kaeslin@hispeed.ch)
 - Christian Lucek (christian.lucek@daenikon.ch)
 - Finanzverwaltung Dänikon (martin.staubli@daenikon.ch)
 - Archiv 28.03.13

16.04
16.04.10

Gemeinde
Initiativen, Anfragen

9/2022

Keine Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes
Gemeindeversammlungen vom 08.12.2022

Innert der gesetzlichen Frist ist beim Gemeinderat keine Anfrage nach § 17 des zürcherischen Gemeindegesetzes eingegangen.

Schluss der Versammlung

Zum Schluss fragt der Gemeindepräsident José Torche die Versammlungsteilnehmer an, ob jemand gegen die Versammlungsführung oder gegen die Durchführung der Abstimmungen Einwendungen erheben möchte. Dies ist nicht der Fall.

Der Versammlungsleiter macht die Versammlungsteilnehmer auf die zur Verfügung stehenden Rechtsmittel aufmerksam. Diese werden gleichzeitig an die Leinwand projiziert. Die Stimmenzähler werden gebeten am Dienstag, 13.12.2022, das Protokoll auf der Gemeindeverwaltung zu unterzeichnen.

Er dankt für das Erscheinen und schliesst den offiziellen Teil der Gemeindeversammlung um 21:40 Uhr.

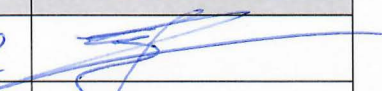
Für die Richtigkeit:

Gemeindeschreiber:

Lukas Kalberer

Protokollgenehmigung

Wir haben das Protokoll geprüft und es als richtig befunden:

Funktion:	Vorname, Name:	Datum:	Unterschrift:
Gemeindepräsident	José Torche	11.12.2022	
Stimmenzähler 1	Lukas Amacher	13.12.2022	L. Amacher
Stimmenzählerin 2	Sabina Attinger	13.12.22	S. Attinger

Genehmigung des Protokolls:

Behörde:	Beschluss-Nr.	Datum:
Gemeinderat	1 / 2023	09.01.2023

Protokollauflage ab: 13.01.2023