

## **Einladung**

zu einer Gemeindeversammlung auf

**Donnerstag, 6. Dezember 2018, um 20.00 Uhr  
in der Mehrzweckanlage**

- 
1. Einladung und Geschäftsliste
  2. Antrag und Weisungen
  3. Rechtsmittelbelehrung
-

---

## **Einladung**

---

zu einer Gemeindeversammlung der politischen Gemeinde und der Primarschulgemeinde auf

**Donnerstag, 6. Dezember 2018, 20.00 Uhr, in die Mehrzweckanlage**

Behandelt werden folgende Geschäfte:

### **Politische Gemeinde**

1. Gemeindegrundstücke. Kat.-Nr. 1911, bei Lachenstrasse/-steig. Verkauf an H. Schurter
2. Finanzen. Genehmigung Budget und Festsetzung Steuerfuss 2019
3. Kanalisation. ARA Furt, Bülach. Neuer Anschlussvertrag zwischen der Stadt Bülach und den Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel. Genehmigung
4. Allfällige Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

### **Primarschulgemeinde**

1. Grundstücke. Kat.-Nr. 2293, Lachen. Zustimmung zum Verkauf. Genehmigung der Verkaufsmodalitäten
2. Finanzen. Genehmigung Budget und Festsetzung Steuerfuss 2019
3. Allfällige Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

Die Akten und das Stimmregister liegen ab Montag, 19. November 2018, während der Büroöffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes sind dem Gemeindepräsidenten, bzw. dem Präsidenten der Primarschulpfleg spätestens 10 Arbeitstage vor der Versammlung schriftlich einzureichen.

Anträge und Weisungen können ab Montag, 19. November 2018, von der Homepage der Gemeinde [www.bachenbuelach.ch/news](http://www.bachenbuelach.ch/news) herunter geladen oder bei der Gemeindeverwaltung in Papierform bezogen werden.

Bachenbülach, 1. November 2018      Gemeinderat und Primarschulpflege Bachenbülach

---

**Geschäft Nr. 1.1**

Gemeindegrundstücke. Kat.-Nr. 1911, Lachensteig. Verkauf an Hans Rudolf Schurter, Lachenstrasse 21. Zustimmung. Antrag und Weisung an die Gemeindeversammlung

---

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle gestützt auf Artikel 16, Ziffer 4, der Gemeindeordnung beschliessen:

1. Dem Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 1911 an Hans Rudolf Schurter, Lachenstrasse 21, Bachenbülach, zum Preis von Fr. 186'500 (285 m<sup>2</sup> à Fr. 654) wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

## **Weisung**

### **Einleitung**

Die Gemeinde besitzt im Bereich Lachensteig/Lachenstrasse das Grundstück Kat.-Nr. 1911. Es liegt in der Zone W 2/35 und hat eine Fläche von 285 m<sup>2</sup> (Länge: ca. 30 m, Breite: ca. 9 m). Auf dem Grundstück steht eine Transformatorenstation der EKZ (grundbuchlich geregeltes Baurecht).

### **Entfall des Verwendungszwecks für die Gemeinde**

Bis vor kurzem nutzte und unterhielt ein Anwohner in verdankenswerter Weise das Areal als Garten. Nachdem der Anwohner erklärt hatte, er verzichte fürderhin auf eine weitere Nutzung, war die Situation zu überdenken.

Die Gemeinde hat seit längerem keinen Verwendungszweck mehr für die Parzelle. Aufgrund der Fläche, der Form und der Dienstbarkeitslast bietet das Areal keine sinnvolle Nutzung für die Gemeinde. Die Pflege und Unterhalt des Geländes durch den Werkbetrieb bedeuten nur Aufwand.

---

Geschäft Nr. **1.1**

---

## **Verkauf an Hans Rudolf Schurter**

Hans Rudolf Schurter, Lachenstrasse 21, ist Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 1912. Er ist am Kauf des Landes interessiert, da er sein Grundstück damit sinnvoll arrondieren kann. H.R. Schurter ist mit den Verkaufsbedingungen und dem Kaufpreis einverstanden, und er ist sich der Last der EKZ-Transformatorstation bewusst.

## **Berechnung des Kaufpreises**

Der Gemeinderat ging bei der Festlegung des Verkaufspreises von folgender Aufteilung der Grundstückwertigkeit aus:

Vom unteren Grundstücksteil von ca. 100 m<sup>2</sup> rund um die Transformatorstation kann auch künftig nur die bauliche Ausnützung konsumiert werden. Eine Überbauung dieses Teils ist nicht möglich und es sind die ordentlichen Bauabstände einzuhalten. Daher rechtfertigt sich für diese Fläche ein reduzierter Landpreis von Fr. 200 / m<sup>2</sup>.

Für die restlichen 185 m<sup>2</sup>, welche für sich allein von der Grösse her ebenfalls nicht bebaubar wären, die hingegen gemeinsam mit der Nachbarparzelle baulich voll ausgenützt werden können, wird ein Landpreis von Fr. 900 / m<sup>2</sup> als angemessen erachtet.

Aus diesen Überlegungen ergab sich folgender Gesamtpreis:

- 100 m <sup>2</sup> à Fr. 200 / m <sup>2</sup>	Fr.	20'000	
- 185 m <sup>2</sup> à Fr. 900 / m <sup>2</sup>	Fr.	166'500	
- Gesamtpreis für 285 m <sup>2</sup>	Fr.	186'500	(Fr. 654 / m <sup>2</sup> )

## **Rechtliche Situation**

Gemäss Artikel 16, Ziffer 4 GO ist für der Verkauf von Grundeigentum im Finanzvermögen von über Fr. 100'000 die Gemeindeversammlung zuständig. Der Vollzug des Geschäfts (öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags mit Eigentumsübertragung) erfolgt danach wie üblich durch den Gemeinderat.

---

Geschäft Nr. **1.1**

---

### **Schlussbemerkungen**

Die Gemeinde hat keinen Verwendungszweck mehr für das Grundstück. Der Verkauf an H.R. Schurter ist daher sinnvoll. Der Kaufpreis berücksichtigt Lage und Grösse der Parzelle, trägt aber auch dem Minderwert infolge Überstellung durch die Transformatorenstation Rechnung. Gestützt darauf ist der Preis von Fr. 186'500 korrekt. Der Gemeinderat bittet die Gemeindeversammlung, dem Antrag zuzustimmen.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

---

---

Geschäft Nr. **1.2**

**Finanzen.** Budget 2019. Antrag und Weisung an die Gemeindeversammlung

---

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle gestützt auf Artikel 15, Ziffern 1 und 2, der Gemeindeordnung beschliessen:

1. Das Budget der politischen Gemeinde Bachenbülach für das Jahr 2019 wird wie folgt genehmigt:
  - 1.1 Das Budget 2019 wurde unter Anwendung des Harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM2) erstellt.
  - 1.2 Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr. 16'403'600.00
Gesamtertrag	<u>Fr. 15'776'800.00</u>
Aufwandüberschuss	Fr. 626'800.00
  - 1.3 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben	Fr. 1'683'000.00
Einnahmen	<u>Fr. 500'000.00</u>
Nettoinvestitionen	Fr. 1'183'000.00
  - 1.4 Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben	Fr. 733'000.00
Einnahmen	<u>Fr. 6'755'000.00</u>
Nettoinvestitionen	Fr. -6'022'000.00
  - 1.5 Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.
2. Der Steuerfuss für das Jahr 2019 wird auf 44% des einfachen Gemeindesteuerertrags (Fr. 9'700'000.00) festgesetzt (Vorjahr 41%).

---

Geschäft Nr. **1.2**

---

## Weisung

### Wirtschaftliche Lage der Gemeinde und mutmassliche Entwicklung

Der Gesamtaufwand und der Gesamtertrag der politischen Gemeinde sind gemäss Budget 2019 höher als im Budget 2018. Die grösste Zunahme im Gesamtaufwand findet sich aufgrund der übergeordneten Vorgaben in den beiden Bereichen der sozialen Sicherheit sowie des Verkehrs. Im Gesamtertrag liegt die grösste Zunahme in der Kontogruppe Finanzen und Steuern. Der Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung sind laufend bemüht, die Ausgaben möglichst tief zu halten. Das vom Gemeinderat definierte Ziel eines ausgeglichenen Etats kann noch nicht erreicht werden. Aufgrund der Analyse der wirtschaftlichen Lage weist der Gemeinderat auf folgende wichtige Punkte hin:

- Im Bereich Gesundheit wird mit gleich hohen Kosten für die Pflegefinanzierungen gerechnet wie im Jahr 2018. Eine leichte Erhöhung ist im Bereich der Spitexkosten zu erwarten, dies infolge vermehrter Inanspruchnahme von spezialisierten Leistungen.
- Im Bereich der sozialen Sicherheit erhöhen sich bei der wirtschaftlichen Hilfe die Nettoausgaben um rund Fr. 215'000 (+20%). Aufgrund gesetzlicher Vorgaben werden im Jahr 2019 weniger Fälle durch den Kanton Zürich rückerstattet. Ebenfalls eine Zunahme verzeichnen die Ergänzungsleistungen zur AHV. Die Zunahme beträgt hier Fr. 110'000 (+22%).
- Infolge stetig höherer Arbeitsbelastung im Bereich Soziales ist eine Stellenprozent-erhöhung um 20 % notwendig. In den Jahren 2014-2018 betrug die Fallzunahme 53% (+39 Fälle, Stand 31.12.2014 74 Fälle / Stand 30.09.2018 113 Fälle).
- Im Bereich Verkehr fällt neu die jährliche Einlage des Kantons in den Bahninfrastrukturfonds des Bundes (BIF) zu Buche. Ab dem Jahr 2019 muss sich die Gemeinde aufgrund des entsprechenden Volksentscheides (Fabi-Vorlage) an der Einlage beteiligen. Der mutmassliche Beitrag beläuft sich für das Budget 2019 auf Fr. 117'000.
- Bezogen auf das Jahr 2018 werden mehr Ressourcenzuschüsse aus dem Finanzausgleich erwartet. Allerdings muss die Höhe dieser Zuschüsse aufgrund des neuen Gemeindegesetzes gemäss dem Differenzmodell berechnet und abgegrenzt werden. Daraus ergibt sich, dass wohl Fr. 1'339'800 effektiv ausbezahlt werden, allerdings nur Fr. 1'023'700 in die Erfolgsrechnung genommen werden müssen.

---

Geschäft Nr. **1.2**

---

- Weiterhin wird mit einem einfachen Gemeindesteuerertrag von Fr. 9'700'000 gerechnet. Die Steuererträge früherer Jahre wurden aufgrund der Ergebnisse in den Vorjahren leicht erhöht. Die politische Gemeinde Bachenbülach rechnet neu mit einem Steuerfuss von 44% und einem gleich bleibenden Gesamtsteuerfuss von 106%. Genauere Informationen sind im Abschnitt Steuerfuss 2019 enthalten.
- Aus geplanten Landveräusserungen im Jahr 2019 werden Buchgewinne von Fr. 518'000 erwartet.

### **Stand der Aufgabenerfüllung**

Die Gemeinde Bachenbülach erfüllt die vom Gesetz auferlegten Aufgaben in jeder Hinsicht. Die Versorgungsinfrastruktur wird laufend im Wert erhalten; wo nötig, auch mittels grösserer Investitionen.

In Zweckverbänden oder anderen öffentlich-rechtlichen Zusammenschlüssen werden Feuerwehr und Bevölkerungsschutz, Kinder- und Erwachsenenschutz, Aufgaben der Akut- und Alterspflege, Polizeiwesen, Zivilstands- und Bestattungswesen oder auch die Siedlungsentwässerung geregelt und wahrgenommen.

### **Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres**

Die Differenzbegründungen zum Budget 2019 sind im Budget separat aufgeführt.

### **Steuerfuss 2019**

In der Erfolgsrechnung wird ein Defizit von Fr. 626'800 ausgewiesen. Dieses Defizit enthält bereits Abschreibungen des allgemeinen Haushalts in der Höhe von Fr. 840'100. Da der Aufwand wegen übergeordneter Vorgaben weiterhin steigt, rät der Gemeinderat zu einer 3%-igen Steuerfusserhöhung. Die Erhöhung hat durch Abtausch der Steuerfüsse zwischen der Sekundarschule und der Politischen Gemeinde (1%) und zwischen der Primarschule und der Politischen Gemeinde (2%) zu erfolgen. Der Gesamtsteuerfuss bleibt dabei weiterhin konstant bei 106%. Eine Reduktion des Gesamtsteuerfusses hätte einen höheren Aufwandüberschuss und somit einen stärkeren Abbau des Eigenkapitals zur Folge. Trotz Sparanstrengungen ist aber zu erwarten, dass der Druck auf der Ausgabenseite auch in den nächsten Jahren gross sein wird.



---

Geschäft Nr. **1.2**

---

Sofern die Primarschul- und die Sekundarschulgemeindeversammlung gemäss den Anträgen der entsprechenden Behörden beschliessen, ergibt sich für das Jahr 2019 folgende Zusammensetzung des Gesamtsteuerfusses:

Gemeindegut	Steuerfuss 2018	Steuerfuss 2019
Politische Gemeinde	41%	44%
Primarschulgemeinde	46%	44%
Sekundarschulgemeinde	19%	18%
<b>Gesamtsteuerfuss</b>	<b>106%</b>	<b>106%</b>

Bezüglich Details wird auf das vollständige Budget, umfassend Übersicht, Erfolgsrechnung (mit Erläuterungen = Differenzbegründungen), Investitionsrechnung, Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen (mit Erläuterung der wesentlichen Investitionen) sowie Anhänge verwiesen, welches von der Homepage der Gemeinde ([www.bachenbuelach.ch](http://www.bachenbuelach.ch)) heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung in Papierform bezogen werden kann.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

---

---

Geschäft Nr. **1.3**

**Kanalisation.** Abwasserreinigungsanlage ARA Furt, Bülach. Neuer Vertrag zwischen der Stadt Bülach und den Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel betreffend Abnahme und Reinigung des Abwassers per 1. Januar 2019. Genehmigung. Antrag und Weisung an die Gemeindeversammlung

---

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle gestützt auf Artikel 14, Ziffer 3, der Gemeindeordnung beschliessen:

1. Der Vertrag zwischen der Stadt Bülach und den Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel über die Abnahme und Reinigung des Abwassers (Anschlussvertrag), datiert 31. Mai 2018, wird genehmigt.
2. Die Genehmigung des Anschlussvertrags durch die zuständigen Organe der Stadt Bülach und der Gemeinden Hochfelden, Höri und Winkel bleibt vorbehalten.

## **Weisung**

### **Einleitung**

Die Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel leiten ihre Abwässer in die ARA Furt. Die Konditionen dazu sind im Anschlussvertrag zwischen der Stadt Bülach und den vier Gemeinden geregelt, welchen die Gemeindeversammlung am 2. Juni 1994 genehmigte. Die Gemeinden beteiligen sich gemäss Verteilschlüsseln an den Baukosten (Artikel 5) und an den Betriebskosten (Artikel 10).

### **Ablösung des Vertrags 1994**

In den vergangenen Jahren änderten sich die Verhältnisse in den Vertragsgemeinden. Seit 2016 diskutierte die überkommunale Kommission „Anschluss- und Vertragsgemeinden ARA Furt“ die Grundsätze für einen neuen Kostenteiler. Hauptziel war die Zusammenführung und Vereinfachung des Investitions- und Betriebskostenteilers. Es zeigte sich, dass eine Anpassung des Vertrags aus dem Jahr 1994 wenig Sinn macht. Die Vertragsgemeinden entschieden daher, einen neuen Vertrag zu erarbeiten. Die überkommunale Kommission verabschiedete an ihrer Sitzung vom 26. März 2018 den neuen Vertrag zuhanden der Vertragsgemeinden.

Der neue Anschlussvertrag bedarf gemäss Artikel 14, Ziffer 3, der Gemeindeordnung der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

---

Geschäft Nr. **1.3**

---

## **Anschlussvertrag 2019**

Der neue Vertrag umfasst acht Kapitel und total 20 Artikel. Nachfolgend werden die wichtigsten Vertragsbestandteile erläutert. Details siehe Vertrag bei den Akten.

### **Anschlussrecht (Kapitel I)**

- Recht der Vertragsgemeinden zur Einleitung der Abwässer in die ARA Furt (Artikel 1).

### **Zulaufleitungen (Kapitel II)**

- Die Bestimmungen bezüglich der Zulaufleitungen zur ARA Furt sind nicht für alle Vertragsgemeinden gleich. Kapitel II regelt die Konditionen für Hochfelden und Höri (Artikel 2), bzw. für Bülach, Bachenbülach und Winkel (Artikel 3).

### **Abwassertechnische Bestimmungen (Kapitel III)**

- Die Entwässerung hat gemäss den jeweiligen kommunalen Generellen Entwässerungsplänen (GEP) sowie dem Verbands-GEP zu erfolgen (Artikel 4).
- Kapazitätsrelevante Belastungsänderungen, z.B. bei Zu- oder Abwanderung eines Betriebs mit Abwasserbelastungen von über 500 Einwohnergleichwerten (EGW) sind der ARA zu melden (Artikel 7, Absatz 1).
- Vor Erteilung der Bewilligung zum Einleiten von Abwasser für neue Betriebe mit einer Abwasserbelastung über 500 EGW soll die ARA Furt informiert und angehört werden (Artikel 7, Absatz 2).
- Die Nutzung von Abwärme aus der Kanalisation muss von der ARA Furt bewilligt werden (Artikel 7a).

### **Information / Zuständigkeiten / Entscheidungsbefugnisse Kapitel IV und V**

- Die Stadt Bülach informiert die Anschlussgemeinden jährlich:
  - mittels Budget über Unterhalt, Erneuerung und Ausbau der ARA Furt (Artikel 8);
  - via überkommunale Kommission über künftige Massnahmen (Artikel 9);
  - Mittels Abgabe des Finanzplans über anstehende Investitionen (Artikel 9);

Ist eine Anschlussgemeinde mit einem Investitionsvorhaben nicht einverstanden, besteht die Möglichkeit, den Beschluss anzufechten (Artikel 9).

### **Betrieb der Anlage (Kapitel VI)**

Der Betrieb erfolgt durch die Stadt Bülach nach den gesetzlichen Vorgaben (Artikel 10).

### **Finanzielle Belange (Kapitel VII)**

- Baukostenbeiträge werden neu als Investitionskosten bezeichnet (Artikel 11).
- Die Vertragsgemeinden beteiligen sich an den Betriebs- und Investitionskosten im Verhältnis der Zahl der natürlichen (zivilrechtlichen) Einwohner (= E) sowie aufgrund der Einwohnergleichwerte (= EGW) der Industrie-, Gewerbe- und Handelsbetriebe (Artikel 11).
- Die Zahl der E wird jährlich und diejenige der EGW alle fünf Jahre angepasst, ausser bei wesentlichen Änderungen (über 500 EGW), die von der jeweiligen Vertragsgemeinde unverzüglich zu melden sind (Artikel 11).
- Änderungen an den Modalitäten des Verteilschlüssels bedürfen der Zustimmung aller Vertragsgemeinden (Artikel 14).

Im Übrigen enthält das Kapitel in den Artikeln 11-16 Regelungen betreffend das Rechnungswesen (Berechnungsgrundlagen, Mitteilungspflicht der Vertragsgemeinden, Rechnungsstellung, Abrechnungen Subventionen, Staatsbeiträge).

### **Schlussbestimmungen (Kapitel VIII)**

- Der Vertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Er kann mit übereinstimmenden Beschlüssen der zuständigen Gemeindeorgane jederzeit geändert oder aufgehoben werden (Artikel 17, Absatz 1).
- Gegen den Willen der übrigen Vertragsgemeinden kann eine Gemeinde den Vertrag auf Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zehn Jahren auflösen (Artikel 17, Absatz 2).
- Der Vertrag tritt nach rechtskräftiger Genehmigung durch die zuständigen Organe der Vertragsgemeinden auf den 01. Januar 2019 in Kraft (Artikel 19).
- Regelung des Inkrafttretens (Artikel 20).

### **Anhang 1 Betriebs- und Investitionskostenteiler 2019**

Anhang 1 enthält gemäss Artikel 11 des Vertrags folgende Angaben und Berechnungen:

- Natürliche (zivilrechtliche) Einwohner per Ende eines Jahres = E
- Einwohnergleichwerte (EGW) aus Industrie per Ende eines Jahres = EGW
- Total der Einwohnerwerte (EG) = EW

---

Geschäft Nr. **1.3**

---

	E per 31.12.2017		EGW per 31.12.2017		EW	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Bülach	19'735	59.8	5'684	81.8	25'419	63.6
Bachenbülach	4'092	12.4	689	9.9	4'781	12.0
Hochfelden	1'926	5.8	154	2.2	2'080	5.2
Höri	2'721	8.2	200	2.9	2'921	7.3
Winkel	4'511	13.7	225	3.2	4'736	11.9
<b>Total</b>	<b>32'985</b>	<b>100.0</b>	<b>6'952</b>	<b>100.0</b>	<b>39'937</b>	<b>100.0</b>

- Erhebung der Einwohnerequivalente (EGW)
- Erhebungsmethode (pro Betrieb)
  - Fracht weniger als 1000 EGW: 55 m<sup>3</sup> Trinkwasserbezug pro Jahr = 1 EGW
  - Fracht mehr als 1000 EGW: Bemessung nach effektiver Menge

### Folgekosten

Der Anteil an den Betriebskosten beträgt für Bachenbülach gemäss neuem Vertrag für 2019 12.0%. Der durchschnittliche Betriebskostenanteil betrug in den Jahren 2011–2016 11.97% (Bandbreite zwischen 11.56 bis 12.46%). Die 0.03% entsprechen bezogen auf den Durchschnitt der Betriebskosten, inkl. der Abschreibungen, der Jahre 2011-2016 Fr. 7'513.00 (Bandbreite 277'370.00 bis 209'465.00).

### Schlussbemerkungen

Der neue Vertrag trägt den aktuellen Gegebenheiten Rechnung. Der Kostenteiler der Betriebs- und Investitionskosten wird vereinfacht. In finanzieller Hinsicht entstehen grundsätzlich keine bzw. lediglich marginale Veränderungen. Der Gemeinderat bittet die Stimmberechtigten, den Vertrag vorbehältlich Dispositiv 2 im Antrag zu genehmigen.

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

---

## Primarschulgemeinde

---

Geschäft Nr. **2.1**

**Grundstücke.** Parzelle Kat.-Nr. 2293, Grundstück Lachen. Zustimmung zum Verkauf. Genehmigung der Verkaufsmodalitäten mit einem Mindestpreis. Antrag und Weisung an die Primarschulgemeindeversammlung.

---

### Antrag

Die Primarschulbehörde beantragt der Primarschulgemeindeversammlung, sie wolle gestützt auf Artikel 14, Ziffer 7, der Primarschulgemeindeverordnung beschliessen:

1. Dem Verkauf des Grundstücks Lachen Kat.-Nr. 2293 der Primarschulgemeinde, Land Lachen wird zugestimmt.
2. Die von der Primarschulbehörde vorgeschlagenen Verkaufsbestimmungen werden genehmigt.
3. Die Primarschulbehörde wird gestützt auf die Verkaufsbestimmungen gemäss Antrag 2 mit dem Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 2293 beauftragt.

### Weisung

### Einleitung

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017 wurde die Primarschulbehörde beauftragt, das Land Lachen im Jahr 2018 zum Verkauf anzubieten. Die Primarschulbehörde ist von Gesetzes wegen verpflichtet, wirtschaftlich und sparsam zu handeln (Finanzhaushaltsgesetz Artikel 7).

### Ausgangslage

Das Grundstück Lachen Kat.-Nr. 2293 liegt an der Püntenstrasse. Die Parzelle umfasst 2'167 m<sup>2</sup>, liegt in der Wohnzone W2/35, Empfindlichkeitsstufe II und ist voll erschlossen. Es sind zwei Geschosse und eine Ausnützung von 35% der anrechenbaren Grundstücksfläche zulässig. Das gesamte Grundstück ist planungsrechtlich baureif und vollständig erschlossen, es müssen keine Wartefristen (z.B. für ein Quartierplanverfahren, Sicherstellung der externen Erschliessung etc.) berücksichtigt werden. Bei einer Neuüberbauung des Grundstückes sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen notwendig. Am vorliegenden Standort wird die Erstellung einer Überbauung, mit einer Nutzung im Hinblick auf einen Verkauf im Stockwerkeigentum, als zweckmässig erachtet. Es kommen die für das Grundstück gültigen Nutzungsziffern der kommunalen Bau- und Zonenordnung für die Ermittlung des generellen Landwertes zur Anwendung. Als Basis dienen die Bauvorschriften für Einzelüberbauungen (Regelbauweise).

Geschäft Nr. **2.1**

### Containerplatz

Die politische Gemeinde unterhält auf der Parzelle Kat.-Nr. 2293 der Primarschulbehörde einen Glascontainer-Standplatz. Durch die Renovation der zentralen Entsorgungsstelle im Industriegebiet kann der Glascontainer-Standplatz auf der Parzelle Kat.-Nr. 2293 aufgelöst werden. Die nötigen Abtretungen werden im Grundbuch eingetragen.

### Grund der geplanten Veräusserung

Das Grundstück war ursprünglich als Standort eines möglichen weiteren Kindergartens reserviert. Nach dem Ausbau der Schulanlage Halden mit Integration des Kindergartens und dem geplanten Umbau der ehemaligen Hauswartwohnung zu Kindergarten-/Mehrzweckräumlichkeiten, entfällt dieser Verwendungszweck. Die Primarschulbehörde möchte allfällig notwendige Erweiterungen zentral vornehmen und sieht daher künftig keinen schulischen Bedarf mehr für die Parzelle. Die Schulbehörde beantragte bereits im Dezember 2015 der Schulgemeindeversammlung die Genehmigung für die Veräusserung des Grundstückes. Nach dessen Ablehnung hat die Gemeindeversammlung im Dezember 2017 der Schulbehörde den Auftrag erteilt im 2018 eine Umsetzungsvorlage für den Verkauf des Grundstückes an die Gemeindeversammlung zu stellen. Das Grundstück gilt aufgrund seiner Lage und Zonierung als sehr gut verkäuflich.

### Rechtliche Situation

Gemäss Artikel 14, Ziffer 7, der Primarschulgemeindeordnung ist die Primarschulgemeindeversammlung zuständig für den Verkauf von Grundeigentum im Wert von mehr als Fr. 100'000.00.



## Primarschulgemeinde

---

Geschäft Nr. **2.1**

---

### **Schätzung der Zürcher Kantonalbank (ZKB)**

Die ZKB schätzt in ihrem Bericht vom 21. September 2015 den Wert des Grundstücks auf Fr. 1'245.00 pro m<sup>2</sup>. Durch die Wertsteigerung seit 2015 und die neue BZO (ein anrechenbares UG wird zugelassen) vom Jahr 2018 wird der Wert auf Fr. 1'315.00 pro m<sup>2</sup> angesetzt.

### **Festsetzung des Mindestpreises**

Angelehnt an den neutralen Schätzungswert wird der Mindestpreis für die Parzelle Kat.-Nr. 2293 mit einer Fläche von 2'167 m<sup>2</sup> auf Fr. 2'850'000.00 festgesetzt. Gemäss Schätzung der ZKB sowie aufgrund von vergleichbaren Objekten im Raum Bachenbülach und der aktuellen Marktlage kann dieser Mindestpreis erwartet werden.

### **Verkaufsbestimmungen**

Die Primarschulbehörde unterbreitet der Primarschulgemeindeversammlung ein Verkaufsverfahren zur Genehmigung.

Gestützt auf die folgenden Vorgaben soll die Primarschulbehörde den Auftrag erhalten, das Grundstück zu verkaufen.

- Bestimmung der Publikationsorgane (Lokalzeitung, Homepages, Mosaik)
- Der Mindestpreis für die Parzelle Kat.-Nr. 2293 mit einer Fläche von 2'167 m<sup>2</sup> wird festgesetzt auf Fr. 2'850'000.00, was einem m<sup>2</sup> Preis von Fr. 1'315.18 entspricht. Aufgrund der aktuellen Marktlage in Bachenbülach kann dieser Mindestpreis erwartet werden.
- Verkauf an den Meistbietenden; unter Respektierung des Mindestpreises.
- Verbindliche Offerten sind in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Grundstück Kat.-Nr. 2293, Lachen“ bis am 15. März 2019, 12:00 Uhr, der Schulverwaltung Bachenbülach, Schulanlage Halden, Postfach 14, 8184 Bachenbülach, einzureichen.
- Nach Ablauf der Eingabefrist werden die eingegangenen Offerten unter notarieller Aufsicht geöffnet und zuhanden der Primarschulbehörde aufgelistet.
- Zieht der Meistbietende sein Angebot aus triftigen Gründen zurück, rückt der Bieter mit dem zweithöchsten Angebot nach. Der vormals Meistbietende wird für die Umtriebe der Primarschulbehörde in angemessener Form kostenpflichtig.



---

Geschäft Nr. **2.1**

---

- Bei gleich hohen Angeboten wird Ortsansässigen der Vorrang eingeräumt. Lieben mehrere gleich hohe Angebote von ortsansässigen oder von auswärtigen Bietern vor, entscheidet in beiden Fällen das Los.
- Unterlegene Bieter haben nach Begehren Anrecht auf eine notarielle Bestätigung, wonach der Zuschlag an das höchste gültige Angebot erfolgte.
- Der definitive Zuschlag an die Käuferschaft erfolgt erst nach Vorliegen eines Finanzierungsnachweises über den Kaufpreis. Wird dieser nicht oder nur unvollständig vorgelegt, ist die Primarschulbehörde frei, den Interessenten mit dem zweitbesten Angebot zu berücksichtigen.
- Die erwerbende Partei hat der Primarschulgemeinde bei Vertragsunterzeichnung eine Anzahlung von Fr. 500'000.00 zu leisten.
- Die erwerbende Partei verpflichtet sich im Kaufvertrag bis spätestens am 31. Oktober 2019, bei der Baubewilligungsbehörde ein bewilligungsfähiges Bauprojekt einzureichen.
- Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das von der erwerbenden Partei auf dem Vertragsprojekt geplante Bauvorhaben zu erfolgen, jedoch spätestens bis am 31. Januar 2020.
- Falls mit dem Bau des bewilligten Projektes nicht innert 12 Monaten, ab Beginn der rechtskräftigen Baubewilligung, begonnen wird, hat die Primarschulgemeinde ein Rückkaufsrecht zum ursprünglichen Preis unter Kostenfolge für die erwerbende Partei.

### **Schlussbemerkungen**

Die Primarschule benötigt das Grundstück Kat.-Nr. 2293 nicht mehr für schulische Zwecke. Allfällig zusätzlich benötigter Schulraum könnte auf dem Schulgelände in der Halde realisiert werden. Das Grundstück ist daher einer Bebauung zuzuführen. Das vorgeschlagene Verkaufsverfahren ist fair und transparent. Der Mindestpreis ist aus Sicht der Primarschulbehörde angemessen. Die bewerbende Partei hat mit dem Erwerb des gesamten Grundstückes den grössten gestalterischen Spielraum im Rahmen innerhalb unserer BZO.

Die Primarschulbehörde bittet die Stimmberechtigten dem Antrag zuzustimmen.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten, dem Antrag der Primarschulgemeinde zuzustimmen.

## Primarschulgemeinde

Geschäft Nr. **2.2**

**Finanzen.** Budget 2019. Antrag und Weisung an die Gemeindeversammlung.

### Antrag

Die Schulbehörde beantragt der Schulgemeindeversammlung, sie wolle gestützt auf Artikel 14, Ziffern 1 und 3, der Schulgemeindeordnung beschliessen:

1. Das Budget der Schulgemeinde Bachenbülach für das Jahr 2019 wird wie folgt genehmigt:
  - 1.1 Das Budget 2019 wurde unter Anwendung des Harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM2) erstellt.

#### 1.2 Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr. 7'110'800.00
Gesamtertrag	Fr. <u>6'832'700.00</u>
Aufwandüberschuss	Fr. 278'100.00

#### 1.3 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben	Fr. 729'000.00
Einnahmen	Fr. <u>0.00</u>
Nettoinvestitionen	Fr. 729'000.00

#### 1.4 Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben	Fr. 466'300.00
Einnahmen	Fr. <u>2'850'000.00</u>
Nettoinvestitionen	Fr. - 2'383'700.00

- 1.5 Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.
2. Der Steuerfuss für das Jahr 2019 wird auf 44% des einfachen Gemeindesteuerertrags (Fr. 9'700'000.00) festgesetzt (Vorjahr 41%).

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

---

Geschäft Nr. **2.2**

---

2. Der Steuerfuss für das Jahr 2019 wird auf 44 % des einfachen Gemeindesteuerertrages (Fr. 9'700'000.00) festgesetzt (Vorjahr 46 %).

**Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten, dem Antrag der Primarschulgemeinde zuzustimmen.

---

---

## Rechtsmittelbelehrung

---

**Massgebend sind die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, insbesondere die folgenden Paragraphen in Kapitel C, Rekurs**

### **§ 19, Zulässigkeit, a. Im Allgemeinen, Absatz 1, lit. c**

Handlungen staatlicher Organe, welche die politische Stimmberechtigung der Bürgerinnen und Bürger oder Volkswahlen oder Volksabstimmungen betreffen (Stimmrechtssachen).

### **§ 21a, Rekursberechtigung, b. In Stimmrechtssachen**

- 1 In Stimmrechtssachen sind rekursberechtigt:
  - a. die Stimmberechtigten des betreffenden Wahl- oder Abstimmungskreises und die Kandidierenden,
  - b. politische Parteien und Gruppierungen, die im betreffenden Wahl- oder Abstimmungskreis tätig sind,
  - c. betroffene Gemeindebehörden.
- 2 Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass sie in der Versammlung gerügt worden ist.

### **§ 22, Rekurerhebung, a. Ort und Frist**

- 1 Der Rekurs ist innert 30 Tagen bei der Rekursinstanz schriftlich einzureichen. In Stimmrechtssachen beträgt die Frist fünf Tage.
- 2 Der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Mitteilung des angefochtenen Aktes, ohne solche am Tag nach seiner amtlichen Veröffentlichung und ohne solche am Tag nach seiner Kenntnisnahme.