

# Protokoll

Datum:	Donnerstag, 14. September 2017
Zeit:	20:00 – 23:20 Uhr
Ort:	Gemeindesaal Fadacher
Vorsitz:	Edith Zuber, Gemeindepräsidentin
Stimmzähler:	Thomas Bernhard, geb. 1983, Säntisstrasse 30 Wilfried Bachmann, geb. 1942, Klimmweg 36 Erwin Leimbacher, geb. 1951, Schwerzelbodenstrasse 28 Erich Senti, geb. 1939, Riedenerstrasse 31
Protokoll:	Martin Keller, Gemeindeschreiber
Anwesend:	413 Stimmberechtigte  diverse nicht stimmberechtigte Gäste (u.a. Sandra Wiesli, Leiterin Bauamt, Renato Hutter, Leiter Finanzen, Regula Blöchli, Leiterin Alterszentrum)  Mit Zustimmung der Versammlung (grosses Mehr gegen 4 Stimmen) hält sich eine nicht stimmberechtigte Person im Bereich der Stimmberechtigten auf. Sie unterstützt zwei Personen, welche der Versammlung ohne Hilfe nicht folgen können.
Presse:	Rudolf Muffler, KURIER (stimmberechtigt) Christian Wüthrich, Zürcher Unterländer (nicht stimmberechtigt)
Stimmberechtigte gemäss Register:	4'774 Personen

**Geschäfte:**

Publiziert im KURIER Nr. 30/31 vom 28. Juli 2017:

1. Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter in Dietlikon; Baurechtsvertrag für 2. Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 5195 und 5616; Genehmigung
2. Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter in Dietlikon; Gewährung eines verzinslichen und grundpfandgesicherten Darlehens über Fr. 9'000'000.00; Genehmigung
3. Initiative "Leitplanung Ortsmitte Dietlikon"; Ablehnung
4. Varisco Walter und Susanne, Dietlikon; Anfrage nach § 51 Gemeindegesetz; Antwort

Ausserhalb der Traktandenliste informiert der Gemeinderat im Anschluss an die Versammlung über folgendes Geschäft:

- Alterszentrum Hofwiesen; Informationen zu Umbau und Sanierung

Die Einladung zur Gemeindeversammlung (Broschüre) wurde nicht mehr in alle Haushalte verteilt. Sie konnte bei der Gemeindeverwaltung bezogen oder im Internet heruntergeladen werden. An der Versammlung liegen zudem Exemplare der Einladung auf.

Anträge:

Peter Burri beantragt, die Information zum Alterszentrum Hofwiesen an den Anfang zu nehmen, weil sie einen direkten Zusammenhang mit den nachfolgenden Geschäften hat.

Abstimmung:

Für die Änderung der Traktandenliste stimmt eine grosse Mehrheit der Anwesenden.

**Beschluss:**

Die Geschäfte werden wie folgt behandelt:

1. Alterszentrum Hofwiesen; Informationen zu Umbau und Sanierung..... 12
2. Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter in Dietlikon; Baurechtsvertrag für 2. Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 5195 und 5616; Genehmigung..... 12
3. Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter in Dietlikon; Gewährung eines verzinslichen und grundpfandgesicherten Darlehens über Fr. 9'000'000.00; Genehmigung ..... 16
4. Initiative "Leitplanung Ortsmitte Dietlikon"; Ablehnung ..... 19
5. Varisco Walter und Susanne, Dietlikon; Anfrage nach § 51 Gemeindegesetz; Antwort..... 22

- 4 13.04 Alters- und Pflegeheim  
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

**Alterszentrum Hofwiesen; Informationen zu Umbau und Sanierung**

Gemeinderat Roger Würsch informiert die Anwesenden mit einer Präsentation (Anhang) über die Projektstudie für den Umbau und die Sanierung des Alterszentrums Hofwiesen.

- 5 13.00 Behörden, Institutionen  
28.01 Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben  
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

**Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter in Dietlikon; Baurechtsvertrag für 2. Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 5195 und 5616; Genehmigung**

Der Antrag des Gemeinderates sowie der Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK) werden der Versammlung mittels Beamer zur Kenntnis gebracht (Anhang). Auf ein Verlesen wird verzichtet.

Bevor Gemeinderat Ewald Benz das Geschäft mit einer Präsentation (Anhang) vorstellt, erläutert er die Überlegungen, welche zum Standort auf dem Nägelihof-Areal geführt haben.

RPK-Präsident Beat Lüönd gibt einleitend Erklärungen zur Funktion und den Aufgaben der Rechnungsprüfungskommission (RPK) ab. Die RPK prüft den Voranschlag, die Rechnung und Beschlüsse mit finanziellen Auswirkungen. Dabei beurteilt sie das Kosten-/Nutzen-Verhältnis. Es stehen also finanzielle Aspekte im Vordergrund. Der Abschied der RPK zuhanden der Gemeindeversammlung kann mit oder ohne Erläuterungen erfolgen. Neben schriftlichen Erklärungen kann die RPK auch Anträge stellen oder mündliche Erläuterungen abgeben. Dabei ist in jedem Fall das Amtsgeheimnis zu beachten.

Aus folgenden Gründen empfiehlt die RPK den Stimmberechtigten, dem Geschäft zuzustimmen:

- Ziel ist der Ausbau von "Wohnen im Alter";
- Das Projekt hat keine direkten finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde;
- Das Baurechtsgrundstück wird in Zukunft durch die Stiftung genutzt.

Angebote im Bereich "Wohnen im Alter" können durch die Gemeinde, durch die Stiftung oder einen anderen Investor realisiert werden. Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Lösung mit der Stiftung Hofwiesen ist für die RPK aus folgenden Gründen in Ordnung:

- die Stiftung Hofwiesen ist gemeinnützig und steuerbefreit. Sie untersteht der Aufsicht durch den Bezirksrat;
- das Kapital der Stiftung darf nur zweckgebunden für den Stiftungszweck eingesetzt werden;
- 2012 hat die Stiftung ebenfalls auf Land der Gemeinde das erste Gebäude erstellt;
- die Stiftung ist gut aufgestellt;
- die Stiftung erhebt eine Kostenmiete.

Aus Sicht der RPK ist die Abgabe im Baurecht sinnvoll. Der Gemeinde steht dadurch ein Heimfalls- und Vorkaufsrecht zu. Die Gemeindeversammlung hat am 30.11.2009 einen ähnlichen Vertrag für das 1. Gebäude genehmigt. Den Landpreis von Fr. 800.-/m<sup>2</sup> beurteilt die RPK als eher hoch, da für Land in der Zone für öffentliche Bauten (Oe) kein Markt besteht. Im Gegenzug ist der Zins eher tief, aber noch angemessen. Die Gemeinde muss weder für Investitionen noch für die laufenden Kosten aufkommen.

Wichtiger als der Baurechtszins ist aus finanzieller Sicht der Einfluss und Nutzen der neuen Wohnungen für die Gemeinde im Bereich der Pflegefinanzierung und der Ergänzungsleistungen. Mit altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen findet ein Heimeintritt erst später statt. Dadurch entstehen für die Gemeinde bei der Pflegefinanzierung und den Ergänzungsleistungen tiefere Kosten. Die RPK rechnet dank den Angeboten von "Wohnen im Alter" mit jährlichen Einsparungen im tiefen sechsstelligen Bereich.

#### Diskussion:

Monica Müller findet die Situation schwierig und zwiespältig. Sie schätzt das Engagement von Gemeinderat und Stiftungsrat. Trotzdem sollte das Projekt nicht einfach durchgenickt werden. Bauen ja, aber nicht so und nicht an diesem Standort, da er nicht realistisch ist. Diese Parzelle wurde der Jugend versprochen und nun soll sie für die ältere Generation verwendet werden. Die Stiftung könnte ihren Neubau auf der Parzelle hinter dem Alterszentrum realisieren. Dort wäre auch noch Platz für ein drittes Gebäude vorhanden. Es könnte auch ein Generationenhaus mit günstigen Wohnungen für Studenten realisiert werden.

Das vorliegende Projekt der Stiftung mit fünf Stockwerken findet Monica Müller massiv und dominant. Es tritt städtisch in Erscheinung und wirkt sich so negativ auf künftige Bauvorhaben aus. Zudem vermisst sie eine öffentliche Diskussion über die Gestaltung des Gebäudes.

Gemeinderat Philipp Flach erklärt, dass das Projekt durch den Ortsplaner der Gemeinde geprüft und auch mit fünf Stockwerken als "gut eingeordnet" beurteilt worden ist. Im Rahmen der BZO-Revision konnte sich die Bevölkerung 2012 / 2013 vernehmen lassen. In der Zone für öffentliche Bauten gibt es keine Höhengrenzung. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz sind in dieser Zone Bauten für Wohnen im Alter explizit zugelassen, Familienwohnungen hingegen nicht.

Jürg von Waldkirch möchte eine Visualisierung des Gebäudes sehen. Die entsprechende Folie wird nochmals gezeigt.

Christa Taverney ist für "Wohnen im Alter". Die Frage ist nur wo? Bei der Aussage, dass die Schule keinen Platz braucht, haben bei ihr die Alarmglocken geläutet. Da sie selber im Bildungsbereich tätig ist, weiss sie, dass diese Aussage nicht stimmt. So hat die Stadt Zürich beschlossen, bis 2022 24 Schulen in das Modell Tagesschulen zu überführen. Das braucht zusätzlichen Platz für Essen, Aufgaben, Betreuung usw. Der Nägelihof wäre für schulische Zwecke ideal. Schon heute hat die Schule Dietlikon Platzprobleme beim Hort und Mittagstisch. Neu müssen Schüler/innen im Alterszentrum essen.

Walter Varisco regt an, dass der genaue Standort für das neue Gebäude mit einem Gestaltungsplan geklärt wird.

Rolf Hartmann (Präsident der Stiftung Hofwiesen) weist darauf hin, dass in Dietlikon in letzter Zeit viele schwellenfreie Wohnungen und Alterswohnungen erstellt worden sind. Die Stiftung will aber "Wohnen mit Service" anbieten. Dafür ist die Nähe zum Alterszentrum zwingend. Die Variante eines Gebäudes hinter dem Alterszentrum wurde nicht zuletzt deshalb fallengelassen, weil eine Verbindung zum Alterszentrum nicht möglich war. Falls der Neubau nicht am jetzt dafür vorgesehenen Standort realisiert werden kann, wird die Stiftung das Projekt abbrechen.

2015 wurde eine Studie für 2 bis 3 Gebäude auf der Wiese hinter dem Alterszentrum erstellt. Weil der Bedarf für so viele Wohnungen nicht vorhanden ist - und die Stiftung ein solches Vorhaben gar nicht finanzieren könnte, macht für sie nur der Standort Nägelihof Sinn.

Walter Varisco hat die Drohung "Projektabbruch" jetzt schon oft gehört. Dietlikon zählt ca. 1'500 über 65-jährige Personen. Von den neuen Wohnungen können gerade einmal 36 Personen profitieren. Er möchte wissen, ob das Land auch umgezont werden könnte.

Gemeindepräsidentin Edith Zuber erklärt, dass eine Umzonung mit Zustimmung der Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Kanton möglich wäre.

Gerhard Schneider (Co-Präsident SP und Vorstandsmitglied der Spitex) erklärt, dass sich die SP einstimmig für den Antrag des Gemeinderates ausgesprochen hat. Nach der Fusion hatte die Spitex Glattal drei Standorte und das jährliche Defizit belief sich auf ca. 1 Mio. Franken. Jetzt gibt es noch einen Standort und für 2018 wird mit einer schwarzen Null gerechnet. Durch die stark gestiegene Nachfrage hat sich der Personalbestand der Spitex von 60 auf 90 Mitarbeitende erhöht. Die Räumlichkeiten im Alexander Berteau-Dorftreff reichen nicht mehr. Tatsache ist, dass die Spitex hier rasch andere Lösungen finden muss, ansonsten muss sie Dietlikon verlassen.

Stefan Römer (FDP) begrüsst die private Initiative der Stiftung. Die Kombination Wohnen im Alter - Spitex - Alterszentrum ist sinnvoll und das Projekt ist gut. Die Risiken sind zwischen Gemeinde und Stiftung verteilt. Die Flächen hinter dem Alterszentrum und beim Feuerwehrgebäude sollen als zusammenhängende Reserven für künftige Generationen zur Verfügung stehen. Die FDP unterstützt deshalb sowohl das Baurecht wie auch das Darlehen für die Stiftung.

Beat Stadtmann (BVD) unterstützt ebenfalls beide Anträge im Namen der BVD.

Erich Nufer macht Ausführungen zur Warteliste für Alterswohnungen und der Landreserve für die Schule. Er präsentiert eine Lösung mit insgesamt vier Bauten (Spiegelbau) à 21 Wohnungen (= total 84 Wohnungen) hinter dem Alterszentrum. Er hat ausgerechnet, dass mit 44 Wohnungen gerade einmal 3 % der über 65-jährigen Bevölkerung von Alterswohnungen profitieren können.

Gemeindepräsidentin Edith Zuber weist darauf hin, dass die Schulraumplanung unlängst aktualisiert worden ist und in den nächsten Jahren von Seiten der Schule kein Bedarf ausserhalb der Schulanlagen besteht. Der vom Gemeinderat und der Schulpflege abgenommene Bericht zur Feinplanung öffentlicher Bauten und Anlagen sieht das "Wohnen im Alter" für den Standort Nägelihof vor. Falls die Spitex einmal aus dem Erdgeschoss ausziehen sollte, wären schulische Nutzungen (z.B. für die Bibliothek) aber nach wie vor möglich.

Susanne Cornioley fragt sich, wo Kinder auf dem Nägelihof-Areal spielen könnten. Sie findet die Lage direkt an der Strasse für Familien ungünstig. Viel besser wäre es, wenn die jetzige Grünfläche hinter dem Alterszentrum für die junge Generation erhalten würde.

Ruedi Leist versteht nicht, dass der Behörde nicht vertraut wird. Er unterstützt den Antrag des Gemeinderates. Für künftige Bedürfnisse verfügt die Gemeinde noch über weitere Liegenschaften und Grundstücke.

#### Anträge:

Es werden keine Anträge gestellt.

#### Abstimmung:

Für den Antrag des Gemeinderates stimmt eine grosse Mehrheit der Anwesenden.

#### **Beschluss:**

1. Dem Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Dietlikon (als Grundeigentümerin) und der "Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter in Dietlikon" (als Baurechtsberechtigte) für eine Teilfläche von ca. 2'300 m<sup>2</sup> der Grundstücke Kat.-Nrn. 5195 und 5616 wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt. Er wird insbesondere ermächtigt, die noch fehlenden Punkte (unter anderem die genaue Fläche sowie die notwendigen Dienstbarkeiten) in eigener Regie zu regeln und den Baurechtsvertrag mit der Stiftung abzuschliessen.
3. Mitteilung an:
  - Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter in Dietlikon (nach Eintritt der Rechtskraft)
  - Notariat und Grundbuchamt Wallisellen (nach Eintritt der Rechtskraft)
  - Liegenschaftenverwaltung
  - Rechnungsprüfungskommission
  - Akten

6	10.03.1	Aktiven
	10.05.0	Institution, andere Gemeinden
	13.00	Behörden, Institutionen

**Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter in Dietlikon; Gewährung eines verzinslichen und grundpfandgesicherten Darlehens über Fr. 9'000'000.00; Genehmigung**

Der Antrag des Gemeinderates sowie der Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK) werden der Versammlung mittels Beamer zur Kenntnis gebracht (Anhang). Auf ein Verlesen wird verzichtet.

Gemeinderat Ewald Benz erläutert den Antrag des Gemeinderates mit einer Präsentation (Anhang).

RPK-Präsident Beat Lüönd erklärt, dass es sich bei der Finanzierung von Bauvorhaben nicht um eine eigentliche Gemeindeaufgabe handelt. Die Gemeindeversammlung hat der Stiftung aber bereits im November 2009 für das erste Gebäude ohne Sicherheit ein Darlehen in der Höhe von 3 Mio. Franken gewährt. Die RPK beurteilt das Risiko für die Gemeinde als klein. Bei Baukosten von 12,8 Mio. Franken liegt die Finanzierung durch die Gemeinde bei 70 %. Dieser Wert ist aus Sicht der RPK in Ordnung.

Diskussion:

Anita Sigg (Dozentin für Banking und Finance an der zhaw) hat die Unterlagen studiert. Für den Fall, dass die Wohnungen nicht vermietet werden können, entstehen für die Gemeinde erhebliche Risiken. Diese sind mit einem Zuschlag von 0,2 % nicht abgegolten. Gemäss den öffentlich aufgelegenen Unterlagen hat die ZKB für 15 Jahre einen Zins von 1,9 % offeriert. Anita Sigg erinnert auch an die Immobilienkrise 2008. Sie empfiehlt der Versammlung, das Darlehen abzulehnen.

Gemeindepräsidentin Edith Zuber weist darauf hin, dass sich in der Zone für öffentliche Bauten keine Immobilienblase bilden wird.

RPK-Präsident Beat Lüönd erklärt nochmals den Ablauf des Geschäftes. Die Gemeinde holt bei einem Finanzinstitut für die von der Stiftung gewünschten Betrag und die Laufzeit eine Offerte ein. Sofern die Stiftung das Angebot akzeptiert, wird dieser Zins mit einem Zuschlag von 0,2 % weiterverrechnet.

Erich Nufer weist in seinem Votum darauf hin, dass sowohl der Zins wie auch der Landwert viel zu tief sind. Zudem bemängelt er, dass der Vorvertrag mit der Spitex nicht öffentlich aufgelegt ist. Die Gemeinde verzichtet nach seinem Dafürhalten während 99 Jahren auf einen höheren Baurechtszins. Ebenfalls nicht gut findet er die Verknüpfung mit dem Alterszentrum Hofwiesen und dass die Gemeinde - als Mehrheitskapitalgeberin - mit nur einer Person im Stiftungsrat vertreten ist. Auch haben ihm eine öffentliche Diskussion über den Standort und eine konsultative Abstimmung gefehlt.

Walter Varisco findet den Standort Nägelihof vom Nutzen und den Finanzen her umstritten. Er findet es unverantwortlich, dass an der Gemeindeversammlung über ein solches Geschäft entschieden wird. Er stellt daher den Antrag auf eine nachträgliche Urnenabstimmung (fakultatives Referendum) für das Geschäft "Baurecht" und "Darlehen".

Gemeindepräsidentin Edith Zuber erklärt, dass sie erst nach der Schlussabstimmung zu diesem Geschäft über die beiden Anträge abstimmen lässt.

Rolf Hartmann (Präsident der Stiftung Hofwiesen) hält fest, dass der effektive Zins des Darlehens erst bei Bezug der Wohnungen feststeht. Bei den in der Weisung aufgeführten Ansätzen handelt es sich nur um ein Beispiel. Die Zinsdifferenz wird vor allem EL-Bezügerinnen zugute kommen, für welche im ersten Stock Wohnungen mit einem günstigen Zins zur Verfügung stehen.

Anita Sigg weist nochmals darauf hin, dass die ZKB das Risiko einer langfristigen Finanzierung in ihren Zins von 1,9 % eingerechnet hat.

Reto Birrer möchte wissen, ob die Gemeinde hier Bank spielt.

Gemeindepräsidentin Edith Zuber bejaht dies. Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung dürfen Institutionen, welche öffentliche Aufgaben erfüllen, Darlehen gewährt werden.

#### Anträge:

Walter Varisco stellt für die Geschäfte "Baurechtsvertrag" und "Darlehen" den Antrag für eine nachträgliche Urnenabstimmung.

#### Abstimmung:

Für den Antrag des Gemeinderates stimmt eine klare Mehrheit der Anwesenden.

#### Nachträgliche Urnenabstimmung:

Damit über das Geschäft an der Urne befunden werden kann, muss der Antrag von einem Drittel der Anwesenden unterstützt werden. Die Stimmberechtigten werden nochmals gezählt. Es sind 415 Personen anwesend. Für die Annahme des Antrags sind somit 139 Stimmen erforderlich.

#### Nachträgliche Urnenabstimmung "Baurechtsvertrag"

Für den Antrag von Walter Varisco stimmen 112 Personen. Das nötige Quorum wurde nicht erreicht.

**Entscheid:** Der Beschluss der Gemeindeversammlung wird nicht der Urnenabstimmung unterstellt.

#### Nachträgliche Urnenabstimmung "Darlehen"

Für den Antrag von Walter Varisco stimmen 119 Personen. Das nötige Quorum wurde nicht erreicht.

**Entscheid:** Der Beschluss der Gemeindeversammlung wird nicht der Urnenabstimmung unterstellt.



**Beschluss:**

1. Der Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter in Dietlikon wird für den Neubau des 2. Gebäudes an der Bahnhofstrasse unter folgenden Bedingungen ein Darlehen in der Höhe von maximal Fr. 9'000'000.- gewährt:

- Darlehensbeträge:
  - Registerschuldbrief im 1. Rang, vorgangsfrei Fr. 7'000'000.-
  - Registerschuldbrief im 2. Rang Fr. 2'000'000.-
- Baufinanzierung:

Es sind Tranchen von mindestens Fr. 500'000.- zu beziehen.
- Zinssatz:

Für die Darlehen gelten die gleichen Konditionen, wie sie die Gemeinde im Zeitpunkt der Auszahlung erhält bzw. erhalten würde, zuzüglich eines Zuschlags von 0,2 % p.a.

Beispiel:

- Von der Gemeinde zu bezahlender Zinssatz \* 0,30 %
- Zuschlag zugunsten Gemeinde 0,20 %
- Von der Stiftung zu bezahlender Zinssatz 0,50 %

\* Finanziert die Gemeinde das Darlehen vollständig aus eigenen Mitteln, gelten diejenigen Konditionen, welche die Gemeinde für das Fremdkapital bezahlen würde.

- Zinsusanz:

Internationale Usanz (365 bzw. 366/360 Tage)
- Zinstermin:

Vierteljährlich (Ende Quartal)
- Laufzeit:

Maximal 20 Jahre
- Amortisation:

Das Darlehen im 2. Rang ist innert längstens 15 Jahren ab Bauvollendung zu amortisieren.
- Versicherungen:

Das Gebäude ist ausreichend gegen Feuer- und Elementarschäden zu versichern und stets einwandfrei zu unterhalten.
- Reporting:
  - Vor Kreditbeanspruchung:

Einreichung einer Aufstellung über die eigenen Mittel der Stiftung bzw. eine Übersicht über das von der Stiftung beschaffte Kapital. Diese Mittel sind vor der Kreditbeanspruchung auf ein neues Baukreditkonto einzuzahlen

Einreichen der rechtskräftigen Baubewilligung

Einreichen der Bauzeitversicherung der kant. Gebäudeversicherung

Einreichen eines Verzeichnisses der am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer

- Während der Bauphase:  
vierteljährliche Baukostenübersicht, jeweils auf Quartalsende
- Nach Bauvollendung:  
Einreichen der Schlusschätzung der kant. Gebäudeversicherung  
Einreichen der Baukostenabrechnung sowie der Bestätigung, dass alle Rechnungen der am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer bezahlt sind  
Einreichen eines Mieterspiegels
- Betriebsphase:  
jährliche Vorlage der Jahresrechnung mit Revisionsbericht sowie Mieterspiegel

2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

3. Mitteilung an:

- Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter in Dietlikon (nach Eintritt der Rechtskraft)
- Finanzen
- Rechnungsprüfungskommission
- Akten

7     04.08             Bauplanung, allgemeine und komplexe Akten Bauplanung  
       16.04.1           Initiativen, Anfragen

#### **Initiative "Leitplanung Ortsmitte Dietlikon"; Ablehnung**

Der Initiativtext wird der Versammlung mittels Beamer präsentiert (Anhang) und durch Gemeindeschreiber Martin Keller vorgelesen.

Anita Sigg erläutert die Initiative als Vertreterin des Initiativkomitees mit einer Präsentation (Anhang).

Der Antrag des Gemeinderates sowie der Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK) werden der Versammlung mittels Beamer zur Kenntnis gebracht (Anhang). Auf ein Verlesen wird verzichtet.

Gemeinderat Philipp Flach erläutert den Antrag des Gemeinderates mit einer Präsentation (Anhang).

RPK-Präsident Beat Lüönd erklärt, dass die Initiative aus Sicht der RPK zu offen und zu allgemein formuliert ist. Die Ziele sind unklar. Zudem ist der Perimeter offen. Die RPK befürchtet, dass die Ergebnisse der Leitplanung zu wenig konkret und daher nicht verbindlich sind. Weitere Planungen werden nötig sein. Aus Sicht der RPK stimmt das Kosten-/Nutzen-Verhältnis nicht. Zudem rechnet die RPK bis zum Abschluss der Planungen mit Kosten von rund 1 Mio. Franken.

Susanne Varisco (Mitglied des Initiativkomitees) erklärt, dass mit der Leitplanung nicht in die Planung der SBB eingegriffen wird. Bezüglich Kosten führt sie aus, dass die Genauigkeit wie üblich bei +/- 25 % liegt. Es könnten also auch 600'000 Franken sein. Sie ruft weiter in Erinnerung, dass die Gemeindeversammlung 2004 für die Planung des Parkhauses "Faisswiesen" einen Kredit von 525'000 Franken bewilligt hat. 2005 wurde dann aber ein Zusatzkredit für weitere Abklärung in Höhe von 325'000 Franken durch die Versammlung abgelehnt. Zum Abschluss präsentiert Susanne Varisco eine Folie mit der Vision von August Heeb für die künftige Gestaltung der Dorfmitte.

Robert Amsler (Co-Präsident SP) empfiehlt die Initiative im Namen der SP aus folgenden Gründen zur Ablehnung:

- Vieles ist unklar. Zudem machen die Initianten immer wieder widersprüchliche Aussagen;
- Die Initiative basiert auf dem Prinzip Hoffnung, nichts ist verbindlich;
- Die Initiative bietet keine Rechtssicherheit.

Livia Robustelli findet, dass es zwischen Initianten und Gemeinderat ein Kommunikationsproblem gibt. Sie möchte wissen, weshalb den Initianten trotz zwei Gesprächen mit dem Gemeinderat die Infos gefehlt haben.

Gemeinderat Philipp Flach erklärt den "Konzeptplan 2030" anhand einer Folie (Anhang). Er weist darauf hin, dass es dazu eine öffentliche Vernehmlassung gegeben hat.

Gemeindepräsidentin Edith Zuber teilt mit, dass die Initianten beim Gemeinderat mit ihrem Anliegen offene Türen eingerannt haben. Die Raum- und Verkehrsplanung rund um den Bahnhof startet auch ohne Leitplanung im Jahr 2018. Zudem wurde im regionalen Richtplan auf Antrag des Gemeinderates die Umgestaltung der Bahnhofstrasse als langfristige Massnahme definiert.

Anita Sigg erklärt, dass eine Leitplanung konkreter wäre, als der Konzeptplan des Gemeinderates. Sie weist zudem auf die Wichtigkeit der Ausgestaltung des Bahnhofes (inkl. Umgebung) hin.

Kurt Schreiber (alt Gemeindepräsident und Stiftungsrat der Stiftung Hofwiesen) sieht in der Leitplanung keinen Mehrnutzen. Er bezweifelt auch, dass die Gemeinde mit einer Leitplanung mehr Gewicht bei SBB, Bund und Kanton hat. Anhand einer Folie (Anhang) zeigt er auf, dass der Einfluss der Gemeinde auf die Entwicklung der Bahnhofstrasse relativ klein ist. Zudem findet er, dass der Gemeinderat seine Verantwortung bislang gut wahrgenommen hat. Kurt Schreiber ist überzeugt, dass auch ohne die Initiative ein "Gutes Leben in Dietlikon" möglich sein wird. Er empfiehlt die Initiative zur Ablehnung.

Josef Doggwiler erwähnt, dass engagierte Bürger/innen ein Jahr intensiv gearbeitet haben und nun etwas getan werden muss. Die Lebensqualität und die Dorfmitte muss verbessert werden. Nach seinem Dafürhalten sollte ein gescheites Konzept gemacht werden. Er empfiehlt deshalb die Initiative zur Annahme.

Stefan Römer (FDP) hält fest, dass nicht von Parteien und Bevölkerung gesprochen werden kann. Die Bevölkerung kann aktiv in den Parteien mitwirken und so am Dorfleben teilnehmen.

Anträge:

Walter Varisco stellt den Antrag für eine nachträgliche Urnenabstimmung.

Abstimmung:

Für den Antrag des Gemeinderates stimmt eine eindeutige Mehrheit der Anwesenden..

Nachträgliche Urnenabstimmung:

Damit über das Geschäft an der Urne befunden werden kann, muss der Antrag von einem Drittel der Anwesenden unterstützt werden. Die Stimmberechtigten werden nochmals gezählt. Es sind noch 345 Personen anwesend. Für die Annahme des Antrags sind somit 115 Stimmen erforderlich.

Für den Antrag von Walter Varisco stimmen 96 Personen.

**Entscheid:** Der Beschluss der Gemeindeversammlung wird nicht der Urnenabstimmung unterstellt.

**Beschluss:**

1. Die Initiative "Leitplanung Ortsmitte Dietlikon" wird abgelehnt.
2. Mitteilung an:
  - Initiativkomitee, vertreten durch Rolf Gall (nach Eintritt der Rechtskraft)
  - Baubehörde
  - Raum, Umwelt + Verkehr
  - Akten

- 8 16.04.1 Initiativen, Anfragen  
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

**Varisco Walter und Susanne, Dietlikon; Anfrage nach § 51 Gemeindegesetz; Antwort**

Am 28. August 2017 haben Walter und Susanne Varisco, Haldengutstrasse 23, 8305 Dietlikon, dem Gemeinderat folgende Anfrage nach § 51 Gemeindegesetz eingereicht:

<input type="checkbox"/> Zirkulation Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/> Kopie an
<input type="checkbox"/> zu den Akten	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Dir. GR</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Dietlikon, 23. August 2017

**Anfrage nach § 51 des Gemeindegesetzes**

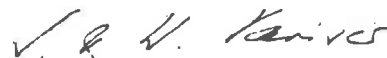
Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,  
sehr geehrte Damen und Herrn Gemeinderäte

Im Zusammenhang mit dem Areal Faisswiesen hat die Gemeindeversammlung am 18.11.2004 einen Planungskredit von CHF 525'000.00 für ein Parkhaus bewilligt. Das Projekt wurde nicht realisiert.

1. Wieviel betragen die tatsächlich entstandenen Planungskosten?
2. Was für einen Nutzen konnte die Gemeinde aus der Planung ziehen?

Wir danken für die Beantwortung unserer Anfrage anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017.

Freundliche Grüsse



Susanne & Walter Varisco

**b) Antwort des Gemeinderates**

Die Fragen werden durch Gemeinderat Ewald Benz wie folgt beantwortet:

**Frage 1:**

*Wieviel betragen die tatsächlich entstandenen Planungskosten?*

**Antwort:**

Die Planungskosten beliefen sich auf Fr. 95'646.45. Dieser Betrag teilt sich wie folgt auf:

- Atelier WW, Architekt	Fr.	51'563.25
- Wewo Bauingenieur, Ingenieur	Fr.	31'580.60
- ImmoClass AG, Immobilien-Entwicklung	Fr.	11'853.55
- Diverse (Notariat, Grundbuchgeometer usw.)	Fr.	<u>649.05</u>
<b>Total inkl. MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>95'646.45</u></b>
Kredit Planungsarbeiten, inkl. MwSt.	Fr.	<u>504'000.00</u>
Kreditunterschreitung	Fr.	<u>-408'353.55</u>

Zusätzlich wurde für die Projektbegleitung ein Kredit von Fr. 21'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt, welcher jedoch nicht beansprucht wurde.

**Frage 2:**

*Was für einen Nutzen konnte die Gemeinde aus der Planung ziehen?*

**Antwort:**

Am 19. September 2005 sprach sich die Gemeindeversammlung gegen eine Erweiterung des ursprünglichen Projektierungskredites für das Parkhaus Bahnhof Faisswiesen aus. Weil das Projekt nach dem negativen Entscheid höchst umstritten war, stellte der Gemeinderat die Planungsarbeiten unverzüglich ein. Dies nicht zuletzt, um nicht unnötig Geld zu verplanen.

Weil die Planungsarbeiten vorzeitig abgebrochen wurden, konnte kein ausführungsfähiges Projekt erstellt werden. Verschiedene Überlegungen aus der Projektierung sind aber in nachfolgende Planungen, wie zum Beispiel in die Konzeptstudie "ÖV-Drehscheibe Dietlikon", welche als Grundlage für den Eintrag im Agglomerationsprogramm 2. Generation der Stadt Zürich und des Glattals diente, eingeflossen.

Stellungnahme der Fragesteller:

Auf Anfrage bedanken sich die Fragesteller für die Antwort. Sie verzichten auf eine Stellungnahme:

**Abschluss der Versammlung**

Auf die Frage der Vorsitzenden, ob gegen den Verlauf und/oder die Führung der Gemeindeversammlung Einwendungen vorzubringen sind oder Verletzungen von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung gerügt werden, meldet sich Peter Fischer. Er bemängelt, dass die Mikrophone teilweise schlecht eingestellt waren.

Die Präsidentin schliesst die Gemeindeversammlung mit dem Hinweis, dass das Protokoll den Stimmberechtigten ab Freitag, 22. September 2017, im Gemeindehaus zur Einsicht aufliegt und Beschwerden um Berichtigung des Protokolls in Form eines Rekurses innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach eingereicht werden können (§ 54 Abs. 2 Gemeindegesetz). Beschwerden gegen die Beschlüsse der Versammlung sind innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet (Freitag, 22. September 2017) ebenfalls beim Bezirksrat Bülach zu erheben (§ 151 Abs. 1 Gemeindegesetz). Gegen die Beschlüsse der Versammlung kann zudem wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Bezirksrat Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Die Rekurs- oder Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Für das Protokoll:



Martin Keller, Gemeindeschreiber

19. September 2017

Das Protokoll wurde geprüft und für richtig befunden:

Gemeindepräsidentin:



19. September 2017

Edith Zuber

Datum:

Stimmzähler/innen:

19. Sep. 2017

  
Thomas Bernhard


21. Sep. 2017

  
Wilfried Bachmann

20. Sep. 2017

  
Erwin Leimbacher

19. Sep. 2017

  
Erich Senti

Auflage des Protokolls ab 22.09.2017