



Gemeinde Winkel

Antrag und Weisung an die

Stimmberechtigten für die

Gemeindeversammlung

vom

Montag, 11. September 2017, 20.00 Uhr

im Breitisaal des Dorfzentrums Winkel

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Winkel werden auf

Montag, 11. September 2017, 20.00 Uhr

in den Breitisaal des Dorfzentrums Winkel eingeladen zur Behandlung der folgenden Geschäfte:

Politische Gemeinde

1. Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Politischen Gemeinde Winkel und der Post Immobilien AG, Bern, über 1'674 m² des Grundstückes Kat.-Nr. 3477 an der Seebnerstrasse, Winkel
2. Neuanschaffung Forst- und Kommunaltraktor
Kreditbewilligung von Fr. 150'000.--

Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes sind dem Gemeindepräsidenten mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich einzureichen.

Die Akten der zu behandelnden Geschäfte können ab 28. August 2017 bei der **Gemeindekanzlei, Gemeindehaus, 1. Stock**, während den Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Pro Haushaltung wird nur je eine Weisung zugestellt. Weitere Exemplare können am Informationsschalter, Eingangshalle Gemeindehaus, bezogen werden.

Winkel, 4. August 2017

Gemeinderat Winkel

Politische Gemeinde

1. **Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Politischen Gemeinde Winkel und der Post Immobilien AG, Bern, über 1'674 m² des Grundstückes Kat.-Nr. 3477 an der Seebnerstrasse, Winkel**
-

A n t r a g

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Winkel und der Post Immobilien AG, Bern, über eine Teilfläche des Grundstückes Kat.-Nr. 3477 (1'674 m²) an der Seebnerstrasse, Winkel, wird genehmigt.

Weisung

Sachverhalt

Seit 14 Jahren ist die PostAuto Schweiz AG Mieterin der Postautogarage an der Seebnerstrasse 2, Grundstück Kat.-Nr. 1552, Winkel. Das Gebäude wurde in den Jahren 1969 und 1970 erstellt und 1993 erweitert. Heute sind im Gebäude rund 14 Postautos untergebracht, welche auch dort gewartet werden.

Im Zuge des Wachstums von Angebot und Nachfrage im öffentlichen Verkehr ist die Postautogarage in Winkel vollkommen ausgelastet. Im Dezember 2015 ist ein weiterer grosser Ausbauschritt des Bus- und Bahnverkehrs im Zürcher Unterland erfolgt. Dieser Ausbau hatte unter anderem zur Folge, dass zusätzliche Postautos, welche garagiert werden, beschafft werden mussten. Die Post Immobilien AG hat daraufhin in mehreren Gemeinden/Städten verschiedene mögliche Standorte für den Neubau einer Postautogarage mit sechs Einstellplätzen für die neuen Gelenkbusse sowie die weiteren erforderlichen Räume (Büro, Garderoben, sanitäre Anlagen etc.) geprüft.

In der Zwischenzeit hat sich die Post Immobilien AG, welche Eigentümerin des westlich an das gemeindeeigene Grundstück Kat.-Nr. 3477 angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 1552, Seebnerstrasse 2, ist, um Übernahme einer Teilfläche der gemeindeeigenen Parzelle zur Erweiterung der Unterbringungsmöglichkeit ihrer Fahrzeuge beworben.

Erwägungen

Der Mutationsentwurf sieht eine Aufteilung der heutigen Parzelle Kat.-Nr. 3477 in zwei neue Parzellen vor:

Kat.-Nr. 3625	neues Baurecht Post Immobilien AG, Bern
Kat.-Nr. 3477	Restgrundstück Politische Gemeinde Winkel



Diese Aufteilung ermöglicht einerseits die von der Post Immobilien AG angestrebte Erweiterung ihres Betriebsareals und sichert andererseits der Politischen Gemeinde Winkel eine Landreserve für eine spätere, heute noch nicht bekannte Infrastrukturnutzung.

Der neue Baurechtsvertrag basiert auf den zwischen dem Gemeinderat und der Post Immobilien AG erfolgten Verhandlungen und entspricht im Wesentlichen einem gängigen Normvertrag. Der Basislandwert wurde auf Fr. 1'200.-- pro Quadratmeter festgelegt. Der Baurechtszins beträgt bei Vertragsabschluss Fr. 22.-- pro Quadratmeter und Jahr und kann alle drei Jahre, erstmals per 1. Januar 2021, aufgrund der veränderten Verhältnisse des Landesindex der Konsumentenpreise sowie des Referenzzinssatzes angepasst werden. Eine Anpassung des Landwertes kann jeweils nach 12 Jahren erfolgen. Der jeweils neu berechnete Landwert ist Grundlage für den Baurechtszins

der folgenden 12 Jahre. Das Baurecht dauert ab Eintragung im Grundbuch 30 Jahre mit der Option einer einmaligen Verlängerung um 10 Jahre und beinhaltet ein Vorkaufsrecht zugunsten des Nachbargrundstückes Kat.-Nr. 1552, Seebnerstrasse 2, und zugunsten der Politischen Gemeinde Winkel.

Die neue Baurechtsparzelle wird von der Seebnerstrasse her über das Grundstück Kat.-Nr. 1552, Seebnerstrasse 2, erschlossen. Das Baubewilligungsverfahren für die geplante Postautogarage wurde durchgeführt. Der Gemeinderat hat die erforderliche baurechtliche Bewilligung am 17. Juli 2017 erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Das gemeindeeigene Grundstück Kat.-Nr. 3477 verbleibt auch nach der Belastung mit dem neuen Baurecht als neue Parzellen Kat.-Nr. 3477 und 3625 im Finanzvermögen der Politischen Gemeinde Winkel, soweit es sich nicht um die Flächen der Asylbewerberunterkünfte (Kollektivunterkünfte) handelt. Die Baurechtszinseinnahmen betragen zu Beginn jährlich Fr. 36'828.-- und können alle drei Jahre, erstmals per 1. Januar 2021, gemäss den Abmachungen im Vertrag angepasst werden.

Formelles, Schlussbemerkungen

Gestützt auf Art. 12 Ziffer 19 der Gemeindeordnung unterstehen Verfügungen über Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte im Bereich des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 700'000.-- im Einzelfall der Gemeindeversammlung.

Die Vorlage eröffnet die Möglichkeit, die Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs betreffend Unterbringungsmöglichkeiten von Fahrzeugen (Postautobusse) zu befriedigen. Sie trägt zur Sicherstellung eines reibungslosen Postautobetriebes bei und wirft nicht zuletzt einen Ertrag (Baurechtszins) zugunsten der Politischen Gemeinde Winkel ab.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den vorliegenden Baurechtsvertrag zu genehmigen.

Baurechtsvertrag

zwischen

Politische Gemeinde Winkel, Dorfstrasse 2, 8185 Winkel,

vertreten durch den Gemeinderat Winkel und dieser wiederum vertreten durch

- Herrn Arnold Meyer, geb. 11. Juni 1967, Bürgerort: Winkel ZH, Alte Landstrasse 2, 8185 Winkel, Gemeindepräsident,
- Herrn André Sacchet, geb. 12. Juni 1974, Bürgerort: Wald ZH, Beckenhofstrasse 48, 8006 Zürich, Substitut,

- nachfolgend „Grundeigentümer“ genannt -

und

Post Immobilien AG, mit Sitz in Bern BE, Unternehmensidentifikationsnummer CHE-464.507.309, Wankdorfallee 4, 3030 Bern,

vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten

- Herrn Thomas Michael Hasse Biniasch, geb. 12. Mai 1967, Bürgerort: Basel, Jungstrasse 19, 4056 Basel,
- Herrn Daniel Bühler, geb. 18. März 1979, Bürgerort: Bannwil BE, Jurastrasse 27, 4900 Langenthal,

diese wiederum vertreten laut Vollmacht vom durch

- Herrn Adrian Fritz, geb. 14. August 1983, Bürgerort: Hofstetten bei Elgg ZH, wohnhaft Lehenstrasse 51, 8037 Zürich.

- nachfolgend „Baurechtsberechtigter“ genannt -

L

Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

Baurecht:

Der Grundeigentümer räumt dem Baurechtsberechtigten auf seinem Grundstück Kat.-Nr. 3477, Gemeinde Winkel, auf einer definierten Fläche von 1'674 m² ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und Art. 799 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB) ein.

Selbstständiges und dauerndes Recht

Selbstständiges und dauerndes Baurecht für eine Garage für Autos und Personentransportbusse, übertragbar, Dauer für 30 Jahre ab Eintragung im Grundbuch.

Der Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück eine Garage für Autos und Personentransportbusse zu erstellen und beizubehalten, wie in den angefügten Plänen eingezeichnet.

Der Baurechtsberechtigte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des belasteten Grundeigentümers befugt, vom angefügten Plan abweichende An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen der Garage vorzunehmen.

Er ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil des belasteten Grundstückes beliebig als Umgebung und zur Erschliessung der Garage zu gestalten und zu benutzen.

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert 30 Jahre, ab Eintragung im Grundbuch.

Obligatorische Bestimmung

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, dem Baurechtsberechtigten ein Näher- resp. Grenzbaurecht für die zu erstellende Garage einzuräumen, sollte dies aus planungs- und baurechtlichen Gründen notwendig sein. Diesfalls verständigen sich die Parteien in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag über ein gegenseitiges Näher- bzw. Grenzbaurecht, das im Grundbuch einzutragen ist. Dieses gegenseitige Recht wird unentgeltlich, aber ohne Schenkungsabsicht eingeräumt.

II.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung:

Gemeinde: Winkel

Grundbuch Blatt 245, Liegenschaft, Kataster Nr. 3477, Bungert

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 3477, Bungert, Plan Nr. 27
3'790 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 07200794, Seebnerstrasse 6 155 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 155 m²
- befestigte Fläche 62 m²
- Acker, Wiese, Weide 3'573 m²

Anmerkung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Ausnutzung.

Dat. 11.03.2010, Bel. 40

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkung ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

III.

Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss Ziff. I vorstehend ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend „Baurechtsgrundstück“ genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit dem Baurechtsberechtigten als Eigentümer.

IV.

Baurechtszins

1. Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.
2. Für die Ausübung des Baurechtes ist der Baurechtsberechtigte verpflichtet, dem Grundeigentümer einen Baurechtszins zu bezahlen, jeweils vierteljährlich im Voraus, für die Zeit von 30 Jahren ab der Eintragung im Grundbuch.
3. Als Landwert wird zu Beginn ein Wert von Fr. 1'200.--/m² angenommen.
4. Eine Anpassung des Landwertes infolge Neubewertung kann jeweils nach 12 Jahren erfolgen. Der jeweils neu berechnete Landwert ist Grundlage für den Baurechtszins der darauf folgenden 12 Jahre, wobei der Grundeigentümer zu jedem Zeitpunkt eine Reduktion von Fr. 100.--/m² auf die Landbewertung gewährt.
5. Der zu Beginn geschuldete Baurechtszins beträgt Fr. 36'828.-- im Jahr (Fr. 1'100.-- * 1'674 m² * 2 %).

6. Der Baurechtszins kann jeweils alle drei Jahre auf den 1.1., erstmals auf 1.1.2021, aufgrund der Verhältnisse per 1.11. des jeweils vorangegangenen Jahres angepasst werden.

Die Anpassung erfolgt nach folgender Formel: Je ein Drittel des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und des Referenzzinssatzes werden angepasst. Das dritte Drittel bleibt unverändert.

$$\begin{aligned}
 & \left(\text{Zinssatz} * \frac{\text{Ref. Zins (neu)}}{\text{Ref. Zins (alt)}} \right) / 3 \\
 & + \\
 & \left(\text{Zinssatz} * \frac{\text{LIK (neu)}}{\text{LIK (alt)}} \right) / 3 \\
 & + \\
 & \text{bestehender Zinssatz} / 3 \\
 & = \\
 & \text{Neuer Baurechtszins}
 \end{aligned}$$

Der Zinssatz darf dabei zu keinem Zeitpunkt 2 % des Landwertes unterschreiten. Fällt der Baurechtszins infolge einer Anpassung unter 2 %, verbleibt er auf 2 %. Für spätere Anpassungsberechnungen soll aber vom effektiven Indexstand und Stand des Landesindexes ausgegangen werden, massgebend sind der Indexstand per Eintragung im Grundbuch (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte) und ein Referenzzinssatz von 1,75 %.

7. Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt der Baurechtsberechtigte im Sinne von Art. 779i und 779k ZGB zugunsten des Grundeigentümers ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung - Maximalhypothek - im Höchstbetrage von Fr. 73'656.-- an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes einzutragen ist.

V.

Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften von Art. 779f - 779h ZGB.

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen erachten die Parteien insbesondere den Verzug des Baurechtsberechtigten mit der Bezahlung von mehr als sechs Monaten des Baurechtszinses.

Bevor der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an ihn verlangen kann, hat er den Baurechtsberechtigten schriftlich zu mahnen und ihm den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

2. Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

- a) Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, hat der Grundeigentümer das Recht, bis spätestens zwei Jahre vor Ablauf des Baurechtes schriftlich zu entscheiden, ob er die bestehende Garage übernehmen möchte oder nicht.
- b) Sofern der Grundeigentümer die Garage nicht übernehmen will, muss der Baurechtsberechtigte das Gebäude inkl. aller Erschliessungen, Ausstattungen und Ausrüstungen auf eigene Kosten vollständig zurückbauen sowie entsorgen und das Terrain in den ursprünglichen Zustand bringen.

Muss der Baurechtsberechtigte die Garage zurückbauen, ist keine Heimfallentschädigung geschuldet.

- c) Sofern der Grundeigentümer das Gebäude übernehmen möchte, ist für die heimfallende Garage eine Entschädigung von 70 % des Zustandswertes zu leisten.

Der Zustandswert wird durch eine Schätzung der Zürcher Kantonalbank (ZKB) ermittelt und von den Parteien anerkannt; sollte die ZKB die Schätzung nicht vornehmen können resp. wollen, einigen sich die Parteien auf ein mit der ZKB vergleichbares Finanzinstitut. Die Schätzung muss dem Alter und Zustand der Garage im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen sowie deren weitere Verwendungsmöglichkeiten und voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen.

Wenn der Grundeigentümer die Garage übernimmt, dann ist der Baurechtsberechtigte in seiner Funktion als heutiger und dannzumaliger Eigentümer der Nachbarliegenschaft Grundbuch Blatt 349, Kat.-Nr. 1552, Seebnerstrasse 2, verpflichtet, dem Grundeigentümer ein dingliches Fuss- und Fahrwegrecht für die bestehende Erschliessung der Garage mittels separatem Dienstbarkeitsvertrag einzuräumen. Dieses dingliche Fuss- und Fahrwegrecht wird vom Baurechtsberechtigten unentgeltlich, aber ohne Schenkungsabsicht eingeräumt. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes hierfür gehen zulasten des Grundeigentümers.

VI.

Vorkaufsrechte

1. Das gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bestehende gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten an der belasteten Liegenschaft wird aufgehoben.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Grundeigentümers am Baurecht besteht zu dem vom Dritten angebotenen Preis.

Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes wie folgt im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken:

„Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten aufgehoben“

2. Der Grundeigentümer erhält mit diesem Baurechtvertrag zudem ein vertragliches Vorkaufsrecht nach Art. 216a ff. OR zulasten der Nachbarliegenschaft (Grundbuch Blatt 349, Kat.-Nr. 1552, Seebnerstrasse 2) eingeräumt. Die Einzelheiten dieses Vorkaufsrechtes werden in einem separaten Vorkaufsrechtsvertrag geregelt.

VII.

Verlängerungsoption

Der Baurechtsberechtigte erhält die echte Option, den Vertrag einmal um zehn Jahre zu verlängern. Die Vertragskonditionen werden für die Verlängerung vom dannzumaligen Stand übernommen und nicht neu verhandelt. Zwingende Voraussetzung für die Ausübung der Verlängerungsoption ist jedoch, dass der Baurechtsberechtigte dem Grundeigentümer ein vertragliches Vorkaufsrecht gemäss Ziff. VI.2. vorstehend neuerlich für fünfzehn Jahre unentgeltlich einräumt und im Grundbuch vormerken lässt.

Der Baurechtsberechtigte muss die Verlängerungsoption spätestens fünfeinhalb Jahre vor Ablauf des Baurechtes per Einschreiben dem Grundeigentümer anzeigen, unter gleichzeitiger schriftlicher Bestätigung der neuerlichen Einräumung eines vertraglichen Vorkaufsrechtes im Sinne von Ziff. VI.2. vorstehend.

VIII.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eintragung der Baurechtsdienbarkeit sowie deren Aufnahme als Grundstück etc. und die Eintragung der Vormerkung des vertraglichen Vorkaufsrechtes erfolgen heute im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages.
2. Der Grundeigentümer übergibt dem Baurechtsberechtigten das betroffene Land erschlossen (§ 236 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Sollten bei der Überbauung wider Erwarten Mehrkosten für eine behördlich zwingend geforderte Sanierung von Altlasten entstehen, würden diese Mehrkosten vom Grundeigentümer getragen. Die Parteien stellen aber fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

Im Übrigen erfolgt die Überlassung des Baurechtsgrundstückes im heute bekannten Zustand. Eine Gewährleistung ist wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist; dies gilt insbesondere für die Eignung des Baugrundes für die zu erstellende Garage sowie eine allfällige abfallrechtliche Belastung des Baurechtsgrundstückes.

3. Der Grundeigentümer bestätigt, dass für die baurechtsbelastete Liegenschaft weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.
4. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten und Anlagen geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein der Baurechtsberechtigte. Sofern der Grundeigentümer dafür belangt wird, hat er in vollem Umfange ein Rückgriffrecht auf den Baurechtsberechtigten; allfällige weitergehende Schadenersatzansprüche des Grundeigentümers bleiben vorbehalten.

5. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten des Grundeigentümers, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zu lasten des Baurechtsberechtigten.
6. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
7. Die Urkundsperson hat den Baurechtsberechtigten darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Der Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
8. Der rechtskräftige Zustimmungsbeschluss der Gemeindeversammlung Winkel zum vorliegenden Baurechtsvertrag liegt vor.
9. Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur fortwährenden Weiterüberbindung.
10. Die Parteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die erwerbende Partei (d.h. der Baurechtsberechtigte) erklärt, dass

- sie das Vertragsobjekt für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit (als ständige Betriebsstätte) im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG erwirbt,
- diese Nutzung zonenkonform ist,
- der Erwerb somit weder gesamthaft noch teilweise zur Nutzung als Wohnraum erfolgt,
- die Grundstücksfläche mindestens zu 2/3 für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient und eine allfällige Landreserve nicht mit Wohnungen überbaut wird,
- sie das Grundstück innert spätestens 2 Jahren zu 2/3 für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens überbauen wird und dabei keine unzulässigen Wohnungen erstellt (sofern das Vertragsobjekt heute noch nicht überbaut ist oder neu überbaut wird),
- daher der Erwerb gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG in Verbindung mit Art. 18a Abs. 1 der dazugehörigen Verordnung (BewV) keiner Bewilligung zum Erwerb des Kaufobjektes bedarf.

Im Übrigen kennen die Parteien die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

IX.

Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779a Abs. 2 ZGB

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

„Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages“

Bülach,

Grundeigentümer:

Für die Gemeinde Winkel:

.....
Arnold Meyer

.....
André Sacchet

Baurechtsberechtigter:

Für die Post Immobilien AG:

Adrian Fritz:

Diese Urkunde enthält in Verbindung mit den Dienstbarkeitsplänen den mir mitgeteilten Parteiwillen. Die in der Urkunde genannten erschienenen Personen haben die Urkunde mit Plänen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Bülach,

NOTARIAT BÜLACH

Sibylle Wolfensberger, Notariatssekretärin mbA

ABSCHIED DES GEMEINDERATES

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Winkel und der Post Immobilien AG, Bern, über eine Teilfläche des Grundstückes Kat.-Nr. 3477 (1'674 m²) an der Seebnerstrasse, Winkel, wird zuhanden der Gemeindeversammlung genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Winkel und der Post Immobilien AG, Bern, über eine Teilfläche des Grundstückes Kat.-Nr. 3477 (1'674 m²) an der Seebnerstrasse, Winkel, wird genehmigt.
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft zu prüfen und ihren Abschied zuhanden der Gemeindeversammlung zu erstellen (Ablieferung an Gemeindekanzlei bis 11. August 2017).

Winkel, 17. Juli 2017

GEMEINDERAT WINKEL

Der Präsident:
Arnold Meyer

Der Substitut:
André Sacchet

ERKLÄRUNG UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION DER POLITISCHEN GEMEINDE WINKEL

Organisation	<i>Politische Gemeinde Winkel</i>
Betreff	<i>Liegenschaften: Genehmigung Baurechtsvertrag mit Post Immobilien AG</i>

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag und die Weisung des Gemeinderates vom 17. Juli 2017 betreffend die Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Politischen Gemeinde Winkel und der Post Immobilien AG geprüft und genehmigt.

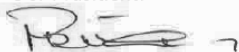
Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung vom 11. September 2017, folgenden Beschluss zu fassen:

- I. Der Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Winkel und der Post Immobilien AG, Bern, über eine Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 3477 (1'674 m²) an der Seebnerstrasse, Winkel, wird genehmigt.

Winkel, 23. Juli 2017

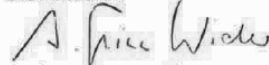
RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION WINKEL

Der Präsident:



Max Bühlmann

Die Aktuarin:



Andrea Grimm Widmer

**2. Neuanschaffung Forst- und Kommunaltraktor
Kreditbewilligung von Fr. 150'000.--**

A n t r a g

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Neuanschaffung eines Forst- und Kommunaltraktors wird ein Kredit von Fr. 150'000.-- (inkl. Mehrwertsteuer) zulasten der Investitionsrechnung 2017 bewilligt.

Weisung

Sachverhalt

Die Werk- und Forstabteilung arbeitete bis anhin vor allem mit privaten Maschinen, die sich im Eigentum der Forstangestellten befinden. In den letzten beiden Jahren wurden zwei in die Jahre gekommene private Maschinen durch die Gemeinde ersetzt (Seilwinde 2015, Forstanhänger mit Kran 2016). Zudem hat sich der Aufgabenbereich in der Forstwirtschaft in den letzten fünf Jahren stark verändert. Heute werden nicht nur die Wälder der Gemeinde Winkel bewirtschaftet, sondern auch die Wälder der Gemeinden Bachenbülach, Oberglatt und des Waffenplatzes Kloten-Bülach. Insgesamt wird eine öffentliche Waldfläche von 330 ha bewirtschaftet. Die Gesamtgrösse des Forstreviers beträgt heute rund 525 ha. Damit verbunden sind dementsprechend auch Aufträge für die Fachstelle Naturschutz des Kantons, Privatwaldbesitzer und den Waffenplatz ausserhalb des Waldes. Die Maschinen werden somit in den verschiedensten Arbeitsbereichen und auch überkommunal eingesetzt. Der bis heute eingesetzte private Forstraktor leistete durchschnittlich rund 500 Betriebsstunden pro Jahr.

Erwägungen

Damit die anfallenden Arbeiten weiterhin zur Zufriedenheit der Auftraggeber ausgeführt werden können, ist die Neuanschaffung eines Forst- und Kommunaltraktors vorgesehen.

Die Werk- und Forstabteilung hat nach der Genehmigung des Budgets durch die Gemeindeversammlung am 28. November 2016 eine Submission im Einladungsverfahren mit vier verschiedenen Anbietern durchgeführt. Beim erstellten Anforderungsbeschrieb wurde dabei vor allem Wert darauf gelegt, einen Traktor zu evaluieren, der sowohl im Forst- wie auch im Kommunalbereich eingesetzt werden kann. Das neue Fahrzeug muss auch den gültigen Sicherheits- und Abgasnormen genügen. Weiter sind die Benutzerfreundlichkeit und die Handhabung wesentliche Punkte, die es bezüglich der Arbeitsergonomie zu beachten gilt.

Auf die Einladung von Anbietern von Forstspezialschleppern wurde bewusst verzichtet, da diese nur im Forstbereich effizient eingesetzt werden könnten. Eine solche Anschaffung würde den Budgetrahmen bei Weitem übertreffen und die jährliche Stundenauslastung wäre stark ungenügend.

Ein gemeindeeigener Traktor, der jederzeit verfügbar ist, bietet Vorteile im Bereich der Unabhängigkeit. So kann zum Beispiel bei Naturereignissen wie Sturm, Überschwemmungen etc. unverzüglich auf ein verfügbares Fahrzeug für die entsprechenden Arbeiten zurückgegriffen werden. In der heutigen Zeit muss vor allem in der Forstwirtschaft auch dem Bodenschutz (FSC-Zertifizierung) entsprechend Rechnung getragen werden. Dies ist aufgrund der häufig milden Winter nicht immer einfach. So müssen jeweils die wenigen Tage mit gefrorenen Bodenverhältnissen für die Holz-

rückung optimal ausgenützt werden können. Mit einem gemeindeeigenen Fahrzeug kann diesem Umstand ebenfalls besser Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der durchgeführten Submission im Einladungsverfahren gingen zwei Angebote ein. Zwei Anbieter verzichteten auf eine Angebotsabgabe. Die Auswertung der Angebote hat ergeben, dass ein Traktor der Marke Valtra N124 HiTech (92 kW, 125 PS) zum Preis von Fr. 147'571.-- (inkl. Mehrwertsteuer) den gestellten Kriterien der Werk- und Forstabteilung am besten entspricht und am kostengünstigsten ist.

Der Traktor besticht durch seinen vielseitigen Einsatzbereich und die robuste Bauweise, was im Forsteinsatz von grosser Bedeutung ist. Die kompakte, geschlossene und forsttaugliche Bauweise bietet Gewähr für eine geringere Reparaturanfälligkeit. Diese Bauweise wird in Serie produziert und wirkt sich deshalb positiv auf den Preis aus. Es sind keine weiteren teuren Um- und Spezialaufbauten nötig, um den Traktor forsttauglich zu machen. Auch dem Sicherheits- und Gesundheitsaspekt genügt die Ausstattung ab Serie vollkommen. Das Modell N124 HiTech wird serienmässig mit einer gefederten Forstkabine (sturzsicher, Astabweiser) ausgestattet. Der Geräuschpegel in der Kabine liegt unter 70 Dezibel. Die Leistung ist ausreichend, um sämtliche vorhandenen Maschinen, Anbaugeräte und Anhänger zu betreiben.

Im Budget 2017 ist ein Betrag von Fr. 150'000.-- für einen Forstraktor enthalten (Konto 8202.5060.02). Gemäss Art. 12 Ziffer 15 der Gemeindeordnung liegen Spezialbeschlüsse für neue Ausgaben von mehr als Fr. 70'000.-- in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Schlussbemerkungen

Die in den letzten Jahren getätigten Investitionen (Seilwinde und Forstanhänger mit Kran) gehören zur minimalen Grundausrüstung eines Werk- und Forstbetriebes. Die bis heute eingesetzte private Zugmaschine (eingemietet) weist heute rund 7'000 Betriebsstunden auf und sollte entsprechend ersetzt werden, um den geforderten Ansprüchen weiterhin zu genügen.

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, die Neuanschaffung eines Forst- und Kommunaltraktors zu genehmigen.

ABSCHIED DES GEMEINDERATES

1. Die Neuanschaffung eines Forst- und Kommunaltraktors wird zuhanden der Gemeindeversammlung genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Neuanschaffung eines Forst- und Kommunaltraktors wird ein Kredit von Fr. 150'000.-- (inkl. Mehrwertsteuer) zulasten der Investitionsrechnung 2017 bewilligt.

3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft zu prüfen und ihren Abschied zuhanden der Gemeindeversammlung zu erstellen (Ablieferung an Gemeindekanzlei bis spätestens 11. August 2017).

Winkel, 17. Juli 2017

GEMEINDERAT WINKEL

Der Präsident:
Arnold Meyer

Der Substitut:
André Sacchet

ERKLÄRUNG UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION DER POLITISCHEN GEMEINDE WINKEL

Organisation	<i>Politische Gemeinde Winkel</i>
Betreff	<i>Forstwirtschaft: Kredit Neuanschaffung Forst- und Kommunaltraktor</i>

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag und die Weisung des Gemeinderates vom 17. Juli 2017 betreffend einen Kredit von CHF 150'000 für die Neuanschaffung eines Forst- und Kommunaltraktors geprüft und genehmigt.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung vom 11. September 2017, folgenden Beschluss zu fassen:

- I. Für die Neuanschaffung eines Forst- und Kommunaltraktors wird ein Kredit von CHF 150'000 (inkl. Mehrwertsteuer) zulasten der Investitionsrechnung 2017 bewilligt.

Winkel, 23. Juli 2017

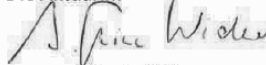
RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION WINKEL

Der Präsident:



Max Bühlmann

Die Aktuarin:



Andrea Grimm Widmer

