

**Protokoll der der Gemeindeversammlung  
der politischen Gemeinde Otelfingen  
vom 19. Dezember 2022**

---

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zeit:</b>          | Montag, 19. Dezember 2022, 20.00 – 20.35 Uhr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ort:</b>           | Saal reformierte Kirchgemeinde, Vorderdorfstrasse 36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vorsitz:</b>       | Barbara Schaffner, Gemeindepräsidentin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Protokoll:</b>     | Sheena Heinz, Gemeindeschreiberin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Stimmzähler:</b>   | Christiane Alfes, Industriestrasse 40, 8112 Otelfingen<br>Kuno Gross, Brühlfeldweg 10, 8112 Otelfingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Anwesend:</b>      | 70 Stimmberechtigte<br>6 Nicht-Stimmberechtigte <ul style="list-style-type: none"><li>• Sheena Heinz, Gemeindeschreiberin</li><li>• Soraya Zizzari, Auszubildende Verwaltung</li><li>• Judith Sacchi, Redaktion «Furttaler»</li><li>• Anna Bérard, Redaktion «Zürcher Unterländer»</li><li>• Heinz Fankhauser, Projektverfasser, Golfpark Otelfingen</li><li>• Yves Thierrin, Leiter Golfpark Otelfingen</li></ul> |
| <b>Stimmrecht:</b>    | Das Stimmrecht wird ansonsten von niemandem bestritten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Stimmregister:</b> | Das Stimmregister befindet sich im Versammlungslokal und kann bei der Gemeindeschreiberin gemäss § 45 lit. d des Gemeindegesetzes eingesehen werden.<br><br>Es weist 1789 Stimmberechtigte aus.                                                                                                                                                                                                                    |

---

**Geschäfte**

1. Ersatzanschaffung Kommunalfahrzeuge, Kreditabrechnung
  2. Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen
  3. Genehmigung Budget 2023 und Festsetzung des Steuerfusses der Politischen Gemeinde
  4. Erneuerungswahlen Wahlbüro Amtsdauer 2022- 2026
  5. Anfragen gemäss §17 des Gemeindegesetzes
-

Protokoll vom 19. Dezember 2022

Gemeindepräsidentin Barbara Schaffner begrüsst die Stimmberechtigten zur heutigen Gemeindeversammlung. Sie eröffnet die Gemeindeversammlung und stellt folgendes fest:

- Die Gemeindeversammlung wurde gemäss § 18 Abs. 2 Gemeindegesetz mit Publikation im digitalen Amtsblatt Schweiz (ePublikation.ch) vom 04. November 2022 und somit rechtzeitig und unter Bekanntgabe der Traktanden angekündigt.
- Das Stimmregister und die Akten mit den Anträgen und Weisungen der Behörden vom 02. Dezember 2022 sind bis heute während den üblichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufgelegt und konnte eingesehen werden.
- Bis 10 Arbeitstage vor dieser Versammlung ist beim Gemeinderat keine schriftliche Anfrage über allgemeine Interessen und deren Beantwortung an der Gemeindeversammlung nach § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht worden. Das Traktandum 5 wird damit von der Geschäftsliste gestrichen.

Auf die konkrete Frage an die Versammlung werden keine Vorbehalte angebracht und es wird auch die Geschäftsreihenfolge gemäss offizieller Traktandenliste ohne Einwände akzeptiert.

Als Stimmzähler werden **Christiane Alfes** und **Kuno Gross** vorgeschlagen. Die Wahlvorschläge werden nicht vermehrt; die beiden Stimmzähler gelten als in stiller Wahl gewählt.

Die Gemeindepräsidentin stellt gemäss § 20 Abs. 3 Gemeindegesetz die Anzahl der Stimmberechtigten mit 70 Stimmberechtigten (inkl. Gemeindepräsidentin) fest. Im Weiteren sind 6 Nichtstimmberichtigte im Saal anwesend. Sie sitzen mit Ausnahme der Gemeindeschreiberin klar getrennt am Rand. Im Übrigen wird das Stimmrecht bei keinem der anwesenden Stimmberechtigten bezweifelt.

Gemeindepräsidentin Barbara Schaffner orientiert über folgende Rechtsmittel:

- Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihrer Ausübung **innert 5 Tagen**, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, erhoben werden.
- Im Übrigen kann mit Rekurs Rechtsverletzungen, Unangemessenheit oder unrichtige/ungenügende Feststellung des Sachverhalts nach § 20 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) gerügt werden. Gemäss § 170 ff Gemeindegesetz bzw. § 21 VRG ist zum Rekurs berechtigt, wer durch den Beschluss berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung / Änderung hat. Dieser Rekurs ist **innert 30 Tagen**, von Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, einzureichen.

#### Allgemeiner Hinweis

Die Gemeindepräsidentin weist darauf hin, dass kein Wort- sondern lediglich ein Beschlussprotokoll nach § 6 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG) geführt wird.

Protokoll vom 19. Dezember 2022

9.4.3 Fahrzeuge

## 1 Ersatzanschaffung Kommunalfahrzeuge, Kreditabrechnung

---

### 1.1 Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2019 wurde ein Rahmenkredit für die Ersatzanschaffung eines oder zweier Kommunalfahrzeuge über Fr. 250'000.00 (inkl. MWST) bewilligt. Die Fahrzeuge wurden zwischenzeitlich angeschafft und die Kreditabrechnung wird zur Genehmigung vorgelegt.

### 1.2 Erwägungen

Die Arbeitsgruppe «Werk» befasste sich mit dem Thema der Fahrzeuganschaffung. Vor der Anschaffung wurde jedoch die Detailanalyse des Werkbetriebs abgewartet. Da das Fahrzeug vorzeitig benötigt wurde, konnte mit Carrosserie Aeschlimann AG ein Miet-/Kaufvertrag ausgehandelt werden. Es bestand die Option das Fahrzeug «IVECO Daily 7T» für 24 Monate zu mieten und zurückzugeben oder anschliessend zu kaufen. Da das Fahrzeug sich bewährt hatte, wurde das Fahrzeug definitiv übernommen. Für den Zeitraum von 15 Monate sind Mietkosten angefallen.

Die zwei weiteren Fahrzeuge, Subaru Outback und Isuzu, wurden für Fr. 66'541.00 bei der Emil Frey AG und Garage Zöllig AG nach Vorliegen der Werkanalyse angeschafft.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 06. April 2021 wurde die Arbeitsgruppe beauftragt, zur Vervollständigung der Erneuerung des Fahrzeugsparks ein Ersatzfahrzeug für den Subaru und ein zusätzliches Fahrzeug zur Ergänzung mit Gesamtkosten von Fr. 50'000.00 (inkl. MWST) anzuschaffen. Da das Fahrzeug Iveco Daily in den täglichen Arbeiten ergonomisch nicht in allen Belangen den Anforderungen entspricht, wurde das zusätzliche Fahrzeug (Isuzu) angeschafft.

### 1.3 Abrechnung

Die Abrechnung sieht wie folgt aus:

| Fahrzeug                     | Kredit                | Abrechnung            |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Iveco Daily inkl. Mietkosten |                       | Fr. 116'891.05        |
| Subaru Outback 2.0 Swiss     |                       | Fr. 19'951.00         |
| ISUZU                        |                       | Fr. 46'590.00         |
| <b>Total</b>                 | <b>Fr. 300'000.00</b> | <b>Fr. 183'432.05</b> |

Da der Winterdienst an Dritte vergeben wurde, mussten keine Fahrzeuge angeschafft werden, welche die speziellen Anforderungen an den Winterdienst erfüllen. Aufgrund dessen ist eine Kostenunterschreitung von Fr. 116'567.95 (- 38,86 %) erzielt worden.

Protokoll vom 19. Dezember 2022

#### **1.4 Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Abrechnung des Kredits für die Ersatzanschaffung der Kommunalfahrzeuge von Fr. 183'432.05 inkl. MWST zu genehmigen.

Otelfingen, 04. Oktober 2022

#### **Gemeinderat Otelfingen**

Barbara Schaffner

Sheena Heinz

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiberin

#### **1.5 Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates zur Genehmigung der Kreditabrechnung «Ersatzanschaffung Kommunalfahrzeuge» geprüft und stimmt dem Antrag zu.

Otelfingen, 07. November 2022

#### **Rechnungsprüfungskommission**

Heinz Schlatter

André Clerc

Präsident

Aktuar

#### **1.6 Erläuterungen**

Franz Strub, Tiefbau- und Werkvorstand, erläutert der Versammlung die Kreditabrechnung. Erfreulicherweise konnte der Kredit eingehalten und deutlich unterschritten werden.

#### **1.7 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten**

Die Rechnungsprüfungskommission bringt keine Ergänzungen oder weitere Stellungnahme ein.

Es werden weder eine Diskussion verlangt noch Anträge gestellt.

#### **1.8 Abstimmung**

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** mit grossem Mehr:

Die Kreditabrechnung «Ersatzanschaffung Kommunalfahrzeuge» wird genehmigt.

Protokoll vom 19. Dezember 2022

6.0.4.5 Gestaltungspläne

## **2 Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen**

### **2.1 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.

### **2.2 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.

Protokoll vom 19. Dezember 2022



## 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. Mai bis 19. Juli 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 1:2000 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

Protokoll vom 19. Dezember 2022

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. April 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 Golfanlage**

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 Gelände-modellierungen zur Gewährleistung der Sicherheit der Erholungssuchenden und Golfenden.

Protokoll vom 19. Dezember 2022

### **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 Abschlagsgebäude 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

Protokoll vom 19. Dezember 2022

Sicherheit während des gesamten Jahres und gewährleistet eine bessere Verteilung der Frequenzen über den Tagesverlauf. Die gedeckten Abschlüge 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 bestimmte 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.

Protokoll vom 19. Dezember 2022

### **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 Wohnnutzungen 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.

### **Hinweis**

Sämtliche Unterlagen werden nicht im beleuchtenden Bericht abgedruckt, da dies den Rahmen der Weisung sprengen würde. Sie werden separat am Schalter der Gemeindeverwaltung aufgelegt und auf der Webseite der Gemeinde Otelfingen ([www.otelfingen.ch](http://www.otelfingen.ch)) publiziert.

### **Antrag des Gemeinderates**

1. Der private Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen bestehend aus:
  - Situationsplan 1:2'000 vom 02. Mai 2022
  - Vorschriften Gestaltungsplan vom 10. August 2022
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 10. August 2022, enthaltend die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungenwird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» zu genehmigen.
3. Mit der Rechtskraft der Genehmigung des privaten Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen durch die Baudirektion des Kantons Zürich werden die bis dahin gültigen Bestimmungen aufgehoben.

Protokoll vom 19. Dezember 2022

4. 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.

Otelfingen, 04. Oktober 2022

## **Gemeinderat Otelfingen**

Barbara Schaffner

Sheena Heinz

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiberin

### **2.3 Erläuterungen**

Dominique Huber, Hochbau- und Planungsvorstand, erläutert die wesentlichen Änderungen des privaten Gestaltungsplans des Golfparks Otelfingen.

### **2.4 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten**

Aus der Versammlung wird eine Frage betreffend der Beleuchtung der Driving Range gestellt und ob Änderungsanträge gestellt werden können. Die Fragen werden entsprechend durch den Hochbau- und Planungsvorstand beantwortet. Anträge werden keine gestellt.

### **2.5 Abstimmung**

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** mit grossem Mehr:

1. Der private Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen bestehend aus:
  - Situationsplan 1:2'000 vom 02. Mai 2022
  - Vorschriften Gestaltungsplan vom 10. August 2022
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 10. August 2022, enthaltend die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungenwird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» zu genehmigen.
3. Mit der Rechtskraft der Genehmigung des privaten Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen durch die Baudirektion des Kantons Zürich werden die bis dahin gültigen Bestimmungen aufgehoben.
4. 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.

Protokoll vom 19. Dezember 2022

9.0.2 Budget

### **3 Genehmigung Budget 2023 und Festsetzung des Steuerfusses der Politischen Gemeinde**

---

#### **3.1 Erläuterungen zum Budget 2023**

Das Budget 2023 der politischen Gemeinde schliesst bei erwarteten Einnahmen von Fr. 16.370 Millionen und geplanten Ausgaben von Fr. 16.991 Millionen mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 621'000.00 ab. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Steuerfuss von 88 % zu belassen.

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen betragen Fr. 805'000.00, diejenigen des Finanzvermögens betragen Fr. 900'000.00, wovon Fr. 700'000.00 für die Sanierung des Kindergartens im Sandacker vorgesehen sind.

Nachdem 2017 und 2020 mit Erhöhungen des Steuerfusses wichtige Schritte für die Erreichung eines ausgeglichenen Ergebnisses umgesetzt wurden und die zu erwarteten negativen Auswirkungen der Corona Pandemie nicht eingetreten sind, kann der Steuerfuss von 88 % beibehalten werden. Das Rechnungsjahr 2021 konnte primär aufgrund ausserordentlicher Grundstücksteuergewinne positiv abgeschlossen werden. Trotz allem ist der Finanzhaushalt weiterhin durch grosse Unsicherheiten (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg und Energiekrise) geprägt.

Im Budget 2023 werden leicht höhere Steuereinnahmen der natürlichen Personen erwartet. Im Gegensatz dazu wird bei den juristischen Personen kurzfristig von einer etwas tieferen Steuerkraft ausgegangen. Dies aufgrund der Pandemie, Ukraine-Krieg und der Energiekrise resp. infolge der erwarteten Rückgänge bei den Gewinnausweisen. Die weit höheren Energiekosten führen zu erhöhten Aufwendungen im Budget von 50-80 %. Positiv zu vermerken ist, dass die Beiträge aus dem kantonalen Finanzausgleich aufgrund einer höheren Schätzung der mittleren kantonalen Steuerkraft höher ausfallen werden. Ausserdem leistet der Kanton ab dem Jahr 2023 neu einen Beitrag aus dem Strassenfonds für den Unterhalt der Gemeindestrassen, welcher sich positiv auf das Budget auswirkt.

Im Wasserbereich wird trotz der Gebührenerhöhung ein kleineres Defizit von Fr. 55'000.00 ausgewiesen, was aber aufgrund eines relativ hohen Eigenkapitals vertretbar ist. Im Abwasser wird aufgrund der Gebührenerhöhung ein Überschuss von Fr. 100'000.00 erwartet. Die Überschüsse werden verwendet, um das negative Eigenkapital innert der gesetzlichen Frist von 5 Jahren abzubauen. Im Abfallbereich wird aufgrund der Gebührenreduktion ein Defizit von Fr. 72'000.00 ausgewiesen. Aufgrund des stabilen Eigenkapitals und fehlender Investitionsprojekte ist dies vertretbar.

In der Investitionsrechnung ist die Sanierung des Kindergartens im Sandacker vorgesehen. Eine Sanierung ist aufgrund der verschiedenen gesetzlichen Anforderungen zeitnah vorzunehmen (insb. Sanierung Lichtquellen und Fernwärmeanschluss). Aufgrund der steigenden Rohstoffpreise wurde das Projekt, welches von der Gemeindeversammlung im Dezember 2021 gutgeheissen wurde, von 2022 auf das Jahr 2023 verschoben. Generell sind die Investitionen aufgrund der in den letzten Jahren hohen Investitionstätigkeit auf das Notwendige zu beschränken, um mittelfristig den Betrag von 1 Million pro Jahr durchschnittlich nicht zu überschreiten.

Aufgrund der weiterhin guten Eigenkapitalsituation, ist ein Aufwandüberschuss im Budget von rund Fr. 600'000.00 vertretbar. Zu berücksichtigen gilt es, dass mit einem Aufwandüberschuss die Liquidität fehlt, um die geplanten Investitionen eigenständig zu finanzieren. Diese müssen durch Aufnahme von Fremdkapital oder die Veräusserung von Vermögens-

Protokoll vom 19. Dezember 2022

werten finanziert werden. Auch kann das aufgebaute Fremdkapital momentan nicht abgebaut werden. Ein Abbau der Verschuldung wird mittelfristig aber notwendig sein, um sich den Finanzierungsspielraum für kommende Investitionen zu sichern.

| (Mio. CHF) | Rechnung<br>2019<br>(HRM2) | Rechnung<br>2020<br>(HRM2) | Rechnung<br>2021<br>(HRM2) | Budget<br>2022<br>(HRM2) | Budget<br>2023<br>(HRM2) |
|------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Aufwand    | 15.27                      | 15.91                      | 15.80                      | 16.10                    | 16.99                    |
| Ertrag     | 15.34                      | 15.45                      | 16.31                      | 14.80                    | 16.37                    |
| Ergebnis   | 0.072                      | -0.45                      | 0.51                       | -1.30                    | -0.62                    |

### 3.2 Budget 2023 der Politischen Gemeinde

#### a) Erfolgsrechnung

|                                               |     |            |
|-----------------------------------------------|-----|------------|
| Gesamtaufwand                                 | Fr. | 16'991'600 |
| Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr | Fr. | 9'215'600  |

**Zu deckender Aufwandüberschuss Fr. 7'776'000**

#### b) Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

|           |     |         |
|-----------|-----|---------|
| Ausgaben  | Fr. | 805'000 |
| Einnahmen | Fr. | 0       |

Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen Fr. 805'000

#### c) Investitionsrechnung Finanzvermögen

|           |     |         |
|-----------|-----|---------|
| Ausgaben  | Fr. | 900'000 |
| Einnahmen | Fr. | 0       |

Nettoinvestitionen Finanzvermögen Fr. 900'000

**d) Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%) Fr. 8'131'000**

**e) Steuerfuss 88 %**

|                                       |            |                |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| Zu deckender Aufwandüberschuss        | Fr.        | 7'776'000      |
| Steuerertrag bei 88%                  | Fr.        | 7'155'000      |
| <b>Zu deckender Aufwandüberschuss</b> | <b>Fr.</b> | <b>621'000</b> |

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Eigenkapital belastet.

### 3.3 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

- Das Budget 2023 der Politischen Gemeinde Otelfingen mit
  - einem Aufwandüberschuss von Fr. 621'000,
  - Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 805'000 und
  - Nettoinvestitionen im Finanzvermögen von Fr. 900'000 zu genehmigen.
- Den Steuerfuss 2023 auf 88 % (Vorjahr 88 %) festzusetzen.

Protokoll vom 19. Dezember 2022

Otelfingen, 08. November 2022

## **Gemeinderat Otelfingen**

Barbara Schaffner  
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz  
Gemeindeschreiberin

### **3.4 Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

#### **1. Antrag zum Budget 2023**

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2023 der Politischen Gemeinde Otelfingen in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 04. Oktober 2022 und den Anpassungen vom 25. Oktober 2022 geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Otelfingen finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2023 der Politischen Gemeinde Otelfingen entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

#### **2. Antrag zum Steuerfuss**

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2023 gemäss Antrag des Gemeindevorstandes auf 88 % (Vorjahr 88 %) des einfachen Steuerertrags beizubehalten.

Otelfingen 07. November 2022

## **Rechnungsprüfungskommission**

Heinz Schlatter  
Präsident

André Clerc  
Aktuar

### **3.5 Erläuterungen**

Christoph Schäfli, Finanz- und Liegenschaftenvorstand, erläutert der Versammlung das Budget 2023.

Protokoll vom 19. Dezember 2022

### **3.6 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten**

Die Rechnungsprüfungskommission bringt keine Ergänzungen oder weitere Stellungnahme ein.

Es findet eine Diskussion zum Budget und dem finanziellen Ausblick der Gemeinde statt. Es werden jedoch keine Anträge gestellt.

### **3.7 Abstimmung**

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** mit grossem Mehr:

1. Das Budget 2023 der Politischen Gemeinde Otelfingen mit
  - a. einem Aufwandüberschuss von Fr. 621'000,
  - b. Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 805'000 und
  - c. Nettoinvestitionen im Finanzvermögen von Fr. 900'000wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss 2023 wird auf 88 % (Vorjahr 88 %) festgesetzt.

0.3.2 Urnen- und Wahlgänge

## **4 Erneuerungswahlen Wahlbüro Amtsdauer 2022- 2026**

---

### **4.1 Ausgangslage**

Die Gemeindeversammlung wählt gemäss Art. 11 der Gemeindeordnung die Mitglieder des Wahlbüros offen für die Amtsdauer von vier Jahren. Der Gemeinderat legt gemäss Art. 25 Abs. 2 Ziff. 5 der Gemeindeordnung die Mitgliederzahl von mindestens fünf Mitgliedern fest (§ 14 Abs. 1 Gesetz über die politischen Rechte).

### **4.2 Wahlvorschläge**

Folgende Personen stellen sich für das Wahlbüro für die Amtsdauer 2022-2026 zur Verfügung:

1. Aschwanden Carina, Brühlfeldweg 12, bisher
2. Maraffio Rothisa, Lährenbühlstrasse 26b, bisher
3. Rösli Werner, Oberdorfstrasse 11, bisher
4. Stocker Käthy, Katzenbachstrasse 4, bisher
5. Vonrüti Zita, Vorderdorfstrasse 23, bisher
6. Keller Christine, Parkweg 5, neu
7. Vaterlaus Susanna, Vorderdorfstrasse 26, neu
8. Vaterlaus Herbert, Vorderdorfstrasse 28, neu
9. Gross Fabian, Breitenstrasse 15, neu

Die Stimmberechtigten sind nicht an die vorstehenden Wahlvorschläge gebunden. An der Gemeindeversammlung selber können weitere Wahlvorschläge eingebracht werden.

Es ist ein schönes Zeichen, wenn sich Personen für ein öffentliches Amt zur Verfügung stellen. Dies gilt in besonderen Masse auch für das Wahlbüro. Aus diesem Grund soll allen

Protokoll vom 19. Dezember 2022

Interessierten für diese Tätigkeit, sofern sie gewählt werden, die entsprechende Möglichkeit gegeben werden.

Der Gemeinderat stellt deshalb ausdrücklich in Aussicht, dass die Mitgliederzahl des Wahlbüros entsprechend der Zahl der an der Gemeindeversammlung gewählten Personen angepasst wird, sofern diese 15 nicht übersteigt.

#### **4.3 Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeindeversammlung werden die obengenannten Kandidierenden zur Wahl in das Wahlbüro für die Amtsdauer 2022 - 2026 vorgeschlagen.

Otelfingen, 08. November 2022

#### **Gemeinderat Otelfingen**

Barbara Schaffner

Sheena Heinz

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiberin

#### **4.4 Erläuterungen**

Barbara Schaffner, Gemeindepräsidentin, verdankt die austretenden Mitglieder des Wahlbüros und überreicht dem Anwesenden ein Geschenk. Weiter präsentiert sie die neuen Kandidaten fürs Wahlbüro. Nach der Meldefrist hat sich Vögeli Monika, Brühlbachstrasse 3, gemeldet. Sie stellt sich ebenfalls als Mitglied des Wahlbüros zur Wahl.

#### **4.5 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten**

Aus der Versammlung melden sich zwei weitere Personen, welche sich ebenfalls als Mitglieder fürs Wahlbüro aufstellen. Dies sind:

- Alfes Christiane, Industriestrasse 40, 8112 Otelfingen
- Riva Ralph, Industriestrasse 40, 8112 Otelfingen

Eine Diskussion wird nicht verlangt und es werden keine Anträge gestellt.

#### **4.6 Abstimmung**

Die Gemeindeversammlung wählt folgende Mitglieder fürs Wahlbüro für die Amtsperiode 2022-2026 in globo und ohne Gegenstimme:

1. Alfes Christiane, Industriestrasse 40
2. Aschwanden Carina, Brühlfeldweg 12
3. Gross Fabian, Breitenstrasse 15
4. Keller Christine, Parkweg 5
5. Maraffio Rothisa, Lährenbühlstrasse 26b
6. Riva Ralph, Industriestrasse 40
7. Rösli Werner, Oberdorfstrasse 11
8. Stocker Käthy, Katzenbachstrasse 4

Protokoll vom 19. Dezember 2022

9. Vaterlaus Herbert, Vorderdorfstrasse 28
10. Vaterlaus Susanna, Vorderdorfstrasse 26
11. Vögeli Monika, Brühlbachstrasse 3
12. Vonrüti Zita, Vorderdorfstrasse 23

0.5.1 Versammlungen

## **5 Anfragen gemäss §17 des Gemeindegesetzes**

---

Die Gemeindepräsidentin stellt fest, dass dem Gemeinderat keine schriftliche Anfrage von allgemeinen Interessen an der Gemeindeversammlung gemäss § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht wurde.

---

## **Schluss der Versammlung**

Gemeindepräsidentin Barbara Schaffner orientiert über folgendes Rechtsmittel (Protokoll):

- Das Protokoll der Gemeindeversammlung liegt ab Freitag, 23. Dezember 2022 während der Schalteröffnungszeiten der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Begehren um Berichtigung des Protokolls können mittels Aufsichtsbeschwerde innert 30 Tagen, von Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, erhoben werden.

Die Versammlung erhebt keine Einwendungen gegen die Verhandlungsführung und die durchgeführten Abstimmungen.

Die Gemeindepräsidentin schliesst den offiziellen Teil der Versammlung mit dem Dank für die Teilnahme und den besten Wünschen für die Heimkehr.

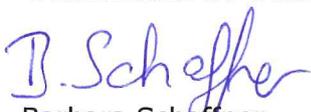
---

Schluss der Versammlung: 20.35 Uhr

---

Für das Protokoll:

### **Gemeinderat Otelfingen**



Barbara Schaffner  
Gemeindepräsidentin



Sheena Heinz  
Gemeindeschreiberin

Otelfingen, 19. Dezember 2022