

## **Protokoll**

### **über die Gemeindeversammlung vom 08.12.2022**

---

Ort: Steigwiessaal  
Beginn: 20:00 Uhr  
Ende: 21:50 Uhr  
Protokollart: Beschlussprotokoll

---

Anwesend: 40 Stimmberechtigte (von 1675 Stimmberechtigten)  
Vorsitz: Martin Lips  
Protokoll: Roger Suter, Gemeindeschreiber

#### **Formelles**

- Die Versammlung wurde ordnungsgemäss vier Wochen vorher unter Bekanntgabe der Traktanden einberufen.
- Der Beleuchtende Bericht lag während zwei Wochen vor der Versammlung auf und konnte (auch auf der Homepage) eingesehen werden.

#### **Stimmenzähler**

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und durch die Versammlung gewählt:

- Graf Roland, Jg. 1955, Rorbass
- Tiricola, Luigi, Jg. 1960, Rorbass

#### **Traktandenliste**

Die Traktandenliste wird genehmigt. Sie lautet:

1. Budget 2023
  2. Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan "Allmend-Zentrum"
  3. Anfragen nach § 17 GG
- 

**9.0.2.**  
**Budget 2023**

---

**I. Antrag des Gemeinderats**

Dem Budget 2023 des Politischen Gutes wird wie folgt zugestimmt:

**Erfolgsrechnung**

- a) mit Fr. 14'576'700 Aufwand, Fr. 12'849'700 Ertrag (ohne Steuern) und demzufolge Fr. 1'727'000 zu deckendem Aufwandüberschuss (ohne Steuern);
- b) der Erhebung von 38 Steuerprozenten (basierend auf Fr. 5'100'000 100 %-igem einfachem Staatssteuerertrag), was einen Ertrag von Fr. 1'938'000 ergibt;
- c) und schliesslich der Zuweisung des daraus resultierenden Ertragsüberschusses von Fr. 211'000 in den Bilanzüberschuss.

**Investitionsrechnung**

- a) im Verwaltungsvermögen mit Ausgaben von Fr. 2'760'000, Einnahmen von Fr. 160'000 und Nettoinvestitionen von Fr. 2'600'000
- b) und im Finanzvermögen mit keinen Ausgaben und keinen Einnahmen.

**II. Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt, das Budget 2023 zu genehmigen.

---


**III. Die Gemeindeversammlung beschliesst einstimmig:**

Dem Budget 2023 des Politischen Gutes wird wie folgt zugestimmt:

**Erfolgsrechnung**

- a) mit Fr. 14'576'700 Aufwand, Fr. 12'849'700 Ertrag (ohne Steuern) und demzufolge Fr. 1'727'000 zu deckendem Aufwandüberschuss (ohne Steuern);
- b) der Erhebung von 38 Steuerprozenten (basierend auf Fr. 5'100'000 100 %-igem einfachem Staatssteuerertrag), was einen Ertrag von Fr. 1'938'000 ergibt;
- c) und schliesslich der Zuweisung des daraus resultierenden Ertragsüberschusses von Fr. 211'000 in den Bilanzüberschuss.

**Investitionsrechnung**

- a) im Verwaltungsvermögen mit Ausgaben von Fr. 2'760'000, Einnahmen von Fr. 160'000 und Nettoinvestitionen von Fr. 2'600'000
  - b) und im Finanzvermögen mit keinen Ausgaben und keinen Einnahmen.
- 

Mitteilung durch Protokollauszug an:  
- Finanzverwaltung

---

#### 7.1.4.


### Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan "Allmend-Zentrum"

---

#### I. Antrag des Gemeinderats

1. Der teilrevidierte öffentlichen Gestaltungsplan „Allmend Zentrum“, bestehend aus
    - 1.1 Öffentlicher Gestaltungsplan „Allmend-Zentrum“: Teilrevision "Änderung des Nutzungsmixes", Massstab 1:500; dat. 14.11.2022
    - 1.2 Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan „Allmend-Zentrum“: Teilrevision „Änderung des Nutzungsmixes“; dat. 14.11.2022
    - 1.3 Freiraumkonzept: wegleitend ausschliesslich für den Innenhof; dat. 19.11.2021wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 14 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Gemeinde Rorbass (GO) festgesetzt.
  2. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
  3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den teilrevidierten öffentlichen Gestaltungsplan „Allmend-Zentrum“ zu genehmigen.
  4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am teilrevidierten öffentlichen Gestaltungsplan „Allmend Zentrum“ in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
  5. Der teilrevidierte öffentliche Gestaltungsplan „Allmend-Zentrum“ tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.
- 

#### II. Die Gemeindeversammlung beschliesst grossmehrheitlich, bei 4 Enthaltungen und 1 Gegenstimme:

1. Der teilrevidierte öffentlichen Gestaltungsplan „Allmend Zentrum“, bestehend aus
    - 1.1 Öffentlicher Gestaltungsplan „Allmend-Zentrum“: Teilrevision "Änderung des Nutzungsmixes", Massstab 1:500; dat. 14.11.2022
    - 1.2 Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan „Allmend-Zentrum“: Teilrevision „Änderung des Nutzungsmixes“; dat. 14.11.2022
    - 1.3 Freiraumkonzept: wegleitend ausschliesslich für den Innenhof; dat. 19.11.2021
- 

wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 14 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Gemeinde Rorbas (GO) festgesetzt.

2. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
  3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den teilrevidierten öffentlichen Gestaltungsplan „Allmend-Zentrum“ zu genehmigen.
  4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am teilrevidierten öffentlichen Gestaltungsplan „Allmend Zentrum“ in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
  5. Der teilrevidierte öffentliche Gestaltungsplan „Allmend-Zentrum“ tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.
  6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - Gruner Schweiz AG, Lukas Bögli, Zollikofen (lukas.boegli@gruner.ch)
    - mépp AG, Lush Manrecaj, Zürich (manrecaj@mepp.ch)
    - Baudirektion Kanton Zürich, Abt. Raumplanung, Zürich
-

**0.7.6.**

**Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz**

---

**I. Sachverhalt**

**Anfrage von** Ebnetter Werner, Grundstrasse 9, 8427 Rorbass  
**Datum** 28.11.2022, eingegangen am 28.11.2022

**Anfrage**

Der Coop Einkaufsladen im Allmend Zentrum wurde im März 2019 geschlossen. Im Baurechtsvertrag, der im September 1991 zwischen der "Winterthur" Lebensversicherungs-Gesellschaft und der Politischen Gemeinde Rorbass für eine Dauer von 100 Jahren abgeschlossen worden ist, heisst es im Abs. d

***Der Bauberechtigten ist bekannt, dass sie auf dem Baurechtsgrundstück als Bestandteil des Gestaltungsplanes die Pflicht hat, Räumlichkeiten im Umfang von mindestens 500 m<sup>2</sup> für ein Lebensmittelgeschäft zu erstellen und durch Dritte betreiben zu lassen.***

Dieser Pflicht ist der Baurechtsnehmer bis 2019 nachgekommen. Der Baurechtsvertrag wurde von der Gemeindeversammlung mit dieser Auflage genehmigt und seither nicht geändert.

Die Gemeindeversammlung wollte damit sicherstellen, dass in Rorbass die Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmitteln und Artikel des täglichen Bedarfs sichergestellt ist. Der Baurechtszins ist unter Berücksichtigung dieser Auflage festgelegt worden.

**Fragen an den Gemeinderat:**

1. Bleibt diese Pflicht gemäss Abs. d des Baurechtsvertrages mit der beantragten Änderung des Gestaltungsplans weiterhin bestehen?
2. Was unternimmt der Gemeinderat, damit der Baurechtsnehmer dieser Auflage in Zukunft wieder nachkommt?
3. Was unternimmt der Gemeinderat, wenn der Baurechtsnehmer dieser Auflage in Zukunft nicht nachkommt?

Da die Antwort auf die Frage 1 Auswirkungen auf die Abstimmung zum Traktandum 2 Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan "Allmend-Zentrum" haben kann, bitte ich den Gemeinderat die Frage 1 vorgängig zur Abstimmung zum Traktandum 2 zu beantworten.

## **II. Stellungnahme Gemeinderat**

### **Zu Frage 1:**

Bleibt diese Pflicht gemäss Abs. d des Baurechtsvertrages mit der beantragten Änderung des Gestaltungsplans weiterhin bestehen?

#### **Antwort:**

Ja, Abs. d des Baurechtsvertrags bleibt bestehen. Der Baurechtsvertrag wird durch die zur Diskussion stehende Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans „Allmend-Zentrum“ nicht tangiert.

### **Zu Frage 2:**

Was unternimmt der Gemeinderat, damit der Baurechtsnehmer dieser Auflage in Zukunft wieder nachkommt?

#### **Antwort:**

Dem Gemeinderat ist der Passus im Baurechtsvertrag selbstverständlich bekannt. Deshalb hatte er die Baurechtsnehmerin auf diese Bestimmung hingewiesen, als der Coop aus dem Allmend-Zentrum auszog und es darum ging, eine Nachfolgelösung für die Lokalitäten zu finden.

Die Baurechtsnehmerin hat sich nach dem Auszug von Coop sehr darum bemüht, einen Detailhändler zu finden, der die Lokalitäten mieten würde. Dazu hatte sie mit diversen Grossverteilern Kontakt. Leider – wie sich zeigte – erfolglos.

Unter diesen Voraussetzungen sind auch die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde äusserst beschränkt. Möglichkeiten gäbe es höchstens im Bereich einer Subventionierung des Betreibers durch die öffentliche Hand. Dies ist für den Gemeinderat indes keine Option, da die Grundversorgung in unserem Dorf mit den beiden Volgläden in Rorbass und Freienstein-Teufen und den Grossverteilern in Embrach gut gewährleistet ist. Neustens bestehen zudem Pläne für einen Migrosladen an der Weiacherstrasse.

Es gilt schlicht anzuerkennen, dass das, was 1989 in hehrer Absicht angedacht und 1991 vertraglich vereinbart worden ist, nämlich ein Lebensmittelgeschäft im Allmendzentrum zu installieren, 33 Jahre später einfach nicht mehr funktioniert. Niemand mietet ein Ladenlokal, das nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Verkaufsläden brauchen eine zentrale Lage, eine Durchgangstrasse, genügend und gute Parkierungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, eine genügend grosse Ladenfläche, gute Umschlagmöglichkeiten (Zu- und Wegfahrten der Lastwagen), etc. Diese Voraussetzungen sind für einen Lebensmittelladen im Allmend-Zentrum ganz offensichtlich nicht gegeben.

Man kann dem nachtrauern und auf dieser Klausel im Baurechtsvertrag beharren, oder man kann sich der Realität stellen und darauf hinwirken, dass dort künftig etwas anderes Gutes entsteht, das der Baurechtsnehmerin dient und der Gemeinde einen Mehrwert bringt. Der Gemeinderat wird sich für Letzteres einsetzen.

**Zu Frage 3:**

Was unternimmt der Gemeinderat, wenn der Baurechtsnehmer dieser Auflage in Zukunft nicht nachkommt?

**Antwort:**

Wir betonen nochmals, dass die Baurechtsnehmerin viel unternommen hat, einen Detailhändler fürs Allmendzentrum zu finden.

Gelangt die Baurechtsnehmerin mit einer entsprechenden Anfrage an die Gemeinde, so ist der Gemeinderat aufgrund der geschilderten Situation bereit, darüber zu diskutieren, ob, resp. unter welchen Bedingungen diese Klausel aus dem Baurechtsvertrag gestrichen werden kann.

Rechtlich müsste dannzumal abschliessend geklärt werden, ob die Änderung des Baurechtsvertrags in der Kompetenz des Gemeinderats läge, oder ob diese von der Gemeindeversammlung zu sanktionieren wäre.

---

**Der Versammlung wird zur Kenntnis gebracht, dass**

- Einwände gegen die Versammlungsführung noch an der heutigen Versammlung vorzubringen sind;
- Rekurse, gestützt auf § 19 Abs. 1 VRG innerhalb von 30 Tagen nach der Publikation an den Bezirksrat Bülach zu richten sind;
- sowie Rekurse gegen einen der gefassten Beschlüsse wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich beim Bezirksrat Bülach einzureichen sind.



**Feststellungen zuhanden des Protokolls**

Die Versammlungsführung wird nicht beanstandet.

Rorbas, 9. Dezember 2022

Der Protokollführer:



Roger Suter  
Gemeindeschreiber

**Die Richtigkeit bezeugen** (gemäss GRB-Nr. 2018-115):

Rorbas, 9. Dezember 2022



Martin Lips  
Gemeindepräsident



Roger Suter  
Gemeindeschreiber