

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung

Datum: Dienstag, 2. Juni 2015

Zeit: 20.00 - 20.40 Uhr

Ort: Gmeindschäller

Gemeinderäte: Hans Ulrich Reber, Gemeindeammann
Anton Möckel, Vizeammann
Nico Kunz, Gemeinderat
Lukas Wopmann, Gemeinderat

Vorsitz: Hans Ulrich Reber, Gemeindeammann

Protokoll: Daniel Huggler, Gemeindeschreiber

Stimmzähler: Franz Brunner
Jürg Markwalder

Stimmregister

Stimmberechtigte: 364 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Anwesende bei Beginn: 76 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Diese Zahl erhöhte sich auf: 77 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Rechtskraft der Beschlüsse

Der Beschluss über ein traktandiertes Sachgeschäft ist abschliessend gefasst, wenn die beschliessende Mehrheit 73 (20 % der Stimmberechtigten) ausmacht. Sämtliche Beschlüsse wurden abschliessend gefasst und unterstehen nicht dem fakultativen Referendum.

Traktandenliste

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014
2. Rechenschaftsbericht 2014
3. Rechnung 2014
4. Tausch Parzelle 495 (Zentrumswiese) mit Parzelle 436 ("Gatterächer")
5. Verschiedenes

Begrüssung

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber heisst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zur heutigen Ortsbürgergemeindeversammlung willkommen. Er entschuldigt Frau Gemeinderätin Karin Funk Blaser, die aus beruflichen Gründen nicht anwesend sein kann.

Eintreten

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Sie haben zur heutigen Versammlung den Stimmrechtsausweis und die Traktandenliste mit Berichten, Budget und Anträgen erhalten. Die Aktenaufgabe erfolgte in der vorgeschriebenen Zeit vom 20. Mai 2015 bis heute. Die Versammlung ist somit ordnungsgemäss einberufen worden und verhandlungsfähig. Wenn die beschliessende Mehrheit mindestens 1/5 beträgt, sind die Beschlüsse abschliessend gefasst. Somit ist die Versammlung eröffnet.

Traktandum 1

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014

Bericht des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 11. Dezember 2014 eingesehen und als in Ordnung befunden. Das Protokoll lag mit den übrigen Versammlungsakten während der Auflagefrist in der Gemeindekanzlei auf. Es kann jederzeit auch im Internet unter www.wuerenlos.ch abgerufen werden.

Die Prüfung des Protokolls obliegt gemäss § 12 Abs. 2 des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden in Verbindung mit § 12 lit. a der Gemeindeordnung der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde. Die Finanzkommission hat das Protokoll geprüft. Sie bestätigt, dass dieses dem Verlauf der Versammlung entspricht.

(Das Protokoll ist in Kurzform als Beschlussprotokoll im Traktandenbericht abgedruckt.)

Antrag des Gemeinderates:

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Hat jemand eine Bemerkung zum Protokoll?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 sei zu genehmigen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Traktandum 2

Rechenschaftsbericht 2014

Bericht des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat über die Tätigkeit von Behörden und Verwaltung alljährlich schriftlich oder mündlich Rechenschaft abzulegen. Der Ortsbürgergemeindeversammlung obliegt gemäss § 7 Abs. 2 lit. b Ortsbürgergemeindegesezt die Entgegennahme des Rechenschaftsberichtes und die Beschlussfassung darüber.

Der Rechenschaftsbericht ist nachfolgend abgedruckt. Er berichtet über die Tätigkeit des Gemeinderates und des Forstamtes Wettingen-Würenlos-Neuenhof im vergangenen Jahr. Er enthält interessante Daten über die Ortsbürgergemeinde. Für allfällige Fragen stehen die Gemeinderäte oder die Abteilungsleiter der Gemeindeverwaltung gerne zur Verfügung.

1. Forstbetrieb

Holznutzung (Vorjahresergebnisse in Klammer)

In den Waldungen der Ortsbürgergemeinde Würenlos wurden im Berichtsjahr insgesamt 1'091 m³ / 100 % (Vorjahr 875 m³ / 80 %) Holz aufgerüstet. Der Hiebsatz beträgt 1'100 m³ gemäss Betriebsplan vom Herbst 2007.

Davon entfallen auf Stammrundholz total 615 m³ (436 m³).

Baumart	2014	2013
Ahorn	0 m ³	3 m ³
Buchen	34 m ³	15 m ³
Eichen	13 m ³	0 m ³
Erlen	0 m ³	0 m ³
Eschen	17 m ³	34 m ³
Fichten / Tannen	400 m ³	143 m ³
Föhren	151 m ³	239 m ³
Kirschbaum	0 m ³	0 m ³
Lärchen	0 m ³	0 m ³
Linde	0 m ³	0 m ³
Nussbaum	0 m ³	0 m ³
Weymouthföhren	0 m ³	0 m ³

Brennholz ab Waldstrasse wurden 150 Ster (101 Ster) und Industrieholz 157 Ster (93 Ster) abgeführt. Für Hackschnitzelholz wurden 290 m³ (277 m³) aufgerüstet. Aus Zwangsnutzungen fielen im Berichtsjahr total 16 m³ / 1,47 % (4 m³ / 0,46 %) Holz an. Hauptursache waren Windfallschäden.

Kulturen und Pflegemassnahmen

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 5,34 ha (5,34 ha) Jungwald gepflegt. Auf 2 (2) Jungwaldflächen von insgesamt 1,31 ha (1,76 ha) wurden die Zukunftsbäume wertgeastet. Für die Jungwaldpflege werden von Bund und Kanton bestimmte Beiträge entrichtet. Die Beiträge wurden gemäss Vereinbarung von 2014 über Pflege und Verjüngung des Waldes im Berichtsjahr ausbezahlt. Bei einem Holzschlag im Waldteil "Gmeumeri" wurde die Stufigkeit im Speziellen gefördert. Bei einem Holzschlag im Waldteil "Tägerhard" entlang der Autobahn wurde die Verjüngung natürlich eingeleitet. Es wird dabei ein stufiger Waldrand angestrebt.

Borkenkäferbekämpfung

Im Berichtsjahr wurden im Gemeinde- und Privatwald insgesamt 7 (7) Fallen aufgestellt. 5 (4) Fallen wurden mit dem Lockstoff für den "Buchdrucker" und 2 (3) Fallen mit dem Lockstoff für den "Kupferstecher" ausgerüstet. Gefangen werden konnten 12'000 (6'800) "Buchdrucker" und 294'600 (428'900) "Kupferstecher".

Während der Sommermonate wurden regelmässig die Nadelholzbestände im Ortsbürger- und Privatwald bezüglich Borkenkäferbefall kontrolliert.

Im Berichtsjahr gab es keine Zwangsnutzungen in Folge Käferbefalls an Fichten (4 m³).

Wegunterhalt

Es wurden die permanenten Unterhaltsarbeiten, wie Schächte und Abläufe putzen, Wegränder mulchen, sowie das Laub abblasen im Herbst, durchgeführt.

Entwicklung wichtiger Kennzahlen der Waldbewirtschaftung in Würenlos

(Es wird auf die Grafiken auf Seite 13 des Traktandenberichtes verwiesen.)

2. Forsthaus "Tägerhard"

Statistik	2014	2013	2012
Vermietungen insgesamt	118	124	113
davon an Einwohner von Würenlos	82	90	69
davon an Auswärtige	36	34	44

3. Ortsbürgerverwaltung

Die Forstkommission bearbeitete im Berichtsjahr an 2 (2) Sitzung(en) verschiedene Geschäfte, welche im Zusammenhang mit der Forstverwaltung stehen.

Am Waldarbeitstag wurden wie üblich die vorgesehenen Holzschläge besichtigt und der Zustand des Waldes geprüft.

An 2 (2) Sitzungen befasste sich die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde hauptsächlich mit dem Rechnungsabschluss 2013 und mit dem Budget 2015.

Antrag des Gemeinderates

Der Rechenschaftsbericht 2014 sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Haben Sie Fragen zum Rechenschaftsbericht?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

Der Rechenschaftsbericht 2014 sei zu genehmigen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Traktandum 3

Rechnung 2014

Bericht des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat von den Ergebnissen 2014 der Ortsbürger- und Forstrechnung sowie von der Bestandesrechnung und der Artengliederung Kenntnis genommen. Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde hat die Rechnungen geprüft.

Es wird auf die Erläuterungen und auf die Zusammenstellungen im Anhang dieser Broschüre sowie auf die mündlichen Erläuterungen an der Versammlung verwiesen.

Antrag des Gemeinderates:

Die Rechnung 2014 sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Wir haben bei der Ortsbürgerverwaltung einen Ertragsüberschuss von Fr. 7'104.00 statt wie budgetiert Fr. 26'100.00. Der Grund liegt darin, dass eine Alterswohnung am Chileweg während mehrerer Monate nicht vermietet werden konnte. Das ist sehr bedauerlich. Wir verfügen zwar über eine Warteliste, aber die angefragten Personen waren zu jenem Zeitpunkt noch nicht bereit für einen Umzug.

Die Forstwirtschaft hat einen Ertragsüberschuss von Fr. 11'612.00 erzielt.

Bei der Bilanz haben wir einen Sprung gemacht. Wegen der Einführung des neuen Rechnungsmodells HRM2 wurde eine umfassende Neubewertung vorgenommen. Wies die Ortsbürgergemeinde anfangs 2014 ein Eigenkapital von Fr. 6'797'000.00 aus, so beläuft sich dieses per 31. Dezember 2014 auf Fr. 11'732'000.00. Wir verzeichnen also eine Zunahme von über 5 Mio. Franken. Dies ist aber nicht Geld, das wir auf der Bank hätten resp. investieren könnten. Das ist bei der Einwohnergemeinde das genau Gleiche; wir haben viel Eigenkapital, aber keine flüssigen Mittel. Was gehört denn zum Besitz der Ortsbürgergemeinde? Sie verfügt über Landwirtschaftsland in der "Flüerüttene", im "Sood", in der "Altwise" und in der "Nashütte" (53'000 m² à Fr. 3.00), über die Alterswohnungen (Fr. 2'005'000.00), über Bauland auf der Zentrumswiese (Fr. 1'895'000.00), Land im "Aggebüel" (2 Parzellen à Fr. 1.00), über Gewerbeland im "Tägerhard" (Fr. 2'040'000.00), über das Forsthaus "Tägerhard" und die Waldhütte "Gmeumeriwald" (je Fr. 1.00), über Wald (1'074'434 m² à Fr. 1.00) sowie über Beteiligungen an der AARGO-HOLZ AG (Fr. 2'000.00) und über die Fonds für Forst, Landschaft- und Heimatschutz sowie Altersheim (total Fr. 1'500'000.00), Kontokorrentforderungen Gemeindebetriebe (Fr. 1'131'000.00) und ein Darlehen an die Einwohnergemeinde (Fr. 3,4 Mio. Franken). Daraus ergibt sich ein Gesamteigenkapital von Fr. 11'731'905.00.

Ich übergebe das Wort nun Herrn Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Die Aktiven und Passiven haben sich wegen der Aufwertung sehr erhöht, wie dies der Gemeindeammann bereits erläutert hat. Sind Fragen dazu?

Keine Wortmeldung.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Bei der "Allgemeinen Verwaltung" möchte ich nur auf den Posten "Rückerstattung Dritte" hinweisen: Die Ortsbürger-Vereinigung ist bekanntlich aufgelöst worden. Sie hatte noch ein Sparkonto, das jetzt aufgehoben worden ist. Das Restguthaben von Fr. 5'112.00 der aufgelösten Ortsbürger-Vereinigung wurde an die Ortsbürgergemeinde überwiesen und für die Restaurierung von Büchern des Archivs verwendet.

Zur Position 3431.00 Nichtbaulicher Unterhalt: Wir hatten einen Wasserschaden in einer Alterswohnung zu verzeichnen. Es fielen Aufwendungen von Fr. 3'895.00 an.

Der Cashflow beträgt Fr. 18'726.00. Zählt man die Einlage in den Landschafts- und Heimatschutzfonds von Fr. 1'816.00 hinzu, ergibt dies einen Gewinn von Fr. 20'532.00. Das sind natürlich nicht mehr Zahlen wie früher, aber sie sind immerhin noch positiv.

Sind noch Fragen?

Keine Wortmeldung.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Ich verlese den Bericht der Finanzkommission: "Die Ortsbürgerrechnung für das Jahr 2014 wurde durch die Revisionsgesellschaft Gruber und Partner AG und von der Finanzkommission geprüft. Wir stellen fest, dass die vorliegende Jahresrechnung mit der ordnungsgemäss geführten Buchhaltung übereinstimmt, die Darstellung der Aufwand- und Ertragsrechnung korrekt ist, die Vermögens- und Schuldverhältnisse ausgewiesen sind, die Belege, Rechnungen und sonstigen Unterlagen (stichprobeweise Prüfung durch die Finanzkommission) vorhanden waren und mit der Buchhaltung übereinstimmen. Wir beantragen der Ortsbürgergemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2014 in der vorliegenden Form zu genehmigen."

Antrag des Gemeinderates:

Die Rechnung 2014 sei zu genehmigen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Ich danke Herrn Othmar Wirth, Leiter Finanzen, für die Beantwortung aller Fragen der Finanzkommission und für die Bereitstellung der Belege.

Traktandum 4

Tausch Parzelle 495 (Zentrumswiese) mit Parzelle 435 ("Gatterächer")

Bericht des Gemeinderates

Die Zentrumswiese besteht aus vier Parzellen, wovon sich die Parzellen 3704, 4240 und 4729 im Eigentum der Einwohnergemeinde befinden und die Parzelle 495 im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Auf dieser Wiese soll gemäss Entscheid der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2013 das Alterszentrum Würenlos erstellt werden.

Landeigentum der öffentlichen Hand dauerhaft sichern

Der Gemeinderat verfolgt seit mehreren Jahren die Strategie, Land im Eigentum der öffentlichen Hand möglichst nicht zu verkaufen, sondern allenfalls im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Damit bleibt Grundeigentum dauerhaft im Eigentum der Einwohnergemeinde resp. der Ortsbürgergemeinde und steht so auch den künftigen Generationen zur Verfügung. Auch das Land auf der Zentrumswiese, welches für den Bau des Alterszentrums benötigt wird, soll nur im Baurecht abgegeben werden. Ein Verkauf oder eine Schenkung des Landes ist also ausgeschlossen. Stattdessen wird ein Baurecht gewährt, welches gezielt mit der Bedingung verknüpft wird, auf dem zur Verfügung gestellten Grundstück ein Alterszentrum zu erstellen. Die Höhe des Baurechtszinses ist im heutigen Zeitpunkt nicht definiert. Es ist aber ein Bestreben des Gemeinderates, die Kosten der dereinstigen Bewohner des Alterszentrums nicht durch einen hohen Baurechtszins zusätzlich stark zu treiben.

Bereinigung der Eigentumsverhältnisse auf der Zentrumswiese

Das Baurecht wird per Baurechtsvertrag abgeschlossen. Im aktuellen Zeitpunkt ist nicht bekannt, wo genau der Standort des Alterszentrums sein wird, aber es ist davon auszugehen, dass sowohl die Parzellen der Einwohnergemeinde als auch der Ortsbürgergemeinde tangiert sein werden. Das würde erfordern, dass beide Gemeinden als Baurechtsgeberinnen auftreten, was die Beziehungen zum Baurechtsnehmer und die Abläufe erschwert. Es ist daher sinnvoll, wenn die Einwohnergemeinde von der Ortsbürgergemeinde die Parzelle 495 übernimmt, sodass schliesslich die ganze Zentrumswiese im Eigentum der Einwohnergemeinde steht. Dies entspricht auch der wiederholt von den Ortsbürgern geäusserten Absicht, ihr Grundeigentum auf der Zentrumswiese aufzugeben, um mit Eigentum an einem anderen Standort wieder Einnahmen generieren zu können.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2001 hatte bezüglich ihrer Parzelle 495 folgenden Beschluss gefasst: Die Ortsbürgergemeinde schenkt der Einwohnergemeinde ca. 24 a Land mit der gleichzeitigen Verpflichtung der Einwohnergemeinde, nach 2005 bei finanziellem Bedarf der Ortsbürgergemeinde die Restparzelle von ca. 23,38 a zum Preis von Fr. 1'200'000.00 abzukaufen, spätestens aber per 31. Dezember 2012. Dieser Kauf kam aber nie zu Stande.

Der Gemeinderat hat, basierend auf dem Entscheid vom 13. Dezember 2001, der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 folgenden Antrag unterbreitet: Die Ortsbürgergemeinde wolle der Einwohnergemeinde ihre Parzelle 495

mittels Verkauf resp. gemischter Schenkung zum Preis von Fr. 1'300'000.00, zahlbar in jährlichen Raten à Fr. 100'000.00, veräussern. Die Ortsbürgergemeindeversammlung lehnte diesen Antrag sehr deutlich ab (Siehe auch Kurzprotokoll unter Traktandum 1 hiavor.)

Klarer Wunsch der Ortsbürger: Landabtausch statt Verkauf / Schenkung

Daraufhin führte der Gemeinderat am 17. Februar 2015 einen Workshop für die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger durch, an welchem intensiv diskutiert wurde, wie ein möglicher Landhandel zwischen Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde aussehen müsste. Das Ergebnis war eindeutig: Die Teilnehmenden äusserten sich sehr klar für einen Landabtausch zwischen Zentrumswiese und "Gatterächer". Ein Verkauf wurde deutlich abgelehnt. Ebenso wenig war der Abschluss eines Baurechts durch die Ortsbürgergemeinde selber noch ein Thema.

Bauland im "Gatterächer"

Die Einwohnergemeinde besitzt im östlichen Gebiet des "Gatterächer" eine grössere Landfläche. Im Hinblick auf die Überbauung des "Gatterächer Ost" wurde eine Erschliessungsplanung mit Landumlegung durchgeführt. Anschliessend wurde der Gestaltungsplan "Gatterächer Ost" erarbeitet. Die Arbeiten am Gestaltungsplan sind abgeschlossen, der Gemeinderat hat ihn aber im Hinblick auf den Landabtausch bewusst noch nicht verabschiedet.

Die Parzelle 435 befindet sich im Baufeld C des Bebauungsplans. Dieses Baufeld sieht eine Bebauung mit einem Reihenhaustyp vor. Die Sondernutzungsvorschriften für das Baufeld C lauten folgendermassen:

§ 9 Baufeld C

¹ Das Baufeld C ist mit einem Reihenhaustyp zu bebauen.

² Für ein einheitliches und zusammenhängendes Erscheinungsbild ist für das Baufeld C eine geschlossene Bauweise vorzusehen. Verschiedene Projekte sind aufeinander abzustimmen. Der Gemeinderat kann begründete Abweichungen genehmigen.

³ Es ist eine zweigeschossige Bebauung plus Attikageschoss zulässig.

⁴ Das Attikageschoss ist in einzelne, voneinander getrennte Teilbereiche aufzuteilen, so dass Durchblicke in Nord-Süd-Richtung entstehen. Die Teilbereiche sind gleichmässig und in einem erkennbaren Rhythmus anzuordnen.

⁵ Um eine gute Einpassung in die Topographie und das anschliessende Strassen-niveau zu erreichen, darf das Untergeschoss talseitig das gewachsene Terrain bis zu 1,20 m überschreiten.

⁶ Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten. Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

⁷ Im Baufeld C ist talseitig eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m zulässig. Einzelne technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik dürfen die Gebäudehöhe überschreiten und sind zurückhaltend zu gestalten.

⁸ Die maximal zulässige Ausnützung der Parzellen Nr. 4969 und Nr. 435 beträgt jeweils 0.65. Es sind minimal 80 % der Kontingente zu realisieren.

⁹ Im Baufeld C haben Gestaltung und Anordnung der Bauten sowie deren Volumetrie, Aussenräume, Vorzonen, Parkierung, Materialisierung etc. nach einem einheitlichen Grundkonzept zu erfolgen. Der Bebauungsplan dient als minimaler Standard für die Beurteilung.

Die Erschliessung des "Gatterächer Ost" und anschliessend die Bebauung können ab 2020 starten. Sinnvoll wäre, wenn ein einziger Investor sowohl die Parzelle der Einwohnergemeinde als auch jene der Ortsbürgergemeinde überbauen würde (Synergieeffekt, 1 Ansprechpartner für beide Gemeinden).

Die Tausch-Parzellen im Vergleich

Parzelle:	495	435
Standort:	Zentrumswiese	Gatterächer (Ost)
Fläche:	47,38 a	23,83 a
Bauzone:	Zone für öffentliche Bauten (ÖB)	Einfamilienhauszone E2
Erschlossen:	ja (teilweise)	nein

Der Landwert für erschlossenes Land in der Zone E2 im Gebiet "Gatterächer" dürfte bei rund Fr. 900.00 pro m2 liegen. Bei nicht erschlossenem Land darf der Preis auf ca. Fr. 700.00 pro m2 geschätzt werden.

Für die Erschliessung der Parzelle 435 ist mit Kosten von ca. Fr. 250'000.00 zu rechnen. Diese Kosten gingen zu Lasten der Ortsbürgergemeinde.

Bedingungen für den Landabtausch

- *Die Einwohnergemeinde soll keinen Gewinn aus diesem Landhandel schlagen können. Sollte dies innert einer Frist von 40 Jahren ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs dennoch geschehen, hätte sie der Ortsbürgergemeinde den Gewinn abzuliefern. Für die Berechnung des Gewinns wäre von einem Quadratmeterpreis von Fr. 500.00 auszugehen, indexiert an den Landesindex für Konsumentenpreise per Erwerbsdatum.*
- *Die Kosten für Notar und Grundbuchamt gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde.*

Zustimmung der Finanzkommissionen

Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung der Finanzkommission Einwohnergemeinde und der Finanzkommission Ortsbürgergemeinde, die am 7. April 2015 stattfand, wurde dieser Lösung von beiden Gremien einhellig zugestimmt.

Weiteres Vorgehen

Sofern die Ortsbürgergemeindeversammlung dem Landabtausch zustimmt, wird die Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Juni 2015 ebenfalls über dieses Geschäft befinden. Lehnt die Ortsbürgergemeindeversammlung den Antrag ab oder beschliesst sie die Rückweisung des Geschäfts, dann wird die Behandlung durch die Einwohnergemeindeversammlung hinfällig.

Stimmen beide Gemeindeversammlungen dem Geschäft zu, dann wird auf Basis der Traktandenberichte der Tauschvertrag ausgearbeitet.

Hinweis / Bemerkung: Nicht Bestandteil dieses Tauschgeschäfts ist der Baurechtsvertrag für die Erstellung des Alterszentrums. Die Eckwerte dieses Baurechtsvertrages (z. B. Dauer des Baurechts, Baurechtszins, Baurechtsnehmer) sind zwingend durch die Einwohnergemeindeversammlung zu beschliessen. Der Gemeinderat wird dann mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages ermächtigt. Sofern der Bau des Alterszentrums durch einen Investor erfolgt, soll über den Baurechtsvertrag auch eine Beschränkung der Höhe der Rendite ausgehandelt werden.

(Pläne siehe Traktandenbericht Seiten 20 - 23.)

Antrag des Gemeinderates

Die Parzelle 495 der Ortsbürgergemeinde Würenlos sei gemäss Bedingungen mit der Parzelle 435 der Einwohnergemeinde Würenlos abzutauschen.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: (erläutert das Traktandum anhand einer Bildschirmpräsentation.)

An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2001 wurde folgender Beschluss gefasst: Die Ortsbürgergemeinde schenkt der Einwohnergemeinde ca. 24 a Land mit der gleichzeitigen Verpflichtung der Einwohnergemeinde, nach 2005 bei finanziellem Bedarf der Ortsbürgergemeinde die Restparzelle von ca. 23,38 a zum Preis von Fr. 1'200'000.00 abzukaufen, spätestens aber per 31. Dezember 2012. Der Gemeinderat stellte der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 folgenden Antrag: Die Ortsbürgergemeinde wolle der Einwohnergemeinde ihre Parzelle 495 mittels Verkauf resp. gemischter Schenkung zum Preis von Fr. 1'300'000.00, zahlbar in jährlichen Raten à Fr. 100'000.00, veräussern. Die Versammlung wies dieses Geschäft ab. Ein Verkauf wurde grossmehrheitlich abgelehnt. Wir wollten dann von den Ortsbürgern mehr wissen und führten zu diesem Zweck einen Workshop durch. Dieser fand am 17. Februar 2015 statt. Es kamen klar folgende Wünsche zum Ausdruck: Es soll ein Landabtausch statt ein Verkauf oder Schenkung erfolgen und die Tauschparzelle soll im "Gatterächer" liegen.

(Der Vorsitzende erläutert anhand von Plänen die Situation auf der Zentrumswiese und im "Gatterächer".)

Gründe für den Landabtausch: Wir wollen, dass das Land dauerhaft im Eigentum der öffentlichen Hand bleibt. Wir wollen auch klare Eigentumsverhältnisse auf der Zentrumswiese, d. h. die Einwohnergemeinde soll alle Parzellen besitzen. Hinter dem ganzen steht die Realisierung des Alterszentrums. Wenn man die dafür benötigte Fläche im Baurecht abgeben will, dann ist es nicht sehr vorteilhaft, wenn man mit zwei Baurechtsgeberinnen operieren muss.

(Der Vorsitzende erläutert die Details der beiden Parzellen.)

Für die Erschliessung der Parzelle im "Gatterächer" ist mit ca. Fr. 250'000.00 zu Lasten der Ortsbürgergemeinde zu rechnen. Die Einwohnergemeinde besitzt im östlichen Gebiet des "Gatterächer" eine grössere Landfläche. Die Erschliessungsplanung mit der Landumlegung wurde bereits durchgeführt. Anschliessend wurde der Gestaltungsplan "Gatterächer Ost" erarbeitet. Die Arbeiten am Gestaltungsplan sind abgeschlossen, der Gemeinderat hat ihn aber im Hinblick auf den Landabtausch bewusst noch nicht verabschiedet. Es ist eine Bebauung der Parzelle im Reihenhaustyp vorgesehen.

Die Bedingungen für den Landabtausch sind: Die Einwohnergemeinde soll keinen Gewinn aus diesem Landhandel schlagen können. Sollte dies innert einer Frist von 40 Jahren ab dem Zeitpunkt Eigentumsübergang dennoch geschehen, hätte sie der

Ortsbürgergemeinde den Gewinn abzuliefern. Für Berechnung des Gewinns wäre von einem Quadratmeterpreis von Fr. 500.00 auszugehen, indexiert an Landesindex für Konsumentenpreise per Erwerbsdatum. Die Kosten für Notar und Grundbuchamt gehen zu Lasten Einwohnergemeinde.

Wir haben dies den beiden Finanzkommissionen unterbreitet und es fand eine gemeinsame Sitzung statt. Beide Finanzkommissionen befürworteten dieses Geschäft.

Zum weiteren Vorgehen: Wenn die Ortsbürgergemeindeversammlung dem Landabtausch zustimmt, wird die Einwohnergemeindeversammlung am 9. Juni 2015 ebenfalls darüber befinden. Lehnt die Ortsbürgergemeindeversammlung den Antrag ab, dann ist das Geschäft für die Einwohnergemeindeversammlung hinfällig. Wir wollten bewusst, dass zuerst die Ortsbürgergemeindeversammlung über dieses Geschäft befinden kann. Stimmen beide Versammlungen dem Geschäft zu, dann wird der Tauschvertrag auf Basis des Traktandenberichts ausgearbeitet.

Die Diskussion ist offen.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Die Finanzkommission ist dieses Mal einstimmig für den Antrag des Gemeinderates. Der Antrag entspricht unseren Vorstellungen. Wir finden dies eine gute Sache. Einerseits leisten wir einen Beitrag an das Alterszentrum, weil das Land auf der Zentrumswiese zu einem tieferen Wert übertragen wird als es effektiv hätte, und andererseits können wir dazu beitragen, die komplizierte Situation auf der Zentrumswiese zu vereinfachen. Es ist aber auch aus finanzieller Sicht gut. Wir erhalten nicht einfach Geld, sondern Land, welches wir überbauen können. Das Land kann voraussichtlich etwa 2022 überbaut werden. Dieses Land können wir dann im Baurecht abgeben und langfristig einen Baurechtszins generieren. Das war unser Ziel: Langfristigen Ertrag zu erzielen. Ich bitte Sie daher, dem Antrag des GR zuzustimmen.

Frau Claudia Markwalder-Sozzi: Wem gehört die andere Parzelle [Parzelle 4969, d. Verf.]?

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Diese Parzelle gehört Privaten.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Wir haben dies natürlich auch gesehen. Die Ortsbürgergemeinde hätte grundsätzlich die Möglichkeiten, diese Parzelle zu erwerben, sofern die Eigentümerin zu einem Verkauf bereit wäre. Gewisse Gedanken sind im Gang, aber dazu müssten Verhandlungen mit der betreffenden Erbgemeinschaft aufgenommen werden. Es würde natürlich die Bebauung erleichtern, wenn das Baufeld C und das Baufeld A nur im Eigentum der öffentlichen Hand stehen würde. Die Einwohnergemeinde und die Ortsbürgergemeinde könnten sich dann - zum Wohl beider Gemeinden - auf eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke einigen.

Herr Alois Wiedemeier: Ich habe eine frankenmässige Berechnung pro Quadratmeter gemacht. Die Erschliessung, wie sie der Gemeinderat darlegt, ist nicht ganz zutreffend. Ich möchte behaupten, dass die Zentrumswiese für die vorgesehenen Bauten faktisch nicht erschlossen ist. Man kann daher einen Vergleich ziehen zum Land im "Gatterächer", wo ein Wert von Fr. 700.00 angenommen wird. Umgerechnet auf die Fläche der Zentrumswiese verschenkt die Ortsbürgergemeinde dieses Land

eigentlich für Fr. 350.00. Die Ortsbürgergemeinde erhält also nur die halbe Fläche oder zahlt anders gesagt den doppelten Preis.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Aber die Einwohnergemeinde kann im Gegenzug über die gesamte Zentrumswiese frei verfügen kann. Man hat sich lange Gedanken über die Berechnungen und über mögliche Ausgleichszahlungen gemacht. Bei einem fremden Käufer würde man das sicherlich so machen. Es ist nun aber so, dass sowohl die Ortsbürgergemeinde als auch die Einwohnergemeinde die Gemeinde Würenlos sind. Es ist dieselbe Seele, dieselbe Gemeinde.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Es ist ganz schwierig, bei der Zentrumswiese eine Berechnung des Werts anzustellen. Im "Gatterächer" ist es noch einigermaßen definierbar. Bei der Zentrumswiese ist es sehr viel schwieriger, denn es handelt sich um Land in der Zone für öffentliche Bauten. Ein Privater kauft dieses Land nicht, weil er dort nichts bauen kann. Wenn uns die Gemeinde das Land nicht abkauft, dann bleiben wir darauf sitzen. Wir sind uns sicher einig, dass man der Einwohnergemeinde mit diesem Tausch etwas schenkt, es ist einfach nicht genau definiert, wie hoch diese Schenkung ausfällt. Wir haben immer gesagt, dass wir für das Alterszentrum einen Teil schenken wollen. Ich gebe zu, es ist ein wenig "den Daumen in die Luft gehalten".

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Sind sie so zufrieden?

Herr Alois Wiedemeier: Ja, sicher. Mir ging es einfach darum, auf dieses Detail hinzuweisen.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Sind weitere Wortmeldungen.

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates

Die Parzelle 495 der Ortsbürgergemeinde Würenlos sei gemäss Bedingungen mit der Parzelle 435 der Einwohnergemeinde Würenlos abzutauschen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, bei 1 Gegenstimme

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Sie haben damit geholfen, die ganze Sache etwas zu entspannen. Wir hoffen, dass in einer Woche auch die Einwohnergemeindeversammlung zustimmt.

Wir haben bereits mit dem Verein Alterszentrum Würenlos weitere Gespräche geführt. Ich bin sehr zuversichtlich, dass wir uns finden. Wir hoffen, dass wir eine Formation hinkriegen, die dieses Werk vorantreibt. Die Chancen in der Zusammenarbeit sind absolut intakt. Wir hoffen einfach, dass keine Störfeuer zur falschen Zeit entstehen. Vielen Dank für das Vertrauen.

Traktandum 7

Verschiedenes

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Sind Wortmeldungen?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Wir haben an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 über die Bildung einer Ortsbürgerkommission diskutiert und eine Konsultativabstimmung durchgeführt. Wir sind im Moment noch nicht weiter, weil wir mit anderen Geschäften belastet waren. Wir werden versuchen, an der Winter-Gmeind etwas mehr darüber berichten zu können.

Frau Gemeinderätin Karin Funk Blaser tritt aus dem Gemeinderat aus. Sie wird an der Einwohnergemeindeversammlung verabschiedet.

Der Vorsitzende weist auf den Waldumgang hin.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Die Erschliessung im "Gatterächer" ist definitiv, der Gestaltungsplan aber noch nicht. Es gibt eventuell noch gewisse Verbesserungsmöglichkeiten. Es ist mir ein Anliegen, dass man dies nochmals überprüft, bevor man es verabschiedet.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Wir haben als Einwohnergemeinde im "Gatterächer" jetzt einen Partner. Wir werden dies sicher nochmals anschauen. Der Erschliessungsplan ist rechtskräftig, aber über mögliche Anpassungen am Gestaltungsplan kann man sicherlich prüfen.

Ich danke Ihnen für die Teilnahme und wünsche Ihnen einen schönen Sommer. Ich lade Sie nun ein zum Imbiss.

(Applaus)

Schluss: 20.40 Uhr

Für ein getreues Protokoll:

NAMENS DER ORTSBÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Hans Ulrich Reber

Daniel Huggler

dh

Durch die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde geprüft und als in Ordnung befunden.

Würenlos,

NAMENS DER FINANZKOMMISSION
Der Präsident