

# Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung

**Datum:** Donnerstag, 9. Juni 2016

**Zeit:** 20.00 - 20.43 Uhr

**Ort:** Gmeindschäller

---

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

**Vorsitz:** Hans Ulrich Reber, Gemeindeammann

**Protokoll:** Daniel Huggler, Gemeindeschreiber

**Stimmzähler:** Franz Brunner  
Karin Binkert-Müller  
Jürg Markwalder

## Stimmregister

Stimmberechtigte: 366 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Anwesende bei Beginn: 68 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

## Rechtskraft der Beschlüsse

Der Beschluss über ein traktandiertes Sachgeschäft ist abschliessend gefasst, wenn die beschliessende Mehrheit 74 (20 % der Stimmberechtigten) ausmacht. Sämtliche Beschlüsse wurden abschliessend gefasst und unterstehen nicht dem fakultativen Referendum.

### **Traktandenliste**

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2015
2. Rechenschaftsbericht 2015
3. Rechnung 2015
4. Baurecht auf Parzelle 4883 an Einwohnergemeinde Würenlos für Sportplatz "Tägerhard"
5. Verschiedenes

### **Begrüssung**

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber** heisst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zur heutigen Ortsbürgergemeindeversammlung willkommen. Er freut sich über die beachtliche Zahl junger Ortsbürgerinnen und Ortsbürger, die heute an der Versammlung teilnehmen. Im Weiteren begrüsst er Förster Markus Byland.

### **Eintreten**

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Sie haben zur heutigen Versammlung den Stimmrechtsausweis und die Traktandenliste mit Berichten, Rechnung und Anträgen erhalten. Die Aktenaufgabe erfolgte in der vorgeschriebenen Zeit vom 27. Mai 2016 bis heute. Die Versammlung ist somit ordnungsgemäss einberufen worden und verhandlungsfähig. Somit ist die Versammlung eröffnet.

An dieser Stelle habe ich einen Hinweis. An der letzten Ortsbürgergemeindeversammlung hielt Herr Isidor Moser jun. unter dem Traktandum "Verschiedenes" fest, dass das Pachtland nur an Ortsbürger vergeben werden soll. Wir haben diesbezüglich Abklärungen vorgenommen. Wir haben dieses Geschäft daraufhin nicht traktandiert. Gemäss Auskunft der Gemeindeabteilung des Departements Inneres und Ressourcen fällt die Vermietung und Verpachtung von Gemeindegut gemäss § 94a Gemeindegesetz in die Zuständigkeit des Gemeinderates, und dies gilt auch für die Ortsbürgergemeinde. Die Gemeindeabteilung erachtet die Anknüpfung an das Ortsbürgerrecht überdies als kein sachliches Kriterium für die Vergabe von Pachtland. Für eine derartige Bevorzugung von Ortsbürgern gibt es nach Meinung des Kantons kaum stichhaltige Gründe. Indessen, und dies dürfte bei der anstehenden Überarbeitung der Pachtverträge Anwendung finden, ist es durchaus denkbar, dass der Gemeinderat ausschliesslich Würenloser Landwirte berücksichtigt.

## **Traktandum 1**

### **Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2015**

#### Bericht des Gemeinderates

*Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 10. Dezember 2015 eingesehen und als in Ordnung befunden. Das Protokoll lag mit den übrigen Versammlungsakten während der Auflagefrist in der Gemeindeganzlei auf. Es kann jederzeit auch im Internet unter [www.wuerenlos.ch](http://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.*

*Der Gemeinderat verzichtet darauf, im Traktandenbericht weiterhin eine Kurzfassung des Protokolls abzdrukken. Die Gesamfassung ist im Internet verfügbar und sie liegt während der Auflagefrist öffentlich auf. Auf Wunsch kann bei der Gemeindeganzlei auch ein Ausdruck bestellt werden.*

#### Antrag des Gemeinderates:

*Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2015 sei zu genehmigen.*

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Der Gemeinderat verzichtet darauf, im Traktandenbericht weiterhin eine Kurzfassung des Protokolls abzdrukken. Die Gesamfassung ist im Internet verfügbar und sie liegt während der Auflagefrist öffentlich auf. Auf Wunsch kann bei der Gemeindeganzlei auch ein Ausdruck bestellt werden. Hat jemand eine Bemerkung zum Protokoll?

Keine Wortmeldung.

#### **Antrag des Gemeinderates:**

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2015 sei zu genehmigen.

#### **Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

## Traktandum 2

### Rechenschaftsbericht 2015

#### 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 1'024 m<sup>3</sup> / 93 % (Vorjahr 1'091 m<sup>3</sup> / 100 %) Holz aufgerüstet. Der Hiebsatz beträgt 1'100 m<sup>3</sup> gemäss Betriebsplan vom Herbst 2007.

Davon entfallen auf Stammrundholz total 549 m<sup>3</sup> (615 m<sup>3</sup>).

Baumart	2015	2014
Ahorn	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Buchen	27 m <sup>3</sup>	34 m <sup>3</sup>
Eichen	20 m <sup>3</sup>	13 m <sup>3</sup>
Erlen	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Eschen	18 m <sup>3</sup>	17 m <sup>3</sup>
Fichten / Tannen	415 m <sup>3</sup>	400 m <sup>3</sup>
Föhren	64 m <sup>3</sup>	151 m <sup>3</sup>
Lärchen	5 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Kirschbaum	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Linde	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Nussbaum	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Weymouthföhren	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>

Brennholz ab Waldstrasse wurden 152 Ster (150 Ster) und Industrieholz 96 Ster (157 Ster) abgeführt. Für Hackschnitzelholz wurden 270 m<sup>3</sup> (290 m<sup>3</sup>) aufgerüstet. Aus Zwangsnutzungen fielen im Berichtsjahr total 120 m<sup>3</sup> / 11,72 % (16 m<sup>3</sup> / 1,47 %) Holz an. Hauptursache war Käferbefall.

### **Kulturen und Pflegemassnahmen**

*Insgesamt wurden im Berichtsjahr 9,91 ha (5,34 ha) Jungwald gepflegt. Auf 3 (2) Jungwaldflächen von insgesamt 1,13 ha (1,31 ha) wurden die Zukunftsbäume wertgeastet. Für die Jungwaldpflege werden von Bund und Kanton bestimmte Beiträge entrichtet. Die Beiträge wurden gemäss Vereinbarung von 2015 über Pflege und Verjüngung des Waldes im Berichtsjahr ausbezahlt. Im Buechwald wurden nach dem Holzschlag ca. 4,50 ha gepflegt mit dem Ziel Dauerwald. Insbesondere wurde die Eibe gefördert, die sich dort natürlich verjüngt hat. Im Tägerhardwald wurde entlang der Autobahn die Verjüngung weiter geführt. Pflanzungen fanden nur in der Niederhaltezone entlang der Eisenbahn statt, welche als Christbaumkultur dient.*

### **Borkenkäferbekämpfung**

*Im Berichtsjahr wurden im Gemeinde- und Privatwald insgesamt 5 (7) Fallen aufgestellt. 4 (5) Fallen wurden mit dem Lockstoff für den "Buchdrucker" und 1 (2) Fallen mit dem Lockstoff für den "Kupferstecher" ausgerüstet. Gefangen werden konnten 16'700 (12'000) "Buchdrucker" und 32'700 (294'600) "Kupferstecher". Das Fangergebnis liegt deutlich unter dem des Vorjahres. Der Hauptgrund liegt darin, dass die klimatischen Bedingungen für den Borkenkäfer bis im Juni schlecht waren. Der Juli und August hingegen waren ideal für die Entwicklung des Käfers.*

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

### **Wegunterhalt**

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

*Die Waldwege, welche durch den Bau des Pumpwerkes "Tägerhardwald" beschädigt worden sind, werden im 2016 saniert.*

### **Dienstleistungen für Dritte**

*Im Berichtsjahr konnten aussergewöhnlich viele Arbeiten für Dritte ausgeführt werden.*

### **Entwicklung wichtiger Kennzahlen der Waldbewirtschaftung in Würenlos**

*(Es wird auf die Grafiken auf Seite 5 des Traktandenberichtes verwiesen.)*

## 2. Forsthaus "Tägerhard"

Statistik	2015	2014	2013
Vermietungen insgesamt	138	118	124
davon an Einwohner von Würenlos	75	82	90
davon an Auswärtige	63	36	34

## 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 2014 und mit dem Budget 2016.

### Antrag des Gemeinderates

Der Rechenschaftsbericht 2015 sei zu genehmigen.

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Beim Wegunterhalt wurde im vergangenen Jahr nicht sehr viel gemacht. Dieses Jahr gibt es mehr zu tun, schon wegen des Grundwasserpumpwerks "Tägerhardwald", weil dadurch gewisse Wege in Mitleidenchaft gezogen wurden.

Beim Forsthaus waren 138 Vermietungen gegenüber 118 Vermietungen im Vorjahr zu verzeichnen. Wir mussten feststellen, dass auch beim Forsthaus ein gewisser Unterhalt notwendig ist. So mussten wir eine neue Geschirrspülmaschine installieren lassen. Im Weiteren mussten Schäden von einem Vandalenakt beheben lassen. Haben Sie Fragen zum Rechenschaftsbericht?

Keine Wortmeldung.

### **Antrag des Gemeinderates:**

Der Rechenschaftsbericht 2015 sei zu genehmigen.

### **Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

### Traktandum 3

#### Rechnung 2015

##### Bericht des Gemeinderates

*Der Gemeinderat hat von den Ergebnissen 2015 der Ortsbürger- und Forstrechnung sowie von der Bilanz 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 2015 sei zu genehmigen.*

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Ich übergebe das Wort Herrn Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Die Rechnung 2015 weist einen Cashflow von minus Fr. 13'512.00 aus. In der Bilanz ist unter den Aktiven als Sachanlage Finanzvermögen ein Wert von Fr. 4'059'350.00 ausgewiesen. Wenn Sie dies mit der Eröffnungsbilanz per 1. Januar 2016 von Fr. 2'164'150.00 vergleichen, stellen Sie einen deutlichen Zuwachs fest. Dieser Zuwachs betrifft das Land im "Gatterächer", welches mit der Einwohnergemeinde abgetauscht worden ist. In der Buchhaltung figuriert dieses Land also bereits als Finanzvermögen. Die Gegenbuchung ist im Verwaltungsvermögen zu finden. Dort hat sich der Wert Sachanlagen Verwaltungsvermögen von Fr. 5'009'838 per 1. Januar 2015 auf Fr. 3'114'638.00 per Ende 2015 verändert. Dort wirkt sich der Tausch der Zentrumswiese, welche in der Zone für öffentliche Bauten liegt, aus. Das Verwaltungsvermögen wird benötigt zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben, währenddem das Finanzvermögen frei veräussert werden kann; es ist nicht zweckgebunden.

Beim Fremdkapital ist unter "Depotgelder und Kautionen" die Summe von Fr. 2'500.00 verbucht. Es handelt sich um eine Kaution, welche die Multinet Communication GmbH geleistet hat. Sie hat einen provisorischen Lagerplatz auf der Parzelle 937 im "Tägerhard" gemietet. Sie musste für den Zins, den sie zu entrichten hat, ein Depot leisten. Man sieht, dass der Platz dort jetzt schon provisorisch gebraucht wird.

Im Weiteren verweise ich auf den Altersheimfonds mit einem Wert von Fr. 550'534.00, welcher nach wie vor berücksichtigt ist, da der Landabtausch Parzelle 495 Zentrumswiese mit Parzelle 435 "Gatterächer" im Grundbuch noch nicht vollzogen ist. Der Vertragsentwurf liegt vor. Ich gehe davon aus, dass dies ca. im Sommer unterzeichnet werden kann und bis zur Dezember-Gmeind die Handänderung grundbuchlich erfolgt ist. Dann wird der Antrag folgen, den Altersheimfonds aufzulösen und das Geld dem freien Kapital zuzuschlagen.

Sind noch Fragen?

Keine Wortmeldung.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Die Erläuterungen zu den Abweichungen bei den Konten 0220.3132.02 "Dienstbarkeit/Fahrwegrecht Parzelle Nr. 3729" und 0290.3144 "Gebäudeunterhalt" finden Sie auf Seite 14 des Traktandenberichts.

Beim Unterhalt Blumenschmuck (Konto 3290.3101) wurde das Budget etwas überzogen. Hier wird überprüft, ob allenfalls zu viel Unterhalt gemacht wird oder ob man den Budgetbetrag inskünftig anpassen muss. Wir erklärten uns ja einverstanden, dass die Ortsbürgergemeinde den Blumenschmuck der Brunnen übernimmt. Dafür wurden Fr. 4'500.00 budgetiert, effektiv wurden nun rund Fr. 3'000.00 mehr ausgegeben.

Ebenfalls über Budget ist die Position "Dienstleistungen Dritter" (Konto 3290.3130), wozu Sie die Begründung wiederum im Traktandenbericht finden.

Zur Waldwirtschaft habe ich keine Bemerkungen.

Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Ich verlese den Bericht der Finanzkommission: "Die Ortsbürgerrechnung für das Jahr 2015 wurde durch die Revisionsgesellschaft Gruber 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 2015 in der vorliegenden Form zu genehmigen."

#### **Antrag des Gemeinderates:**

Die Rechnung 2015 sei zu genehmigen.

#### **Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Ich danke Herrn Othmar Wirth, Leiter Finanzen, für die saubere Führung der Rechnung und für die Auskünfte, die er uns erteilt hat.



## **Traktandum 4**

### **Baurecht auf Parzelle 4883 an Einwohnergemeinde Würenlos für Sportanlage "Tägerhard"**

#### Bericht des Gemeinderates

#### **Ausgangslage**

*Die Einwohnergemeindeversammlung vom 8. Dezember 2015 genehmigte einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'257'000.00 für den Bau eines Naturrasensportplatzes im Gebiet "Tägerhard". Dieser soll auf der Ortsbürgerparzelle 4883 realisiert werden. Dieses Grundstück befindet sich in der "Spezialzone Sportanlagen Tägerhard".*

*Der Platz mit einer Spielfeldabmessung von 105 m x 68 m ist für Verbandsspiele ausgelegt. Die Platzgrösse inkl. des Sicherheitsbereiches rund um das Spielfeld von 3 m bzw. 5 m und dem vorgesehenen Erdwall beträgt ca. 13'250 m<sup>2</sup>. Der Platz ist mit Beleuchtungsanlage, Bewässerungsanlage und Ballfängen ausgestattet.*

*Die Erschliessung des Sportplatzes erfolgt von der Industriestrasse her. Der Fussweg führt zwischen dem geplanten Sportplatz und dem Tennisplatz HUBA Control AG in den hinteren Bereich der Parzelle. Es sind 40 Veloabstellplätze im Projekt berücksichtigt. Mit der Huba Control AG wurde die Nutzung von 25 Autoparkplätzen vereinbart.*

*Die Haupterschliessung samt Strom, Wasser und Kanalisation erfolgt über die neue Erschliessungstrasse im Gewerbegebiet "Tägerhard". Sämtliche Kosten hierfür sind im Verpflichtungskredit für die Erschliessung des Gewerbegebiets "Tägerhard" (bewilligt am 8. Dezember 2015) bereits enthalten. Auch der neue Fussweg ist Bestandteil des Erschliessungsprojekts und die Kosten sind ebenfalls eingerechnet.*

#### **Eigentumsverhältnisse**

*Der neue Sportplatz wird auf der Parzelle 4883 der Ortsbürgergemeinde Würenlos gebaut. Die gesamte Parzelle befindet sich in der Spezialzone "Sportanlagen Tägerhard", welche gemäss § 20b Bau- und Nutzungsordnung ausschliesslich für den Bau und Betrieb von Spiel- und Sportanlagen vorgesehen ist. Zulässig sind hier die Erstellung von Spielflächen (Natur- und Kunstrasen), ein Reitplatz sowie Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit der Nutzung dieser Plätze stehen (z. B. Ballfanggitter, Zäune, Beleuchtung, Flutlicht, Sitzbänke, Sitzstufen usw.). Gebäude (Hochbauten, Klein- und Anbauten) sind nicht zulässig.*

*In der Vergangenheit hat die Ortsbürgergemeindeversammlung in Diskussionen wiederholt die Bereitschaft signalisiert, das benötigte Land für eine Sportanlage im Baurecht zur Verfügung zu stellen.*

*Für den Bau des Sportplatzes soll die Ortsbürgergemeinde der Einwohnergemeinde die Fläche von ca. 13'250 m<sup>2</sup>, welche für den Bau des neuen Rasensportplatzes benötigt wird, im Baurecht zur Verfügung stellen. Auf dem Grundstück entsteht ein Rasensportplatz, Ballfänge, Beleuchtungs- und Bewässerungsanlagen sowie ein begrünter Erdwall, durch welchen erhebliche Kosten beim Bau eingespart werden können.*

### **Umfang des Baurechts**

Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung von Gemeinderat, Finanzkommission Ortsbürgergemeinde und der Forstkommission im April 2016 wurde über die Bedingungen für das Baurecht diskutiert. Man einigte sich dabei auf die folgenden Eckwerte für den Baurechtsvertrag und für die Berechnung des Baurechtszinses:

1. Das Baurecht ist auf 30 Jahre befristet.
2. Es wird seitens der Ortsbürgergemeinde keine Heimfallentschädigung gewährleistet.
3. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird der Landwert für Landwirtschaftsland von Fr. 10.00 pro Quadratmeter eingesetzt.

Dieser Preis rechtfertigt sich einerseits dadurch, dass sich die Parzelle in der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard befindet und bei Nichtrealisierung eines Sportplatzes die Fläche lediglich als Landwirtschaftsland genutzt werden kann, andererseits wird der Platz durch Würenloser Vereine genutzt. Weiter verbleibt das Land langfristig im Eigentum der Ortsbürgergemeinde, welche wiederum von einer künftigen Richtplanänderung und damit von einer allfälligen Wertsteigerung profitieren würde.

4. Der Erschliessungskostenanteil der Ortsbürgergemeinde von ca. Fr. 900'000.00 wird anteilmässig auf den Quadratmeterpreis der Flächen von Parzelle 937 und 4883 (soweit letztere in der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard liegt) abzüglich der Flächen der Erschliessungsanlagen aufgerechnet.
5. Der Quadratmeterpreis mit aufgerechneten Erschliessungskosten wird mit dem jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz (Stand Juni 2016: 1,75 %) verzinst (= Baurechtszins).
6. Der Baurechtszins ist jährlich zu überprüfen und gegebenenfalls, d. h. bei einem veränderten Referenzzinssatz, anzupassen.

### **Baurechtszins**

Für die Berechnung des Baurechtszinses pro Quadratmeter ergibt sich aus oben erwähnten Vorgaben folgende Formel:

$$\left( \text{Landpreis Fr. } 10.00/\text{m}^2 + \text{Anteil Erschliessungs-kosten pro m}^2 \right) \times \text{gültiger Referenzzinssatz} = \text{Baurechtszins/m}^2$$

Aktuell liegt der Referenzzinssatz bei 1,75 % (Stand Juni 2016).

Somit ergibt sich aufgrund der vorstehenden Grundformel für das erste Jahr folgender Baurechtszins:

#### **Pro Quadratmeter:**

Fr. 10.00 (Landpreis) + Fr. 16.65 (Anteil Erschliessung) x 1,75 % = Fr. 0.466/m<sup>2</sup> (gerundet Fr. 0.47)

**Gesamte Fläche Sportplatz:**

$$13'250 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 0.47 \text{ x} = \text{Fr. } 6'227.50$$

**Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung**

*Die Begründung eines Baurechts fällt bei der Einwohnergemeinde in die Zuständigkeit der Einwohnergemeindeversammlung. Stimmt die Ortsbürgergemeindeversammlung den nachfolgenden Anträgen zu, wird das Geschäft der nächsten Einwohnergemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.*

*(Plan siehe Traktandenbericht Seite 11.)*

Anträge des Gemeinderates

1. *Dem Baurecht auf Parzelle 4883 zu Gunsten der Einwohnergemeinde zu den folgenden Bedingungen sei zuzustimmen:*
  1. *Fläche: ca. 13'250 m<sup>2</sup>.*
  2. *Dauer des Baurechts: 30 Jahre.*
  3. *Keine Heimfallentschädigung.*
  4. *Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 10.00 pro Quadratmeter eingesetzt.*
  5. *Der Erschliessungskostenanteil der Ortsbürgergemeinde von ca. Fr. 900'000.00 wird anteilmässig auf den Quadratmeterpreis der Flächen von Parzelle 937 und 4883 (soweit letztere in der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard liegt) abzüglich der Flächen der Erschliessungsanlagen aufgerechnet.*
  6. *Der Quadratmeterpreis mit aufgerechneten Erschliessungskosten wird mit dem jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz (Stand Juni 2016: 1,75 %) verzinst (= Baurechtszins).*
  7. *Der Baurechtszins ist jährlich zu überprüfen und gegebenenfalls, d. h. bei einem veränderten Referenzzinssatz, anzupassen.*
2. *Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.*

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Am 8. Dezember 2015 hat die Einwohnergemeindeversammlung einen Kredit über Fr. 1'257'000.00 für den Bau eines Naturrasensportplatzes bewilligt. Erschlossen wird dieser von der Industriestrasse her. Die Eigentumsverhältnisse sind wie folgt: Die gesamte Parzelle 4883 liegt in der Spezialzone "Sportanlagen Tägerhard". Sie kann ausschliesslich für den Bau und Betrieb von Spiel- und Sportanlagen verwendet werden. Wir sehen für die Spielfläche einen Naturrasen vor. Es wird auch ein Erdwall vorgesehen, welcher tribünenartig benützt werden kann. Zuerst wird nun einfach der Sportplatz realisiert. Wir stehen kurz vor dem Start. Wir haben noch eine Einwendung zu behandeln und dann gilt es, die Rechtskraft des heutigen Beschlusses abzuwarten. Danach könnte man mit dem Bau starten.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat wiederholt versichert, dass sie das Land im Baurecht zur Verfügung stellen würde. Es soll die Ortsbürgergemeinde der Einwohnergemeinde ein ca. 13'250 m<sup>2</sup> zur Verfügung stellen. Der Umfang dieses Baurechts: Das Baurecht ist auf 30 Jahre befristet. Es ist keine Heimfallentschädigung vorgesehen. Als Preisbasis dient ein Landwert von Fr. 10.00 pro Quadratmeter. Bei Nichtrealisierung der Sportanlage ist nur landwirtschaftliche Nutzung möglich. Der Platz wird durch Würenloser Vereine benützt. Das Land verbleibt langfristig im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Dadurch könnte die Ortsbürgergemeinde bei einer zukünftigen Änderung des Richtplans von einer Wertsteigerung des Grundstücks profitieren. Erschliessungskosten: Der Erschliessungskostenanteil wird anteilmässig auf den Quadratmeterpreis der Flächen von Parzelle 937 und 4883 aufgerechnet. Der Quadratmeterpreis wird mit dem jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz verzinst. Er ist jährlich zu überprüfen und bei einem veränderten Referenzzinssatz anzupassen. Aktuell ergibt sich ein Baurechtszins von Fr. 6'227.50. Stimmt die heutige Versammlung dem Geschäft zu, wird das Geschäft der kommenden Einwohnergemeindeversammlung unterbreitet. Ich gebe die Diskussion gerne frei.

**Herr Isidor Moser jun.:** Zur Parzellengrösse: Es wurde erwähnt, diese liege vollumfänglich in der Spezialzone "Sportanlagen Tägerhard". Dem ist aber nicht so. Ein Teil liegt noch in der Landwirtschaftszone.

Ich bin dafür, dass alles Land, welches benötigt wird, in die Baurechtsfläche eingerechnet wird, auch der Teil Richtung Huba Control AG. Dann wären es etwa 15'000 m<sup>2</sup>.

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Ja, der Fussweg, welcher öffentlich ist, ist nicht mitberücksichtigt worden.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Die Aussage von Herrn Isidor Moser ist richtig. Ein Teil der Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Aber der Teil, welcher die Baurechtsfläche ausmacht bzw. der Teil, welcher auf die Erschliessungskosten umgeschlagen wird, ist nur jener, der in der Sportzone liegt.

**Herr Isidor Moser jun.:** Ja, das ist mir schon klar. Ich wollte nur die Aussage klarstellen.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Im hinteren Teil, wo die Parzelle in der Landwirtschaftszone liegt, wird nie etwas passieren.

Über das Stück mit dem Weg haben wir in der Tat diskutiert. Wir sind der Auffassung, dass dies nicht ins Baurecht der Einwohnergemeinde gehört. Dieser Weg wird später auch von jenen benützt, welche im hinteren Bereich irgendwann ihre Gewerbebetriebe haben. Die Kosten für den Weg sind in den Erschliessungskosten berücksichtigt, und diesen schlagen wir um. Wenn wir dies ins Baurecht integrieren würden, müsste die Einwohnergemeinde praktisch einen Weg unterhalten, der auch auf von anderen Leuten benützt wird, die beispielsweise zum Reitverein gehören oder ins Gewerbe laufen. Gehört er der Ortsbürgergemeinde und nicht in die Baurechtsfläche, dann müssen wir für die Kosten aufkommen, können diese aber auf die Baurechtszinsen für den Reitverein und das Gewerbe umschlagen.

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber: Ist die Frage beantwortet, Herr Moser?**

**Herr Isidor Moser jun.:** Ja.

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Sind weitere Fragen?

**Herr Franz Brunner:** Ist die Gemeinde die einzige Bezahlerin des Baurechtszinses oder gibt es noch andere?

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Für Sportplatz ist es die Einwohnergemeinde, für die Gewerbezone wird das dann weiterverrechnet. Sind weitere Fragen?

Keine Wortmeldung.

#### **Anträge des Gemeinderates**

1. Dem Baurecht auf Parzelle 4883 zu Gunsten der Einwohnergemeinde zu den folgenden Bedingungen sei zuzustimmen:
  1. Fläche: ca. 13'250 m<sup>2</sup>.
  2. Dauer des Baurechts: 30 Jahre.
  3. Keine Heimfallentschädigung.
  4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 10.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
  5. Der Erschliessungskostenanteil der Ortsbürgergemeinde von ca. Fr. 900'000.00 wird anteilmässig auf den Quadratmeterpreis der Flächen von Parzelle 937 und 4883 (soweit letztere in der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard liegt) abzüglich der Flächen der Erschliessungsanlagen aufgerechnet.
  6. Der Quadratmeterpreis mit aufgerechneten Erschliessungskosten wird mit dem jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz (Stand Juni 2016: 1,75 %) verzinst (= Baurechtszins).
  7. Der Baurechtszins ist jährlich zu überprüfen und gegebenenfalls, d. h. bei einem veränderten Referenzzinssatz, anzupassen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, bei 1 Gegenstimme

**Traktandum 5**

**Verschiedenes**

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Ist unter "Verschiedenem" etwas vorzubringen?

**Herr Ernst Moser-Kloter:** Ich habe eine Frage zum Gewerbegebiet. Wir haben gehört, dass wir letztes Jahr "retour" gemacht haben. Ich möchte wissen, wo man dort mit der Erschliessung steht. Denn ich nehme an, dass wenn der Sportplatz in Betrieb gelangt, sollten auch die Duschen und Container stehen, welche ja über die neue Strasse erschlossen werden. Es geht mir um die Einnahmen, die dort gemacht werden sollen. Ist dort im Prinzip dieselbe Formel vorgesehen wie beim Sportplatz, natürlich mit veränderten Zahlen?

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Grundsätzlich ja, aber man geht dann vielleicht von anderen Grundlagen aus.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Wir sind noch nicht ganz soweit, um zu wissen, wie das dann aussieht. Es wird sicher ein anderer Preis sein. Es wird auch ein anderer Zinssatz sein. Vermutlich gibt es einen Zuschlag. Er wird also höher sein. Die Dauer wird wahrscheinlich eher länger sein. Vermutlich wird man dort auch über eine Heimfallentschädigung sprechen müssen. Das sind aber erst mal Tendenzen. Das muss noch diskutiert werden. Der nächste Punkt ist, was mit dem Reitverein geschieht, denn wenn die Reithalle nicht realisiert würde, würde die Gewerbefläche grösser ausfallen. Ich kann nur die Tendenzen sagen.

**Herr Ernst Moser-Kloter:** Danke. Es gibt Gewerbetreibende in Würenlos, die darauf warten, weil sie nach einem neuen Standort Ausschau halten. Ich möchte anregen, dass man das Würenloser Gewerbe dannzumal gegenüber Auswärtigen vorzieht. Sie sollen auch irgendwann wissen, wo man steht.

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Wir hatten eine ausführliche Sitzung mit der Finanzkommission Ortsbürgergemeinde und mit der Forstkommission, wo man sich sehr gut austauschen konnte. Man war der Meinung, dass nicht dreingeschossen werden soll. Es soll ein geordneter Aufbau stattfinden. Wir hatten eben heute eine

Besprechung mit einer Firma, die Gebietsentwicklungen durchführt. Wir erhalten von dieser einen Vorschlag, wie das Ganze systematisch entwickelt werden könnte bis hin zum Bau. Dies wird als Offerte vorgelegt. Wir haben in unserer Gemeinde das erforderliche Wissen nicht. Wir müssen dies von erfahrenen Unternehmungen einkaufen. Die Firma, die wir heute angehört haben, hat kürzlich für die Stadt Wädenswil Gewerbeland von rund 40'000 m<sup>2</sup> beplant samt Gestaltungsplan und Bebauungsmodell.

Wir müssen uns einfach bewusst sein: Ich höre jetzt wieder, dass unsere Würenloser Gewerbetreibenden das Land langsam kriegen sollten. Von anderer Seite heisst es, wir sollen nicht pressieren. Wir gehen jetzt einfach unseren Weg. Wir werden wieder mit den beiden Kommissionen zusammenkommen. Es ist nicht auf der langen Bank. Sind weitere Voten?

**Herr Markus Byland, Förster:** Ich bin für die Wiederaufforstung des Grundwasserpumpwerks "Tägerhardwald" zuständig. Diese ist vorgesehen beim ehemaligen Scheibenstand. Ich bitte darum, dass die Fläche dort geräumt wird, damit wir im Herbst dieses Jahres, spätestens im Frühling des kommenden Jahres die Ersatzaufforstung vornehmen können.

**Herr Isidor Moser jun.:** Ich finde es "schön", dass man so etwas an einer Versammlung erfährt, denn ich bin eigentlich Pächter dieses Grundstücks und weiss noch nichts davon. Aber bei der Gemeinde läuft es in letzter Zeit ja so, man erfährt erst etwas, kurz bevor es realisiert wird.

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Wir orientieren durchaus. Es ist keine Absicht dahinter. Aber wir werden uns dies zu Herzen nehmen. Sind weitere Fragen?

**Herr Martin Vogt:** Könnte man an der Lautstärke etwas verbessern. Man hört nicht immer alles sehr gut hinten im Saal.

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Danke für den Hinweis. Sind weitere Hinweise?

Keine Wormeldung.

**Gemeindeammann Hans Ulrich Reber:** Ich danke Frau Jeannine Mair, Herrn Patrick Mair, Frau Beatrice Rüegg und Frau Johanna Ellenberger für die Bewirtung heute Abend.

Gestern haben wir Frau Irma Markwalder-Gsell die für die Ortsbürgergemeinde geleisteten langjährigen Dienste verdankt.

Zum Thema Ortsbürgerkommission: Wir haben bei der ganzen Diskussion ums Gewerbeland erlebt, dass wenn wir die Finanzkommission und die Forstkommission zusammennemen, sich ein sehr gutes Gremium ergibt, das sich sehr stark befruchtet und sehr gut arbeitet. Wir möchten in Zukunft auf diesem Weg weiterfahren.

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

(Applaus)

Schluss: 20.43 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