



G E M E I N D E W Ü R E N L O S

**Einladung zur ausserordentlichen
Ortsbürgergemeindeversammlung**

**Dienstag, 16. April 2019
19.30 Uhr
Gmeindschäller**

Geschätzte Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Es freut uns, Sie zur ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung einladen zu dürfen. Wir danken Ihnen für das Interesse am Ortsbürgergeschehen und für Ihre aktive Teilnahme.

Beachten Sie, dass die Versammlung bereits **um 19.30 Uhr beginnt**. Im Anschluss an die Versammlung laden wir Sie zu einem Imbiss ein.

Traktandenliste

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2018
2. Gewerbegebiet "Tägerhard", Baugrundverstärkung Parzelle 937 mittels Rüttelstopfverfahren; Verpflichtungskredit
3. Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Gewerbetreibende
 - 3.1 Baurecht zu Gunsten Daniel und Barbara Schiebler, Endingen
 - 3.2 Baurecht zu Gunsten BWE Sanierung AG, Otelfingen
 - 3.3 Baurecht zu Gunsten Ernst Tiefbau AG, Würenlos
 - 3.4 Baurecht zu Gunsten Hausherr Bedachungen AG, Würenlos
 - 3.5 Baurecht zu Gunsten Cris Sanitär GmbH, Würenlos
4. Baurecht auf Parzellen 937 und 4883 zu Gunsten Reitverein Würenlos und Umgebung
 - 4.1 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Reitverein Würenlos und Umgebung für Reithalle
 - 4.2 Baurecht auf Parzelle 4883 zu Gunsten Reitverein Würenlos und Umgebung für Reitplatz
5. Auflösung Altersheimfonds der Ortsbürgergemeinde
6. Verschiedenes

Würenlos, 18. März 2019

GEMEINDERAT WÜRENLOS

Hinweise

- Die Akten zu den traktandierten Sachgeschäften der Ortsbürgergemeindeversammlung liegen in der Zeit vom 3. April - 16. April 2019 während der ordentlichen Bürostunden in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.
- Falls Sie detaillierte Auskünfte zu den Traktanden wünschen, wenden Sie sich bitte **vor** der Gemeindeversammlung an ein Mitglied des Gemeinderates, die Gemeindekanzlei oder die Finanzverwaltung. Sie tragen damit zur speditiven Abwicklung der Geschäfte bei. Besten Dank.

Traktandum 1

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2018

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 11. Dezember 2018 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.

Antrag:

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2018 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Gewerbegebiet "Tägerhard", Baugrundverstärkung Parzelle 937 mittels Rüttelstopfverfahren; Verpflichtungskredit

Ausgangslage

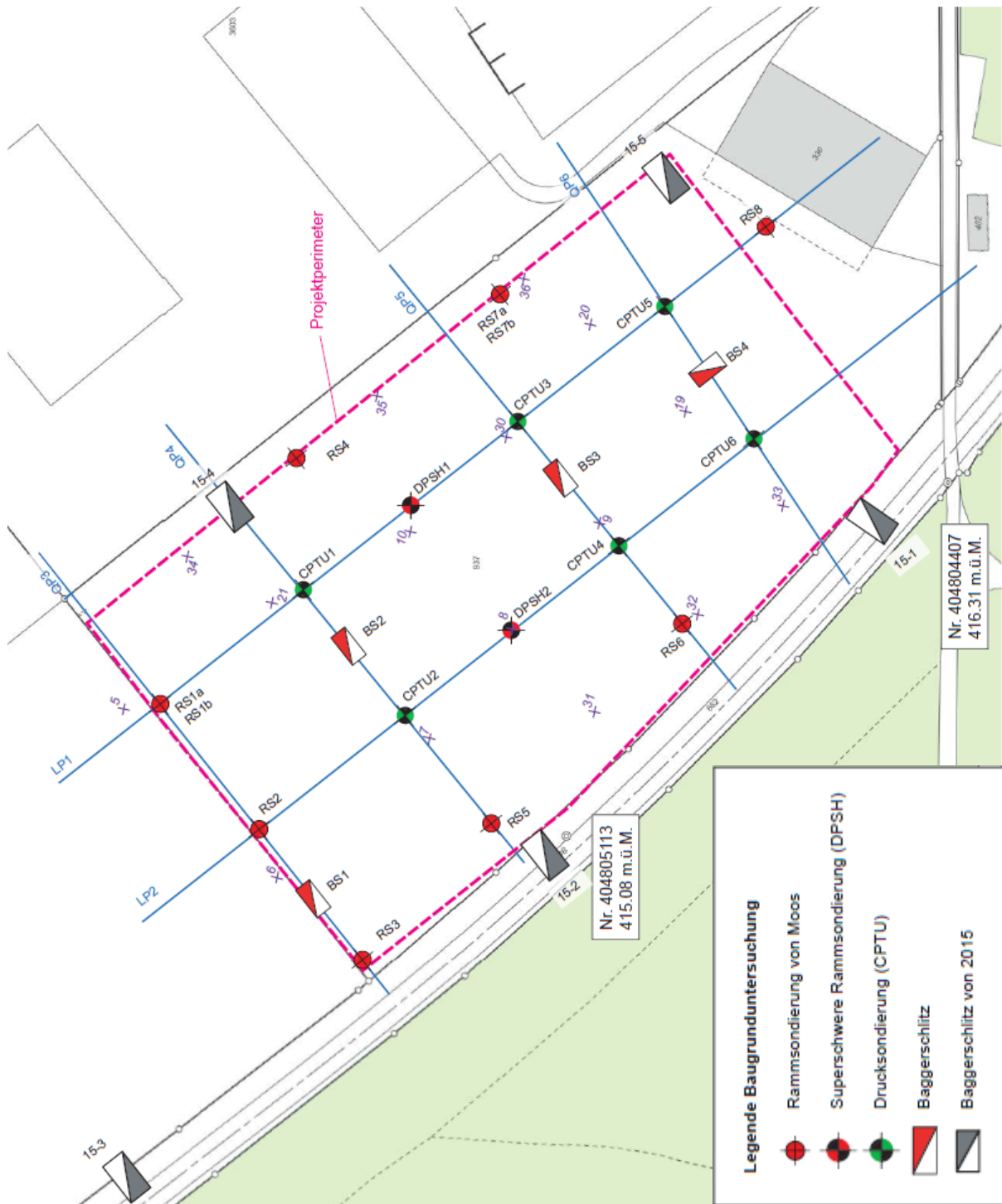
Seit den späten 1960-er Jahren ist die Ortsbürgergemeinde Würenlos im Besitze einer Kiesabbaubewilligung für den westlichen Teil der Parzelle 937 (zwischen Industriestrasse und SBB-Bahndamm). Die Abbau- und Auffüllrechte hat die Ortsbürgergemeinde der Neuen Agir AG, Affoltern am Albis, mit einem Dienstbarkeitsvertrag übertragen. Für die östlich anschliessende Teilfläche der Parzelle 937, welche als Gewerbezone ausgeschieden ist, besteht ein Vertrag vom 11. Februar 1994, welcher ebenfalls der Neuen Agir AG die Abbau- und Auffüllrechte einräumt. Bis dahin war dieser Teil der Parzelle 937 an den Kavalierie- und Reitverein Baden und Umgebung (heute: Reitverein Würenlos und Umgebung) verpachtet. Die ihm gehörende Reithalle mit Umland ist ausserhalb des Materialabbaugebiets geblieben.

Mit Blick auf die Absicht der Ortsbürgergemeinde, auf der wieder aufgefüllten Parzelle 937 möglichst bald Sportplätze zu errichten, wurden zur Beurteilung des Baugrundes durch das beauftragte Büro Dr. H. Jäckli AG Setzungsmessungen empfohlen. Diese Messungen sollen auch auf der als Gewerbezone ausgewiesenen Teilfläche durchgeführt werden, weil hier verschiedene Hochbauten erstellt werden sollen.

Vorgehen

Aufgrund der Erfahrungen beim Bau des neuen Sportplatzes hat die Begleitgruppe "Gewerbeland Ortsbürgergemeinde", der FlumGeo AG, St. Gallen, den Auftrag erteilt, den Baugrund zu untersuchen. Der Bericht sollte einerseits der Baurechtsgeberin (Ortsbürgergemeinde) als Grundlage für die vorzunehmenden Stabilisierungsmassnahmen und andererseits den künftigen Baurechtsnehmern als Grundlage für die Planung der Foundation und Baugrube für ihre Bauten dienen.

Es wurden durch die FlumGeo AG acht Rammsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 11,6 m ausgeführt. Zum selben Zeitpunkt öffnete die Implenia AG für einen optischen Aufschluss vier Baggerschlitze von maximal 4 m Tiefe, welche durch die FlumGeo AG nach geotechnischen Gesichtspunkten aufgenommen wurden. Zusätzlich wurden sechs elektrische Drucksondierungen und zwei super-schwere Rammsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 24,50 m ausgeführt.



Die Resultate aus den Untersuchungen haben ergeben, dass die Tragfähigkeit des Untergrunds sehr gering ist. Darum ist es zwingend erforderlich, den Baugrund mit geeigneten Massnahmen zu verstärken. Aus diesem Grund übernimmt die Baurechtsgeberin die Stabilisierungsarbeiten für eine übliche Tragfähigkeit des Baugrundes für das erste Bauprojekt (Gebäude) der Baurechtsnehmer, und zwar wie folgt: In den Bereichen mit konzentrierten Lasten (Wände, Stützen) wird, wenn nötig mittels Rüttelstopfsäulen, eine Baugrundverbesserung ausgeführt, welche es erlaubt, Lasten von 150 kN/m² abzutragen. In

Bereichen mit geringeren Lasten wird gegebenenfalls mittels eines Materialersatzes oder einer Schüttung der Baugrund soweit verbessert, dass die rechnerischen Setzungen maximal 2 cm betragen. Stabilisierungsarbeiten für eine höhere Tragfähigkeit des Baugrundes gehen jedoch zu Lasten der Baurechtsnehmer.

Das vorgesehene Rüttelstopfverfahren zur Untergrundstabilisierung eignet sich besonders gut in der Grundwasser-Schutzzone S3, wie hier vorliegend der Fall, weil damit eine Stabilisierung erzielt werden kann, ohne das Grundwasser zu gefährden.

Antrag:

Für die Baugrundverstärkung der Parzelle 937 mittels Rüttelstopfverfahren sei ein Verpflichtungskredit von Fr. 790'000.00 zu genehmigen.

Traktandum 3

Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Gewerbetreibende

Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeinde beabsichtigt, die in der Gewerbezone liegende Parzelle 937 im "Tägerhard" im Baurecht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben abzugeben. Im Hinblick darauf hat die Einwohnergemeindeversammlung bereits am 8. Dezember 2015 einen Verpflichtungskredit für die Erschliessung dieser Parzelle genehmigt. Mit den Bauarbeiten für die Erschliessung wird begonnen, sobald Klarheit über die effektive Bebauung des Gewerbegebietes herrscht.

Im Sinne des Beschlusses der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2016 wurde, aufgrund der Absicht die Parzelle 937 im Baurecht abzugeben, eine Begleitgruppe "Gewerbeland Ortsbürgergemeinde" eingesetzt. Die Begleitgruppe, die sich aus je zwei Mitgliedern des Gemeinderates, der Finanzkommission Ortsbürgergemeinde und der Forstkommission sowie einem Vertreter des Gewerbevereins Würenlos zusammensetzt, soll die an den Workshops erarbeiteten Ergebnisse berücksichtigen und umsetzen. Es sollen geeignete Bewerber für das Baurecht ausgesucht und vorgeschlagen werden.

Umfang des Baurechts

Die gesamte Parzelle 937 liegt in der Gewerbezone GE. Für die gewerbliche Nutzung stehen auf dieser Parzelle rund 12'000 m² zur Verfügung. Die Anordnung und Grösse der einzelnen Baurechtsparzellen, welche den Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden sollen, wurden gemäss deren Ansprüchen und entsprechend den Möglichkeiten auf der Parzelle 937 im Bereich zwischen Werkhof und Sportgebäuden durch die Begleitgruppe festgelegt. Die Baurechtsdauer soll auf 40 Jahre festgelegt werden.

Die verschiedenen Eckwerte für das Baurecht des Gewerbelandes wurden ebenfalls durch die Begleitgruppe ausgearbeitet. Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 12. Juni 2018 stimmte einem Baurecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde für den Bau eines Werkhofs zu. Der Gemeinderat wurde ermächtigt, auf Basis der genehmigten Eckwerte einen Baurechtsvertrag für dieses Baurecht abzuschliessen. Diese Eckwerte gelten analog auch für den Landanteil, welcher für die restlichen Parzellen der Gewerbetreibenden benötigt wird. In die Zuständigkeit der Ortsbürgergemeindeversammlung fällt schliesslich der Entscheid, mit welchen Bewerbenden ein Baurechtsvertrag abgeschlossen wird und welches die Eckwerte des Baurechts sind.

Baurechtszins

Grundlage für die Festlegung der Höhe des Baurechtszinses bildet ein Quadratmeterpreis von Fr. 450.00. Dies entspricht einem mittleren Marktwert. Für die Berechnung des jährlichen Baurechtszinses gelangt ein gesplitteter Zinssatz zur Anwendung. Dieser setzt sich zur Hälfte aus einem variablen Zinssatz, der sich nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes richtet, und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,5 % zusammen. Der Referenzzinssatz des Bundes beträgt derzeit ebenfalls 1,5 % und kann sich verändern. Der variable Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit des Baurechtszinses dem aktuellen Stand des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes angepasst. Der Landwert wird alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Der Baurechtszins bezieht sich auf vollständig erschlossenes Gewerbebauland. Darin enthalten sind die einmaligen Erstellungs- und die jährlichen Unterhaltskosten für die gemeinsamen Infrastrukturanlagen. Zu den gemeinsamen Infrastrukturanlagen gehören die Stich- und Ringstrasse mit den dazugehörigen Werkleitungen, der zentrale Grünbereich und gegebenenfalls, je nach Notwendigkeit, weitere über die einzelnen Baurechtsparzellen hinausgehende Anlagen. Diese Kosten sind im vorerwähnten fixen Baurechtszinsanteil von 1,5 % inbegriffen.

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

$$\text{Landpreis} \times \text{gültiger Zinssatz} = \text{Baurechtszins/m}^2$$

Aktuell liegt der Referenzzinssatz bei 1,50 % (Stand Februar 2019). Der fixe Zinsanteil ist 1,50 %. Total beläuft sich der Baurechtszinssatz derzeit auf 3,00 %.

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

Pro Quadratmeter:

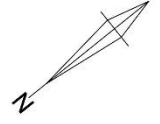
$$\text{Fr. 450.00 (Landpreis)} \times 3,00 \% = \text{Fr. 13.50/m}^2$$

Eckwerte für den Baurechtsvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde und den Gewerbetreibenden

1. Fläche: $x \text{ m}^2$, zuzüglich Flächenanteil von $y \text{ m}^2$ für interne Erschliessung, total somit $xy \text{ m}^2$.
2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.
7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.

Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung

Die Begründung eines Baurechts fällt bei der Ortsbürgergemeinde in die Zuständigkeit der Ortsbürgergemeindeversammlung.



Studie
4353



662

SBB-Bahnlinie

SBB

5713

3.1 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Daniel und Barbara Schiebler, Endingen

Baurechtsnehmer:

Daniel und Barbara Schiebler, Endingen, sind die Gesellschafter der Schiebler Wärmetechnik GmbH, Würenlos. Die Einzelfirma wurde 1994 von Daniel Schiebler gegründet. 2008 erfolgte die Umwandlung in die GmbH. Die Firma ist derzeit an der Buechzelglistrasse 6 domiziliert. Ihr Tätigkeitsbereich liegt im Bereich Montage und Service von Feuerungen, Heizungen und Warmluftautomaten aller Art. Der Betrieb umfasst zwölf Arbeitsplätze. Das Baurecht soll auf die Gesellschafter lauten.

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 1 (gemäss Situationsplan):

$(817 \text{ m}^2 + 40 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 13.50 = \text{Fr. } 11'569.50$ pro Jahr

Antrag:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten von Daniel und Barbara Schiebler, Endingen, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 817 m^2 , zuzüglich Flächenanteil von 40 m^2 für interne Erschliessung, total somit 857 m^2 .
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.

6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.
 7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

3.2 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten BWE Sanierung AG, Otelfingen

Baurechtsnehmer:

Die BWE Sanierung AG, Otelfingen, mit Zweigniederlassungen in Sirnach, Neuhausen am Rheinfluss und Windisch, ist spezialisiert auf Brand-, Wasser-, und Elektroschadenssanierungen im privaten, gewerblichen und industriellen Bereich sowie auf das Reinigen, Trocknen und Restaurieren von orientalischen Teppichen. Neben der Schadensbegrenzung wird auch eine umweltgerechte Entsorgung und die Wiederherstellung der beschädigten Gegenstände angeboten. Die Gründung der Aktiengesellschaft erfolgte 2006. Sie ist im Besitz von Emil Moser. Die BWE Sanierung AG beschäftigt derzeit 19 Mitarbeitende. Für den Standort Würenlos sind mindestens zwölf Arbeitsplätze vorgesehen.

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 2 (gemäss Situationsplan):

$(2'320 \text{ m}^2 + 113 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 13.50 = \text{Fr. } 32'845.50 \text{ pro Jahr}$

Antrag:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der BWE Sanierung AG, Otelfingen, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: $2'320 \text{ m}^2$, zuzüglich Flächenanteil von 113 m^2 für interne Erschliessung, total somit $2'433 \text{ m}^2$.
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.

6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.
 7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

3.3 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Ernst Tiefbau AG, Würenlos

Baurechtsnehmer:

1984 gründete Stefan Ernst, Würenlos, die Einzelfirma Ernst Leitungs- und Tiefbau. 2017 erfolgte die Umwandlung in die Ernst Tiefbau AG, Würenlos. Sie ist spezialisiert auf diverse Arbeiten im Bereich Tiefbau, Pressen und Rammen von Stahlrohren, Leitungsbau und Kabelzüge. Die Unternehmung umfasst neun Arbeitsplätze.

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 3 (gemäss Situationsplan):

$(1'739 \text{ m}^2 + 84 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 13.50 = \text{Fr. } 24'610.50$ pro Jahr

Antrag:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Ernst Tiefbau AG, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 1739 m², zuzüglich Flächenanteil von 84 m² für interne Erschliessung, total somit 1823 m².
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.

7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

3.4 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Hausherr Bedachungen AG, Würenlos

Baurechtsnehmer:

Die Hausherr Bedachungen besteht seit 1984 und ist ansässig in Würenlos. Ursprünglich als Dachdeckergeschäft gegründet, kam im Laufe der Zeit eine eigene Bauspenglerei und Flachdach-Abteilung dazu. Ein weiterer Zweig ist auch der Fassadenbau. 2008 erfolgte die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft durch Urs und Elisabeth Hausherr. Der Betrieb umfasst zwischen zehn und zwölf Arbeitsplätzen.

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 5 (gemäss Situationsplan):

$(1'107 \text{ m}^2 + 54 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 13.50 = \text{Fr. } 15'673.50$ pro Jahr

Antrag:

- 1, Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Hausherr Bedachungen AG, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: $1'107 \text{ m}^2$, zuzüglich Flächenanteil von 54 m^2 für interne Erschliessung, total somit $1'161 \text{ m}^2$.
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.

7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

3.5 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Cris Sanitär GmbH, Würenlos

Baurechtsnehmer:

Die Cris Sanitär GmbH, Würenlos, wurde 2005 von Cristoforo Callerame, der Gesellschafter und Geschäftsführer ist, gegründet. Sie ist derzeit an der Hürdli-Strasse 7 domiziliert. Die Cris Sanitär GmbH führt Reparatur- und Planungsarbeiten im Bereich Sanitäranlagen und Heizungen sowie Umbauarbeiten (inkl. Maurer-, Elektriker- und Plattenlegerarbeiten) aus. Der Betrieb umfasst fünf Arbeitsplätze.

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 6 (gemäss Situationsplan):

$(706 \text{ m}^2 + 34 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 13.50 = \text{Fr. } 9'990.00$ pro Jahr

Antrag:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Cris Sanitär GmbH, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 706 m^2 , zuzüglich Flächenanteil von 34 m^2 für interne Erschliessung, total somit 740 m^2 .
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.

7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

Traktandum 4

Baurecht auf Parzellen 937 und 4883 zu Gunsten Reitverein Würenlos und Umgebung

Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeinde beabsichtigt, die in der Gewerbezone liegende Parzelle 937 im "Tägerhard" im Baurecht abzugeben für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (siehe Traktandum 3). Im Hinblick darauf hat die Einwohnergemeindeversammlung bereits am 8. Dezember 2015 einen Verpflichtungskredit für die Erschliessung dieser Parzelle genehmigt. Mit den Bauarbeiten für die Erschliessung wird begonnen, sobald Klarheit über die effektive Bebauung des Gewerbegebietes herrscht.

In der Vergangenheit hat die Ortsbürgergemeinde wiederholt die Bereitschaft signalisiert, dem Reitverein Würenlos und Umgebung einen Teil des Gewerbelandes (Parzelle 937) für den Bau einer Reithalle und einen Teil der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard" (Parzelle 4883) für den Bau eines Reitplatzes je im Baurecht zur Verfügung zu stellen.

Im Sinne des Beschlusses der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2016 wurde, aufgrund der Absicht die Parzelle 937 im Baurecht abzugeben, eine Begleitgruppe "Gewerbeland Ortsbürgergemeinde" eingesetzt. Die Begleitgruppe, die sich aus je zwei Mitgliedern des Gemeinderates, der Finanzkommission Ortsbürgergemeinde und der Forstkommission sowie einem Vertreter des Gewerbevereins Würenlos zusammensetzt, soll die an den Workshops erarbeiteten Ergebnisse berücksichtigen und umsetzen. Es sollen geeignete Bewerber für das Baurecht ausgesucht und vorgeschlagen werden.

Umfang des Baurechts

Die verschiedenen Eckwerte für das Baurecht der Reithalle und des Reitplatzes wurden an den Workshops vom 11. April 2016, 18. August 2016 und 15. September 2016 vorbesprochen. Die Workshops und ein Gespräch mit dem Reitverein Würenlos ergaben, dass mit dem Reitverein ein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen werden soll, damit dieser eine neue Reithalle mit neuem Reitplatz erstellen kann. Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages sollte jedoch zugewartet werden, bis feststand, wie das Gewerbeareal auf Parzelle 937 aufgeteilt wird, da dies Auswirkungen auf den genauen Standort und die benötigte Fläche der Baurechtsparzelle zu Gunsten des Reitvereins haben würde. Das Baurecht mit dem Reitverein ist deshalb mit dem Baurecht für die Gewerbeflächen (siehe Traktandum 3) zu koordinieren.

Die gesamte Parzelle 937 liegt in der Gewerbezone GE. Die Parzelle 4883 befindet sich teilweise in der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard" SPTH. Die Anordnung und Grösse der beiden Baurechtsparzellen für Reithalle und Reitplatz wurden gemäss den Ansprüchen und den Möglichkeiten südwestlich auf der Parzelle 937 bzw. südöstlich auf der Parzelle 4883 durch die Begleitgruppe definiert. Die Baurechtsdauer soll auf 40 Jahre festgelegt werden.

Die Eckwerte für die Reithalle und den Reitplatz wurden von der Begleitgruppe gemäss Vorgaben aus den Workshops festgelegt.

a) Baurechtszins in der Gewerbezone (für Reithalle)

Grundlage für die Festlegung der Höhe des Baurechtszinses bildet ein Quadratmeterpreis von Fr. 140.00. Für die Berechnung des jährlichen Baurechtszinses gelangt ein gesplitteter Zinssatz zur Anwendung. Dieser setzt sich zur Hälfte aus einem variablen Zinssatz, der sich nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes richtet, und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,5 % zusammen. Der Referenzzinssatz des Bundes beträgt derzeit ebenfalls 1,5 % und kann sich verändern. Der variable Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit des Baurechtszinses dem aktuellen Stand des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes angepasst. Der Landwert wird alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Der Baurechtszins bezieht sich auf vollständig erschlossenes Gewerbebauland. Darin enthalten sind die einmaligen Erstellungs- und die jährlichen Unterhaltskosten für die gemeinsamen Infrastrukturanlagen. Zu den gemeinsamen Infrastrukturanlagen gehören die Stich- und Ringstrasse mit den dazugehörigen Werkleitungen, der zentrale Grünbereich und gegebenenfalls, je nach Notwendigkeit, weitere über die einzelnen Baurechtsparzellen hinausgehende Anlagen. Diese Kosten sind im vorerwähnten fixen Baurechtszinsanteil von 1,5 % inbegriffen.

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

$$\text{Landpreis} \times \text{gültiger Zinssatz} = \text{Baurechtszins}/m^2$$

Aktuell liegt der Referenzzinssatz bei 1,50 % (Stand Februar 2019). Der fixe Zinsanteil ist 1,50 %. Total beläuft sich der Baurechtszinssatz derzeit auf 3,00 %.

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

Pro Quadratmeter in der Gewerbezone:

$$\text{Fr. } 140.00 \text{ (Landpreis)} \times 3,00 \% = \text{Fr. } 4.20/\text{m}^2$$

b) Baurechtszins in der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard" (für Reitplatz)

Grundlage für die Festlegung der Höhe des Baurechtszinses bildet ein Quadratmeterpreis von Fr. 10.00 zuzüglich eines verhältnismässigen Anteils an den Erschliessungskosten von Fr. 15.00/m² Baurechtsfläche. Der jährliche Baurechtszins richtet sich nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (aktuell 1,5 %, siehe oben). Dieser variable Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit des Baurechtszinses dem aktuellen Stand des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes angepasst. Der für die Baurechtszinsberechnung massgebliche Basislandwert von Fr. 10.00 zuzüglich des definitiven Anteils an den Erschliessungskosten wird - anders als der Anteil in der Gewerbezone (siehe oben) - nicht an künftige Wertschwankungen angepasst und bleibt für die gesamte vereinbarte Baurechtsdauer unverändert bestehen.

Der Baurechtszins bezieht sich auf vollständig erschlossenes Gewerbebauland. Darin enthalten sind die einmaligen Erstellungs- und die jährlichen Unterhaltskosten für die gemeinsamen Infrastrukturanlagen. Zu den gemeinsamen Infrastrukturanlagen gehören die Stichstrasse mit den dazugehörigen Werkleitungen und gegebenenfalls - je nach Notwendigkeit - weitere über die einzelnen Baurechtsparzellen hinausgehende Anlagen. Diese Kosten sind im vorerwähnten Anteil der Erschliessungskosten von Fr. 15.00/m² inbegriffen.

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

$$(\text{Landpreis} + \text{Erschliessungskosten}) \times \text{gültiger Zinssatz} = \text{Baurechtszins}/\text{m}^2$$

Aktuell liegt der Referenzzinssatz bei 1,50 % (Stand Februar 2019).

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

Pro Quadratmeter in der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard":

$$[\text{Fr. } 10.00 \text{ (Landpreis)} + \text{Fr. } 15.00 \text{ (Erschliessungskosten)}] \times 1,50 \% = \text{Fr. } 0.375/\text{m}^2$$

Eckwerte für den Baurechtsvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde und dem Reitverein Würenlos und Umgebung

1. Fläche: $x \text{ m}^2$, zuzüglich Flächenanteil von $y \text{ m}^2$ für interne Erschliessung, total somit $xy \text{ m}^2$.
2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 140.00 pro Quadratmeter in der Gewerbezone eingesetzt. In der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard" wird ein Landwert von Fr. 10.00/m² und für Erschliessungskosten Fr. 15.00/m² eingesetzt.
5. Anpassung Landwert:
 - a) in der Gewerbezone:

Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
 - b) in der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard":

Auf die Anpassung des Landwerts und des Anteils an die Erschliessungskosten wird verzichtet.
6. Basis-Zinssatz
 - a) in der Gewerbezone:

Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Stand Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.
 - b) in der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard":

Der Basis-Zinssatz entspricht dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %). Der Zinssatz wird nicht an Wertschwankungen angepasst.
7. Anpassung Zinssatz
 - a) in der Gewerbezone:

Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.

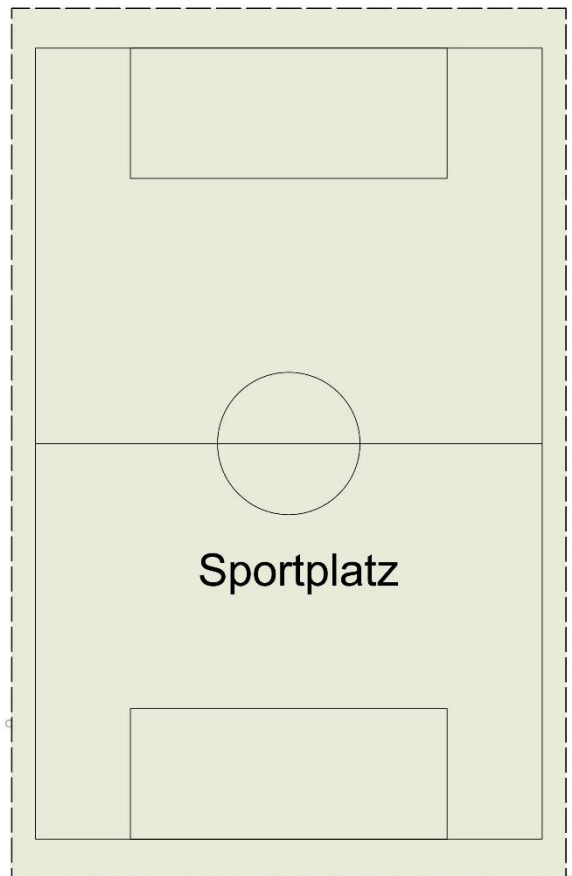
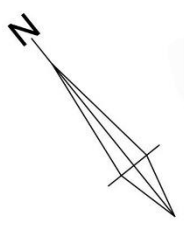
b) in der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard":

Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.

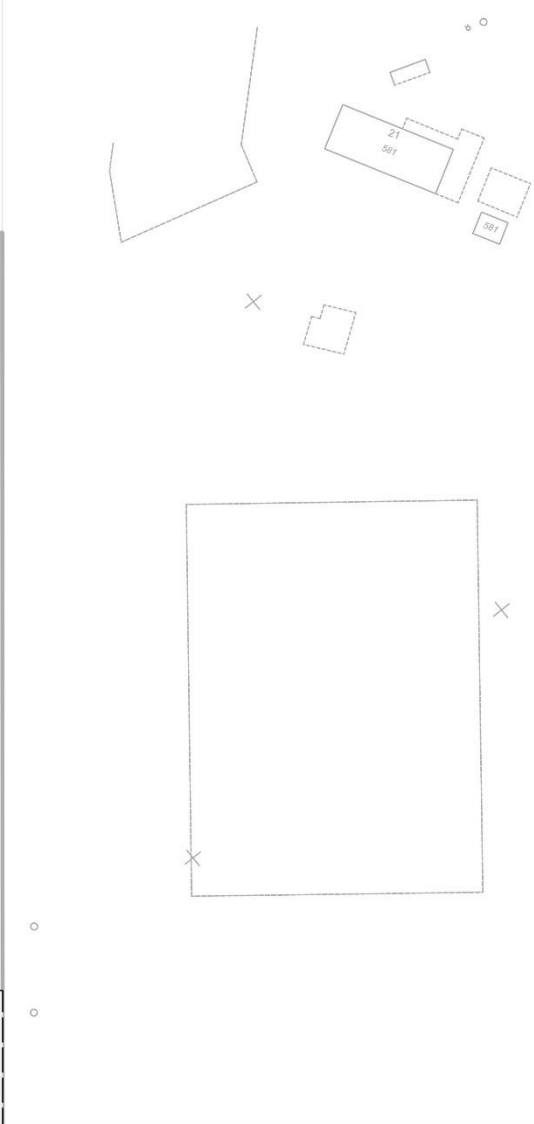
8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.

Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung

Die Begründung eines Baurechts fällt bei der Ortsbürgergemeinde in die Zuständigkeit der Ortsbürgergemeindeversammlung.



Sportplatz



Sportplatz
(Reserve)



Begegnungsplatz



Reitplatz-Parzelle



Reithallen-
Parzelle

4.1 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Reitverein Würenlos und Umgebung für Reithalle

Baurechtsnehmer:

Reitverein Würenlos und Umgebung, Würenlos

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle Reithalle (gemäss Situationsplan):

$(3'079 \text{ m}^2 + 149 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 4.20 = \text{Fr. } 13'557.60 \text{ pro Jahr}$

Antrag:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten des Reitvereins Würenlos und Umgebung zur Realisierung einer Reithalle sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: $3'079 \text{ m}^2$, zuzüglich Flächenanteil von 149 m^2 für interne Erschliessung, total somit $3'228 \text{ m}^2$.
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 140.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 1,50 % (Februar 2019) gemäss dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes.
 7. Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.

8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

4.2 Baurecht auf Parzelle 4883 zu Gunsten Reitverein Würenlos und Umgebung für Reitplatz

Baurechtsnehmer:

Reitverein Würenlos und Umgebung, Würenlos

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle Reitplatz und Anteil Begegnungsplatz (gemäss Situationsplan):

$(4'110 \text{ m}^2 + 1'270 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 0.375 = \text{Fr. } 2'017.50 \text{ pro Jahr}$

Antrag:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 4883 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten des Reitvereins Würenlos und Umgebung zur Realisierung eines Reitplatzes sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: $4'110 \text{ m}^2$, zuzüglich Flächenanteil von $1'270 \text{ m}^2$ Anteil Begegnungsplatz, total somit $5'380 \text{ m}^2$.
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 10.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Auf die Anpassung des Landwerts und des Anteils an die Erschliessungskosten wird verzichtet.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 1,50 % (Februar 2019) gemäss dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %).
 7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.

8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

Traktandum 5

Auflösung Altersheimfonds der Ortsbürgergemeinde

Die Ortsbürgergemeinde hat sich mit Landschenkung bzw. Landabtausch auf der Zentrumswiese in grosszügiger Art und Weise am geplanten Alterszentrum Würenlos beteiligt. Der Altersheimfonds der Ortsbürgergemeinde wurde seinerzeit gegründet, um sich am Bau eines Alterszentrums zu engagieren. Durch die Gründung der Aktiengesellschaft "Alterszentrum Würenlos AG" im Dezember 2016 wurde die Realisierung in andere Strukturen gelegt. Somit wird der Altersheimfonds nicht mehr benötigt.

Der Gemeinderat schlägt vor, den Altersheimfonds per sofort aufzulösen und dem Eigenkapital zuzuweisen, ohne Auflagen für dessen Verwendung.

Das Fondsguthaben beläuft sich derzeit auf Fr. 550'533.85.

Antrag:

Der Auflösung des Altersheimfonds der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten des frei verfügbaren Eigenkapitals sei zuzustimmen.

Ortsbürgergemeinde Würenlos

Stimmrechtsausweis

für die Ortsbürgergemeindeversammlung

vom Dienstag, 16. April 2019

**Dieser Stimmrechtsausweis ist beim Eingang
in das Versammlungslokal vorzuweisen.**