

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung

Datum: Donnerstag, 6. Juni 2019

Zeit: 20.00 - 20.35 Uhr

Ort: Gmeindschäller

Gemeinderäte: Anton Möckel, Gemeindeammann
Nico Kunz, Vizeammann
Markus Hugli, Gemeinderat

Vorsitz: Anton Möckel, Gemeindeammann

Protokoll: Daniel Huggler, Gemeindeschreiber

Stimmzähler: Karin Binkert-Müller
Jürg Markwalder

Stimmregister

Stimmberechtigte: 361 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger
Anwesende bei Beginn: 62 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 heute gefassten Beschlüsse unterliegen somit dem fakultativen Referendum.

Traktandenliste

1. Protokoll der ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019
2. Rechenschaftsbericht 2018
3. Rechnung 2018
4. Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Einwohnergemeinde Würenlos für Clubhaus mit Garderobengebäude
5. Beitrag aus Landschafts- und Heimatschutzfonds an Umbau und Sanierung Liegenschaft Dorfstrasse 1
6. Verschiedenes

Begrüssung

Gemeindeammann Anton Möckel heisst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zur heutigen Ortsbürgergemeindeversammlung willkommen. Er entschuldigt Gemeinderat Lukas Wopmann und Gemeinderätin Barbara Gerster Rytz, die beide verhindert sind.

Eintreten

Gemeindeammann Anton Möckel: Sie haben zur heutigen Versammlung den Stimmrechtsausweis und die Traktandenliste mit Berichten, Budget und Anträgen erhalten. Die Aktenaufgabe erfolgte in der vorgeschriebenen Zeit vom 24. Mai 2019 bis 6. Juni 2019. 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 ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019

Bericht des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 16. April 2019 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 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 des Gemeinderates:

Das Protokoll der ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Es war eine gehaltvolle Versammlung. Hat jemand eine Bemerkung zum Protokoll?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

Das Protokoll der ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 sei zu genehmigen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Traktandum 2

Rechenschaftsbericht 2018

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 informiert über die Tätigkeit des Gemeinderates und des Forstbetriebs Wettingen 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. Forstwesen (Vorjahresergebnisse in Klammer)

In den Waldungen der Ortsbürgergemeinde Würenlos wurden im Berichtsjahr insgesamt 1'143 m³ / 104 % des Hiebsatzes (Vorjahr 800 m³ / 73 %) Holz aufgerüstet. Der Hiebsatz beträgt 1'100 m³ gemäss Betriebsplan vom Herbst 2007.

Davon entfallen auf Stammrundholz total 308 m³ (498 m³).

Baumart	2018	2017
Buchen	31 m ³	5 m ³
Eichen	7 m ³	0 m ³
Eschen	49 m ³	1 m ³
Fichten / Tannen	141 m ³	357 m ³
Föhren	80 m ³	117 m ³
Lärchen	0 m ³	4 m ³
Douglasie	0 m ³	9 m ³
Weymouthföhren	0 m ³	5 m ³

Brennholz ab Waldstrasse wurden 33 Ster (23 Ster) und Industrieholz 329 Ster (136 Ster) abgeführt. Für Hackschnitzelholz wurden 304 m³ (281 m³) aufgerüstet. Aus Zwangsnutzungen fielen im Berichtsjahr total 233 m³ / 21.08 % (45 m³ / 4.09 %) Holz an. 146 m³ mussten aufgrund Pilzbefalles (Eschenwelke) genutzt werden. Ein Grossteil fiel aus Baumholz 1 Beständen (BHD 30 - 39 cm) an. Dem Wind fielen 64 m³ Bäume zum Opfer. Durch Borkenkäferbefall mussten 23 m³ Fichten gefällt werden.

Die Schäden durch den Sturm "Burglinde" und diejenigen durch den Borkenkäfer können als gering bezeichnet werden. Andere Forstbetriebe wurden erheblich stärker betroffen, wodurch der Holzmarkt mit viel Fichten- und Tannenholz überschwemmt wurde. Nach dem Sturm "Burglinde" wurden im Forstrevier kaum mehr Fichten und Tannen gefällt, da der Absatz fehlte.

Kulturen und Pflegemassnahmen

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 4,31 ha (10,19 ha) Jungwald gepflegt. Die Dauerwaldpflege, welche letztes Jahr gemacht wurde, entfiel dieses Jahr, wodurch flächenmässig weniger gepflegt wurde. Die gepflegte Fläche entspricht etwa dem normalen Mittelwert der letzten Jahre. Wertastung an Zukunftsbäumen im Stangenholz wurde keine gemacht. In jüngeren Flächen werden laufend erzieherische Massnahmen wie Kronenschnitt oder Entfernung von Starkästen zur Qualitätsförderung gemacht. Für die Jungwaldpflege werden von Bund und Kanton Beiträge entrichtet. Die Beiträge wurden gemäss Vereinbarung von 2015 über Pflege und Verjüngung des Waldes im Berichtsjahr ausbezahlt.

Im Betriebsteil "Gmeumeri" wurden 19,7 Aren verjüngt. Geplant ist, dass auf dieser Fläche Tannen nachwachsen. Sollte sich keine Naturverjüngung einstellen, wird zu einem späteren Zeitpunkt die gewünschte Baumart gepflanzt. Im "Tägerhard" wurden 10 Aren verjüngt. Auf der Fläche soll sich die Naturverjüngung einstellen. Es ist keine Pflanzung vorgesehen.

Borkenkäferbekämpfung

Im Berichtsjahr wurden im Gemeinde- und Privatwald insgesamt 5 (5) Fallen aufgestellt. Gefangen werden konnten 69'750 (72'400) "Buchdrucker".

Das Fangergebnis entspricht in etwa demjenigen des Vorjahres. Während der Sommermonate wurden die aufgestellten Fallen regelmässig geleert und die Nadelholzbestände im Ortsbürgerwald bezüglich Borkenkäferbefall kontrolliert. Vom Borkenkäfer befallene Bäume wurden sofort entfernt, konnten aber aufgrund der Holzmarktsituation nicht sofort abgeführt werden. Es ist anzunehmen, dass bei warmer Witterung im Frühjahr auch im kommenden Jahr mit grösserem Borkenkäferbefall zu rechnen ist.

Forstschutz

Bei der Esche ist weiterhin keine Besserung bezüglich Ausbreitung der Eschenwelke zu verzeichnen. In Jungwaldbeständen wird auf die Pflege verzichtet. Bei älteren Beständen werden nur Bäume entnommen, die deutlich vom Pilz befallen sind. Damit soll erreicht werden, dass die resistenten Bäume sich verjüngen können.

Während den Pflegearbeiten im Sommer wurden Neophyten, wie Sommerlieder, Kirschlorbeer und Kanadische Goldrute, bekämpft.

Weitere Schäden durch Tiere, Pflanzen oder Pilze sind im üblichen und geringen Mass aufgetreten. Sind dies einheimische Arten, stellen sie keine Bedrohung für das Ökosystem dar.

Wegunterhalt

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

Auf die Einbringung von Verschleisschichten wurde verzichtet, da der Allgemeinzustand der Waldwege gut ist.

Dienstleistungen für Dritte

Im Berichtsjahr konnten Leistungen für Dritte im Umfang von Fr. 38'700.00 erbracht werden. Für Naturschutzarbeiten konnten dem Kanton Fr. 30'000.00 in Rechnung gestellt werden.

Naturschutzarbeiten

Der Weiher in der Region "Schliffene" wurde mit Lehm abgedichtet. Die Kosten wurden durch Bund und Kanton im Zusammenhang mit dem Naturschutzprogramm Wald übernommen.

Beim Furtbach und beim Schwarzenbach wurde die Uferbestockung im Auftrag des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Landschaft und Gewässer, zurückgeschnitten. Dabei wurden vor allem schnellwachsende Bäume und Sträucher zu Gunsten langsamer wachsender Arten entfernt.

Bei diversen Weihern wurde im Herbst das Gras oder Schilf zurückgeschnitten, um eine Verbuschung zu verhindern. Für diese Pflegearbeiten besteht ein Mehrjahresvertrag mit dem Kanton.

Entwicklung wichtiger Kennzahlen der Waldbewirtschaftung in Würenlos

(Es wird auf die Grafiken auf Seite 6 des Traktandenberichtes verwiesen.)

2. Forsthaus "Tägerhard"

Statistik	2018	2017	2016
Vermietungen insgesamt	135	122	137
davon an Einwohner von Würenlos	76	76	80
davon an Auswärtige	59	46	57

3. Ortsbürgerverwaltung

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

An 2 (2) Sitzungen befasste sich die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde hauptsächlich mit dem Rechnungsabschluss 2017 und dem Budget 2019. Bei der zweiten Sitzung tagten die beiden Gremien im Sinne eines optimierten Meinungsaustausches zusammen, um gemeinsame Themen zu diskutieren und interne Entscheide zu fällen.

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

Gewerbeland im "Tägerhard" (Parzelle 937)

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2016 hatte einen Kredit von Fr. 65'000.00 bewilligt, damit für die Ausschreibung des Gewerbelandes auf der Ortsbürgerparzelle 937 im "Tägerhard" ein Projektleiter eingesetzt werden konnte. Im Auftrag der Ortsbürgergemeinde setzte der Gemeinderat in der Folge eine Begleitgruppe ein, die sich aus je zwei Mitgliedern des Gemeinderates, der Finanzkommission Ortsbürgergemeinde und der Forstkommission sowie einem Vertreter des Gewerbevereins Würenlos zusammensetzt. Dieses Gremium hielt 2018 7 Sitzungen ab.

Die verschiedenen Eckwerte für das Baurecht des Gewerbelandes wurden 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.

An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2018 wurde über den Fortschritt und die Arbeit der Begleitgruppe "Gewerbeland Ortsbürgergemeinde", über die Situation der Bodenbeschaffenheit des Gewerbelandes im "Tägerhard" sowie die Massnahmen zur Stabilisierung des Baugrundes informiert. Mittlerweile hat die ausserordentliche Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 den Kredit für die Baugrundverstärkung sowie die einzelnen Baurechte zu Gunsten der Gewerbetreibenden und des Reitvereins Würenlos und Umgebung genehmigt.

Antrag des Gemeinderates:

Der Rechenschaftsbericht 2018 sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Die Tätigkeit von Behörde und Verwaltung wird entweder in mündlicher oder in schriftlicher Form dargelegt. Wir haben uns für die schriftliche Form entschieden.

Sie konnten dem Bericht entnehmen, was im Forstwesen lief, welche Baumarten gefällt wurden. Man sieht hier grosse Abweichungen. Es ist im Moment schwierig, die Forstwirtschaft zu betreiben. Förster Markus Byland ist anwesend und kann allfällige Fragen zu Rechenschaftsbericht und Rechnung beantworten. Wir konnten uns am Waldarbeitstag, an welchem jeweils der Gemeinderat, die Finanzkommission und die Forstkommission sowie Vertreter des Kantons teilnehmen, über die Tätigkeit orientieren lassen

Sind Fragen zum Bereich "Wald"?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Zum Forsthaus "Tägerhard": Die Zahl der Vermietungen in den Jahren 2016 bis 2018 weist doch deutliche Schwankungen auf. 2017 hatten wir mit viel weniger Vermietungen viel mehr eingenommen, was nichts anderes heisst, als dass wir mehr auswärtige Mieter hatten. Mit 135 Vermietungen ist das doch ein hoher Wert. Zieht man Weihnachten / Neujahr ab, wo keine Vermietungen stattfinden, so ergibt dies eine sehr intensive Nutzung.

Unter "Ortsbürgerverwaltung" kann entnommen werden, dass jeweils zwei Sitzungen stattfinden. Wir stehen hier stark im Austausch. Gerade im Zusammenhang mit dem

"Tägerhard" gab es einiges zu tun. Zum Gewerbeland im "Tägerhard" sage ich nicht mehr viel. Wir kommen noch unter Traktandum 4 darauf zu sprechen. Die Baurechtsverträge sind inzwischen unterzeichnet worden. Die Arbeit hat sich gelohnt. Es war eine sehr angenehme Zusammenarbeit in der Arbeitsgruppe.
Sind noch grundsätzliche Fragen zum Rechenschaftsbericht?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

Der Rechenschaftsbericht 2018 sei zu genehmigen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Traktandum 3

Rechnung 2018

Bericht des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat von den Ergebnissen 2018 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 2018 sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich übergebe das Wort Herrn Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Zur Erfolgsrechnung: Der Cashflow betrug -Fr. 145'031.00. Betrachtet man diese Zahl ohne Erklärung, wäre es ein etwas erschreckendes Ergebnis, aber ich komme noch darauf zurück. Ohne Kommentar wäre dieser Betrag erschreckend. 2018 wurde zudem kein Beitrag für die

Sanierung des Gemeindearchivs verbucht, ansonsten wäre der Verlust noch grösser. Der Grund liegt im Gewerbeland "Tägerhard", welches nun zu Anfang vorerst Kosten verursacht, später dann aber Einnahmen generiert. Es sind also nicht permanent so hohe Kosten zu erwarten. Es war vielleicht letztes und dieses Jahr so der Fall, danach sollten die Einnahmen fliessen. Es ist also nicht so düster, wie es hier aussehen mag. Auch bei der Forstwirtschaft war ein Minus zu verzeichnen. Dieser Bereich schwankt immer zwischen Plus und Minus. Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Zur Bilanz: Das Verwaltungsvermögen hat sich um Fr. 3'300.00 verringert. Dies ist auf die Abtretung von Land im Zusammenhang mit dem Grundwasserpumpwerk "Tägerhardwald" zurückzuführen. Deshalb haben sich die "Sachanlagen" um den Wert dieses Landes verringert. Bei den Passiven / Eigenkapital wirkt sich natürlich das Minus aus. Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Zur Erfolgsrechnung: Unter Konto 0220.3131.02 "Projektleitung Ausschreibung Baurecht Parzelle 937" sind Fr. 203'953.00 ausgegeben, wohingegen nur Fr. 65'000.00 budgetiert waren. Dies hat wiederum mit dem Gewerbeland im "Tägerhard" zu tun. Unter Konto 0220.4260.01 "Abparzellierung Grundwasserpumpwerk" sind die Einnahmen von Fr. 3'300.00 für den vorhin erwähnten Landverkauf verbucht. Sind noch Fragen zur "Allgemeinen Verwaltung"?

Keine Wortmeldung.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Zu Kultur, Sport und Freizeit: Unter Konto 3290.3130.01 "Platzgestaltung Haselstrasse" sind Fr. 5'664.00 verbucht. Davon sind etwa Fr. 4'000.00 für den Unterhalt der Rabatten und der Rest wurde für das Einweihungsfest verwendet. Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Zur Waldwirtschaft: Unter Konto 8201.3612.01 "Entschädigung Forstbetrieb Wettingen (Löhne, Maschinen)" sind rund Fr. 25'000.00 mehr verbucht als budgetiert war. Auch die Beiträge an Privatwaldbesitzer (Konto 8201.3637.00) sind höher als budgetiert ausgefallen. Der Erlös aus Holzverkauf (Konto 8201.4250.00) war mit Fr. 80'000.00 budgetiert, erzielt haben wir aber nur Fr. 63'596.00. Wir haben aber glücklicherweise auch Positionen mit Mehreinnahmen, so z. B. bei den Dienstleistungen für Dritte (Konto 8201.4260.00). Sie wundern sich vielleicht, dass bei den Pachtzinsen (Konto 8201.4470.00) ein Ertrag von Fr. 5'300.00 budgetiert war, in der Rechnung jedoch eine Null figuriert. Die Pachtzinsen sind neu in der normalen Verwaltung verbucht, und nicht mehr in der Forstwirtschaft.

Eine weitere Mehreinnahme ergab sich aus den Arbeiten für Dritte (Konto 8205.4240.00).

Haben Sie Fragen zur Waldwirtschaft?

Keine Wortmeldung.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Zu den Finanzen: Die "Zinsen Gewerbeland" (Konto 9610.4430.00) betreffen Vermietungen. Die Fläche, auf welche jetzt das Baurecht eingeräumt worden ist, wurden vermietet und daraus konnten Mietzinsen erzielt werden. Der Baurechtszins, der eingenommen wurde, betrifft den Sportplatz "Tägerhard". Bei den Liegenschaften des Finanzvermögens finden Sie nun die erwähnten Pachtzinsen, die früher in der Forstverwaltung figurierten.

Haben Sie Fragen zur Gesamtrechnung oder zu Details?

Keine Wortmeldung.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Ich verlese den Bericht der Finanzkommission: "Die Ortsbürgerrechnung für das Jahr 2018 wurde durch die Revisionsgesellschaft Gruber Partner AG vom 8. bis 10. April 2019 und von der Finanzkommission am 11. April 2019 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 2018 in der vorliegenden Form zu genehmigen."

Antrag des Gemeinderates:

Die Rechnung 2018 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 Rechnungsführung und für die Beantwortung aller Fragen der Finanzkommission und für die Bereitstellung der Belege.

Traktandum 4

Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Einwohnergemeinde Würenlos für Clubhaus mit Garderobengebäude

Bericht des Gemeinderates

Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeinde beabsichtigt, die in der Gewerbezone liegende Fläche ihrer 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.

In der Vergangenheit hat die Ortsbürgergemeinde wiederholt die Bereitschaft signalisiert, der Einwohnergemeinde einen Teil des Gewerbelandes (Parzelle 937) für den Bau eines Clubhauses mit Garderobengebäude und einen Teil der Sportzone (Parzelle 4883) für den Bau eines Sportplatzes je im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Das Baurecht für den inzwischen erstellten Sportplatz wurde von der Ortsbürgergemeindeversammlung am 9. Juni 2016 und von der Einwohnergemeindeversammlung am 8. Dezember 2016 beschlossen.

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, sollte die an den Ortsbürger-Workshops erarbeiteten Ergebnisse berücksichtigen und umsetzen. Es sollten geeignete Bewerber für das Baurecht ausgesucht und vorgeschlagen werden.

Die ausserordentliche Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 hat nun die Baurechte mit den verschiedenen Baurechtsnehmern (Gewerbetreibende und Reitverein Würenlos und Umgebung) genehmigt und den Gemeinderat ermächtigt, die Baurechtsverträge abzuschliessen.

Umfang des Baurechts

Die verschiedenen Eckwerte für das Baurecht des Clubhauses mit Garderobengebäude wurden an den Ortsbürger-Workshops vom 11. April 2016, 18. August 2016 und 15. September 2016 vorbesprochen. Die Workshops ergaben, dass mit der Einwohnergemeinde ein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden soll, damit die Sportvereine ein Clubhaus mit Garderobengebäude erstellen kann. Mit dem Abschluss dieses Baurechtsvertrages sollte aber 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 der Einwohnergemeinde haben würde.

Die gesamte Parzelle 937 befindet sich in der Gewerbezone GE. Die Anordnung und Grösse der Baurechtsparzelle für das Clubhaus mit Garderobengebäude wurde - gemäss den Ansprüchen und den Möglichkeiten - nordwestlich auf der Parzelle 937 positioniert. Die Baurechtdauer soll auf 40 Jahre festgelegt werden.

Baurechtszins in der Gewerbezone

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:

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

Weitere Eckwerte für den Baurechtsvertrag

1. Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle Clubhaus mit Garderobengebäude (gemäss Situationsplan):

$$(1'168 \text{ m}^2 + 57 \text{ m}^2) \times \text{Fr. 4.20} = \text{Fr. 5'145.00 pro Jahr}$$

2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.

3. *Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.*
4. *Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. August 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung der Baurechtsgeberin wegbedungen.*

Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung

Die Begründung eines Baurechts fällt bei der Einwohnergemeinde in die Zuständigkeit der Einwohnergemeindeversammlung. Diese hat über das vorliegende Geschäft an der Versammlung vom 4. Juni 2019 zu befinden.

(Plan siehe Traktandenbericht Seite 14.)

Antrag des Gemeinderates:

1. *Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Einwohnergemeinde Würenlos zur Realisierung eines Clubhauses mit Garderobengebäude sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:*
 1. *Fläche: 1'168 m², zuzüglich Flächenanteil von 57 m² für interne Erschliessung, total somit 1'225 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. 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 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. August 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung der Baurechtsgeberin wegbedungen.*

2. *Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.*

Gemeindeammann Anton Möckel: Die Einwohnergemeindeversammlung vom 5. Juni 2019 hat dem Baurecht zugestimmt. Die Ausgangslage ist im Traktandenbericht dargelegt. Das Baurecht kann erst jetzt abgeschlossen werden, nachdem klar geworden ist, wie die Zuteilung der Gewerbeflächen und die Erschliessung erfolgen werden. (Der Vorsitzende erläutert den Situationsplan auf Seite 14 des Traktandenberichts.) Die Baurechtsparzelle liegt am Ende der Gewerbezone als Übergang zum Begegnungsplatz, der dann in der Sportzone zu liegen kommt. Das Baurecht dient zur Errichtung eines Garderobengebäudes für die Sportvereine. Dieses Anliegen war von Anfang an klar. Es war aber auch von Anfang an klar, dass die Sportvereine dies selber organisieren. Die Einwohnergemeinde hat ein Darlehen über Fr. 150'000.00 gesprochen, welches innerhalb von 10 Jahren zurückbezahlt werden muss. Die Gemeinde will aber die Hand darüber halten. Das Baurecht dauert bis 2059.

Parallel dazu hat die Einwohnergemeinde auch ein eigenes Interesse an der Baurechtsparzelle, und zwar im Zusammenhang mit der Entwässerung der Strassen- und Platzfläche. Das Wasser von diesen Flächen darf nicht einer normalen Retentionsanlage zugeführt werden darf, sondern es muss über einen Filterschacht in ein Lagerbecken und von dort mit einer Pumpenleitung aus der Schutzzone S3 weggeführt werden. Diese Installation haben wir auf dieser Baurechtsparzelle vorgesehen. Daher wird das Baurecht mit der Einwohnergemeinde abgeschlossen, und nicht mit dem Sportverein Würenlos.

Der Baurechtszins funktioniert wiederum mit den bekannten Eckdaten, die Sie von der letzten Ortsbürgergemeindeversammlung kennen. Der Quadratmeterpreis liegt, nicht bei Fr. 450.00 wie bei den Gewerbetreibenden, sondern bei Fr. 140.00. Die Ortsbürgergemeinde sponsert hier also sehr stark und gibt der Öffentlichkeit etwas zurück. Die Baurechtsfläche beträgt 1'225 m², was einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 5'145.00 ergibt. Das Baurecht ist selbstständig und dauernd. Es läuft bis zum 31. Dezember 2059 aus. Die Baugrundstabilisierung kennen Sie noch von der letzten Ortsbürgergemeindeversammlung. Die Ortsbürgergemeinde übernimmt dies auch im vorliegenden Fall.

Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag 1 des Gemeinderates:

Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Einwohnergemeinde Würenlos zur Realisierung eines Clubhauses mit Garderobengebäude sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:

1. *Fläche: 1'168 m², zuzüglich Flächenanteil von 57 m² für interne Erschliessung, total somit 1'225 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. 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 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. August 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung der Baurechtsgeberin wegbedungen.*

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Antrag 2 des Gemeinderates:

Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Traktandum 5

Beitrag aus Landschafts- und Heimatschutzfonds an Umbau und Sanierung Liegenschaft Dorfstrasse 1

Bericht des Gemeinderates

Die Liegenschaft Dorfstrasse 1 (vormals Landstrasse 53) ist im Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz" vom 25. August 1997 mit dem Schutzziel "B" belegt, d. h. sie steht unter kommunalem Schutz. Gemäss den Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans "Schützenswerte Bausubstanz" gilt für erhaltenswerte Gebäude unter kommunalem Schutz, dass diese Bauten einen kulturhistorischen und/oder symbolischen Eigenwert haben. Ihre Substanz, wie Volumen, Proportionen und Struktur, Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale, sind zu erhalten. Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt, oder geringfügig erweitert werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Für Scheunenteile sind Ersatzbauten mit gleichen Ausmassen bei entsprechender Gestaltung möglich, wobei die vorhandene Gliederung der Bausubstanz beachtet werden soll.

Im Januar 2014 reichten die Eigentümer Johanna Ellenberger-Moser, Selina, Tamara und Tobias Ellenberger das Baugesuch für den Umbau der Liegenschaft Dorfstrasse 1 (vormals Landstrasse 53) ein. Die Teil-Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses und den Ersatzbau der Scheune wurde im September 2014 erteilt. Darauf folgten im Januar 2016 die Bewilligungen für die Garagen und im Oktober 2017 für das Farb- und Materialkonzept.

Das Projekt und die Ausführung wurden von der Ortsbildschutzkommission (OBSK) während der ganzen Zeit eng begleitet. Es wurde ein Bauprojekt entwickelt, welches die Auflagen des Ortsbildschutzes berücksichtigte.

Nach längerer Bauzeit sind die Bauarbeiten an der Liegenschaft Dorfstrasse 1 mittlerweile abgeschlossen. Die Bauherrschaft reichte im Dezember 2018 das Gesuch um einen Beitrag aus dem Landschafts- und Heimatschutzfonds an die Baukosten der Sanierung und des Umbaus des Wohnhauses ein.

Es wurden folgende Sanierungs- und Umbauarbeiten vorgenommen:

Wohnhaus

Das bestehende Wohnhaus wurde in seiner Tragstruktur erhalten. Das Bruchsteinmauerwerk, die Holzbalkenlagen und der Dachstuhl wurden erhalten und fachmännisch repariert. Die für das Ortsbild wichtigen Fassaden des Wohnhauses wurden von nachträglichen störenden Änderungen befreit. Zugemauerte Fensterachsen wurden wieder hergestellt, falsche Fensterformate korrigiert, alle Fenster wieder mit Läden versehen. Der Verputz (heute Kellenwurf) wurde wieder in den ursprünglichen feinkörnigen Zustand versetzt. Der alte Gewölbekeller unter dem Wohnhaus wurde belassen und wieder instand gestellt.

Scheune

Die Holzkonstruktion war durch Wasser und Fäulnis teilweise in schlechtem Zustand. Dieser Gebäudeteil wurde mit Zustimmung des Gemeinderates rückgebaut und durch ein Volumen gleicher Grösse ersetzt. Die Fassaden dieses Gebäudeteiles wurden mit feinen Holzlamellen verkleidet und nehmen somit gestalterisch Bezug auf das ursprüngliche Erscheinungsbild der Scheune.

Die Kosten für die Sanierung und den Umbau belaufen sich auf insgesamt Fr. 1'485'000.00. Die Ortsbildschutzkommission wurde vom Gemeinderat gebeten, das vorliegende Beitragsgesuch mit den zugehörigen Unterlagen zu prüfen. Dabei wurde abgeschätzt, in welcher Höhe Mehrkosten für Massnahmen angefallen sind, die direkt mit dem Ortsbildschutz zusammenhängen und damit einen Mehrwert für das Ortsbild bzw. das Dorfinventar bedeuten.

Als Mehraufwand definiert die Kommission folgende Punkte:

- Öffnen der zugemauerten Fenster (4 - 5 Stück), Auflage der OBSK*
- aufwändiges Herrichten der Riegelkonstruktion und Deckenbalken*
- Wiederanbringen von Fensterläden*
- notwendige Unterfangung der Riegelwand*
- Abstützung des Gewölbekellers*

Für diesen Mehraufwand wird eine Gesamtsumme von ca. Fr. 100'000.00 geschätzt.

Entsprechend dem Vorgehen bei bisherigen Beitragsgesuchen wurde nach Abschätzung des Mehraufwands in Zusammenhang mit Auflagen des Ortsbildschutzes ein Antrag der Finanzierung auf etwa ein Drittel dieses Betrags gestellt. Dem Gemeinderat wurde empfohlen, einen Beitrag von Fr. 40'000.00 aus dem Landschafts- und Heimatschutzfonds zu sprechen.

Aus den Richtlinien zum Fonds:

Der Landschafts- und Heimatschutzfonds der Ortsbürgergemeinde Würenlos fördert die Erhaltung der schützenswerten und schutzwürdigen Bauten, Objekte und Anlagen im Sinne des Heimatschutzes. Bei der Prüfung eines Gesuches ist der Gehalt des zu unterstützenden Zweckes bzw. Projektes zu würdigen. Ist dieser grundsätzlich unterstützungswürdig, so ist weiter in Betracht zu ziehen, ob nicht anderweitige Mittelbeschaffungen möglich und zumutbar sind. Bei der Prüfung des Gesuches kann der Gemeinderat die Stellungnahme weiterer Gremien (Denkmalschutz, Heimatschutz u. a.) zu Rate ziehen. Ein Rechtsanspruch auf Zuwendung aus dem Fonds besteht nicht.

Gemäss § 3 der Fonds-Richtlinien kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde jährlich maximal Fr. 10'000.00 entnehmen. Höhere Entnahmen bedürfen der Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung.

Wenige Häuser in Würenlos stehen unter kommunalem Schutz. Umso grösser ist die Bedeutung der Gebäude, die unter diesem Schutz stehen. Der Wert des Gebäudes Dorfstrasse 1 (bzw. Landstrasse 53) wurde wiederholt hervorgehoben (unter anderem bei einem kulturellen Rundgang durch das Dorf im Mai 2010 und in den "Würenloser Blättern" 2010). Das einstige spätklassizistische Bauernhaus datiert aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Sein Stellenwert im immer noch intakten Ensemble des Ringes Dorfstrasse-Mühlegasse und am Eingang zur Dorfstrasse ist für das Ortsbild bedeutsam. Durch die Sanierung hat das Gebäude an Prägnanz und Wirkung stark gewonnen.

Aufgrund dieser Überlegungen und angesichts der Bedeutung des Gebäudes Dorfstrasse 1 ist der Gemeinderat bereit, einen höheren Beitrag aus dem Landschafts- und Heimatschutzfonds vorzusehen als dies bei früheren Objekten der Fall war. Bislang lagen die Beiträge zwischen Fr. 5'000.00 und Fr. 30'000.00. Die oben erwähnte Wichtigkeit der Liegenschaft für das Ortsbild berechtigt nach Meinung des Gemeinderates

einen höheren Beitrag. Er sieht deshalb einen Fondsbeitrag von Fr. 40'000.00 vor. Dieser Beitrag ist gemäss § 3 der Fonds-Richtlinien durch die Ortsbürgergemeindeversammlung zu bewilligen.

Antrag des Gemeinderates:

Für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Dorfstrasse 1 sei ein Beitrag von Fr. 40'000.00 zu Lasten des Landschafts- und Heimatschutzfonds zu bewilligen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Frau Johanna Ellenberger ist heute Abend hier, aber sie ist in der Küche. Es ist mir ein persönliches Anliegen, dass ich Sie zuerst zur Ausstandspflicht befrage. Stellt jemand den Antrag, dass wir Frau Ellenberger nach draussen schicken?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Dann gehe ich davon aus, dass Sie damit einverstanden sind, dass Frau Ellenberger in der Küche verbleibt.

Die Liegenschaft Dorfstrasse 1 (vormals Schulstrasse 53) ist im Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz" eingetragen. Daher gelten für das Gebäude entsprechend höhere Auflagen. Die Familie Ellenberger reichte im Januar 2014 ein Baugesuch ein. Innerhalb des Baugesuchsverfahrens und auch bei der Baubegleitung konnte die Ortsbildschutzkommission ihre Aufgaben wahrnehmen. Die Ortsbildschutzkommission ist dazu da, dass man historische und wichtige Gebäude sowie quartier- und ortsbildprägende Gebäude im Sinne des Schutzgedankens schützen kann und dennoch weiterhin eine Veränderung zulässt. Es war eine sehr grosse Herausforderung, denn dieses Gebäude ist nicht nur äusserlich prägend, sondern es war auch innen sehr interessant. Entsprechend musste die Ortsbildschutzkommission Auflagen ausarbeiten und vorgeben, in welche Richtung es gehen soll. Die Bauherrschaft musste die Kosten selber tragen. Sie hat im Dezember 2018 ein Gesuch um einen Beitrag aus dem Landschafts- und Heimatschutzfonds. Die Sanierung mit Umbau betrug rund 1 Mio. Franken. Im Traktandenbericht sind Punkte aufgezählt, welche Mehraufwand verursacht haben.

(Der Vorsitzende zählt die Arbeiten gemäss Traktandenbericht auf.)

Der Mehraufwand wurde auf ca. Fr. 100'000.00 geschätzt. Der Gemeinderat hat dieses Geschäft beraten und kam zum Schluss, dass ein Fondsbeitrag von Fr. 40'000.00 angemessen ist. Über die Gewährung eines Beitrages hat die Ortsbürgergemeindeversammlung zu befinden. Es ist ein grosser Betrag. Aber es ist auch bedeutend und das Ergebnis ist sehr schön. Das Gebäude ist ansehnlich geworden.

Ich eröffne die Diskussion.

Frau Margaritha Markwalder-Ruppen: Es ist sehr schön geworden.

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich denke das auch so. Wir haben Freude daran. Ein Kompliment an die Bauherrschaft! Es waren immer auch Absprachen nötig. Es war ein interaktiver Prozess erforderlich. Das wurde von der Familie Ellenberger sehr gut gemacht.

Sind weitere Wortmeldungen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

Für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Dorfstrasse 1 sei ein Beitrag von Fr. 40'000.00 zu Lasten des Landschafts- und Heimatschutzfonds zu bewilligen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Traktandum 6

Verschiedenes

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich möchte das Wort unserem Förster Markus Byland übergeben.

Herr Markus Byland, Förster: Wir haben gesehen, dass die Rechnung nicht sehr erfreulich ist. Auch der Zustand des Waldes ist nicht besonders erfreulich. Wir hoffen das Beste. Trotzdem findet dieses Jahr ein Waldumgang statt. Ich lade Sie herzlich dazu ein. Das Thema wird das Klima sein. Der Waldumgang findet am Samstag, 3. August 2019, statt.

Gemeindeammann Anton Möckel: Am 2. November 2019 findet das Haselplatzfest statt. Es wird ein einfacher Apéro stattfinden. Die Organisation übernimmt die Einwohnergemeinde. Sie sind herzlich eingeladen zu diesem Anlass.
Sind Wortmeldungen?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Danke dem Team, das uns heute Abend bewirtet. Ich wünsche Ihnen einen schönen Sommer. Besuchen Sie unser Schwimmbad.

(Applaus)

Schluss: 20.35 Uhr

Für ein getreues Protokoll:

NAMENS DER ORTSBÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Anton Möckel

Daniel Huggler

dh

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

Würenlos,

NAMENS DER FINANZKOMMISSION
Der Präsident