

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung

Datum: Dienstag, 10. Dezember 2019
Zeit: 20.00 - 20.35 Uhr
Ort: Gmeindschäller

Gemeinderäte: Anton Möckel, Gemeindeammann
Nico Kunz, Vizeammann
Lukas Wopmann, Gemeinderat
Markus Hugj, Gemeinderat
Barbara Gerster Rytz, Gemeinderätin

Vorsitz: Anton Möckel, Gemeindeammann

Protokoll: Daniel Huggler, Gemeindeschreiber

Stimmzähler: Karin Binkert-Müller
Karin Egloff

Stimmregister

Stimmberechtigte: 359 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger
Anwesende bei Beginn: 64 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Rechtskraft der Beschlüsse

Der Beschluss über ein traktandiertes Sachgeschäft ist abschliessend gefasst, wenn die beschliessende Mehrheit 72 (20 % der Stimmberechtigten) ausmacht. Sämtliche heute gefassten Beschlüsse, mit Ausnahme des Traktandums 4, unterliegen somit dem fakultativen Referendum.

Traktandenliste

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2019
2. Budget 2020
3. Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Gewerbetreibende
 - 3.1 Baurecht zu Gunsten Beat und Gabriela Kunz, Würenlos
 - 3.2 Baurecht zu Gunsten Ernst Tiefbau AG, Würenlos; Änderung Baurechtsnehmer und Baurechtsdauer
 - 3.3 Baurecht zu Gunsten Daniel und Barbara Schiebler, Endingen; Änderung Baurechtsdauer
 - 3.4 Baurecht zu Gunsten Hausherr Bedachungen AG, Würenlos; Änderung Baurechtsdauer
 - 3.5 Baurecht zu Gunsten Cris Sanitär GmbH, Würenlos; Änderung Baurechtsdauer
4. Aufnahme ins Ortsbürgerrecht
5. Verschiedenes

Begrüssung

Gemeindeammann Anton Möckel heisst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zur heutigen Ortsbürgergemeindeversammlung willkommen.

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 27. November 2019 bis 10. Dezember 2019. Die Versammlung ist somit ordnungsgemäss einberufen worden und verhandlungsfähig. Die Versammlung ist eröffnet.
Sind Fragen zur Traktandenliste.

Keine Wortmeldung.

Traktandum 1

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2019

Bericht des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 6. Juni 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 Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2019 sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind Fragen zum Protokoll?

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Im letzten Protokoll wird erwähnt, dass das Haselplatzfest von der Einwohnergemeinde organisiert wird. Ergänzend möchte ich doch auch festhalten, dass es von der Ortsbürgergemeinde finanziert wird.

Gemeindeammann Anton Möckel: Das ist richtig. Sind sonst noch Fragen zum Protokoll?

Antrag des Gemeinderates:

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2019 sei zu genehmigen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich danke dem Verfasser des Protokolls für die saubere Arbeit.

Traktandum 2

Budget 2020

Bericht des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das Budget 2020 der Ortsbürgergemeinde, welches die Ortsbürgerverwaltung und die Forstwirtschaft umfasst, mit der Finanzkommission besprochen.

Es wird auf die Erläuterungen und auf die Zusammenstellungen im Anhang des Traktandenberichts sowie auf die mündlichen Erklärungen an der Versammlung verwiesen.

Antrag des Gemeinderates:

Das Budget 2020 der Ortsbürgergemeinde sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Auf Seite 16 des Traktandenberichts können Sie die Bilanz ersehen. Die Ortsbürgergemeinde ist sauber finanziert und sie verfügt über Vermögen. In diesem Sinne wollen wir die Ortsbürgergemeinschaft auch hochhalten und weiterentwickeln. Die Bilanz resp. die Erfolgsrechnung verändert sich ab diesem Jahr stark. Wir kommen wieder in die Ertragslage, weg vom Kiesertrag, hin zum Baurechtszins ertrag. Sind Fragen zur Erfolgsrechnung?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Auf Seite 17 ist das Ergebnis der Forstwirtschaft festgehalten: Aufwandüberschuss von Fr. 16'000.00.

Ab Seite 19 sind die Details erwähnt. Vergleicht man die Zahlen der Rechnung 2018 und des Budgets 2019 mit dem Budget 2020 stellt man fest, dass wir bei der Allgemeinen Verwaltung langsam wieder in den Normalmodus wechseln. Der Aufwand wird wieder geringer. Das hat klar mit der Entwicklung Gewerbegebiet zu tun. Wegen dieses Geschäfts fielen die Kosten höher aus. Ich möchte darauf hinweisen, dass 2020 keine Tranche an die Moderne Melioration anfällt. Ebenso findet keine Inspektion der Kiesgrube statt. Im Weiteren erholen sich auch die Ausgaben für die Projektleitung Ausschreibung Baurecht Parzelle 937, weil die Arbeit weitgehend getan ist.

Zu Seite 20 "Verwaltungsliegenschaften" gibt es nichts Besonderes zu erwähnen. Auch bei "Kultur" (Seite 21) ist nichts Spezielles zu erwähnen, ebenso bei der Forstwirtschaft (Seite 22).

Zu Seite 24 "Finanzen und Steuern": Hier kommen wir zu einem Novum, welches noch sehr pessimistisch budgetiert wurde, nämlich die Baurechtszinsen. Hier werden die Einnahmen im Laufe der Zeit immer mehr spürbar sein. Ab August 2020 werden die ersten Gewerbetreibenden einen Baurechtszins entrichten müssen.

Sind noch Fragen zum Budget?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

Das Budget 2020 der Ortsbürgergemeinde sei zu genehmigen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Traktandum 3

Baurechte auf Parzelle 937 zu Gunsten Gewerbetreibende

Bericht des Gemeinderates

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 hat auf ihren beiden Parzellen 937 und 3883 im "Tägerhard" verschiedene Baurechte zu Gunsten Dritter gutgeheissen. Auf Parzelle 937 wurden an fünf interessierte Gewerbetreibende einzelne Teilstücke im Baurecht abgegeben. Es handelt sich um die Baurechtsparzellen 1, 2, 3, 5 und 6. Die Baurechtsparzelle 4 blieb vorerst Reserve. Sie wird nun aufgeteilt und an der heutigen Versammlung soll ein weiteres Baurecht für die abgetrennte Baurechtsparzelle 4 (mit einer Fläche von 852 m²) bewilligt werden (siehe Traktandum 3.1). Es verbleibt sodann die Baurechtsparzelle 8 (mit einer Fläche von 1'323 m²) als Reserve.

Im Weiteren sollen die bereits beschlossenen Baurechte für das Gewerbegebiet geringfügig angepasst werden. Dabei geht es um die Bezeichnung eines Baurechtsnehmers und um die Baurechtsdauer, welche von 40 auf 50 Jahre erhöht werden soll. Die Änderungen bedürfen eines erneuten Beschlusses durch die Ortsbürgergemeindeversammlung (siehe Traktanden 3.2 bis 3.5).

Ausgangslage

Es wird darauf verzichtet, die Ausgangslage für die Vergabe des Baurechts für die Baurechtsparzelle 4 (Traktandum 3.1) nochmals in allen Details auszuführen. Stattdessen wird auf den Traktandenbericht vom 16. April 2019 verwiesen. In gekürzter Form werden nachfolgend die wichtigsten Aussagen wiederholt.

Die Ortsbürgergemeinde beabsichtigt, die in der Gewerbezone liegende Parzelle 937 im "Tägerhard" im Baurecht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben abzugeben.

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 festgelegt.

Die verschiedenen Eckwerte für das Baurecht des Gewerbelandes wurden durch die vom Gemeinderat eingesetzte Begleitgruppe ausgearbeitet. Durch die Ortsbürgergemeindeversammlung sind die Eckwerte des Baurechts zu beschliessen. Der Gemeinderat wird ermächtigt, auf Basis der genehmigten Eckwerte einen Baurechtsvertrag für das Baurecht abzuschliessen.

Baurechtszins

Die Baurechtsdauer beträgt 50 Jahre. 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 gesplitterter 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:

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

3.1 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Beat und Gabriela Kunz, Würenlos

Bericht des Gemeinderates

Baurechtsnehmer:

Die Kunz Group AG besteht seit 1991 und ist ansässig an der Bahnhofstrasse 23 in Killwangen. Da diese Liegenschaft im Jahr 2020 verkauft wird, sucht die Kunz Group AG mit all ihren Tochtergesellschaften einen neuen Firmensitz. Zur Kunz Group AG gehören die drei Tochterunternehmen ORTEC Management AG, FO Publishing GmbH und ME Medical Education GmbH. Die Kunz Group AG ist ein Dienstleistungsunternehmen und befindet sich zu gleichen Teilen im Besitz der drei Geschwister Livia Keller-Kunz, Timo Kunz und Nico Kunz. Die Kunz Group AG beschäftigt in ihren Tochterunternehmen derzeit 18 Mitarbeiter. Baurechtsnehmer sind die Eltern und Gründer der Kunz Group AG, Beat und Gabriela Kunz.

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 4 (gemäss Situationsplan):

$(852 \text{ m}^2 + 41 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 13.50 = \text{Fr. } 12'055.50 \text{ pro Jahr}$

Anträge des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten von Beat und Gabriela Kunz, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 852 m^2 , zuzüglich Flächenanteil von 41 m^2 für interne Erschliessung, total somit 893 m^2 .
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: 50 Jahre, d. h. bis 31. Dezember 2069.
 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 Baurechtsnehmer. Die Bau-

rechtsnehmer haben fristgerecht ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.

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

Gemeindeammann Anton Möckel: Wir haben im Bericht nicht mehr alle Details ausgeführt. Es wurde nur auf Spezielles hingewiesen resp. darauf, was anders ist. Im Traktandenbericht vom 16. April 2019 wurde bereits ausführlich über die Baurechte informiert. Der Umfang des Baurechts ist genau beschrieben. Auch die Berechnung des Zinses ist ein wichtiger Punkt. Wir reden immer noch von einem Landpreis von Fr. 450.00 pro Quadratmeter, wir reden immer noch von den beiden Zinssätzen - dem Referenzzinssatz des Bundes von 1,5 % und dem fixen Zinssatz von 1,5 %. Das ist unverändert. Ebenso ist immer noch gleich, dass der Landwert alle fünf Jahre dem Landesindex angepasst wird. Neu beträgt die Baurechtsdauer 50 Jahre. Dies hat sich für die Baurechtsnehmer im Laufe der Zeit im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Finanzierung entwickelt. Einzelne Baurechtsnehmer hatten bei den Banken Probleme mit der Sicherstellung, weil sie nur eine Baurechtsdauer von 40 Jahren vorweisen konnten. Es wurde daher gewünscht, die Dauer auf 50 Jahre zu erweitern. Es fand in der Folge eine Verhandlung mit allen Baurechtsnehmern des Gewerbes statt. Jeder legte seine Situation dar. Man einigte sich darauf, dass die Baurechtsdauer bei allen auf 50 Jahre festgelegt wird.

Wir kommen nun zum ersten konkreten Geschäft. Ich werde dabei Vizeammann Nico Kunz und seine Angehörigen zum richtigen Zeitpunkt in den Ausstand bitten. Für die Präsentation bleibt er noch hier, damit er allfällige Fragen direkt beantworten kann.

Es geht um das Baurecht für die Eheleute Beat und Gabriela Kunz, also die Eltern von Nico Kunz. Die Kunz Group AG besteht aus den drei Tochtergesellschaften ORTEC Management AG, FO Publishing GmbH und ME Medical Education GmbH. Diese drei Unternehmungen würden ihren Sitz ins "Tägerhard" verlagern. Was wir als sehr positiv beurteilen ist, dass damit auch 18 Arbeitsplatz nach Würenlos kommen. Damit ist die Kunz Group AG eine jener Baurechtsnehmer, die am meisten neue Arbeitsplätze nach Würenlos bringen. Sie sorgt aber auch für einen guten Mix der dort angesiedelten Unternehmungen.

Ich möchte erwähnen, dass die Baurechtsparzelle 8 nach wie vor feil ist. Es kann also sein, dass wir demnächst mit einem Baurechtsantrag an Sie gelangen. Auch zu Parzelle 2 gibt es noch einen Firmenwechsel resp. eine Änderung der Baurechtsnehmerin, worüber voraussichtlich im Sommer nächsten Jahres befunden werden muss.

Die Baurechtsfläche für die Kunz Group AG sind die 852 m², zuzüglich den Flächenanteil von 41 m² für die interne Erschliessung.

Sind Fragen zur Baurechtsnehmerin?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich bitte Herrn Nico Kunz, sich in den Ausstand zu begeben.

Vizeammann Nico Kunz begibt sich in den Ausstand.

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind jetzt noch Fragen?

Frau Margaritha Markwalder-Ruppen: Was macht diese Firma überhaupt?

Gemeindeammann Anton Möckel: Sie ist eine Organisationsdienstleisterin. Sie führt für verschiedene Verbände das Sekretariat und die Geschäftsleitung; das fängt an in der Medizinaltechnik, geht über Hörakustiker usw. Es sind verschiedene Mandate, die sie hat und das macht sie professionell. Wenn man also eine Gruppierung, eine Firma, einen Verein oder einen Verband hat und diese(n) nicht selber führen möchte, kann man Ihnen einen Auftrag dazu erteilen.

Antrag 1 des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten von Beat und Gabriela Kunz, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 852 m², zuzüglich Flächenanteil von 41 m² für interne Erschliessung, total somit 893 m².
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: 50 Jahre, d. h. bis 31. Dezember 2069.
 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 Baurechtsnehmer. Die Baurechtsnehmer haben fristgerecht ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten 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

Vizeamman Nico Kunz kehrt zurück in das Versammlungslokal.

3.2 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Ernst Tiefbau AG; Änderung Baurechtsnehmer und Baurechtsdauer

Bericht des Gemeinderates

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 stimmte der Erteilung eines Baurechts auf Parzelle 937 zu Gunsten der Ernst Tiefbau AG zu. Die Baurechtsdauer wurde auf 40 Jahre festgelegt. Das Baurecht endet am 31. Dezember 2059.

Am 28. Mai 2019 wurde der Baurechtsvertrag unterzeichnet.

Aus Gründen der Nachfolgeregelung soll als Baurechtsnehmer nicht die Ernst Tiefbau AG, sondern deren Gründer Stefan Ernst, Würenlos, auftreten.

Es hat sich in der Folge gezeigt, dass eine Baurechtsdauer von 40 Jahren von Seiten der Banken im Zusammenhang mit der Gewährung eines Kredits als zu kurz eingestuft wird. Deshalb wird vorgeschlagen, die Baurechtsdauer für die Baurechte an Gewerbetreibende allgemein auf 50 Jahre zu erhöhen.

In Abänderung des Beschlusses der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 stellt der Gemeinderat folgenden

Antrag des Gemeinderates:

Das Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Ernst Tiefbau AG sei wie folgt zu ändern:

Baurechtsnehmer: Stefan Ernst, Würenlos

Dauer des Baurechts: 50 Jahre, d. h. bis 31. Dezember 2069

Gemeindeammann Anton Möckel: Bei diesem und den folgenden Geschäften geht es nur um Änderungen.

Es hat sich im Nachhinein gezeigt, dass als Baurechtsnehmer Herr Stefan Ernst auftreten soll. Ausserdem soll die Baurechtsdauer von 40 auf 50 Jahre verlängert werden. Sind noch Fragen?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich bitte Herrn Stefan Ernst und seine Angehörigen, sich in den Ausstand zu begeben.

Herr Stefan Ernst und Frau Beatrice Ernst begeben sich in den Ausstand.

Antrag des Gemeinderates:

Das Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Ernst Tiefbau AG sei wie folgt zu ändern:

Baurechtsnehmer: Stefan Ernst, Würenlos

Dauer des Baurechts: 50 Jahre, d. h. bis 31. Dezember 2069

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Herr Stefan Ernst und Frau Beatrice Ernst kehren in das Versammlungslokal zurück.

3.3 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Daniel und Barbara Schiebler; Änderung Baurechtsdauer

Bericht des Gemeinderates

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 stimmte der Erteilung eines Baurechts auf Parzelle 937 zu Gunsten von Daniel und Barbara Schiebler zu. Die Baurechtsdauer wurde auf 40 Jahre festgelegt. Das Baurecht endet am 31. Dezember 2059.

Am 28. Mai 2019 wurde der Baurechtsvertrag unterzeichnet.

Es hat sich in der Folge gezeigt, dass eine Baurechtsdauer von 40 Jahren von Seiten der Banken im Zusammenhang mit der Gewährung eines Kredits als zu kurz eingestuft wird. Deshalb wird vorgeschlagen, die Baurechtsdauer für die Baurechte an Gewerbetreibende allgemein auf 50 Jahre zu erhöhen.

In Abänderung des Beschlusses der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 stellt der Gemeinderat folgenden

Antrag des Gemeinderates:

Das Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten von Daniel und Barbara Schiebler wie folgt zu ändern:

Dauer des Baurechts: 50 Jahre, d. h. bis 31. Dezember 2069

Gemeindeammann Anton Möckel: Auch hier wird die Baurechtsdauer von 40 auf 50 Jahre verlängert.
Sind noch Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

Das Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten von Daniel und Barbara Schiebler wie folgt zu ändern:

Dauer des Baurechts: 50 Jahre, d. h. bis 31. Dezember 2069

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

3.4 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Hausherr Bedachungen AG; Änderung Baurechtsdauer

Bericht des Gemeinderates

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 stimmte der Erteilung eines Baurechts auf Parzelle 937 zu Gunsten der Hausherr Bedachungen AG zu. Die Baurechtsdauer wurde auf 40 Jahre festgelegt. Das Baurecht endet am 31. Dezember 2059.

Am 28. Mai 2019 wurde der Baurechtsvertrag unterzeichnet.

Es hat sich in der Folge gezeigt, dass eine Baurechtsdauer von 40 Jahren von Seiten der Banken im Zusammenhang mit der Gewährung eines Kredits als zu kurz eingestuft wird. Deshalb wird vorgeschlagen, die Baurechtsdauer für die Baurechte an Gewerbetreibende allgemein auf 50 Jahre zu erhöhen.

In Abänderung des Beschlusses der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 stellt der Gemeinderat folgenden

Antrag des Gemeinderates:

Das Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Hausherr Bedachungen AG wie folgt zu ändern:

Dauer des Baurechts: 50 Jahre, d. h. bis 31. Dezember 2069

Gemeindeammann Anton Möckel: Auch hier wird die Baurechtsdauer von 40 auf 50 Jahre verlängert.
Sind noch Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

Das Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Hausherr Bedachungen AG wie folgt zu ändern:

Dauer des Baurechts: 50 Jahre, d. h. bis 31. Dezember 2069

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

3.5 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Cris Sanitär GmbH; Änderung Baurechtsdauer

Bericht des Gemeinderates

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 stimmte der Erteilung eines Baurechts auf Parzelle 937 zu Gunsten der Cris Sanitär AG zu. Die Baurechtsdauer wurde auf 40 Jahre festgelegt. Das Baurecht endet am 31. Dezember 2059.

Am 28. Mai 2019 wurde der Baurechtsvertrag unterzeichnet.

Es hat sich in der Folge gezeigt, dass eine Baurechtsdauer von 40 Jahren von Seiten der Banken im Zusammenhang mit der Gewährung eines Kredits als zu kurz eingestuft wird. Deshalb wird vorgeschlagen, die Baurechtsdauer für die Baurechte an Gewerbetreibende allgemein auf 50 Jahre zu erhöhen.

In Abänderung des Beschlusses der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 stellt der Gemeinderat folgenden

Antrag des Gemeinderates:

Das Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Cris Sanitär AG [recte: GmbH] wie folgt zu ändern:

Dauer des Baurechts: 50 Jahre, d. h. bis 31. Dezember 2069

Gemeindeammann Anton Möckel: Auch hier wird die Baurechtsdauer von 40 auf 50 Jahre verlängert. Im Traktandenbericht hat sich beim Antrag noch ein kleiner Fehler eingeschlichen: Es heisst dort Cris Sanitär AG statt GmbH. Sind noch Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

Das Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Cris Sanitär GmbH wie folgt zu ändern:

Dauer des Baurechts: 50 Jahre, d. h. bis 31. Dezember 2069

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Ich hätte gerne noch ein paar Auskünfte über jene, über die wir jetzt nicht abgestimmt haben. Wenn man den Plan auf Seite 7 des Traktandenberichtes anschaut, dann haben wir nun die Baurechtspartzellen 1, 3, 4, 5 und 6 berenigt. Zur Parzelle 2 haben wir ja noch keinen Vertrag. Hier wäre die erste Frage: Was ist mit dem Rüttelstopfverfahren. Hat man das bei dieser Parzelle auch gemacht? Was ist, wenn der Baurechtsvertrag nicht zu Stande kommt? Nicht dass wir dort auf Kosten sitzen bleiben. Die zweite Frage ist: Wir möchten ja über die ganze Fläche eine Baurechtsdauer von 50 Jahren. Was ist mit dem Reitverein Würenlos und Umgebung? Hat man das mit diesem auch besprochen? Ich gehe davon aus, dass mit Herrn Emil Moser auch eine Baurechtsdauer von 50 Jahren vereinbart werden soll.

Gemeindeammann Anton Möckel: Bezüglich der Baurechtspartzelle 2 (Emil Moser) habe ich vorhin bereits erwähnt, dass dieses Geschäft im Sommer 2020 nochmals vorgelegt wird. Er hat seine Eingabe (Bauvorhaben) gemacht und das Rüttelstopfverfahren wurde für diesen ersten Teil so ausgeführt. Er braucht keine Bank, weshalb für ihn die Baurechtsdauer nicht wichtig ist. Aber er hat an den Verhandlungen auch teilgenommen und wird die Baurechtsdauer von 50 Jahren auch annehmen. Ich gehe davon aus, dass wir die Änderung des Baurechts an der nächsten Ortsbürgergemeindeversammlung beschliessen können. Es wird sicher eine Änderung des Baurechtsnehmers geben. Das Geschäft soll traktandiert werden, wenn alles klar ist.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Hat man von ihm eine Verpflichtung, dass er die Kosten für das Rüttelstopfverfahren übernimmt, wenn der Baurechtsvertrag nicht zu Stande kommen sollte.

Gemeindeammann Anton Möckel: Ja, eine solche Verpflichtung hat Herr Moser unterzeichnet.

Zur Frage betreffend Reithalle: Dort sind wir im Moment nicht an diesem Punkt. Wir haben dies mit dem Reitverein noch nicht geklärt. Der Grund liegt darin, dass der Reitverein starken Druck wegen des Baugesuches gemacht hat. Soweit mir bekannt ist, will der Reitverein schnellstmöglich bauen. Wir haben hier aber noch ein Problem in Bezug auf die Erschliessung und wissen noch nicht, wann wir den Reitverein bauen lassen können. Wir befinden uns hier etwas im Clinch mit dem Reitverein. Wir gingen aber auch davon aus, dass wir die Baurechtsvertragsänderung jederzeit an einer kommenden Ortsbürgergemeindeversammlung traktandieren können. Es ist noch nicht bestimmt, ob der Reitverein eine Baurechtsdauer von 40 oder 50 Jahren will; das ist noch nicht klar. Bei der Parzelle mit dem Garderobengebäude sehe ich kein Problem, weil hier die Einwohnergemeinde Baurechtsnehmerin ist.

Für die Baurechtsparzelle 8 haben wir eine Anfrage von einer Modelleisenbahn-Stiftung. Der Interessent möchte dort eine grosse Modelleisenbahnanlage bauen. Hierfür bräuchte es kein Rüttelstopfverfahren, sondern es würde eine Bodenplatte, ähnlich wie beim Garderobengebäude, eingebaut.

Die Baurechtsverträge mit den Gewerbetreibenden sind jetzt alle identisch mit dem Baurechtsvertrag für den Werkhof. Somit sind wir bei allen Baurechtsparzellen (1-8) bei einer Baurechtsdauer von 50 Jahren, bei der Reithalle hingegen noch nicht.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Es wäre einfach ein Anliegen, dass man versucht, auch dort auf die 50 Jahre zu kommen, dass dort nicht eine Ecke wegbricht, wenn in 40 Jahren etwas anderes passieren sollte.

Gemeindeammann Anton Möckel: Die Reithalle hat vielleicht auch den Vorteil, dass sie bezüglich Finanzierung anders unterwegs sind. Die Bank wäre hier zu den gleichen Schlüssen gelangt wie bei den Gewerbetreibenden. Aber der Reitverein hat relativ viele Mittel, welche sie investieren können, wofür sie die Bank nicht brauchen; einerseits die Einwohnergemeinde, welche mitzahlt, und andererseits der Swisslos-Fonds, der mitzahlt.

Traktandum 4

Aufnahme ins Ortsbürgerrecht

Bericht des Gemeinderates

Folgende Person bewirbt sich um das Bürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Würenlos.

Habegger, Ernst, geb. 23. August 1968, von Würenlos AG und Trub BE, in Würenlos, Erliacherweg 25

Ernst Habegger ist per 1. Mai 1976 von Rohrbach BE nach Würenlos zugezogen. Per 30. April 2008 ist er nach Otelfingen ZH weggezogen. Der Wiedereinzug erfolgte per 22. Februar 2015. Er ist bereits Bürger der Einwohnergemeinde Würenlos. Er erfüllt sämtliche Voraussetzungen zur Aufnahme ins Ortsbürgerrecht.

Ernst Habegger fühlt sich mit Würenlos sehr verbunden.

Gemäss § 2 Abs. 1 lit. d des Reglements über die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht von Würenlos kann durch Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung in das Ortsbürgerrecht von Würenlos aufgenommen werden, wer das Gemeindebürgerrecht von Würenlos besitzt und seit mindestens 25 Jahren Wohnsitz in Würenlos hat, davon wenigstens 15 Jahre ununterbrochen, sowie neben dem Gemeindebürgerrecht von Würenlos höchstens ein weiteres Gemeindebürgerrecht besitzt. Die Abgabe für die Einbürgerung beträgt gemäss Reglement Fr. 200.00 pro mündige Person.

Antrag des Gemeinderates:

Ernst Habegger sei in das Bürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Würenlos aufzunehmen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Mich würde interessieren, warum Sie Ortsbürger werden möchten, Herr Habegger.

Herr Ernst Habegger: Ich bin hier aufgewachsen, war sieben Jahre weg in Otelfingen und sagte meiner Lebenspartnerin immer, dass ich wieder nach Hause möchte. Daheim ist für mich Würenlos. Ich bin hier seit Jahrzehnten in der Feuerwehr, war beim SV Würenlos und anderen Vereinen und darf jetzt auch bei der Gemeinde arbeiten. Ich habe einfach das Gefühl, das ich hierhin gehöre.

Gemeindeammann Anton Möckel: Das ist einer der schönsten Beweggründe. Wie Sie selber sagen: Sie sind heimgekommen; das ist eine gute Umschreibung. Sind noch Fragen an Herrn Habegger?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich bitte Herrn Habegger, sich in den Ausstand zu begeben.

Herr Ernst Habegger begibt sich in den Ausstand.

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind noch Fragen an Herrn Habegger?

Antrag des Gemeinderates:

Ernst Habegger sei in das Bürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Würenlos aufzunehmen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Herr Ernst Habegger kehrt in das Versammlungslokal zurück.

(Applaus)

Traktandum 5

Verschiedenes

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind seitens der Versammlung noch Anliegen vorzutragen?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: macht auf den Christbaumverkauf, den Neujahrsapéro, das Garten Eden-Projekt und die Einweihung des neuen, von der Raiffeisen aus Anlass ihres Jubiläums gesponserten Grillplatzes bei der Waldhütte "Gmeumeri" aufmerksam.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 18. Juni 2020 wird auf dem Festgelände des Dorrfestplatzes stattfinden. Das wird ein Novum sein. Es wird eine öffentlich zugängliche Versammlung sein. Stimmberechtigt sind selbstverständlich nur die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger. Das Dorrfest findet vom 19. - 21. Juni 2020 statt.

Ich danke dem Küchen-Team für die Bewirtung und wünsche allen noch einen schönen Abend.

(Applaus)

Schluss der Versammlung: 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

Marcel Moser