

# Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung

**Datum:** Dienstag, 12. Juni 2018

**Zeit:** 20.00 - 20.40 Uhr

**Ort:** Gmeindschäller

---

**Gemeinderäte:** Anton Möckel, Gemeindeammann  
Nico Kunz, Vizeammann  
Markus Hugli, Gemeinderat  
Barbara Gerster Rytz, Gemeinderätin

**Vorsitz:** Anton Möckel, Gemeindeammann

**Protokoll:** Daniel Huggler, Gemeindeschreiber

**Stimmzähler:** Karin Binkert-Müller  
Jürg Markwalder  
Karin Egloff-Meier

## Stimmregister

Stimmberechtigte: 365 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger  
Anwesende bei Beginn: 63 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 Ortsbürgergemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017
2. Rechenschaftsbericht 2017
3. Rechnung 2017
4. Landabtausch Parzellen 2665 und 3061 mit 2662
5. Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Einwohnergemeinde Würenlos für Werkhof "Tägerhard"
6. Verschiedenes

### **Begrüssung**

**Gemeindeammann Anton Möckel** heisst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zur heutigen Sommer-Ortsbürgergemeinde willkommen. Gemeinderat Lukas Wopmann ist wegen Krankheit entschuldigt.

### **Eintreten**

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Sie haben zur heutigen Versammlung den Stimmrechtsausweis und die Traktandenliste mit Berichten, Rechnung und Anträgen erhalten. Die Aktenaufgabe erfolgte in der vorgeschriebenen Zeit vom 30. Mai 2018 bis heute. Die Versammlung ist somit ordnungsgemäss einberufen worden und verhandlungsfähig. Somit ist die Versammlung eröffnet.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Sind Fragen zur Traktandenliste?

Keine Wortmeldung.

## **Traktandum 1**

### **Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017**

#### Bericht des Gemeinderates

*Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 7. Dezember 2017 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](http://www.wuerenlos.ch) abgerufen werden.*

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

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

#### Antrag des Gemeinderates:

*Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017 sei zu genehmigen.*

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Hat jemand eine Bemerkung zum Protokoll?

Keine Wortmeldung.

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

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017 sei zu genehmigen.

#### **Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Besten Dank dem Verfasser des Protokolls, Gemeindegemeinderat Daniel Huggler.

## Traktandum 2

### Rechenschaftsbericht 2017

#### Bericht des Gemeinderates

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

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

#### 1. **Forstwesen** (Vorjahresergebnisse in Klammer)

In den Waldungen der Ortsbürgergemeinde Würenlos wurden im Berichtsjahr insgesamt 800 m<sup>3</sup> / 73 % des Hiebsatzes (Vorjahr 1'111 m<sup>3</sup> / 101 %) Holz aufgerüstet. Der Hiebsatz beträgt 1'100 m<sup>3</sup> gemäss Betriebsplan vom Herbst 2007.

Davon entfallen auf Stammrundholz total 498 m<sup>3</sup> (604 m<sup>3</sup>).

Baumart	2017	2016
Ahorn	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Buchen	5 m <sup>3</sup>	123 m <sup>3</sup>
Eichen	0 m <sup>3</sup>	1 m <sup>3</sup>
Erlen	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Eschen	1 m <sup>3</sup>	12 m <sup>3</sup>
Fichten / Tannen	357 m <sup>3</sup>	392 m <sup>3</sup>
Föhren	117 m <sup>3</sup>	64 m <sup>3</sup>
Lärchen	4 m <sup>3</sup>	5 m <sup>3</sup>
Douglasie	9 m <sup>3</sup>	7 m <sup>3</sup>
Weymouthföhren	5 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>

Brennholz ab Waldstrasse wurden 23 Ster (151 Ster) und Industrieholz 136 Ster (130 Ster) abgeführt. Für Hackschnitzelholz wurden 281 m<sup>3</sup> (270 m<sup>3</sup>) aufgerüstet. Aus Zwangsnutzungen fielen im Berichtsjahr total 45 m<sup>3</sup> / 4.09 % (35 m<sup>3</sup> / 3.18 %) Holz an. Hauptursache für die Zwangsnutzungen war Käferbefall.

#### **Kulturen und Pflegemassnahmen**

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 10,19 ha (5,24 ha) Jungwald gepflegt. Die Verdoppelung begründet sich darin, dass ca. 5 ha Dauerwaldpflege ausgeführt wurde. Wert-

astung an Zukunftsbäumen wurde keine vorgenommen. Auf neuen Flächen wird die Wertastung laufend während der Pflegearbeiten ausgeführt. Bund und Kanton entrichten für die Jungwaldpflege Beiträge. Diese Beiträge wurden gemäss Vereinbarung von 2015 über Pflege und Verjüngung des Waldes im Berichtsjahr ausbezahlt.

Im "Tägerhardwald" wurden beim Waldfestplatz 23 a verjüngt. Auf der Fläche wurden 750 Traubeneichen gepflanzt, welche mit einem Zaun geschützt wurden.

Im "Gmeumeri" beim Fahlholzweg wurde eine Fläche von 30 a verjüngt. Diese wurde mit 250 Douglasien und 100 Tannen bepflanzt. Da diese Baumarten sehr gerne vom Reh verbissen werden, mussten Einzelschütze angebracht werden.

In der Niederhaltezone entlang der Eisenbahnstrecke wurden 300 Fichten und 100 Nordmantannen als Christbäume nachgepflanzt.

### **Borkenkäferbekämpfung**

Im Berichtsjahr wurden im Gemeinde- und Privatwald insgesamt 5 (8) Fallen aufgestellt. Da für den "Kupferstecher" kein Lockstoff mehr erhältlich ist, wurden weniger Fallen als im Vorjahr aufgestellt. Gefangen werden konnten 72'400 (10'800) "Buchdrucker".

Der starke Anstieg des Fangergebnisses lässt sich mit der günstigen Witterung, welche zur Entwicklung des Borkenkäfers führte, erklären. Während der Sommermonate wurden die aufgestellten Fallen regelmässig geleert und die Nadelholzbestände im Ortsbürgerwald bezüglich Borkenkäferbefalls kontrolliert. Vom Borkenkäfer befallene Bäume wurden sofort entfernt und aus dem Wald abtransportiert. Dadurch konnte ein grösserer Befall an den Fichtenbeständen verhindert werden, sodass nur unwesentlich mehr Käferholz anfiel.

### **Forstschutz**

Zunehmend sterben Eschen durch die Eschenwelke ab. Dabei werden Eschen jeden Alters durch einen Pilz (*Chalara fraxinea*) infiziert. Ältere Eschen vermögen dem Pilz zum Teil Widerstand zu leisten. Bei jüngeren Bäumen können ganze Bestände absterben. Massnahmen, welche die Ausbreitung verhindern, können keine getroffen werden.

Ver mehrt werden im Wald Neophyten (gebietsfremde Pflanzen: Sommerflieder, Kirschlorbeer, Drüsiges Springkraut, Kanadische Goldrute, Essigbäume, Japanknöterich) angetroffen. Durch ihre invasive Vermehrung und fehlende Fressfeinde können sie die heimische Pflanzenwelt zurückdrängen. Zur Bekämpfung werden diese zurückgeschnitten und gewisse Arten, wie Japanknöterich, aus dem Wald entfernt.

### **Wegunterhalt**

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

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

### **Dienstleistungen für Dritte**

*Im Berichtsjahr konnten Leistungen für Dritte im Umfang von Fr. 59'000.00 erbracht werden. Hauptkunde war das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau.*

### **Naturschutzarbeiten**

*Beim Teufermoosbach fanden Pflegeeingriffe bei der Uferbestockung statt, welche zum Ziel hatten, standortgerechte Bäume und Sträucher zu fördern.*

*Beim Furtbach in der Region "Schliffene" bei der Einmündung in die Limmat wurden Verbesserungen zu Gunsten von Feuchtbiotopen gemacht. Es wurden mehrere kleine Weiher angelegt, was den Nassstandort und somit die entsprechende Flora und Fauna begünstigt. Zur weiteren Aufwertung des Standortes wurden Ast- und Steinhäufen angelegt. Die Kosten trägt der Kanton. Im Frühjahr 2018 werden die Weiher noch mit Lehm ausgekleidet. Die anfallenden Kosten werden ebenfalls durch den Kanton übernommen.*

*Im Bereich "Bolle" konnte im Privatwald ein kleiner Weiher angelegt werden. Bis auf die Baggarbeiten wurden die Arbeiten durch das Forstpersonal ausgeführt.*

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

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

#### **2. Forsthaus "Tägerhard"**

Statistik	2017	2016	2015
Vermietungen insgesamt	122	137	138
davon an Einwohner von Würenlos	76	80	75
davon an Auswärtige	46	57	63

#### **3. Ortsbürgerverwaltung**

*Die Forstkommision 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 2016 und dem Budget 2018. 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.*

### **Ausschreibung 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 2017 4 Sitzungen ab.*

*Der Auftrag für die Planungsarbeiten wurde aufgrund einer Offertrunde dem Planungsbüro Planpartner AG, Zürich, erteilt. Dieses erarbeitete die Unterlagen für die Ausschreibung des Baurechts. Nach Verabschiedung der Ausschreibungsunterlagen durch das Begleitgremium und durch den Gemeinderat startete die Ausschreibung am 24. August 2017. Innert der zweimonatigen Frist gingen 13 Bewerbungen ein. Die Bewerbungen wurden mittels eines Beurteilungsrasters ausgewertet. Die verbliebenen fünf Bewerber mussten bis Ende 2017 ihre genaueren Bauabsichten darlegen und sich dazu äussern, ob sie mit den vom Begleitgremium festgelegten Eckdaten für ein Baurecht (Landwert, Baurechtszins) einverstanden sind.*

### Antrag des Gemeinderates

*Der Rechenschaftsbericht 2017 sei zu genehmigen.*

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Wenn man den Rechenschaftsbericht studiert, stellt man fest, dass im Ortsbürgerwesen doch einiges läuft, nicht nur im Forstwesen. Unser Förster Markus Byland, den ich an der heutigen Versammlung ebenfalls begrüßen darf, steht für Auskünfte zum Thema Forst zur Verfügung. Man hat im Wald diverse Pflegemassnahmen getroffen, setzte sich ein für Borkenkäferbekämpfung, Forstschutz und Wegunterhalt und erbrachte Dienstleistungen für Dritte sowie Naturschutzarbeiten. Den Grafiken auf Seite 6 konnten Sie entnehmen, wie viele Prozente man nutzt und wie viele Prozente man nutzen dürfte resp. nicht nutzt. Ich finde es wichtig zu wissen, dass man nicht alles Holz, das man eigentlich fällen dürfte, auch wirklich aus den Wäldern herausholt.

Ein wichtiger Punkt sind auch die Vermietungen des Forsthauses "Tägerhard". Ich danke hier allen fleissigen Helferinnen und Helfern, die sich um die Vermietung, Reinigung und Instandhaltung kümmern. Wir hatten eine sehr aktive Tätigkeit innerhalb der Kommissionen. Insbesondere mit der Ausschreibung des Gewerbelandes im "Tägerhard" sind wir massiv gefordert, und zwar sowohl die Finanzkommission als auch die Forstkommission.

Haben Sie Fragen zum Rechenschaftsbericht?

Keine Wortmeldung.

**Antrag des Gemeinderates:**

Der Rechenschaftsbericht 2017 sei zu genehmigen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Ich danke den Verfassern des Rechenschaftsberichtes.

**Traktandum 3**

**Rechnung 2017**

Bericht des Gemeinderates

*Der Gemeinderat hat von den Ergebnissen 2017 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 2017 sei zu genehmigen.*

**Gemeindeammann Anton Möckel:** (geht die Rechnung seitenweise durch.)

Unter "Kultur, Sport, Freizeit" sieht man die verschiedenen Beiträge, welche die Ortsbürgergemeinde leistet. Wenn ich aus der Einwohnergemeinde von jemandem eine Frage erhalten, was die Ortsbürgergemeinde überhaupt tut, ist es hilfreich, wenn man anhand dieser Übersicht ersehen kann, was die Ortsbürgergemeinde leistet.

Was sich sicherlich massiv verändern wird, sind die Einnahmen aus den Baurechtszinsen.

Wenn keine Wortmeldungen mehr sind, übergebe ich das Wort Frau Susanna Moser von der Finanzkommission, die heute den Präsidenten Marcel Moser, den ich hier entschuldigen möchte, vertritt.

**Frau Susanna Moser-Ernst, Mitglied der Finanzkommission:** Die Ortsbürgergemeinde hat im vergangenen Jahr die Platzgestaltung des neuen "Haselplatzes" finanziert. Das ist eine schöne Sache, die der Gemeinde wieder zu Gute kommt. Im vergangenen Jahr konnte mehr Holz verkauft werden. Es reichte für einen kleinen Ertragsüberschuss. Wir kommen wieder zu Einnahmen, und zwar aus Baurechtszinsen, wo wir im vergangenen Jahr einen Einstieg verbuchen konnten. Sind Fragen zur Rechnung?

Keine Wortmeldung.

**Frau Susanna Moser-Ernst, Mitglied der Finanzkommission:** Ich danke Herrn Othmar Wirth, Leiter Finanzen, für die Rechnungsführung und dass er uns alle nötigen Informationen zur Verfügung gestellt hat, die wir benötigt haben. Ich verlese den Bericht der Finanzkommission: "Die Ortsbürgerrechnung für das Jahr 2017 wurde durch die Finanzkommission am 5. April 2018 und durch die Revisionsgesellschaft Gruber Partner AG vom 9. bis 11. April 2018 geprüft. Es wurde festgestellt, dass die vorliegende Jahresrechnung mit der ordnungsgemäss geführten Buchhaltung übereinstimmt, die Darstellung der Aufwand- und Ertragsrechnung korrekt ist, die Vermögens- und Schuldverhältnisse sauber 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 2017 in der vorliegenden Form zu genehmigen." Ich komme zur Abstimmung.

**Antrag des Gemeinderates:**

Die Rechnung 2017 sei zu genehmigen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Frau Susanna Moser-Ernst, Mitglied der Finanzkommission:** Ich danke dem Leiter Finanzen für die saubere Arbeit, die er jedes Jahr abgibt.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Ich möchte doch noch erwähnen, dass wir bei der Forstwirtschaft im Budget 2017 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 2'400.00 gerechnet hatten, schliesslich aber einen Aufwandüberschuss von Fr. 40'679.00 verzeichneten. Wir müssen schauen, dass wir beim Wald mit den Kosten zurechtkommen. Nächste Woche findet ein Workshop bezüglich des Forstbetriebes zusammen mit den Gemeinden Wettingen und Neuenhof statt. Dort wird über die Finanzen und über allfällige Lösungen, wie man in der Rechnung inskünftig besser abschliessen könnte und wie man die Effizienz steigern könnte, diskutiert. Wir sind zurzeit nicht zufrieden mit dem jetzigen Rechnungsergebnis. Wir haben realisiert, dass hier Massnahmen erforderlich sind. Wir hoffen, an der nächsten Ortsbürgergemeindeversammlung bereits etwas mehr aussagen zu können. Diskutiert werden die Geste-

hungskosten des Holzens, d. h. sind Optimierungen bei den Waldarbeiten möglich, und auch die Rechnungsführung, d. h. sind Vereinfachungen möglich. Im Moment werden drei separate Rechnungen für drei Gemeinden geführt. Lohnt es sich, diese zusammenzulegen? Weiter zu überlegen wäre, ob man beim Forstwesen noch näher zusammenrücken möchte, wobei man sich dann kapitalmässig am ganzen Forstbetrieb beteiligen müsste. Ich freue mich auf diese Auseinandersetzung.

#### **Traktandum 4**

##### **Landabtausch Parzellen 2665 und 3061 mit 2662**

###### Bericht des Gemeinderates

*Die Ortsbürgergemeinde ist Eigentümerin der Parzellen 2665 und 3061 im "Gmeumerwald", direkt oberhalb des Gebietes "Bifig". Die Eheleute Johannes und Heidi Gabi-Meyer sind Eigentümer der Nachbarparzelle 2662 sowie der Parzellen 2651 und 2654. Die Parzelle 2662 liegt genau zwischen den beiden Ortsbürgerparzellen. Mit einer einfachen Änderung der Parzellengrenze könnten die Ortsbürgerparzellen 2665 und 3061 sinnvoll zusammengeschlossen werden. Die Parzelle 2665 würde dabei infolge Verschmelzung mit der Parzelle 3061 aufgehoben. Die Eigentümerschaft Gabi profitiert ebenfalls, indem ihre drei Parzellen neu nebeneinander liegen würden.*

*Gemäss Mutationstabelle des Geometers ergibt sich durch die Änderung der Parzellengrenzen und die Verschmelzung der beiden Ortsbürgerparzellen folgende Situation:*

	<i>bisherige Fläche</i>	<i>neue Fläche</i>	<i>Differenz</i>
<i>Parz. 3061 (OBG)</i>	<i>9'611 m<sup>2</sup></i>	<i>11'740 m<sup>2</sup></i>	<i>+ 2 m<sup>2</sup></i>
<i>Parz. 2665 (OBG)</i>	<i>2'127 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	
<i>Parz. 2662 (Gabi)</i>	<i>4'352 m<sup>2</sup></i>	<i>4'350 m<sup>2</sup></i>	<i>- 2 m<sup>2</sup></i>

*Die Änderung erfolgt praktisch flächenneutral und verbessert für beide Parteien die Voraussetzungen zur Nutzung der eigenen Waldflächen.*

*Finanzkommission Ortsbürgergemeinde und Forstkommission haben das Geschäft behandelt und befürworten diese Grenzmutation. Aufgrund der geringen Flächendifferenz von 2 m<sup>2</sup> wird auf eine Entschädigung verzichtet. Die Kosten für Notar und Grundbuchamt werden hälftig geteilt.*

*(Situationspläne siehe Seite 11 und 12 des Traktandenberichts.)*

Antrag des Gemeinderates:

*Dem Landabtausch zwischen den Parzellen 2665 und 3061 der Ortsbürgergemeinde und der Parzelle 2662 von Johannes und Heidi Gabi-Meyer sei zuzustimmen.*

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Sie sehen im Traktandenbericht die heutige Situation. Die Idee der Zusammenlegung der Parzellen ist klar ersichtlich. Man möchte die Bewirtschaftung vereinfachen. Der Vorschlag kam von Seiten der Eigentümerschaft Gabi. Betrachtet man die zukünftige Situation auf dem Plan auf Seite 12 erscheint dies logisch. Wir erreichen dadurch eine zusammenhängende Fläche. Materiell wirkt sich das Geschäft nicht aus. Die Differenz liegt bei nur gerade 2 m<sup>2</sup>. Das Geschäft wurde auch durch die Finanzkommission und die Forstkommission geprüft und von ihnen befürwortet. Wünscht jemand das Wort?

Keine Wortmeldung.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Wenn keine Fragen sind, dann bitte ich die persönlich Betroffenen, sich in den Ausstand zu begeben.

Herr Johannes Gabi und Frau Olivia Gabi begeben sich in den Ausstand.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Sind noch Fragen?

Keine Wortmeldung.

**Antrag des Gemeinderates**

Dem Landabtausch zwischen den Parzellen 2665 und 3061 der Ortsbürgergemeinde und der Parzelle 2662 von Johannes und Heidi Gabi-Meyer sei zuzustimmen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Herr Johannes Gabi und Frau Olivia Gabi kehren ins Versammlungslokal zurück.

**Gemeindeammann Anton Möckel** informiert Herrn Gabi und Frau Gabi über das Abstimmungsergebnis.

**Herr Johannes Gabi:** Besten Dank. Das nützt uns sehr.

## **Traktandum 5**

### **Baurecht auf Parzelle 937 für Werkhof "Tägerhard"**

#### Bericht des Gemeinderates

#### **Ausgangslage**

*Die Ortsbürgergemeinde beabsichtigt, die in der Gewerbezone liegende Fläche ihrer Parzelle 937 im "Tägerhard" im Baurecht abzugeben für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. 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 im Baurecht für einen Gemeindewerkhof zur Verfügung zu stellen.*

*Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Einwohnergemeinde diese Chance wahrnehmen sollte. Er beantragt der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. Juni 2018 daher einen Verpflichtungskredit für den Bau eines Werkhofes auf der Parzelle 937.*

#### **Umfang des Baurechts**

*Der Werkhof soll am heutigen Standort der Reithalle auf der Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde Würenlos realisiert werden. Die gesamte Parzelle befindet sich in der Gewerbezone GE. Für die gewerbliche Nutzung stehen auf dieser Parzelle rund 12'000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Für den Bau des Werkhofes wird eine Fläche von ca. 3'400 m<sup>2</sup> benötigt. Hinzu kommt ein Flächenanteil von ca. 200 m<sup>2</sup> für die interne Erschliessung. Dieser Flächenanteil ist im jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig bestimmt und kann leicht variieren. Die Baurechtsdauer soll auf 50 Jahre festgelegt werden.*

*Eine Begleitkommission, die sich aus je zwei Mitgliedern des Gemeinderates, der Finanzkommission Ortsbürgergemeinde und der Forstkommission sowie einem Vertreter des Gewerbevereins Würenlos zusammensetzt, hat die verschiedenen Eckwerte für das Baurecht des Gewerbelandes ausgearbeitet. Diese gelten auch analog für den Landanteil, welcher für den Werkhof benötigt wird.*

#### **Baurechtszins**

*Grundlage 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 der zentrale Grünbereich und gegebenenfalls die gemeinsame Retentionsanlage (Ablaufdrosselung) sowie, je nach Notwendigkeit, weitere über die einzelnen Baurechtspartellen 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 Mai 2018). 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:**

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

**Gesamte Fläche Werkhof:**

$$(3'400 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 13.50 = \text{Fr. } 48'600.00 \text{ pro Jahr}$$

Vorgesehener Standort des Werkhofs an der Tägerhardstrasse (rot umrandet). Der gelbe Umriss zeigt den Standort der heutigen Reithalle, welche zurückgebaut und durch einen Neubau an anderer Stelle auf der Parzelle 937 ersetzt wird.

**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 7. Juni 2018 zu befinden.

(Situationsplan siehe Seite 15 des Traktandenberichts.)

Anträge des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Einwohnergemeinde zur Realisierung eines Werkhofes sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
  1. Fläche: ca. 3'400 m<sup>2</sup>, zuzüglich Flächenanteil von ca. 200 m<sup>2</sup> für interne Erschliessung, total somit ca. 3'600 m<sup>2</sup>.
  2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
  3. Dauer des Baurechts: 50 Jahre.

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 % (Stand Mai 2018). 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.*
2. *Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.*

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Dieses Geschäft bildet das Pendant zum Geschäft, das an der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. Juni 2018 behandelt worden ist. Grundsätzlich wurde der Ortsbürgergemeinde schon einmal die Frage gestellt, ob sie das Land im Baurecht abgeben würde. Jetzt wird die Sache konkret. Wir wollen auf dem Gewerbeland im "Tägerhard" gerne Gewerbebetriebe ansiedeln. Eine Arbeitsgruppe, bestehend u. a. aus Vertretungen der Finanzkommission und der Forstkommission, aber auch aus anderen Leuten, hat das Geschäft diskutiert und vorbereitet. Dieses Gremium ist jedoch nicht beschlussfähig, weshalb wir heute darüber abzustimmen haben. Beim vorliegenden Baurecht handelt es sich um das erste von mehreren Baurechten, über welche wir noch in Zukunft zu befinden haben werden. Sie konnten im Bericht das weitere Vorgehen lesen.

(Gemeindeammann Anton Möckel erläutert kurz die wichtigsten Eckwerte des Baurechtsvertrages.)

Es ist klar, dass im eigentlichen Vertrag die Details zu regeln sein werden, u. a. auch der Heimfall.

Dem Situationsplan auf Seite 15 können Sie die vorgesehene Fläche des Baurechts entnehmen. Es handelt sich um ca. 3'400 m<sup>2</sup> Baurechtsfläche unmittelbar um den Werkhof herum, zuzüglich 200 m<sup>2</sup> Anteil an der Erschliessung, an welcher sich auch der Werkhof beteiligen muss. Daraus ergibt sich die Gesamtfläche von ca. 3'600 m<sup>2</sup>. Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Wir können hier die Basis und auch den Start für die folgenden Baurechtszinsen legen. Die Einwohnergemeinde resp. die Werke haben keine besondere Bevorzugung in irgendeiner Form. Es handelt sich um einen marktüblichen Baurechtszins und einen marktüblichen Landwert, wie sie auch für die folgenden Verträge mit den Gewerbetreibenden Anwendung finden sollen. Ausnahme bilden der Reitverein und der Sportplatz.

**Herr Franz Brunner:** Wann wird der Baurechtszins bezahlt?

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Der Baurechtszins ist jährlich zu Beginn des Jahres fällig.

Wie ist der weitere Ablauf? Nach der heutigen Abstimmung wird zuerst die Erschliessung fertig geplant. Wir haben schon mal eine Erschliessung geplant. Diese sieht einfach eine Stichstrasse mit einem Wendehammer am Ende vor. Im Zusammenhang mit der Nutzung der Fläche hat man gesehen, dass vermutlich eine feinere Erschliessung erforderlich ist, d. h. es ist sicher eine Anpassung erforderlich. Die Erschliessung soll 2019 realisiert werden. Wir brauchen ja auch noch eine provisorische Lösung für den Sportverein Würenlos. Danach werden wir den Werkhof bauen können. Es kann sein, dass das Baugesuch parallel läuft. Die Baufreigabe erfolgt im Normalfall, wenn die Erschliessung fertiggestellt ist.

**Vizeammann Nico Kunz:** Ich möchte hierzu erwähnen, dass der Werkhof rein theoretisch bereits erschlossen ist. Er braucht nicht zwingend die Erschliessungsstrasse.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Das ist grundsätzlich denkbar. Wir werden auf jeden Fall zuerst noch den genauen Perimeter festlegen müssen, damit die genaue Fläche für den Baurechtsvertrag bekannt ist. Es braucht also zuerst eine Parzellierung. Der Geometer muss die Fläche exakt vermessen. Ich hoffe es für den Werkhof, dass es schnell vorwärts geht. Im schlechtesten Fall, wenn wir mehr Geld benötigen und nochmals an die Ortsbürgergemeindeversammlung gelangen müssten, wenn wir ein anderes Projekt vorlegen, dann kann es zu Verzögerungen kommen. Das hoffen wir aber nicht.

Sind noch weitere Fragen?

Keine Wortmeldung.

#### **Antrag 1 des Gemeinderates:**

Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Einwohnergemeinde zur Realisierung eines Werkhofes sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:

1. Fläche: ca. 3'400 m<sup>2</sup>, zuzüglich Flächenanteil von ca. 200 m<sup>2</sup> für interne Erschliessung, total somit ca. 3'600 m<sup>2</sup>.
2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
3. Dauer des Baurechts: 50 Jahre.
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 % (Stand Mai 2018). 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.

**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 6**

**Verschiedenes**

Bericht des Gemeinderates

*Der Gemeinderat orientiert über die weiteren Schritte im Zusammenhang mit den Baurechtsverträgen für das Gewerbeland im "Tägerhard" (siehe hierzu auch die Erläuterungen auf Seite 7 (Rechenschaftsbericht) und unter Traktandum 5 hievor.*

*Für die weiteren Verhandlungen mit den privaten Bewerbern sollen im Grundsatz die Eckwerte analog dem Baurecht für die Fläche für den Werkhof zur Anwendung gelangen, insbesondere auch jene für den Landwert und die Höhe des Baurechtszinses. Die Ortsbürgergemeindeversammlung wird über jeden einzelnen Baurechtsvertrag beschliessen.*

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Wie vorhin schon erwähnt, bilden die Eckwerte für das Baurecht Werkhof die Basis für die weiteren Verhandlungen mit den privaten Unternehmern. Wir werden in den nächsten Jahren vermutlich öfter über Baurechte abzustimmen haben, jedoch immer mit dem schönen Nebeneffekt, dass die Ortsbürgergemeinde dadurch Einnahmen generieren kann.  
Sind unter "Verschiedenem" noch Fragen?

**Frau Rosmarie Brunner-Caplazi:** Der Sportplatz im "Tägerhard" ist jetzt realisiert worden. Es existieren aber keine Duschen und dergleichen. Könnte die Ortsbürgergemeinde hier auch noch etwas beitragen?

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Die Abmachung war so, dass die Sportvereine für die Garderobengebäude zuständig sind. Sie haben dies auch von einfachsten Lösungen bis zu definitiven Lösungen besprochen und dies weiterentwickelt. Vizeammann Nico Kunz war als Ressortvertreter intensiv daran, dies mit den Vereinen zu lösen. Wir wussten aber von Anfang an, dass es nicht Aufgabe der Einwohnergemeinde ist. Wir haben es auch nicht als Aufgabe der Ortsbürgergemeinde aufgefasst, sondern wir waren der Ansicht, dass es Sache der Sportvereine ist und diese sich auch engagieren müssen. Ich möchte nicht unterlassen, dass das Geschäft Sportplatz jahrelang einen schweren Stand hatte. Dank dessen, dass wir mal eine Million Franken für die Sanierung des bestehenden Sportplatzes im Finanzplan eingestellt hatten, erhielt man überhaupt mal eine Flughöhe, die akzeptiert wurde. Als es dann darum ging, die Sanierung voranzutreiben, kam nochmals Energie auf die Schiene, um den Bau eines neuen Sportplatzes zu prüfen. Wir mussten uns aber nach der Decke strecken. Selbstverständlich hätten wir am liebsten Garderoben im Vollausbau gehabt.

**Frau Rosmarie Brunner-Caplazi:** Das gehört heutzutage einfach dazu.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Das würde dazugehören. Wir wussten aber, dass dies sehr heikel war und wir wollten nicht riskieren, dass das Ganze dann fallieren könnte. Andererseits haben wir auch Sportvereine zu einem Engagement verpflichtet wollen. Wenn ich nur bedenke, was der Reitverein erbringen muss, um die geplante Reithalle bauen zu können, was er an Mitteln organisieren muss - das ist nicht ohne! Wir müssen aufpassen, dass nicht die einen nur bevorzugt werden und die anderen im Prinzip alles selber bezahlen müssen. Wir probieren, etwas Gerechtigkeit hinzukriegen. Ich gebe Ihnen aber recht, dass es eine definitive Lösung braucht.

**Vizeammann Nico Kunz:** Das Garderobengebäude kann an sich erst gebaut werden, wenn die Erschliessung steht. Ohne Erschliessungsstrasse haben wir dort hinten weder Wasser noch Strom noch eine Abwasserbeseitigung. Beide, der SV Würenlos wie auch der Reitverein Würenlos, haben Projekte, und es sind beides gute Projekte. Sobald das Gewerbegebiet entwickelt ist, wovon ja das Garderobengebäude und die Reithalle Teile davon sind, kann man die Erschliessungsstrasse bewilligen und nötigenfalls einen Nachtragskredit einholen. Dann ist der Weg für den Bau des Garderobengebäudes frei. Wir haben es nicht vergessen. Es war aber die Abmachung, dass nicht die Einwohnergemeinde dieses finanziert.

**Herr Matthias Roppel:** Wir hatten beim SV Würenlos eben heute Morgen eine Sitzung bezüglich der möglichen Lösung. Wir prüfen im Moment eine günstige Option mit Container-Lösung. Wir prüfen aber auch andere Optionen. Ein grosser Punkt ist natürlich die Finanzierung. Vizeammann Nico Kunz ist hier nah mit dabei. Was aus sportlicher Sicht etwas schwierig ist: Grundsätzlich könnten wir den Platz Anfang Juli beziehen, aber wir haben noch nicht mal WC-Anlagen. Der Betrieb könnte im Prinzip also starten, aber ohne WC's ist ein Fussballbetrieb nicht möglich. Ohne Garderoben geht das in einer Übergangsphase noch. Ich denke, der Verein wird diesbezüglich noch auf den Gemeinderat zukommen.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Danke. Sind weitere Wortmeldungen?

**Frau Karin Dosch-Brunner:** Ich habe gehört, dass sich der Rugby Club Würenlos jetzt auch um den neuen Sportplatz interessiert, obwohl er sich anfänglich vom Projekt distanziert hatte und kein grosses Interesse daran zeigte. Der Rugby Club möchte nun auch im "Tägerhard" spielen. Man weiss ja, dass Rugby für den schönen Rasen nicht sehr förderlich ist. Wie steht die Gemeinde hierzu?

**Vizeamman Nico Kunz:** Grundsätzlich haben wir dort nicht einen Fussballplatz erstellt, sondern einen polysportiven Rasenplatz. Es ist dort alles vorgesehen, was man auf dem Rasen spielen kann. Es ist richtig, dass auf dem Platz auch Hülsen versetzt wurden, wo man die Rugby-Tore aufstellen kann. Man kann auf dem Platz übrigens auch Faustball spielen. Die Einteilung jedoch, welcher Verein auf welchem Platz spielt, ist Sache der Sportkommission. Hier sind wir sowohl mit dem SV Würenlos als auch mit dem RC Würenlos sehr gut vernetzt. Mein aktuellster Wissensstand ist, dass im "Tägerhard" vor allem Fussball gespielt wird und im "Ländli" vor allem Rugby. Ich habe als Präsident der Sportkommission bislang nie eine Meldung erhalten, dass der Rugby Club im "Tägerhard" spielen will.

**Frau Karin Dosch-Brunner:** Mein Mann, der beim SVW Trainer ist, hat dies von verschiedener Seite vernommen.

**Vizeamman Nico Kunz:** Es gibt bei der Vereinspolitik in Würenlos grundsätzlich einen Dienstweg, der einzuhalten ist. Dieser Dienstweg geht über die Sportkommission. Geredet wird vielleicht manchmal viel, aber solange die Sportkommission keine Bewilligung fürs Rugby-Spielen auf dem Platz im "Tägerhard" erteilt hat, findet dies auch nicht statt. Es spricht allerdings auch nichts dagegen, dass man einzelne Turniere dort austrägt. Der Platz ist gut genug, dass er jede Art von Sport verträgt.

**Herr Heinz Markwalder:** Noch etwas zum provisorischen Garderobengebäude. Die Erschliessung wird 2019 gebaut und vermutlich Ende 2019 fertig sein. Wir prüfen seitens SVW, ob eine provisorische Entwässerung quer über das Gebiet, wo später die Gewerbebetriebe erstellt werden, möglich ist. Wir haben eine Lösung und müssen dann noch um die Bewilligung ersuchen. Diese wäre solange in Betrieb, bis die definitive Erschliessung steht. Wasser und Strom haben wir dort hinten an sich, es geht nur ums Abwasser. Wir kommen diesbezüglich auf die Gemeinde zu.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Vielen Dank für die Informationen. Ich bin froh um solche Gedanken. Es gibt auch in den Vereinen Leute, die versuchen, vernünftige Lösungen zu erzielen. Der Gemeinderat steht sicher nicht quer, dass eine Lösung ermöglicht wird und der Betrieb in geregelten Bahnen verlaufen kann. Sind weitere Wortmeldungen?

Keine Wortmeldung.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Ich danke allen, die sich für die Ortsbürgergemeinde einsetzen. Es ist so, dass wir zunehmend zu tun haben in der Ortsbürgergemeinde. Ich danke auch allen, angefangen von den Stimmzählern über die Versammlungsteilnehmer bis zu den Kommissionsmitgliedern sowie meiner Kollegin und meinen Kollegen im Gemeinderat. Wir haben im Gemeinderat ein sehr gutes Empfinden für die Ortsbürgergemeinde. Das gefällt mir persönlich. Alle sehen den Wert und sind der Meinung, dass sie eine Zukunft haben soll. Ich lade Sie nun ein zum Imbiss. In diesem Zusammenhang danke ich den Helferinnen und Helfern für die Bewirtung. Ich wünsche Ihnen einen gemütlichen Abend.

(Applaus)

Schluss: 20.40 Uhr

Für ein getreues Protokoll:

**NAMENS DER ORTSBÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG**

Der Gemeindeammann

Der Gemeindegeschreiber

Anton Möckel

Daniel Huggler

dh

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

Würenlos,

**NAMENS DER FINANZKOMMISSION**  
Der Präsident