

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung

Datum: Dienstag, 16. April 2019
Zeit: 19.30 - 20.20 Uhr
Ort: Gmeindschäller

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

Vorsitz: Anton Möckel, Gemeindeammann

Protokoll: Daniel Huggler, Gemeindeschreiber

Stimmzähler: Karin Binkert-Müller
Jürg Markwalder
Karin Egloff

Stimmregister

Stimmberechtigte: 357 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger
Anwesende bei Beginn: 59 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger
Diese Zahl erhöhte sich auf: 61 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 unterliegen somit dem fakultativen Referendum.

Traktandenliste

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

Begrüssung

Gemeindeammann Anton Möckel heisst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zur heutigen ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung willkommen. Dies ist ein ehrwürdiger Tag, denn was an der heutigen Versammlung behandelt wird, wird über Jahre und Jahrzehnte hinweg eine Auswirkung haben. Es ist auch etwas eine Änderung: Hatte die Ortsbürgergemeinde bisher vom Wald, vom Kiesabbau und von der Auffüllung gelebt. Jetzt wechseln wir in eine andere Ära; jetzt geht es in Richtung Baurecht. Beim Sportplatz wussten wir, dass damit die Finanzen der Ortsbürgergemeinde nicht herausgerissen werden können. Das Gewerbegebiet ist jedoch ein wichtiges Stück für die Ortsbürgergemeinde.

Eintreten

Gemeindeammann Anton Möckel: Sie haben zur heutigen Versammlung den Stimmausweis und die Traktandenliste mit Berichten, Budget und Anträgen erhalten. Die Aktenaufgabe erfolgte in der vorgeschriebenen Zeit vom 3. April 2019 bis 16. April 2019. Die Versammlung ist somit ordnungsgemäss einberufen worden und handlungsfähig. Die Versammlung ist eröffnet.

Traktandum 1

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2018

Bericht des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 11. Dezember 2018 eingesehen und als in Ordnung befunden. Das Protokoll lag mit den übrigen Versammlungsakten während der Auflagefrist in der 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 11. Dezember 2018 sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind Fragen zum Protokoll?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

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

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich danke dem Protokollverfasser für die genaue Arbeit.

Traktandum 2

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

Bericht des Gemeinderates

Ausgangslage

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

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

Vorgehen

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

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

Die Resultate aus den Untersuchungen haben ergeben, dass die Tragfähigkeit des Untergrunds sehr gering ist. Darum ist es zwingend erforderlich, den Baugrund mit geeigneten Massnahmen zu verstärken. Aus diesem Grund übernimmt die Baurechtsgeberin die Stabilisierungsarbeiten für eine übliche Tragfähigkeit des Baugrundes für das erste Bauprojekt (Gebäude) der Baurechtsnehmer, und zwar wie folgt: In den Bereichen mit konzentrierten Lasten (Wände, Stützen) wird, wenn nötig mittels Rüttelstopfsäulen, eine Baugrundverbesserung ausgeführt, welche es erlaubt, Lasten von 150 kN/m² abzutragen. In Bereichen mit geringeren Lasten wird gegebenenfalls mittels eines Materialersatzes oder einer Schüttung der Baugrund soweit verbessert, dass die rechnerischen Setzungen maximal 2 cm betragen. Stabilisierungsarbeiten für eine höhere Tragfähigkeit des Baugrundes gehen jedoch zu Lasten der Baurechtsnehmer.

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

(Situationsplan siehe Seite 4 des Traktandenberichts.)

Antrag des Gemeinderates:

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

Gemeindeammann Anton Möckel: (erläutert das Traktandum anhand einer Bildschirmpräsentation.)

Letztes Mal habe ich noch über dieses Thema orientiert, jetzt geht es um die Kosten. Die Auffüllung wurde während acht Jahren regelmässig auf Setzungen überprüft. Das geologische Gutachten zeigte aber, dass der Baugrund zu wenig tragfähig ist, um darauf Gebäude zu errichten. Aufgrund dieser Resultate war klar, dass wir etwas unternehmen müssen. Die möglichen Varianten für die Baugrundverstärkung sind: Bohrpfähle oder Mikropfähle; flache Foundation mit Materialersatz oder Baugrundverstärkung mittels Rüttelstopfverfahren. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Gewässerschutzzone, in der nicht alles zugelassen ist, haben wir uns für das Rüttelstopfverfahren entschieden. Nur jene Parzellen, welche im Baurecht zur Verfügung gestellt werden sollen, erfahren eine Bearbeitung durch das Rüttelstopfverfahren. Jene Parzellen also, welche wir noch nicht im Baurecht abgeben, werden wir auch nicht durch dieses Verfahren bearbeiten lassen, denn je mehr Zeit vergeht, desto eher wird es noch Senkungen des Bodens geben.

(Der Vorsitzende erläutert nochmals kurz das Rüttelstopfverfahren sowie die Situation der zu bebauenden Fläche.)

Dies ermöglicht es, dass wir dort die Gebäude erstellen können und dass wir als Baurechtsgeber garantieren können, den Wert von 150 Kilonewton zu erreichen.

(Der Vorsitzende erläutert anhand eines Plans die Situation mit den einzelnen Baurechtspartellen und der Erschliessung).

Das Gewerbegebiet wird durch eine Einbahnstrasse erschlossen. Auf diese Weise benötigen wir weniger Strassenland. Stattdessen können wir mehr Fläche für Bauten vorsehen.

Die Baugrundverstärkung kostet. Die Ortsbürgergemeinde wird nochmals ziemlich Geld aufwenden müssen. Für den Kiesabbau und für die Wiederauffüllung haben wir rund 2 Mio. Franken erwirtschaftet. Jetzt werden wir einen rechten Teil davon in den Baugrund investieren müssen, um längerfristig Ertrag generieren zu können. Das Rüttelstopfverfahren kostet rund Fr. 790'000.00. Der heutige Entscheid über den Verpflichtungskredit bedeutet auch den Start zur Eingabe der Erschliessungsplanung beim Kanton. Die Erschliessung ist soweit aufbereitet, dass sie dem Kanton zur Genehmigung vorgelegt werden kann. Sobald die Bewilligung des Kantons vorliegt, können wir das Rüttelstopfverfahren in Auftrag geben und danach die Strasse realisieren. Die Fr. 790'000.00 sind nicht alles, was die Ortsbürgergemeinde tragen muss. Die gesamte Erschliessung kostet rund 4 Mio. Franken. Die Sommer-Gemeindeversammlung wird hierüber entscheiden müssen. Ein Kredit über rund 2 Mio. Franken wurde schon einmal bewilligt und jetzt müssen wir nochmals einen Zusatzkredit von rund 2 Mio. Franken bewilligen lassen. Die Ortsbürgergemeinde hat als Grundeigentümerin einen Anteil von rund 1,5 Mio. Franken zu tragen.

Die Ortsbürgergemeinde muss also insgesamt 1,5 Mio. Franken plus rund Fr. 800'000.00 investieren, damit das Baurechtsgebiet auch wirklich erschlossen und als solches genutzt werden kann.

Sind Fragen zur Baugrundverstärkung?

Herr Anton Sekinger: Seinerzeit bei der Vertragsverhandlung mit der Neuen Agir AG, die den Aushub und die Auffüllung vornahm, ging es darum, auf Vorschlag der Neuen Agir AG, den Boden zu verdichten. Wir gaben damals einige hunderttausend Franken aus, um den Boden zu verdichten. Inwiefern fällt dies in Betracht? Warum müssen wir jetzt rund Fr. 800'000.00 ausgeben? Wurden die damaligen Arbeiten der Neuen Agir AG überwacht? Waren die damaligen Investitionen für nichts?

Gemeindeammann Anton Möckel: Die Arbeitsgruppe hat sich dieser Frage zuallererst gewidmet. Wir hatten die Hoffnung, es sei etwas zu wenig gut ausgeführt worden, damit wir noch irgendwelche Forderungen hätten geltend machen können. Dem ist aber nicht so, das müssen wir akzeptieren. Es hiess damals, dass alle Meter mit einer 4-Tonnen-Walze der Boden zu verdichten sei. Das wurde auch tatsächlich so ausgeführt. Sonderschlitzte, die gemacht wurden, haben dies gezeigt. Die Verdichtungsqualität wurde zwar erreicht, aber sie reicht bei weitem nicht aus, um Bauten mit diesen Punktlasten darauf zu errichten. Es wurde kein problematisches Material gefunden. Bei den Bohrlöchern erwies sich das aufgefüllte Material als in Ordnung. Wir haben dort also keine Altlasten drin, welche darauf hinweisen würden, dass schlechtes Material eingebracht worden wäre. Die Verdichtung hätte genügt, wenn wir das Land noch zehn Jahre in Ruhe gelassen hätten. Es ist also der Faktor Zeit, der uns im Moment Geld kostet. Es ging also um die Frage, ob wir auf diesen Aufwand verzichten oder ob wir investieren, um dann Baurechtszinsen zu generieren. Für uns ist klar, dass wir jetzt umsetzen möchten. Dementsprechend müssen wir nun diese Massnahmen treffen. Wir konnten der Agir AG nichts vorwerfen. Sie hat die Sache in Ordnung ausgeführt. Sind weitere Voten?

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Die Neue Agir AG entnahm das Kies gegen eine Pauschalsumme. Sie hatte die Bewilligung, Kies gegen eine Pauschalsumme zu entnehmen und sie hatte die Verpflichtung, die Verdichtung vorzunehmen. Wir haben nicht für die Verdichtung spezifisch bezahlt, sondern sie war in der Pauschalsumme berücksichtigt. Wir wissen nicht, ob die Pauschale höher gewesen wäre, wenn auf eine Verdichtung verzichtet worden wäre.

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind noch weitere Fragen?

Antrag des Gemeinderates:

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

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Traktandum 3

Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Gewerbetreibende

Bericht des Gemeinderates

Ausgangslage

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

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

Umfang des Baurechts

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

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

Baurechtszins

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

Baurechtszinses dem aktuellen Stand des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes angepasst. Der Landwert wird alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

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

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

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

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

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

Pro Quadratmeter:

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

Eckwerte für den Baurechtsvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde und den Gewerbetreibenden

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

dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.

Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung

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

(Situationsplan siehe Seite 9 des Traktandenberichts.)

Gemeindeammann Anton Möckel: (erläutert das Traktandum anhand einer Bildschirmpräsentation.)

Gemeindeammann Anton Möckel: Im Traktandenbericht hat es noch vereinzelte minimale Fehler bzw. es haben sich nach Drucklegung noch geringfügige Änderungen ergeben, die ich im Folgenden erwähnen werde.

(Er stellt kurz die einzelnen Baurechtsnehmer im Sinne des Traktandenberichts vor.) Falls jemand für oder gegen eine bestimmte Firma zu sagen hat, soll er sich bitte jetzt zu Wort melden. Sind Fragen zu den Baurechtsnehmern Daniel und Barbara Schiebeler?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Das Baurecht nach Traktandum 3.2 soll kombiniert auf Herrn Emil Moser und auf die BWE Sanierung AG übertragen werden können. Weshalb dies? Die BWE Sanierung AG gehört Herrn Emil Moser. Er hat gewünscht, dass er entweder als Privatperson oder mit seiner AG das Baurecht antreten kann. Er ist sich noch nicht sicher, mit wem er die Liegenschaft erstellen will. Dies ist indessen auch sein Problem. Wir möchten aber die Möglichkeit haben, entweder mit Herrn Emil Moser oder mit der BWE Sanierung AG den Baurechtsvertrag abschliessen. Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Wir kommen zur Ernst Tiefbau AG. Und an dieser Stelle mache ich auf § 25 Abs. 1 des Gemeindegesetzes aufmerksam, welches lautet: "Hat bei einem Verhandlungsgegenstand ein Stimmberechtigter ein unmittelbares und persönliches Interesse, weil er für ihn direkte und genau bestimmte, insbesondere finanzielle Folgen bewirkt, so haben er und sein Ehegatte beziehungsweise eingetragener Partner, seine Eltern sowie seine Kinder mit ihren Ehegatten beziehungsweise eingetragenen Partnern vor der Abstimmung das Versammlungslokal zu verlassen." Ist zur Ernst Tiefbau AG eine Frage?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Auch die Hausherr Bedachungen AG ist allseits bekannt. Auch hier gibt es Nachfolger aus der Familie. Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Schliesslich ist noch die Cris Sanitär GmbH. Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich gehe also davon aus, dass aus Ihrer Sicht niemand von den vorgesehenen Personen bzw. nicht in Frage kommt. Ist das richtig so?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Zum Umfang des Baurechts: Die Gewerbefläche beträgt insgesamt ca. 12'000 m². Die Baurechtsdauer ist auf 40 Jahre angelegt. Wir haben dieselbe Berechnungsgrundlage wie beim Baurecht für den Werkhof angewendet. Als Grundlage gilt ein Landpreis von Fr. 450.00 pro Quadratmeter. Dieser Wert kann angepasst werden. Es gibt einen fixen Zinssatz von 1,5 % und einen flexiblen Zinssatz von derzeit 1,5 %. Die Eckwerte, welche für den Baurechtsvertrag benötigt werden, sind:

1. Die exakt definierte Baurechtsfläche, zuzüglich eines Flächenanteils an der internen Erschliessung, d. h. an der vorhin erwähnten Einbahnstrasse.
2. Art des Baurechts.
3. Baurechtsdauer bis 31. Dezember 2059. Somit laufen alle Baurechte gleichzeitig aus.
4. Preisbasis für Baurecht, d. h. ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter
5. Anpassung des Landwerts alle 5 Jahre
6. Basis-Zinssatz
7. Anpassung des Zinssatzes jährlich nach dem Referenzzinssatz
8. Baugrundstabilisierung: Es gilt jenes Projekt, welches uns am 1. Mai 2019 vorliegt. Wenn ein Baurechtsnehmer später etwas ändern will und irgendwo eine andere Last hat, dann muss er den Baugrund selber auf eigene Kosten stabilisieren. Wir wollen nicht, dass die Ortsbürgergemeinde ewig in der Verantwortung steht.

Wann rentiert diese Sache? (Gemeindeammann Anton Möckel zeigt ein Kurvendia-gramm "Aufwand - Ertrag".) Die Investitionen dürften ca. im Jahr 2035 mit den Baurechtszinsen abbezahlt sein und ab diesem Zeitpunkt fliesst der Ertrag netto in die Kasse der Ortsbürgergemeinde.

Die Anpassung des Landwerts ist alle fünf Jahre vorgesehen. Die Anpassung des Zinssatzes richtet sich nach dem Referenzzinssatz. Für die Baugrundstabilisierung gilt jenes Baugesuch, welches am 1. Mai 2019 bei uns vorliegt. Will der Baurechtsnehmer später ein anderes Gebäude erstellen, dann ist die Ortsbürgergemeinde nicht mehr in der Pflicht.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Ist der Baurechtszins für den Werkhof hier eingerechnet?

Gemeindeammann Anton Möckel: Ja. Wir haben hierbei auch noch die Flächen mitberücksichtigt, über welche jetzt noch kein Baurecht vereinbart wird.

Bauverwalter Markus Roth: Die leeren Parzellen sind in etwa 7 Jahren rentabel.

Unbekannter Votant: Die rote Kurve (Aufwand) beinhaltet noch weitere Aufwendungen. Welche sind dies?

Bauverwalter Markus Roth: Wir haben laufende Kosten für den Grünstreifen, welcher bewirtschaftet werden muss. Dies ist die Grünfläche, die von der Ortsbürgergemeinde für das gesamte Gebiet zur Verfügung gestellt wird. Es sind dafür 1,5 % eingerechnet. Das Bauamt unterhält diese Grünfläche dann während der 40 Jahre Baurechtsdauer.

Gemeindeammann Anton Möckel: Der vorgeschriebene Anteil von 10 % Grünfläche, welcher bei einem Bauvorhaben erreicht werden muss, wird hier gemeinschaftlich erbracht. Wir haben in diesem Grünbereich auch noch die Retentionsbecken vorgesehen. Sind noch Fragen?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich komme nun zu den einzelnen Baurechtsanträgen. Ich werde beim ersten Mal den detaillierten Antrag vorlesen und verzichte in der Folge darauf. Haben Sie Fragen zum Vorgehen?

Keine Wortmeldung.

Herr Patrick Binkert: Wie ist der Heimfall geregelt?

Gemeindeammann Anton Möckel: Ja, der ist geregelt.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Zwei Sachen hierzu: Der Landwert kann angepasst werden, nicht aber nach unten. Steigt der Landesindex, dann steigt der Landwert, sinkt der Landesindex, dann sinkt der Landwert. Er sinkt aber nie unter Fr. 450.00. Der Heimfall ist geregelt. Man geht vom Realwert der Gebäude und sämtlicher Einrichtungen aus, soweit sie gemäss Bestimmungen der Aargauischen Gebäudeversicherung als feste Einrichtungen eines Gebäudes gelten. Sollte der Verkehrswert tiefer sein als der Realwert, dann würde der Verkehrswert entschädigt. In der Regel ist der Realwert der tiefere Wert.

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind weitere Fragen?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel schreitet zur Abstimmung über die fünf Baurechte.

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

Bericht des Gemeinderates

Baurechtsnehmer:

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

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 1 (gemäss Situationsplan):

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

Antrag des Gemeinderates:

1. *Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten von Daniel und Barbara Schiebler, Endingen, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:*
 1. *Fläche: 817 m², zuzüglich Flächenanteil von 40 m² für interne Erschliessung, total somit 857 m².*
 2. *Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.*
 3. *Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.*
 4. *Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.*
 5. *Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.*
 6. *Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen*

Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.

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

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten von Daniel und Barbara Schiebler, Endingen, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 817 m², zuzüglich Flächenanteil von 40 m² für interne Erschliessung, total somit 857 m².
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.
 7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin.

merin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.

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

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

3.2 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Emil Moser, Henggart (alternativ BWE Sanierung AG, Otelfingen)

Bericht des Gemeinderates

Baurechtsnehmer:

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

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 2 (gemäss Situationsplan):

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

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der BWE Sanierung AG, Otelfingen zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: $2'320 \text{ m}^2$, zuzüglich Flächenanteil von 113 m^2 für interne Erschliessung, total somit $2'433 \text{ m}^2$.
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.

4. *Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.*
 5. *Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.*
 6. *Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.*
 7. *Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.*
 8. *Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.*
2. *Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.*

Gemeindeammann Anton Möckel: Hier soll das Baurecht, wie erwähnt, entweder auf Herrn Emil Moser oder auf die BWE Sanierung AG lauten. Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten von Emil Moser, Henggart (alternativ BWE Sanierung AG, Otelfingen) zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 2'320 m², zuzüglich Flächenanteil von 113 m² für interne Erschliessung, total somit 2'433 m².
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.

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

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

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

Bericht des Gemeinderates

Baurechtsnehmer:

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

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 3 (gemäss Situationsplan):

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

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Ernst Tiefbau AG, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 1739 m², zuzüglich Flächenanteil von 84 m² für interne Erschliessung, total somit 1823 m².

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

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

Die Eheleute Stefan und Beatrice Ernst-Bühler begeben sich in den Ausstand.

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Ernst Tiefbau AG, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 1739 m², zuzüglich Flächenanteil von 84 m² für interne Erschliessung, total somit 1823 m².

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

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

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

Bericht des Gemeinderates

Baurechtsnehmer:

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

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 5 (gemäss Situationsplan):

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

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Hausherr Bedachungen AG, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 1'107 m², zuzüglich Flächenanteil von 54 m² für interne Erschliessung, total somit 1'161 m².
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.
 7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Hausherr Bedachungen AG, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 1'107 m², zuzüglich Flächenanteil von 54 m² für interne Erschliessung, total somit 1'161 m².
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.
 7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

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

Bericht des Gemeinderates

Baurechtsnehmer:

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

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 6 (gemäss Situationsplan):

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

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Cris Sanitär GmbH, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 706 m², zuzüglich Flächenanteil von 34 m² für interne Erschliessung, total somit 740 m².
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.
 7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bau-

projekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.

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

Gemeindeammann Anton Möckel: weist darauf hin, dass die Flächenangabe richtig 705 m² statt 706 m² lauten muss.

Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Cris Sanitär GmbH, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 705 m², zuzüglich Flächenanteil von 34 m² für interne Erschliessung, total somit 740 m².
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.
 7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Traktandum 4

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

Bericht des Gemeinderates

Ausgangslage

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

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

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

Umfang des Baurechts

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

würde. Das Baurecht mit dem Reitverein ist deshalb mit dem Baurecht für die Gewerbeflächen (siehe Traktandum 3) zu koordinieren.

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

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

a) Baurechtszins in der Gewerbezone (für Reithalle)

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

Der Baurechtszins bezieht sich auf vollständig erschlossenes Gewerbebau-land. 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pro Quadratmeter in der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard":

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

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

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

5. *Anpassung Landwert:*

a) in der Gewerbezone:

Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.

b) in der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard":

Auf die Anpassung des Landwerts und des Anteils an die Erschliessungskosten wird verzichtet.

6. *Basis-Zinssatz*

a) in der Gewerbezone:

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

b) in der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard":

Der Basis-Zinssatz entspricht dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %). Der Zinssatz wird nicht an Wertschwankungen angepasst.

7. *Anpassung Zinssatz*

a) in der Gewerbezone:

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

b) in der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard":

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

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

Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung

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

Gemeindeammann Anton Möckel: (erläutert das Traktandum anhand einer Bildschirmpräsentation.)

Dieses Geschäft erforderte intensive Vorbereitungsarbeiten, da der Reitverein auf unterschiedlichen Parzellen resp. unterschiedlichen Zonen (Gewerbezone und Spezial-

zone Sportanlagen "Tägerhard") baut. Auch hier sind die Eckwerte für die Baurechtsverträge gleich. Beim Preis haben wir eine Änderung. Wir reden hier nicht mehr von Fr. 450.00 pro Quadratmeter für das Gewerbezone land, sondern von einem reduzierten Wert von Fr. 140.00 pro Quadratmeter. Für das Land in der Spezialzone Sportanlagen gilt ein Landwert von Fr. 10.00 pro Quadratmeter. Die Anpassung des Landwerts erfolgt nur beim Land, das in der Gewerbezone liegt. Auch hier erfolgt die Baugrundstabilisierung wie bei den Gewerbebaurechtspartellen.
(Der Vorsitzende erläutert den Situationsplan und die Eckwerte des Baurechts sowie die beiden Anträge.)

Herr Patrick Binkert: Ein selbstständig und dauerndes Baurecht kann ja veräussert werden. Gibt es ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde?

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Es gibt von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht des Grundeigentümers am Baurecht. Im Prinzip gäbe es von Gesetzes wegen auch ein Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers, aber dieses wurde hier ausgeschlossen. Der Baurechtsnehmer hat also kein Vorkaufsrecht am Grund, welchen er bebaut, aber der Baurechtsgeber hat ein Vorkaufsrecht am Baurecht. Hinzu kommt: Der Baurechtszins ist ja geschuldet und es könnte sein, dass ein Baurechtsnehmer mal nicht zahlen kann. Es wird für drei Jahreszinsen ein Pfandrecht auf das Baurecht gelegt. Letztlich könnte das Baurecht also grundpfandverwertet werden und es kann irgendeiner dieses erwerben.

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind weitere Fragen?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel schreitet zur Abstimmung über die fünf Baurechte.

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

Bericht des Gemeinderates

Baurechtsnehmer:

Reitverein Würenlos und Umgebung, Würenlos

Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle Reithalle (gemäss Situationsplan):

(3'079 m² + 149 m²) x Fr. 4.20 = Fr. 13'557.60 pro Jahr

Antrag des Gemeinderates:

1. *Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten des Reitvereins Würenlos und Umgebung zur Realisierung einer Reithalle sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:*
 1. *Fläche: 3'079 m², zuzüglich Flächenanteil von 149 m² für interne Erschliessung, total somit 3'228 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 %. [Diese Ziffer gegenüber Traktandenbericht berichtet im Sinne der vorstehenden Erläuterungen, siehe Ziffer 6a.; d. Verf.]*
 7. *Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.*
 8. *Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.*
2. *Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.*

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind weitere Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten des Reitvereins Würenlos und Umgebung zur Realisierung einer Reithalle sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:

1. Fläche: 3'079 m², zuzüglich Flächenanteil von 149 m² für interne Erschliessung, total somit 3'228 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 %. *[Diese Ziffer gegenüber Traktandenbericht berichtigt im Sinne der vorstehenden Erläuterungen, siehe Ziffer 6a.; d. Verf.]*
 7. Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimmen

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

Bericht des Gemeinderates

Baurechtsnehmer:

Reitverein Würenlos und Umgebung, Würenlos

Baurechtsfläche:

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

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

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 4883 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten des Reitvereins Würenlos und Umgebung zur Realisierung eines Reitplatzes sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 4'110 m², zuzüglich Flächenanteil von 1'270 m² Anteil Begegnungsplatz, total somit 5'380 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. 10.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Auf die Anpassung des Landwerts und des Anteils an die Erschliessungskosten wird verzichtet.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 1,50 % (Februar 2019) gemäss dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %).
 7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Beim Reitplatz gelten andere Bedingungen, wie ich bereits erwähnt habe. Hier ist noch eine Korrektur bei Ziffer 4 des Antrages 1 anzubringen: Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 10.00 pro Quadratmeter plus für Erschliessungskosten von Fr. 15.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
Sind noch Fragen?

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Diese Fr. 15.00 pro Quadratmeter an die Erschliessungskosten sind nicht fix. Es handelt sich um einen ungefähren Wert. Er wird noch genau berechnet, wenn die Erschliessungskosten wirklich bekannt sind. Man geht davon aus, dass es ungefähr Fr. 15.00 sein werden.
Braucht es Baugrundstabilisierung beim Reitplatz?

Gemeindeammann Anton Möckel: Ja, aber nicht mit Rüttelstopfverfahren, sondern eine einfache Stabilisierung mittels Koffierung, ähnlich wie beim Sportplatz "Tägerhard". Dies ist in den Kosten eingerechnet. Gegenüber dem Reitverein ist dies so kommuniziert worden.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission: Nochmals zum Vorkaufsrecht: Weil der Baurechtszins relativ gering ist, könnte das Baurecht im Prinzip teuer sein. Aber der Verwendungszweck ist explizit für einen Reitplatz definiert. Es ist also nicht alles möglich auf dieser Baurechtsfläche, was den Marktwert wiederum einschränken könnte.

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind noch Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 4883 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten des Reitvereins Würenlos und Umgebung zur Realisierung eines Reitplatzes sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: 4'110 m², zuzüglich Flächenanteil von 1'270 m² Anteil Begegnungsplatz, total somit 5'380 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. 10.00 pro Quadratmeter eingesetzt, zuzüglich eines verhältnismässigen Anteils an den Erschliessungskosten von Fr. 15.00/m².

5. Anpassung Landwert: Auf die Anpassung des Landwerts und des Anteils an die Erschliessungskosten wird verzichtet.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 1,50 % (Februar 2019) gemäss dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %).
 7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
 8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. Mai 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimmen

Gemeindeammann Anton Möckel: Vielen Dank.

Traktandum 5

Auflösung Altersheimfonds der Ortsbürgergemeinde

Bericht des Gemeinderates

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

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

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

Antrag des Gemeinderates:

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

Gemeindeammann Anton Möckel: Wir sind der Meinung, dass jetzt die Zeit vorüber ist, in welcher sich die Ortsbürgergemeinde noch in anderer Form am Alterszentrum beteiligt. Die Ortsbürgergemeinde hat sich grosszügig am Alterszentrumprojekt beteiligt mit Landschenkung und Landabtausch. Jetzt sollten wir das Geld frei verfügbar haben, und nicht mehr zweckgebunden in einem Fonds. Wie Sie gehört haben: Wir benötigen in der nächsten Zeit Geld.
Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

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

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimmen

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich wünsche allen Baurechtsnehmern viel Erfolg.

Traktandum 6

Verschiedenes

Gemeindeammann Anton Möckel: Sind Wortmeldungen?

Keine Wortmeldung.

Gemeindeammann Anton Möckel: Damit darf ich die heutige Versammlung schliessen und sie im Juni wieder an der ordentlichen Gmeind begrüßen.

(Applaus)

Schluss der Versammlung: 20.20 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