

# Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung

**Datum:** Donnerstag, 15. Juni 2023  
**Zeit:** 20.00 - 21.05 Uhr  
**Ort:** Gmeindschäller

---

**Gemeinderäte:** Anton Möckel, Gemeindeammann  
Nico Kunz, Vizeammann  
Barbara Gerster Rytz, Gemeinderätin  
Consuelo Senn, Gemeinderat

**Vorsitz:** Anton Möckel, Gemeindeammann

**Protokoll:** Daniel Huggler, Gemeindeschreiber

**Stimmzähler:** Karin Binkert-Müller  
Karin Egloff  
Mario Moser

## Stimmregister

Stimmberechtigte: 346 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger  
Anwesende bei Beginn: 47 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

## Rechtskraft der Beschlüsse

Der Beschluss über ein traktandiertes Sachgeschäft ist abschliessend gefasst, wenn die beschliessende Mehrheit 70 (20 % der Stimmberechtigten) ausmacht. Sämtliche heute gefassten Beschlüsse unterliegen somit dem fakultativen Referendum.

### **Traktandenliste**

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 8. Dezember 2022
2. Rechenschaftsbericht 2022
3. Rechnung 2022
4. Vorprojekt und Vorinvestitionen zur Bebauung der Parzelle 435 ("Gatterächer Ost"); Verpflichtungskredit
5. Verschiedenes

### **Begrüssung**

**Gemeindeammann Anton Möckel** heisst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zur heutigen Ortsbürgergemeindeversammlung willkommen. Als Gäste begrüsst er Förster Moritz Fischer und den 2. Förster Markus Byland sowie Herrn Thomas Zollinger, Präsident der Einwohnergemeinde, der heute wegen des Traktandums 4 anwesend ist, um sich zu informieren.

Er entschuldigt Gemeinderat Lukas Wopmann, der beruflich verhindert ist.

### **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 2. Juni 2023 bis 15. Juni 2023. Die Versammlung ist somit ordnungsgemäss einberufen worden und verhandlungsfähig. Wenn die beschliessende Mehrheit mindestens 1/5 beträgt, sind die Beschlüsse abschliessend gefasst.

Sind Fragen zur Traktandenliste?

Keine Wortmeldung.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Somit ist die Versammlung eröffnet.

## Traktandum 1

### Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 8. Dezember 2022

#### Bericht des Gemeinderates

*Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 8. Dezember 2022 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](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.*

#### Antrag des Gemeinderates:

*Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 8. Dezember 2022 sei zu genehmigen.*

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Sind Fragen zum Protokoll?

Keine Wortmeldung.

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

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 8. Dezember 2022 sei zu genehmigen.

#### **Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Ich danke Gemeindegeschreiber Daniel Huggler für das Verfassen des Protokolls.

## Traktandum 2

### Rechenschaftsbericht 2022

#### Bericht des Gemeinderates

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

Der Rechenschaftsbericht informiert über die Tätigkeit des Gemeinderates und des Forstbetriebs Wettingen und Umgebung im vergangenen Jahr. Für allfällige Fragen stehen die Gemeinderäte oder die Abteilungsleiter der Gemeindeverwaltung gerne zur Verfügung.

#### 1. Forstwesen

Das Jahr 2022 stand im Zeichen der Veränderung für den Forstbetrieb Wettingen und Umgebung. Der Betrieb wird nun mit einer gemeinsamen Rechnung geführt. Somit werden Verlust oder Gewinn anteilmässig nach Waldfläche zwischen den Waldeigentümern aufgeteilt. Die Gemeinde Wettingen übernimmt die Funktion der Sitzgemeinde und führt als solche neu die Finanzen des Gesamtbetriebs. Das strategische Führungsorgan bildet die Betriebskommission, die sich aus zwei Vertretern pro Grundeigentümer zusammensetzt, wobei die Sitzgemeinde Anspruch auf drei Vertreter hat. Der Gesamtbetrieb betreut rund 750 ha Wald für vier Waldeigentümer (Gemeinden Wettingen, Neuenhof und Würenlos sowie Staat Aargau).

#### Verteilung der Waldfläche auf die Waldeigentümer

<b>Waldeigentümer</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Bewirtschaftete Waldflächen</b>	<b>Anteil am Gesamtbetrieb</b>
<b>Staat Aargau</b>	299,05	218,01	37 %
<b>OBG Neuenhof</b>	74,98	71,55	12 %
<b>OBG Wettingen</b>	273,70	204,39	35 %
<b>OBG Würenlos</b>	101,75	96,44	16 %

#### Holznutzung

Nach sehr schwierigen Jahren mit tiefen Preisen und viel Holz aus Zwangsnutzungen (Stürme, Borkenkäfer usw.) hat die Nachfrage nach Holz wieder deutlich zugenommen und die Preise sind gestiegen.

**Nutzung pro Waldeigentümer und Sortiment im Jahr 2022 (in m<sup>3</sup>)**

	<b>OBG Neuenhof</b>	<b>OBG Wettingen</b>	<b>OBG Würenlos</b>	<b>Staat Aargau</b>	<b>Total</b>
<b>Stammholz</b>	30	549	97	960	1'636
<b>Industrieholz</b>	0	0	0	0	0
<b>Energieholz</b>	119	563	360	611	1'653
<b>Total</b>	149	1112	457	1'571	3'289

Insgesamt hat der Forstbetrieb 3'289 m<sup>3</sup> Holz genutzt und vermarktet. Rund 50 % der gesamten Nutzungsmenge entfallen auf das Stammholz und die restlichen 50 % wurden als Energieholz verwendet. Von den 1'636 m<sup>3</sup> Stammholz waren 92 % Nadelholz. Ein grosser Teil des Stammholzes aus dem Staatswald wurde für den Neubau des Laborgebäudes des Kantons Aargau verwendet. Unter dieses Sortiment fallen beispielsweise Bauholz, Furnierholz und Möbelholz.

Das Sortiment Energieholz umfasst sämtliches Holz, welches der Wärme-/Stromerzeugung dient. Die Nachfrage nach Energie-Stückholz ist durch die angespannte Energiesituation in Europa stark beeinflusst worden. Insbesondere die Nachfrage für grünes Stückholz ab Waldstrasse hat stark zugenommen. Auf die Produktion von Industrieholz wurde verzichtet, damit die Schnitzelheizungen der Gemeinden Neuenhof und Wettingen vollständig mit eigenen Hackschnitzeln versorgt werden können.

**Nutzung in m<sup>3</sup>**

<b>Waldeigentümer</b>	<b>Nutzung in m<sup>3</sup></b>	<b>Mögliche Nutzung</b>
<b>OBG Neuenhof</b>	153	600
<b>OBG Wettingen</b>	1'143	1'600
<b>OBG Würenlos</b>	472	1'100
<b>Staat Aargau</b>	1'618	2'290
<b>Total</b>	3'386	5'590

Sämtliches Holz, das 2022 vermarktet wurde, wurde im 1. Halbjahr geerntet und verkauft. Im 2. Halbjahr konnte aufgrund der Personalsituation kein Holz verkauft werden. Vom gesamten Hiebsatz wurden im vergangenen Jahr 60 % genutzt. Diese Mindernutzung wird in den kommenden Jahren kompensiert werden. Für 2023 wird der Hiebsatz der OBG Würenlos auf 810 m<sup>3</sup> reduziert werden, da bei der Betriebsplanrevision eine Anpassung erfolgt ist.

**Kulturen und Pflegemassnahmen**

2022 wurden in der Gemeinde Neuenhof 950 Eichen gepflanzt. Die Pflanzung wurde im Rahmen des Förderprojekts für seltene Baumarten durchgeführt.

**Gepflegte Jungwaldfläche pro Waldbesitzer (in Aren)**

	<b>OBG Neuenhof</b>	<b>OBG Wettingen</b>	<b>OBG Würenlos</b>	<b>Staat Aargau</b>	<b>Total</b>
<b>Pflegefläche 2022</b>	887	977	845	1'172	3'881

**Forstschutz**

2022 sind die Kalamitäten im Vergleich zu den Vorjahren zurückgegangen. Es fiel deutlich weniger Schadholz durch Käferbefall und Windfall an. Auf das Borkenkäfermonitoring mittels Käferfallen wurde verzichtet. Dieser Verzicht begründet sich hauptsächlich in der geringen Aussagekraft der Borkenkäferfallen sowie dem verhältnismässig teuren und zeitaufwändigen Unterhalt. Im Sommer 2022 war insbesondere der Lägergrat stark von der Trockenheit betroffen, was zu vorzeitigem Verfärben und Abfall des Laubes führte. Besonders stark betroffen war dabei die Buche.

**Erholungseinrichtungen**

Jährlich werden die verschiedenen Waldhütten in Besitz der Ortsbürgergemeinden unterhalten. Namentlich sind dies das Forsthaus "Tägerhard" in Würenlos, das Forsthaus "Muntel" in Wettingen und das Waldhaus "Juxital" in Neuenhof. Die Forsthäuser werden mit Brennholz versorgt, die Eichentische und -bänke abgeschliffen und die Brunnen gereinigt. Die Sitzbänke in den Wäldern der drei Gemeinden wurden ebenfalls frisch abgeschliffen und die Aussicht und die Sitzbänke wieder freigeschnitten. Der Forstbetrieb hat das Wegweisernetz der Waldstrassen unterhalten und wo nötig die Tafeln ersetzt.

**Naturschutz**

Im Bereich Biodiversität lag der Hauptfokus der Arbeiten im vergangenen Jahr auf der Förderung des Kreuzdornzipfelfalters und der Neophytenbekämpfung am Lägergrat. Besonders Götterbäume (*Ailanthus altissima*) breiten sich in diesem ökologisch sehr wertvollen Gebiet sehr schnell aus. Nebst den Arbeiten am Lägergrat wurde in den Gemeinden Neuenhof und Würenlos die jährliche Pflege des Nackentalbach resp. des Furttalbachs ausgeführt.

**Arbeiten für Dritte**

Die Ausarbeitung eines neuen Betriebsplans für die Ortsbürgergemeinde Würenlos war im vergangenen Jahr eine wichtige Arbeit für den Forstbetrieb. Mittlerweile liegt der unterzeichnete Betriebsplan mit Gültigkeit bis 2037 vor.

Im Auftrag der Ortsbürgergemeinde Würenlos wird die Weihnachtsbaumkultur im "Tägerhardwald" bewirtschaftet, dabei fallen hauptsächlich Pflanz- und Mäharbeiten an. Im Herbst hat entlang des Taunerwiesenwegs und des Forsthauses "Tägerhard" ein Eingriff für die Sicherheit stattgefunden. Im gleichen Zug wurden hinter dem Schwimmbad "Tägi", Wettingen, die gleichen Massnahmen ergriffen. Dabei wurden insbesondere Eschen und stark hängende Bäume entnommen. Der Forstbetrieb

Wettingen betreut im Auftrag des Forschungsinstituts für Wald, Schnee und Landschaft (WSL) eine Versuchsfläche an der Lägern.

### **Personelles**

*Eintritte:*

01.08.2022 Lino Bruggisser, Lernender  
01.12.2022 Moritz Fischer, Betriebsleiter

*Austritte:*

28.02.2022 Ursula Voser, Mitarbeiterin Administration  
30.09.2022 Domenic Caviezel, Forstwart-Vorarbeiter, Betriebsleiter-Stv.

*Anpassungen:*

01.12.2022 Markus Byland, neu Forstwart-Vorarbeiter, Betriebsleiter-Stv.  
01.12.2022 Ramon Brandenberger, neu Forstwart mit Spezialaufgaben

### **2. Forsthaus "Tägerhard"**

Statistik	2022	2021	2020
Vermietungen insgesamt	148	84	81
davon an Einwohner von Würenlos	74	46	42
davon an Auswärtige	74	38	39

### **3. Ortsbürgerverwaltung**

Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde befasste sich an 2 (2) Sitzungen und einem Workshop hauptsächlich mit der Rechnung 2021 und dem Budget 2023.

Die Forstkommission bearbeitete im Berichtsjahr an 2 (2) Sitzungen und einem Workshop verschiedene Geschäfte, welche im Zusammenhang mit der Forstverwaltung stehen. Die Betriebsführung des gemeinsamen Forstbetriebes der Gemeinden Wettingen, Neuenhof, Würenlos und dem Kanton Aargau wird auch durch 2 Ortsbürger aus Würenlos begleitet. Die erste gemeinsame Rechnung wird im Frühling 2023 eingesehen werden können.

An gemeinsamen Sitzungen beraten die Finanzkommission und die Forstkommission jeweils verschiedene Anliegen des Ortsbürgerwesens. Sie begleiten den Waldarbeitstag, an welchem die forstwirtschaftlichen Massnahmen im Wald besprochen und von der Kreisförsterin auf deren Umsetzung beurteilt werden. Die Erarbeitung des neuen Betriebsplanes musste unter Hochdruck vom neuen Förster Moritz Fischer und den bisherigen Förstern Markus Byland und Phillip Vock erstellt werden. Ohne diesen Betriebsplan würden die Zahlungen für verschiedene Massnahmen im Wald vom Kanton eingestellt. Am Workshop vom 29. September 2022 wurde die Entwicklung des Baulandes im "Gatterächer Ost" besprochen. Es wurde Ideen erarbeitet und deren Umsetzbarkeit besprochen und dem Gemeinderat Meilensteine für den weiteren Prozess vorgeschlagen. Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 15. Juni 2023 wird über die entsprechenden Anträge zu befinden haben.

*Die gemeinwirtschaftlichen Leistungen, wie z. B. Christbaumverkauf, Waldumgang, Haselplatzfest etc., werden nach wie vor von der Ortsbürgergemeinde bestellt und finden in der Ortsbürgerrechnung ihren Niederschlag.*

*Dank der Einnahmen aus den Baurechtszinsen für die Parzellen im "Tägerhard" und der Alterswohnungen im "Brunnerhof" steht die Ortsbürgergemeinde Würenlos für die nächsten Jahrzehnte finanziell sehr solid da.*

Antrag des Gemeinderates:

*Der Rechenschaftsbericht 2022 sei zu genehmigen.*

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Der Rechenschaftsbericht ist dieses Mal etwas anders dargestellt als früher. Noch ein paar Bemerkungen zum Forstwesen: Das Forstwesen wurde bekanntlich neu aufgegleist, indem wir nun eine gemeinsame Forstrechnung haben. Der Forstbetrieb soll nun gemeinsam laufen und die Kräfte werden so gebündelt, dass die anfallenden Arbeiten bewältigt werden können. Dazu wurde im vergangenen Dezember der neue Förster in unserer Versammlung begrüsst. Er kam damals in einer ziemlich stressigen Zeit zu uns, weil gerade der Betriebsplan nach Ablauf der 15-jährigen Periode neu erstellt werden musste. Das war ein Kalt-Start, der aber auch dazu geführt hat, dass der neue Förster das Revier in sehr kurzer Zeit kennengelernt hat. Damit hat es auch im Rechenschaftsbericht gewisse Änderungen gegenüber früher gegeben und so hat es neue bzw. andere Aussagen darin, die nicht immer deckungsgleich mit den Vorjahren sind.

Sind deshalb noch Fragen zum Rechenschaftsbericht?

Keine Wortmeldung.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Sie sehen auf Seite 4, in welchem Konstrukt wir uns befinden und wer die verschiedenen Waldeigentümer sind. Neu ist der Staat Aargau dabei mit 37 % Anteil am Gesamtbetrieb, dann Neuenhof mit 12 %, Wettingen mit 35 % und Würenlos mit 16 %. Bei der Holznutzung wurde 2022 zwar kein Industrieholz geliefert, hingegen sehr viel Stammholz und Energieholz. Dies ist im Grundsatz eine positive Entwicklung. Weniger positiv waren wir in der Nutzung unterwegs. Die Probleme lagen im personellen Bereich, und nicht etwa, weil der neue Förster gestartet hatte, sondern weil Mitarbeitende krankheitshalber fehlten usw. Das war eine sehr schwierige Zeit, um den Winter vernünftig zu überstehen. Zur Aufgabenteilung: Herr Moritz Fischer ist jetzt der neue Förster. Der frühere Förster, Herr Markus Byland, bleibt im Betrieb und engagiert sich bei der praktischen Arbeit und widmet sich der Ausbildung. Wir sind überzeugt, dass dies eine gute Verbindung ist. Sie sehen in der Statistik zur Nutzung in m<sup>3</sup> (Seite 5), dass gut 2'200 m<sup>3</sup> nicht genutzt wurden. Der grosse Vorteil beim Wald ist, dass es sich hier nicht um irgendwelche Lager- oder Gammelware handelt und daher nicht schlecht wird, sondern wir können sie gebrauchen. Dazu dann mehr unter Traktandum 4. Auf Seite 6 können Sie auch die Kulturen und Pflegemassnahmen nachlesen, ebenso den Forstschutz, Erholungseinrichtungen, Naturschutz und Arbeiten für Dritte. Neu im Bericht sind auch die personellen Veränderungen, was auch wertvoll ist. In der Betriebskommission sind Johannes Gabi und ich als Vertreter der Gemeinde Würenlos dabei, um dort unseren Einfluss geltend zu machen und Informationen über den Forstbetrieb zu erhalten.

Zum Forsthaus "Tägerhard": Waren die Vermietungen 2020 und 2021 wegen der Coronavirus-Pandemie stark zurückgegangen, ist die Zahl 2022 stark angestiegen. Bedenkt man, dass das Jahr nur 52 Wochenenden hat, dann ist das Forsthaus mit 148 Vermietungen praktisch dauervermietet. Rund die Hälfte der Vermietungen gingen an Einheimische. Es ist schön, wie gut das Forsthaus vermietet werden kann. Wir haben im vergangenen Jahr auch den Swiss Location Award für das Forsthaus "Tägerhard" erhalten, weil es als besonders schöner Eventraum der Schweiz gekürt wurde. Darauf dürfen wir ruhig etwas stolz sein, auch auf unsere Vorgänger, die dieses Haus initiiert haben. Es waren Handwerker / Ortsbürger aus dem Dorf, die dies seinerzeit realisierten.

Die gemeinsamen Sitzungen von Finanzkommission und Forstkommission sind für den Austausch sehr wertvoll. Wir können uns dabei sehr gut austauschen, auch zu Projekten, wie unter Traktandum 4.

Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

**Antrag des Gemeinderates:**

Der Rechenschaftsbericht 2022 sei zu genehmigen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Vielen Dank an alle, die Daten zu diesem Rechenschaftsbericht geliefert haben.

### Traktandum 3

#### Rechnung 2022

##### Bericht des Gemeinderates

*Der Gemeinderat hat von den Ergebnissen 2022 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 2022 sei zu genehmigen.*

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Zum Ergebnis der Ortsbürgergemeinde wird die Finanzkommission Stellung nehmen.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Wir starten auf Seite 15 des Traktandenberichts. Die hauptsächlichsten Abweichungen sind hier erläutert: Beim Forsthaus "Tägerhard" gab es einen Mehrertrag, das Projekt der Hausbeschriftung wurde verschoben und einen grossen Brocken, der eine rein buchhalterische Sache ist, macht die Aufwertung der Alterswohnungen "Brunnerhof" um Fr. 272'300.00 aus. Davon haben wir an sich ja nichts, solange wir die Liegenschaft nicht veräussern; aber das ist ja auch nicht das Ziel der Sache. Wenn man die Positionen, die nicht so budgetiert waren bzw. verschoben wurden, also Fr. 16'600.00 Mehrertrag und Fr. 6'000.00 Hausbeschriftung, und die Liegenschaftsaufwertung von Fr. 272'300.00 addiert, ergibt dies eine Summe von Fr. 294'900.00. Rechnet man diesen Wert mit dem eigentlichen Budgetwert von Fr. 119'900.00 zusammen, ergibt sich eine Summe von Fr. 414'800.00. Der effektive Ertragsüberschuss beläuft sich auf Fr. 412'294.00. Das ergibt eine kleine Differenz von Fr. 2'506.00 oder eine Budgetabweichung um 2 %.

Zu Seite 17: Hier sind drei Zahlen unter den Aktiven spannend: In den "Sachanlagen Finanzvermögen" ist im Wert von Fr. 6'696'552.00 die Aufwertung des "Brunnerhofs" enthalten. Interessant - auch für das nächste Traktandum - ist das Kontokorrent-Guthaben bei der Einwohnergemeinde von Fr. 99'952.00 und das Darlehen an die Einwohnergemeinde von 3,4 Mio. Franken. Das ist das Geld, welches wir eigentlich ausgeben können. Die Differenz beim Bilanzüberschuss beläuft sich, wie vorhin schon unter Ertragsüberschuss gehört, auf Fr. 412'294.00.

Sind Fragen zu Aktiven und Passiven?

Keine Wortmeldung.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Zur Erfolgsrechnung (Seite 18): Die Benützungsgebühren Forsthaus haben zugenommen, was wiederum zur Folge hatte, dass auch die Ausgaben für Löhne Hauswart Forsthaus, AHV- und Versicherungsbeiträge, Reinigungs- und Unterhaltsmaterial sowie Strom und Wasser gestiegen sind. Je mehr das Haus genutzt wird desto höher sind natürlich auch die

Ausgaben. Eine grössere Differenz haben wir beim Gebäudeunterhalt. Budgetiert waren Fr. 6'000.00, ausgegeben wurden Fr. 13'901.00. Die grössten Abweichungen waren: Containerplatz fürs Forsthaus (Fr. 6'000.00), Unterhalt Vorplatz Forsthaus (Fr. 2'400.00) und Holzfräsen für Forsthaus (Fr. 1'300.00) und Holzverkauf (Fr. 495.00). Sind Fragen zu Seite 18?

Keine Wortmeldung.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Seite 19. Hier liegt alles im Budgetrahmen. Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Seite 20 "Waldwirtschaft": Hier haben wir den grossen Betrag von Fr. 24'065.00. Dies betrifft den erwähnten Waldwirtschaftsplan. Daraus ergibt sich schliesslich der Aufwandüberschuss, der doch einiges höher ist als budgetiert. Sind Fragen hierzu?

Keine Wortmeldung.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Seite 21: Die Baurechtszinseinnahmen belaufen sich auf Fr. 189'943.00. Wie Sie vernommen haben, ist der Referenzzinssatz von 1,25 % um 0,25 % auf 1,50 % gestiegen. Dies hat eine Änderung des Baurechtszinses per Oktober zur Folge. Sodann haben wir einen Mietzins ertrag aus dem "Brunnerhof" von Fr. 108'902.00. Hier wird überprüft, ob die Mietzinsen angepasst werden müssen.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Hierzu kann ich die Antwort geben. Es galt zu prüfen, ob die Mietzinsen gesenkt wurden, als der Referenzzinssatz gesunken war. Man hat Mietzinsen nicht verändert. Sie sind seit 2017 unverändert. Wir gehen nun davon aus, dass wir jetzt nicht nachrutschen müssen. Hingegen kann es bei einer erneuten Zinssteigerung sein, dass wir auch anpassen müssen.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Gut, dann wird es dort keine Anpassung geben. Sind noch Fragen zur Rechnung?

Keine Wortmeldung.

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Ich möchte an dieser Stelle Leiter Finanzen Othmar Wirth danken. Es war sein letzter Rechnungsabschluss. Er hat seine Arbeit immer seriös und gut gemacht.

Ich verlese den Bericht der Finanzkommission: "Die Ortsbürgerrechnung für das Jahr 2022 wurde durch die Revisionsgesellschaft Gruber Partner AG vom 3. bis 5. April 2023 (gemäss Bericht des Wirtschaftsprüfers über Review ausgewählter Anlagen und Bestandteile der Bilanz per 31. Dezember 2022) geprüft. Die Finanzkommission hat die Rechnung am 20. April 2023 geprüft. Wir stellen fest, dass die vorliegende Jahresrechnung mit der ordnungsgemäss geführten Buchhaltung übereinstimmt, die Darstellung der Aufwand- und Ertragsrechnung korrekt ist, die Vermögens- und Schuldverhältnisse ausgewiesen sind, die Belege, Rechnungen und sonstigen Unterlagen (stichprobeweise Prüfung durch die Finanzkommission) vorhanden waren und mit der Buchhaltung übereinstimmen. Wir beantragen der Ortsbürgergemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2022 in der vorliegenden Form zu genehmigen."

**Antrag des Gemeinderates:**

Die Rechnung 2022 sei zu genehmigen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Gemeindeammann Anton Möckel:** stellt den Anwesenden die Nachfolgerin von Othmar Wirt, die neue Leiterin Finanzen Anja Hartmeier, vor.

## **Traktandum 4**

### **Vorprojekt und Vorinvestitionen zur Bebauung der Parzelle 435 ("Gatterächer Ost"); Verpflichtungskredit**

#### Bericht des Gemeinderates

2015 wurde ein Landabtausch zwischen der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde beschlossen. Die Einwohnergemeinde erhielt von der Ortsbürgergemeinde die Parzelle 495 auf der Zentrumswiese und im Gegenzug übernahm die Ortsbürgergemeinde deren Baulandparzelle 435 im Gebiet "Gatterächer".

Diese unüberbaute Parzelle 435 mit einer Fläche von beachtlichen 23,83 a liegt in der Einfamilienhauszone E2. Es existiert ein rechtsgültiger Gestaltungsplan "Gatterächer Ost" von 2015 sowie ein Erschliessungsplan. Der Gestaltungsplan basiert auf einer Bauabstufungsstudie, die 2013 erstellt worden war. Darin sind für die einzelnen Parzellen im Perimeter dieses Gebiets unterschiedliche Überbauungscharakteristiken definiert. Die Parzelle der Ortsbürgergemeinde entspricht dem Baufeld C, für welches eine ansprechende Reihenhausbebauung für Familien vorgesehen ist. Für die direkt angrenzende Parzelle 4969 (im Eigentum der Erbgemeinschaft Bruno Müller) ist dieselbe Bauabstufungsart vorgesehen.

#### **Gemeinsame Nutzung der Tiefgaragenzufahrt**

Die Sondernutzungsvorschriften sehen für das Baufeld C nur wenige oberirdische Parkplätze vor; eine Tiefgarage fehlt. Grund dafür ist, dass man damals auf eine "urbane" Wohnnutzung setzte, die sich mehr am öffentlichen Verkehr orientieren und weniger Individualverkehr aufweisen sollte. Während der öffentlichen Auflage des Baugesuchs für die Erschliessung "Gatterächer Ost" im Herbst 2022 intervenierten die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde und die Forstkommission gemeinsam bezüglich der für das Baufeld C vorgesehenen Erschliessung. Sie forderten die Möglichkeit von Tiefgaragenparkplätzen, um die Attraktivität der geplanten Reihenhäuser zu steigern. Zu diesem Zweck soll ein unterirdisches Verbindungsbauwerk (Tunnel) unter der zukünftigen Erschliessungsstrasse hindurch hinüber zum Baufeld A der Einwohnergemeinde Würenlos (Parzelle 434) erstellt werden. Dieses Baufeld A dient der Mehrfamilienhausbebauung für durchmischtes Wohnen mit darunterliegender Tiefgarage.

Durch eine gemeinsame Erschliessung der Parzellen der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde kann auf oberirdische Dauerparkplätze verzichtet werden, womit das Quartierbild und die Aufenthaltsqualität in den dazwischen liegenden Vorgärten und Sitzplätzen geschont werden. Der Verkehr würde frühzeitig in die Tiefgarage gelenkt und das Verbindungsbauwerk kann auch zur gemeinsamen Infrastrukturverbindung beitragen (z. B. gemeinsame Heizungsanlage). Ausserdem ist nur eine Tiefgarageneinfahrt erforderlich. Die Kosten für diesen Tunnel belaufen sich auf rund Fr. 200'000.00.

Aus den beiden Ortsbürgerkommissionen kam der Vorschlag, dass jetzt ein Vorprojekt erstellt werden soll, damit eine geeignete Realisierungsphase geplant werden kann und eine optimale Bebauung der beiden Baufelder erfolgt.

Der Zeitpunkt des vorliegenden Traktandums ist deshalb bewusst gewählt, damit im Zuge der laufenden Erschliessungsarbeiten an der neuen Ringstrasse samt den

Werkleitungen auch zugleich dieses unterirdische Verbindungsbauwerk erstellt werden kann. Auf diese Weise können unnötige spätere Kosten vermieden werden.

### **Weichen für die Realisierung der Überbauung stellen**

Für den Start der weiteren Arbeiten zur Überbauung der Parzelle 435 braucht es seitens der Ortsbürgergemeindeversammlung Antworten zu folgenden Punkten:

1. *Wollen die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger die Planung der Überbauung Parzelle 435 im "Gatterächer Ost" angehen, welche bis zu einem Vorprojekt führt und die Grundlage für einen Planungs- und Baukredit schaffen soll?*
2. *Kann der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe "Gatterächer Ost" einsetzen und dazu Sitzungsgelder von ca. Fr. 6'000.00 verwenden, mit dem Auftrag zur Erarbeitung eines Vorprojektes und Vorbereitung eines Planungs- und Baukreditantrages?*
3. *Es soll durch einen Architekten ein Vorprojekt ausgearbeitet werden. Die Kosten dafür betragen Fr. 140'000.00 (Kostendach).*
4. *Im Sinne einer Vorinvestition soll das unterirdische Verbindungsbauwerk im Zuge der laufenden Erschliessungsarbeiten erstellt werden. Dazu ist ein Kredit in der Höhe von Fr. 200'000.00 erforderlich.*

*Die Ortsbürgergemeinde startet damit ein neues Projekt. Es steht in Abhängigkeit zur Einwohnergemeinde. Die Arbeitsgruppe wird aus Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern und auch von Seiten der Einwohnergemeinde zusammengesetzt werden, um gemeinsame Ressourcen nutzen zu können.*

*Wie die Finanzierung des Vorhabens aussehen wird, ist zurzeit noch nicht festgelegt. Ob eine Baugenossenschaft oder die beiden Gemeinden zusammen die Umsetzung angehen wollen, wird zu einem späteren Zeitpunkt Inhalt eines Traktandums an den beiden Gemeindeversammlungen sein. Vorgesehen ist jedenfalls, dass das Bauland im Baurecht abgegeben wird und somit das Land dauerhaft im Eigentum der Einwohnergemeinde resp. der Ortsbürgergemeinde verbleiben wird. Ein weiteres Anliegen der Ortsbürgergemeinde ist, dass Holz aus dem eigenen Wald verwendet wird und eine gemeinsame Wärmeversorgung angegangen wird.*

*Ein Ziel des Projektes ist, dass Ortsbürgergemeinde und Einwohnergemeinde zahlbaren Wohnraum auf ihren Parzellen realisieren, damit wiederum vermehrt Würenloserinnen und Würenloser im Dorf bleiben können.*

*(Situationsplan siehe Traktandenbericht Seite 14.)*

### Anträge des Gemeinderates:

1. *Dem Vorhaben zur Planung der Überbauung der Parzelle 435 im "Gatterächer Ost", welche bis zu einem Vorprojekt führen und die Grundlage für einen Planungs- und Baukredit schaffen soll, sei zuzustimmen.*
2. *Für die vom Gemeinderat einzusetzende Arbeitsgruppe "Gatterächer Ost", welche den Auftrag hat, ein Vorprojekt zu erarbeiten und einen Antrag für einen Planungs- und Baukredit vorzubereiten, sei ein Kredit von Fr. 6'000.00 für Sitzungsgelder zu bewilligen.*

3. *Für die Ausarbeitung eines Vorprojektes durch einen Architekten sei ein Kredit von Fr. 140'000.00 (Kostendach) zu bewilligen.*
4. *Für den Bau des unterirdischen Verbindungsbauwerks von Parzelle 435 zu Parzelle 434, welches im Zuge mit der Erschliessungsarbeiten "Gatterächer Ost" erstellt werden soll, sei im Sinne einer Vorinvestition ein Kredit von Fr. 200'000.00 zu bewilligen.*

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

Sie konnten den umfangreichen Traktandenbericht studieren. Ich erläutere gerne die vier Punkte: Wie kam es zu diesem Antrag? Wo stehen wir im Erschliessungsprozess? Was wurde erarbeitet? Wie ist die Einwohnergemeinde eingebunden? Letztlich werden wir über die vier Anträge diskutieren und befinden. Wir wollten das Geschäft detailliert aufbereiten. Es war uns wichtig, ob die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger in diesem Prozess dabei sein wollen oder nicht und ob sie diesen Auftrag erteilen wollen oder eben nicht.

Wie kam es zu diesem Antrag? Die beiden Kommissionen - Finanzkommission und Forstkommission - waren der Meinung, dass sie sich nun, nachdem sie jetzt nicht mehr so intensiv mit dem Forst belastet sind, gesamthaft für die Ortsbürgergemeinde einsetzen können und sich Gedanken darüber machen können, welche Aktivitäten die Ortsbürgergemeinde angehen könnte. Zum einen ging es um die Erschliessung des "Gatterächer Ost", welche jetzt voll im Bau ist. Dort wird ein ganzes Gebiet neu erschlossen, und dort haben sowohl die Ortsbürgergemeinde als auch die Einwohnergemeinde Land. Wir haben das Thema in Form eines Workshops behandelt.

Wo stehen wir mit der Erschliessung? Man hat im unteren Bereich der Haselstrasse mit den Bauarbeiten begonnen. Man startet bekanntlich mit der Kanalisationsleitung dort, wo sie einläuft. Aber auch Wasser, Elektrizität und Kommunikationsnetz starten immer an jenem Punkt, wo angeschlossen wird. Entsprechend wird gestartet von der Haselstrasse und es geht dann rechts in das Gebiet "Gatterächer Ost".

Was wurde erarbeitet? Wir haben im Workshop sehr offen diskutiert. Lange Zeit waren wir überzeugt, dass wir nichts machen möchten. Mit dem Erschliessungsprozess kommt aber auch der Druck, denn wir müssen uns an den Erschliessungskosten beteiligen. Wir haben aber auch genügend Zeit, uns Gedanken zu machen, was dort aus unserer Sicht, aber auch aus Sicht der Einwohnergemeinde entwickelt werden soll. Die Einwohnergemeinde ist noch nicht gross eingebunden. Es gab bislang noch keinerlei Beschlüsse zu fassen. Die Sache läuft nun zur Hauptsache auf der Schiene der Ortsbürgergemeinde, weil wir sind der Meinung, dass man in diesem Baugebiet gemeinsam verfahren muss. Man kann nicht je als Ortsbürgergemeinde und als Einwohnergemeinde separat verfahren, denn es gibt sehr direkte und nahe Abhängigkeiten, wie Sie noch hören werden.

Die Fragestellung nach der Bauherrschaft haben wir bislang offengelassen. Im Moment haben wir einfach mal eine Zielvorgabe gesetzt. Die Bauherrschaft kann unterschiedlich sein. Welche Bewohnergruppe wird angestrebt? Hierzu haben wir einen Bebauungsplan, welcher klar definiert, was in den einzelnen Baufeldern zu realisieren ist. Hier sind wir nicht einfach frei. Klar ist auch, dass die Parameter für das Baurecht definiert werden müssen. Hier verfügen wir bereits über Erfahrung aus den Baurechten im Gewerbegebiet "Tägerhard". Aber wir werden uns überlegen müssen, auf welchem Preisniveau wir uns bewegen wollen. Für das Gewerbegebiet "Tägerhard" wollten wir bewusst das örtliche Gewerbe ansiedeln und die Möglichkeit bieten, zu einem guten Preis bauen zu können. Hier kann es unter Umständen anders aussehen.

Wie ist die Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde und benachbarten Grundeigentümern vorgesehen? Die Erbgemeinschaft Müller besitzt auch noch eine Parzelle in diesem Gebiet, die ebenfalls zu diesem Bau Feld C gehört. Auch dort gibt es noch Koordinationsaufwand und Abstimmungen, die wir anschauen müssen.

Welche Partner braucht es für das weitere Vorgehen? Auch hierzu haben wir uns Gedanken gemacht. Man könnte ganz einfach passiv bleiben und nur das Land zur Verfügung stellen. Oder aber man gibt gewisse Bedingungen vor, um eine bestimmte Qualität zu erreichen.

Es soll schliesslich auch eine Arbeitsgruppe zusammengestellt werden, die sich mit dem Geschäft befasst. Diese wird vom Gemeinderat gewählt. Entsprechend lautet der Antrag 2 auch auf einen Kredit für diese Arbeitsgruppe.

Wer ist die Bauherrschaft? Anfänglich waren wir der Meinung, dass dies die Ortsbürgergemeinde selber sein kann. Sie haben vorhin gehört, über welches verfügbare Kapital wir verfügen. Das heisst aber nicht, dass wir andere Varianten völlig ausser Acht lassen würden. Was sicher nicht in Frage kommt, ist, dass wir einen Investor aus der Schweiz oder aus dem EU-Raum als Partner haben. Aber es kann dafür sein, dass es eine Lösung Ortsbürgergemeinde mit Partner oder eine Baugenossenschaft aus der Region oder ein empfohlener Investor aus der Schweiz ist. Man muss jetzt erst mal an der Sache arbeiten und wissen, was man möchte, bevor man hier in die Details geht.

Welche Bewohnergruppe wird angestrebt? Auch hierüber muss man sich ziemlich bald im Klaren sein. Wir hätten auf einen maximalen Ertrag abzielen können. Wir fanden innerhalb des Workshops, dass wir das nicht wollen. Der freie Markt mit freier Wahl ergäbe natürlich den Höchstpreis. Wir möchten aber Würenloserinnen und Würenloser drin haben und wir hätten gerne Familien mit Kindern, die zahlbaren Wohnraum erhalten. Es kann aber auch ein Mix von verschiedenen Anliegen sein. Wir haben uns jetzt mal auf Familien mit Kindern ausgerichtet, wobei sich dies im Laufe des Prozesses noch ändern kann. Es geht nicht darum, dass diese Punkte jetzt als sakrosankt betrachtet werden, sondern es geht darum, Ihnen aufzuzeigen, welchen Prozess wir bisher gegangen sind. Die Ortsbürgergemeinde wird garantiert auch hier über diese Parameter zu befinden haben.

Zusammenarbeit mit Gemeinde und Nachbarn: Es ist möglich, dass die Ortsbürgergemeinde einen Alleingang unternimmt. Denkbar ist auch, dass Ortsbürgergemeinde und Einwohnergemeinde zusammenspannen. Es kann aber auch sein, dass die beiden Gemeinden und die Nachbarn gemeinsam bauen. Es gibt gewisse Abhängigkeiten, die dann auch eine gewisse Logik für eine Lösung ergeben.

Welche Partner sind für das weitere Vorgehen möglich? Wir schlagen vor, einem Architekten den Auftrag zur Erstellung eines Vorprojekts mit Baukosten zu erteilen. Im Moment haben wir einfach die Sondernutzungsvorschriften, welche vorgeben, was in diesem Gebiet zu bauen ist. Wir haben einen Erschliessungsplan, der sich in der Umsetzung befindet. Wie aber die Details aussehen sollen, dies ist in einem Vorprojekt zu definieren. Auch hier gibt es verschiedene Möglichkeiten. Man hätte dies auch einem Totalunternehmer oder einem Generalunternehmer übergeben können, welcher das alles für uns macht. Wir hätten es auch einer Genossenschaft übergeben können. Im jetzigen Zeitpunkt möchten wir aber selber bestimmen, was wir dort wirklich realisieren wollen.

(Der Vorsitzende erläutert den Gestaltungsplan gemäss Traktandenbericht Seite 14). Das Bau Feld A gehört der Einwohnergemeinde, das Bau Feld C der Ortsbürgergemeinde. Ein Teil dieses Bau Felds C gehört der Erbgemeinschaft Müller, welche im Moment auch versucht, das Land zu veräussern. Je nachdem, wie sich dort die Sache ergibt, sehen wir, ob wir einen Partner im Boot haben. Es gibt aber auch die Möglichkeit, dass die Ortsbürgergemeinde Interesse bekundet. Das ist jedoch noch nicht spruchreif, aber ich habe das Interesse der Ortsbürgergemeinde angemeldet und je nachdem können wir in Verhandlungen einsteigen. Die übrigen Bauparzellen in diesem Gebiet haben keine Abhängigkeiten zu uns. Die Ver- und Entsorgung ist geplant, ebenso die

Anschlüsse für die verschiedenen Flächen, wonach die Eigentümer dann auch ihre Beiträge leisten müssen.

Zur geplanten Untertunnelung: Wir waren der Meinung, dass wir nicht zuwarten wollen, bis die Strasse gebaut ist und die Leitungen verlegt sind, und erst dann mit dem Begehren für eine Untertunnelung kommen. Das wäre teuer. Wie kam es zu dieser Idee? Es fand eine Projektauflage statt, während welcher man als Grundeigentümer und Anstösser Einwendung machen und Änderungen verlangen kann. Seitens Finanzkommission und Forstkommission hat man rechtzeitig davon Gebrauch gemacht und beim Gemeinderat den Wunsch nach einer unterirdischen Verbindung deponiert. Das war in der Planung nicht von Anfang an so vorgesehen. Man war nun der Meinung, dass es sehr ungünstig ist, wenn auf dem Baufeld alle Autos parkiert werden, und zwar sowohl jene der Bewohner als auch jene der Besucher. Dann haben wir nur noch Autos die herumstehen. Es sind 13 Wohneinheiten vorgesehen, und wenn nur schon jeder zweite ein Auto hat, wird es schwierig. Wir waren der Meinung, dass das Baufeld C auch unterkellert werden soll und ein unterirdischer Anschluss zur Tiefgarage unter dem Baufeld der Einwohnergemeinde erstellt wird, sodass es nur eine Ein-/Ausfahrt braucht. Wir hätten theoretisch auch eine eigene Tiefgaragenzufahrt realisieren können. Dies würde aber die Wohneinheiten dort wegen der Rampe stark strafen. Hinzu kommt, dass die Strasse in diesem Bereich einen ganz anderen Charakter erhielte, wofür sie an sich nicht konzipiert ist. Der Gemeinderat hat das Anliegen der beiden Kommissionen aufgegriffen und ins Bauprojekt aufgenommen. Sie haben in der heutigen "Limmatwelle" vielleicht die Publikation des Baugesuches der Ortsbürgergemeinde für diesen Tunnel gesehen. Wenn Sie heute diesem Antrag zustimmen, wird der Tunnel bereits Mitte oder Ende Juli 2023 gebaut, was schon fast rekordverdächtig ist. Es hat aber mit dem Ablauf zu tun: Man möchte den Tunnel realisieren, bevor die Werkleitungen darüber gezogen werden, dies aus rein praktischen und finanziellen Überlegungen. Weil wir hier als Anstösser die Ortsbürgergemeinde und die Einwohnergemeinde haben, sollte das möglich sein - ohne Einwendung selbstverständlich, sonst wird es schwierig. Dieser Weg ist sportlich, aber ich denke, es müsste funktionieren. Der Tunnel wird nicht bis im Detail an die Gebäude herangezogen, weil man nicht genau weiss, welche Bauten mit welchem Ober- und Untergeschoss genau vorgesehen sind. Wir hatten bautechnisch eine sehr gute Unterstützung innerhalb der Ortsbürgergemeinde, u. a. mit Herrn Heinz Markwalder und Herrn Franz Müller. Unsere Bauspezialisten haben sich hier engagiert, und zwar sehr schnell und spontan. Sie waren behilflich, damit dem Ingenieur die Grundlagen geliefert werden konnte, damit dieser das Bauprojekt erstellen konnte.

Natürlich könnte es sein, dass die Einwohnergemeinde nicht mitmachen will. Das kann theoretisch sein. Allerdings sind die Einwohnergemeinde und die Ortsbürgergemeinde nicht so weit voneinander entfernt. Immerhin haben sie denselben Gemeinderat. Ich denke sehr, dass man dies koordinieren und zusammenführen kann. Es wird aber auch einen Prozess geben, in welchem die Einwohnergemeinde sich dazu äussern muss, wie sie zu dem Projekt und zu den Ideen steht. Wir gehen davon aus, dass wir seitens Ortsbürgergemeinde mal das ganze Gebiet beplanen, werden dann aber die Kosten, wenn die Einwohnergemeinde auch dabei ist, in deren Projekte weiterverrechnen. Es ist nicht die Idee, dass die Ortsbürgergemeinde das ganze Vorprojekt vorfinanziert und die Einwohnergemeinde sich nicht an den Kosten beteiligen muss. Damit wir aber nicht einen langwierigen und endlosen Prozess in Gang setzen, müssen zuerst wir Farbe bekennen, ob dies die Lösung ist, die wir wollen.

Im Baufeld A (Einwohnergemeinde) ist übrigens eine Mehrfamilienhausüberbauung vorgesehen, welche auch als Lärmriegel für die hinteren Parzellen dient, so wie man dies auch im "Gatterächer West" hat. Im Baufeld C ist ein Reihenhaustyp vorgesehen, welches ein einheitliches zusammenhängendes Erscheinungsbild ergibt. Es ist eine zweigeschossige Bebauung plus Attikageschoss vorgesehen. Das Attikageschoss wird in Teilbereiche aufgeteilt werden, sodass auch Durchblicke auch vom hinterliegenden

Mehrfamilienhaus möglich sind. Es soll nicht einfach eine dreigeschossige Stauwand durch das Gebiet gezogen werden. Das Attikageschoss kann etwa ein Drittel der einzelnen Fläche ausmachen. Die Dächer sind als Flachdächer ausgestaltet. Dies ist in den Sondernutzungsvorschriften so festgelegt. Auch die Ausnutzungsziffer 0,65 ist dort ebenfalls festgelegt. Wir haben hier auch die Gestaltung drin, wie Aussenräume, Vorzonen und Parkierung. Bei der Parkierung haben wir bereits einen gewissen Gegenwind gegeben; dafür haben wir die Möglichkeiten. Es soll eine anständige Umgebung entstehen, damit man eine gute Wohnqualität erreicht.

Zum Vorprojekt: Die Idee ist, dass die Häuser aus Holz gebaut werden, und zwar sowohl das Mehrfamilienhaus als auch die Reiheneinfamilienhäuser. Wir haben mit dem Architekten bereits Gespräche geführt. Die Idee ist, dass Häuser in Grössen, Massen und volumetrischen Abständen gebaut werden, welche dem Nutzholz unseres Waldes entspricht. Ein Beispiel: Wenn man 6,50 m breite Häuser plant, wo Decke und Stube auf 6,50 m durchgängig sein sollen und man im Wald nur Holz mit einer Länge von 5 m hat, dann ist das beim Bau mühsam; man verlängert dann einfach. Der Architekt hat erklärt, dass er zusammen mit dem Förster im Wald Ausschau halten möchte, was an Holz überhaupt vorhanden ist. Wir haben vorhin gehört, dass im vergangenen Jahr weniger Holz geschlagen worden ist. Wenn wir dieses Projekt auf den Weg schicken, werden wir plötzlich viel Holz benötigen, und zwar Holz, welches wir für unsere eigenen Bauten verwenden könnten. Davon bin ich persönlich sehr begeistert: Wenn man das Holz vor Ort schlägt, verarbeitet, sägt und in der Gemeinde - als Verpflichtung - verbaut. Das ist möglich, sofern die Waldbesitzer, auch die Privatwaldbesitzer, mitmachen. Hier wären wir sehr froh, wenn wir auch Holz aus dem Privatwald verwenden könnten. Es braucht etwa zwei Jahre Vorlaufzeit. Holz ist als lokaler Baustoff im Trend, natürlich nicht für den Keller, aber für den oberirdischen Teil der Gebäude. Wir könnten damit etwas bauen, das vernünftig ist, gut aussieht, architektonisch interessant ist und auch für uns passt. Dies ist ein philosophischer Ansatz, über den nicht abgestimmt wird. Es wäre der Ansatz dazu, um die Wertschöpfung des Holzes möglichst direkt erfolgt. Natürlich braucht es hierzu nicht nur den Forstbetrieb und den Wald, sondern auch das Sägewerk, welches das Holz gemäss unseren Ansprüchen und in entsprechender Qualität sägt.

**Herr Anton Ernst:** Brauchen wir diesen Tunnel?

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Ja, wir brauchen diesen Tunnel. Der Vorteil ist, dass alle Autos an einem Ort ein- und ausfahren. Wenn wir keine Tiefgarage realisieren und die Autos oberirdisch abstellen wollen, dann braucht es den Tunnel nicht. Wir möchten diesen Tunnel bewusst, denn Fahrzeuge sollten nach Möglichkeiten unter Boden platziert werden. Es ist uns auch vom Erscheinungsbild her wichtig.

**Frau Yvonne Kabosch-Sekinger:** Wie breit ist der Tunnel? Ist er mit Gegenverkehr gerechnet?

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Ja, er misst 5,9 m. Die Autos werden breiter. Die Höhe ist so vorgesehen, dass wir die unterschiedlichen Höhen der Garagen mit der Rampe angleichen können. Wir möchten nach Möglichkeit auch die Wärmeversorgung gemeinsam realisieren. Deshalb werden wir diesen Tunnel auch benötigen, um die Wärmeversorgung zusammenzuführen.

**Herr Mario Moser:** Zum Vorprojekt hiess es, dass man Familien mit Kindern möchte. Gäbe es die Möglichkeit, dass man Leute, die in Würenlos wohnen, oder gar Ortsbürger sind, bevorzugt, um dies zu erwerben? Das fände ich gut. Es wird immer schwieriger für junge Leute, in Würenlos zu bleiben.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Unser Ansatz kam genau von dieser Seite. Es kann nicht sein, dass unsere Jungen ausziehen müssen, weil sie hier keinen Wohnraum finden. Es ist die Idee, dass die jungen Leute hier bleiben können. Wir haben bewusst gesagt, dass diese Bestimmungen resp. Bedingungen im Baurecht definiert werden können. Wir wollten uns aber noch nicht auf konkrete Bestimmungen festlegen. Aber der Ansatz und die Motivation geht genau in diese Richtung. Ansonsten hätten wir uns nach dem bestzählenden Angebot ausrichten können. Es gibt übrigens nicht nur die Jungen, die günstigen Wohnraum benötigen, sondern zunehmend auch die Älteren, die nicht mehr in der Lage sind, sich einen Mietzins von Fr. 2'500.00 oder Fr. 3'000.00 leisten können. Dementsprechend möchten wir das auch beim Baufeld A als Schwerpunkt berücksichtigen.  
Weitere Fragen?

**Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission:** Zum Grundsatz: Legen wir los oder warten wir? Dieses Land wurde 2:1 mit Land auf der Zentrumswiese getauscht. Dieses Land ist eigentlich totes Kapital. Jetzt wird es noch schlimmer: Die Erschliessung wird realisiert. Egal, ob wir mit dem Land etwas machen oder nicht, wir werden die Erschliessungskosten bezahlen müssen. Es ist also nicht nur totes Kapital, sondern es kostet sogar noch. Es wird ja in den Medien behauptet, dass zu wenig gebaut wird und Wohnraum gesucht ist. Von daher ist der Grundsatz von mir, aber auch von der Kommission, dass man nicht weiter zuwarten sollte, sondern loslegt. Daher sollte man den Anträgen 1 bis 3 zustimmen. Ob man dem Antrag 4 zustimmen will, das ist eine technische Geschichte, aber es macht einfach Sinn. Wenn man den Tunnel nicht realisiert, dann stehen die Autos oberirdisch herum und die Fläche wird sonst für Parkplätze verwendet. Die Kosten von Fr. 200'000.00 sind es allemal wert. Wenn sich die Erbgemeinschaft Müller auch am Tunnel beteiligen möchte, dann müsste sie sicherlich auch teilweise an den Kosten beteiligen. Es ist sicher eine gute Investition. Daher tendiere ich dazu, dass man zu allen vier Anträgen Ja sagen kann.

**Frau Beatrix Lorenzana-Güller:** Wenn man Holz braucht, wie lange braucht das? Das Holz muss ja auch getrocknet werden.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Diese Diskussion hatte ich vorhin bereits mit dem Förster. Der Förster war der Meinung, ein Jahre genüge, ich sagte zwei Jahre. Es wird ungefähr in diesem Zeitraum sein. Das Holz wird heute in Trocknungsanlagen getrocknet. Das Holz liegt nicht jahrelang in einer Sägerei auf einem Stapel. Es ist machbar. Dies ist nicht das Problem. Viel wichtiger ist die Verfügbarkeit. Wir müssen schauen, dass wir genügend Holz für die Gebäude haben. Denn ich glaube nicht, dass wir wunderschöne Eichen fällen, die dann zersägt werden, um als Unterboden Verwendung zu finden, sondern wir brauchen vor allem Fichten, welche wir für Bauholz verwenden können.

**Herr Marcel Markwalder:** Ich arbeite in diesem Metier. Man kauft das Holz ein, bringt es in die Sägerei und lässt es dort trocknen und zubereiten. Dafür reichen 1 ½ bis 2

Jahre. Die Trocknung dauert nicht länger als 3 - 4 Wochen. Es braucht eine sehr gute Planung.

**Frau Yvonne Kabosch-Sekinger:** Hat man die Kapazität, um das Holz in die Trocknungsanlage zu bringen?

**Herr Marcel Markwalder:** Das ist kein Problem. Die Obwalder Kantonalbank baut zurzeit ihren Hauptsitz genau in diesem Stil.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Sind noch weitere Fragen, sonst schreite ich zur Abstimmung?

Keine Wortmeldung.

**Antrag 1 des Gemeinderates:**

Dem Vorhaben zur Planung der Überbauung der Parzelle 435 im "Gatterächer Ost", welche bis zu einem Vorprojekt führen und die Grundlage für einen Planungs- und Baukredit schaffen soll, sei zuzustimmen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Antrag 2 des Gemeinderates:**

Für die vom Gemeinderat einzusetzende Arbeitsgruppe "Gatterächer Ost", welche den Auftrag hat, ein Vorprojekt zu erarbeiten und einen Antrag für einen Planungs- und Baukredit vorzubereiten, sei ein Kredit von Fr. 6'000.00 für Sitzungsgelder zu bewilligen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Antrag 3 des Gemeinderates:**

Für die Ausarbeitung eines Vorprojektes durch einen Architekten sei ein Kredit von Fr. 140'000.00 (Kostendach) zu bewilligen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Antrag 4 des Gemeinderates:**

Für den Bau des unterirdischen Verbindungsbauwerks von Parzelle 435 zu Parzelle 434, welches im Zuge mit der Erschliessungsarbeiten "Gatterächer Ost" erstellt werden soll, sei im Sinne einer Vorinvestition ein Kredit von Fr. 200'000.00 zu bewilligen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Herzlichen Dank. Es gibt Arbeit! Es freut mich, dass Sie diesem Vorhaben so konsequent gegenüberstehen.

## Traktandum 5

### Verschiedenes

**Gemeindeammann Anton Möckel:** informiert über die Neuzuzügerbegrüssung, die Bundesfeier, den Seniorenanlass und die Jungbürgerfeier.  
Von Seiten Gemeinderat sind keine Informationen.  
Sind Voten aus der Versammlung?

Keine Wortmeldung.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Dann schliesse ich die Versammlung und wünsche allen zusammen noch einen schönen Abend und einen schönen Sommer.

(Applaus)

Schluss: 21.05 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