



## Ortsbürgergemeinde Würenlos

### Urnenabstimmung

vom 21. Juni 2020

Sehr geehrte Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit zusammenhängenden Schutzbestimmungen hat der Gemeinderat am 20. April 2020 beschlossen, die ordentliche Ortsbürgergemeindeversammlung vom 18. Juni 2020 abzusagen. Auf einen Ersatztermin wurde verzichtet.

Der Regierungsrat des Kantons Aargau hat im Zusammenhang mit der Pandemie die Sonderverordnung 1 zur Begegnung von Störungen der öffentlichen Ordnung und Sicherheit sowie sozialen Notständen infolge des Coronavirus (SonderV 20-1) vom 1. April 2020 erlassen. § 12 dieser Sonderverordnung lautet:

«<sup>1</sup> Lässt ein Geschäft, für das die Gemeindeversammlung oder der Einwohnerrat zuständig ist, keinen Aufschub zu, ist dieses direkt der Urnenabstimmung zu unterstellen.

<sup>2</sup> In den Erläuterungen zur Abstimmung hat der Gemeinderat auch darzulegen, weshalb das Geschäft keinen Aufschub duldet.»

Aufgrund dieser Möglichkeit hat der Gemeinderat beschlossen, die nicht dringlichen Traktanden, welche an der Sommer-Gmeind 2020 behandelt worden wären, auf die Winter-Gmeind vom 10. Dezember 2020 zu verschieben. Es sind dies Protokoll, Rechenschaftsbericht, Rechnung und Aufnahme ins Ortsbürgerrecht. Hingegen möchte der Gemeinderat zwei wichtige Geschäfte, bei welchen es sich um die Baurechte im Gewerbegebiet «Tägerhard» handelt, ohne Zeitverlust vorantreiben können, weil sonst der Ortsbürgergemeinde Einnahmen entgehen könnten.

Deshalb führt der Gemeinderat am 21. Juni 2020 in Anwendung von § 12 SonderV 20-1 eine Urnenabstimmung für die Ortsbürgergemeinde durch. Es dürfte sich hierbei um eine Premiere für die Ortsbürgergemeinde Würenlos handeln: Eine Urnenabstimmung hat es noch gar nie gegeben (weil noch nie das Referendum gegen einen Ortsbürgergemeindeversammlungsbeschluss ergriffen worden ist).

### **Hinweis**

*Urnenöffnungszeiten: Freitag, 19. Juni 2020, 19.30 - 20.00 Uhr (ohne Kloster Fahr!), Sonntag, 21. Juni 2020, 09.00 - 10.00 Uhr (siehe Stimmrechtsausweis). Die briefliche Stimmabgabe ist wie gewohnt möglich.*

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen folgende Vorlagen zur Abstimmung:

- 1 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Emil Moser, Zürich (bzw. BWE Sanierung AG, Otelfingen); Änderung Baurechtsnehmerin und Baurechtsdauer**
- 2 Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Güller AG**

### **Ausgangslage**

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat am 16. April 2019 und am 10. Dezember 2019 auf der Ortsbürger-Parzelle 937 im «Tägerhard» sechs Teilstücke im Baurecht an interessierte Gewerbetreibende vergeben. Es handelt sich um die Baurechtsparzellen 1, 2, 3, 4, 5 und 6. Beim Beschluss über die Baurechtsparzelle 2 ist nun eine Änderung des Baurechtsnehmers (Name) und der Baurechtsdauer zu beschliessen. Ferner soll über die Vergabe des Baurechts für die verbliebene letzte Baurechtsparzelle 8 abgestimmt werden.

Es wird darauf verzichtet, die Ausgangslage für die Vergabe des Baurechts nochmals in allen Details auszuführen. Stattdessen wird auf die Traktandenberichte vom 16. April 2019 (Traktandum 3) und vom 10. Dezember 2019 (Traktandum 3) verwiesen. In gekürzter Form werden nachfolgend die wichtigsten Aussagen wiederholt.

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

### **Umfang des Baurechts**

Die Parzelle 937 liegt in der Gewerbezone GE. Für die gewerbliche Nutzung stehen auf dieser Parzelle rund 12'000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Eine vom Gemeinderat eingesetzte Begleitgruppe hat die Anordnung und Grösse der einzelnen Baurechtsparzellen festgelegt. Die verschiedenen Eckwerte für das Baurecht des Gewerbelandes wurden durch die Begleitgruppe ausgearbeitet.

### **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 1,25 % 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 Erststellungs- 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 Baurechtspartellen hinausgehende Anlagen. Diese Kosten sind im vorerwähnten fixen Baurechtszinsanteil von 1,5 % inbegriffen.

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

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

Aktuell liegt der Referenzzinssatz bei 1,25 % (Stand April 2020). Der fixe Zinsanteil ist 1,50 %. Total beläuft sich der Baurechtszinssatz derzeit auf 2,75 %.

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

Pro Quadratmeter:

$$\text{Fr. 450.00 (Landpreis)} \times 2,75 \% = \text{Fr. 12.38}/\text{m}^2$$



© Studie  
 Situation  
 Gewerbegebiet Tägerhard  
 Mst. 1:500 (A3)  
 19.08.19 gs

## **Vorlage 1**

### **Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Emil Moser, Zürich (bzw. BWE Sanierung AG, Otelfingen); Änderung Baurechtsnehmerin und Baurechtsdauer**

#### **Änderung Baurechtsnehmerin**

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 stimmte der Erteilung eines Baurechts auf Parzelle 937 zu Gunsten von Emil Moser, Zürich (bzw. alternativ der BWE Sanierung AG, Otelfingen) zu. Die Baurechtsdauer wurde auf 40 Jahre festgelegt. Das Baurecht endet demnach am 31. Dezember 2059. Aus Gründen der Nachfolgeregelung soll als Baurechtsnehmer nicht Emil Moser (oder die BWE Sanierung AG), sondern die Emil Moser Immobilien AG, Würenlos, auftreten. Die Unterscheidung wird auch deshalb vorgenommen, weil sich die BWE Sanierung AG auf ihr Kerngeschäft konzentrieren soll, währenddem die Emil Moser Immobilien AG, die im April 2020 gegründet wurde, die Immobilienaufgaben wahrnimmt. Bei beiden Firmen ist Emil Moser Besitzer resp. Mitbesitzer.

Die 2006 als Aktiengesellschaft gegründete BWE Sanierung AG hat Zweigniederlassungen in Sirnach, Neuhausen am Rheinfall und Windisch. Sie ist spezialisiert auf Brand-, Wasser-, und Elektroschadenssanierungen im privaten, gewerblichen und industriellen Bereich sowie auf das Reinigen, Trocknen und Restaurieren von orientalischen Teppichen. Neben der Schadensbegrenzung werden auch eine umweltgerechte Entsorgung und die Wiederherstellung der beschädigten Gegenstände angeboten. Voraussichtlich werden mit der BWE Sanierung AG rund zwölf Arbeitsplätze in Würenlos entstehen.

#### **Baurechtsdauer**

Die Baurechtsdauer soll von 40 auf 50 Jahre erhöht werden. Es hat sich gezeigt, dass eine Baurechtsdauer von 40 Jahren von Seiten der Banken im Zusammenhang mit der Gewährung eines Kredits als zu kurz eingestuft wird. Die Dauer für die Baurechte der Baurechtsparzellen 1 bis 6 ist durch Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2019 bereits auf 50 Jahre erhöht resp. festgelegt worden. Auch beim Baurecht an die Emil Moser Immobilien AG soll die Baurechtsdauer auf 50 Jahre festgelegt werden.

Die übrigen für das vorliegende Baurecht am 19. April 2019 beschlossenen Eckwerte (Fläche, Landwert, Verzinsung, Stabilisierung Baugrund) bleiben unverändert gültig.

Die Begleitgruppe befürwortet die vorstehenden Änderungen am Baurecht.

In Abänderung des Beschlusses der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 19. April 2019 stellt der Gemeinderat folgenden

**Antrag:**

Das Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der BWE Sanierung AG, Otelfingen, sei wie folgt zu ändern:

Baurechtsnehmerin: Emil Moser Immobilien AG, Würenlos

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

**Die Abstimmungsfrage lautet:**

Wollen Sie der Änderung der Baurechtsnehmerin und der Änderung der Baurechtsdauer für die Baurechtsparzelle 2 auf Parzelle 937 zustimmen?

**Der Gemeinderat empfiehlt, dem Geschäft zuzustimmen und ein «JA» in die Urne zu legen.**

## Vorlage 2

### Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Güller AG, Würenlos

#### Baurechtsnehmer:

Die Einzelfirma «Leo Güller, Elektronische Geräte» an der Bachwiesenstrasse in Würenlos wurde 1960 gegründet. Feinmechanik, Elektrotechnik und Anlagen und Apparatebau sind seit Beginn Kerntätigkeiten der Firma. Anfangs der 1980-er Jahre wurde in die CNC-Bearbeitung investiert. Heute wird die Güller AG in zweiter Generation von Beat Güller geführt. Am heutigen Standort an der Bachwiesenstrasse 16 wird der Platz knapp und lässt für die Zukunft kein Wachstum zu. Die Firma «Transtop AG», welche im Jahr 2017 übernommen wurde, hat ihren Sitz in einem Firmengebäude in Untersiggenthal. Eine Zusammenlegung der beiden Standorte ist das zukünftige Ziel. Insgesamt beschäftigen die Güller AG und die Transtop AG 15 Mitarbeitende.

#### Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle 8 (gemäss Situationsplan):

$(1'323 \text{ m}^2 + 64 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 12.38 = \text{Fr. } 17'171.05 \text{ pro Jahr}$

Die Begleitgruppe befürwortet die Vergabe des Baurechts an die Güller AG.

#### Antrag:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Güller AG, Würenlos, zur Realisierung eines Gewerbebaus sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
  1. Fläche:  $1'323 \text{ m}^2$ , zuzüglich Flächenanteil von  $64 \text{ m}^2$  für interne Erschliessung, total somit  $1'387 \text{ m}^2$ .
  2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
  3. Dauer des Baurechts: 50 Jahre, d. h. bis am 31. Dezember 2069 [in Analogie zu den bereits abgeschlossenen Baurechtsverträgen]
  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 2,75 % (April 2020). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,25 %) 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 (analog der anderen Gewerbe-Baurechtsparzellen). Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung von Seiten der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

**Die Abstimmungsfrage lautet:**

Wollen Sie der Güller AG, Würenlos, das Baurecht an der Baurechtsparzelle 8 auf Parzelle 937 zu den erwähnten Bedingungen erteilen?

**Der Gemeinderat empfiehlt, dem Geschäft zuzustimmen und ein «JA» in die Urne zu legen.**

*Wünschen Sie weitere Informationen*

*Die Traktandenberichte und Protokolle zu den im Text erwähnten früheren Ortsbürgergemeindeversammlungen können im Internet ([www.wuerenlos.ch](http://www.wuerenlos.ch)) heruntergeladen oder auf der Gemeindeganzlei bezogen werden.*