



**Einladung zur  
Ortsbürgergemeindeversammlung**

**Dienstag, 2. Juni 2015  
20.00 Uhr  
Gmeindschäller**



Geschätzte Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Es freut uns, Sie zur "Sommer-Gmeind" 2015 einladen zu dürfen. Wir danken Ihnen für das Interesse am Ortsbürgergeschehen und für Ihre aktive Teilnahme.

Im Anschluss an die Versammlung laden wir Sie zu einem Imbiss ein.

### **Traktandenliste**

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014
2. Rechenschaftsbericht 2014
3. Rechnung 2014
4. Tausch Parzelle 495 (Zentrumwiese) mit Parzelle 435 ("Gatterächer")
5. Verschiedenes

Würenlos, 27. April 2015

## **GEMEINDERAT WÜRENLOS**

### **Hinweise**

- Die Akten zu den traktandierten Sachgeschäften der Ortsbürgergemeindeversammlung liegen in der Zeit vom 20. Mai - 2. Juni 2015 während der ordentlichen Bürostunden in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.
- Falls Sie detaillierte Auskünfte zu den Traktanden wünschen, wenden Sie sich bitte **vor** der Gemeindeversammlung an ein Mitglied des Gemeinderates, die Gemeindekanzlei oder die Finanzverwaltung. Sie tragen damit zur speditiven Abwicklung der Geschäfte bei. Besten Dank.

## Traktandum 1

### Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 11. Dezember 2014 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.

Das Protokoll wird in Kurzform als Beschlussprotokoll nachfolgend abgedruckt:

#### **Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung**

<b>Datum:</b>	<i>Dienstag, 11. Dezember 2014</i>
<b>Zeit:</b>	<i>20.00 - 21.45 Uhr</i>
<b>Ort:</b>	<i>Gmeindschäller</i>
<b>Gemeinderäte:</b>	<i>Hans Ulrich Reber, Gemeindeammann Anton Möckel, Vizeammann Karin Funk Blaser Nico Kunz Lukas Wopmann</i>
<b>Vorsitz:</b>	<i>Hans Ulrich Reber, Gemeindeammann</i>
<b>Protokoll:</b>	<i>Daniel Huggler, Gemeindeschreiber</i>
<b>Stimmzähler:</b>	<i>Franz Brunner Karin Binkert-Müller</i>
<b>Stimmregister</b>	
<i>Stimmberechtigte:</i>	<i>366 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger</i>
<i>Anwesende bei Beginn:</i>	<i>82 Ortsbürgerinnen und Ortsbürger</i>

## **Traktandenliste**

1. *Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 17. Juni 2014*
2. *Budget 2015*
3. *Erschliessung Parzelle 937 für Gewerbegebiet*
4. *Verkauf / Gemischte Schenkung Parzelle 495 an Einwohnergemeinde*
5. *Verschiedenes*

*Die Stimmberechtigten wurden zur Versammlung durch Zustellung des Stimmrechtsausweises und der Traktandenliste mit Berichten und Budget rechtzeitig eingeladen. Die detaillierten Unterlagen konnten während der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit vom 28. November bis 11. Dezember 2014 in der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Versammlung ist ordnungsgemäss einberufen worden und verhandlungsfähig.*

### **1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 17. Juni 2014**

*Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 17. Juni 2014 eingesehen und als in Ordnung befunden. Die Finanzkommission hat das Protokoll geprüft. Sie bestätigt, dass dieses dem Verlauf der Versammlung entspricht.*

#### **Beschluss:**

*Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 17. Juni 2014.*

### **2. Budget 2015**

*Herr Franz Müller erkundigt sich, wie der Zeithorizont für die Sanierung des Gemeindearchivs aussieht.*

*Gemeindeschreiber Daniel Huggler informiert, dass die Sanierung auf eine Dauer von 20 bis 25 Jahren angelegt ist. Ursprünglich war vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde und die Ortsbürgergemeinde jährlich je Fr. 25'000.00 dafür ausgeben. Aus Spargründen hat der Gemeinderat den Betrag der Einwohnergemeinde auf Fr. 5'000.00 gekürzt. Die Finanzkommission Ortsbürgergemeinde hat dagegen den Betrag der Ortsbürgergemeinde auf Fr. 35'000.00 erhöht.*

*Herr Isidor Moser jun. möchte wissen, was mit dem Unterhalt Feuchtbiotop "Märzenacher" und dem Unterhalt Magerwiese "Aggebüel" (Konto 3290.3130.00) gemeint ist.*

*Gemeinderätin Karin Funk Blaser orientiert, dass diese zwei Gebiete im Kulturlandplan enthalten sind und die Gemeinde zu deren Unterhalt verpflichtet ist. Jahrelang wurde aber nichts gemacht. Das Feuchtbiotop im "Märzenacher" droht zu verlanden. Es muss das Schilf beseitigt und dann ein Teil ausgebaggert werden. Im "Aggebüel" muss die Hecke ausgeforstet werden.*

*Herr Beat Zimmermann ist der Meinung, dass die Ortsbürgergemeinde sparen muss und diese Arbeiten durch Freiwillige erledigt werden sollen. Er stellt den Antrag, dass dieser Budgetposten zu streichen ist.*

*Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission, befürwortet die Ausgabe und verweist darauf, dass der Unterhalt der Natur ein Teil der Aufgabe der Ortsbürgergemeinde ist, wie auch die Sanierung der Archivalien ein kultureller Beitrag ist.*

*Der Antrag von Herrn Beat Zimmermann wird mit grosser Mehrheit bei zwei Gegenstimmen abgelehnt.*

#### **Beschluss:**

*Genehmigung des Budgets 2015.*

### **3. Erschliessung Parzelle 937 für Gewerbegebiet**

Die Parzelle 937 soll erschlossen und das Land im Baurecht abgegeben werden, um eine neue Einnahmequelle zu erhalten. Basis bildet die Gesamtplanung der Sport- und Infrastrukturanlagen "Tägerhard". Es ist eine neue Stichstrasse ab der Tägerhardstrasse erforderlich. Diese liegt in der Schutzzone des Grundwasserareals. Das Gebiet soll im Teiltrennsystem entwässert werden. Das saubere Meteorwasser soll in einer Versickerungsanlage mit vorgeschaltetem Retentionsvolumen abgeführt werden. Da diese Versickerungsanlage in einer aufgefüllten Kiesgrube liegt, muss das Wasser in einer verrohrten Bohrung in den ca. 55 m unter Terrain liegenden Schotter eingeleitet werden. Nach der grundsätzlichen Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung zur Erschliessung des Gewerbegebietes erteilt der Gemeinderat den Auftrag zur Ausarbeitung des Projekts. Der Einwohnergemeindeversammlung wird dann der Verpflichtungskredit für die Erschliessung zur Beschlussfassung vorgelegt. Stimmt diese dem Kredit zu, kann das Submissionsverfahren durchgeführt werden. Die Ortsbürgergemeinde wird als Grundeigentümerin mit den Eigentümerbeiträgen belastet, ohne dass die Ortsbürgergemeindeversammlung dazu einen Kredit genehmigen muss. Der Anteil der Ortsbürgergemeinde beträgt ungefähr Fr. 800'000.00 (+/- 20 %). Die Eckwerte eines späteren Baurechtsvertrages (z. B. Dauer des Baurechts, Baurechtszins, Baurechtsnehmer) müssen in jedem Fall durch die Ortsbürgergemeindeversammlung beschlossen werden.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber informiert, dass bezüglich Meteorwasser noch nach einer günstigeren Lösung gesucht wird.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission, empfiehlt namens der Finanzkommission die Zustimmung zum Geschäft. Das Gewerbegebiet wäre eine Möglichkeit, um langfristig wieder Einnahmen zu generieren. Mit dem Bau der Strasse ist noch nichts darüber gesagt, wer das Land im Baurecht erhält.

Herr Beat Zimmermann weist darauf hin, dass mit der Realisierung des Gewerbegebietes die Reithalle wegkommt und die Reiter vertrieben würden.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber hält fest, dass schon lange bekannt ist, dass die Reithalle nur auf Zusehen hin steht. Es besteht kein Anrecht, dass die Halle für eine längere Dauer stehen bleiben darf.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission, ergänzt, dass dies vom Reitverein Würenlos abhängt. Der Verein könnte die Reithalle am Rand zur Gewerbezone wieder erstellen, und zwar gegen einen bescheidenen Baurechtszins. Auf dem Land, welches nicht als Gewerbezone, sondern als Sportzone vorgesehen ist, könnte der Verein den Reitplatz erstellen.

Herr Franz Müller hat an sich nichts gegen die Erschliessung einzuwenden. Auch die Forstkommision unterstütze dies. Sie ist aber der Meinung, dass man vor dem Bau der Strasse wissen sollte, wer Baurechtsnehmer ist, damit Sicherheit über Einnahmen besteht. Es sollte nicht investiert werden, wenn anschliessend ein Baurechtsnehmer fehlt.

Herr Anton Sekinger ist gegen das geplante Retentionsbecken. Er verweist darauf, dass vor Jahrzehnten entlang der Eisenbahnstrecke ein 12 m breiter Streifen Kiesland übriggelassen wurde, damit dort versickert werden kann. Eine weitere Variante wäre ein Durchstich unter der Bahnlinie und die Versickerung auf der anderen Seite. Beide Varianten würden einen Bruchteil kosten.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber antwortet, dass man nach einer günstigeren Lösung suchen wird. Mit dem Auftrag an den Ingenieur zu Variantenstudien wurde allerdings zugewartet bis der Grundsatzentscheid der Ortsbürgergemeinde zur Erschliessung erfolgt ist.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission, antwortet auf das Votum von Herrn Franz Müller, dass mit einem Investor erst verhandelt werden kann, wenn klar ist, welche Fläche zur Verfügung steht und wie hoch die Erschliessungskosten ausfallen und die Einwohnergemeindeversammlung den Kredit genehmigt hat. Es hat jetzt schon Interessenten.

Die Frage wird nicht sein, ob das Land im Baurecht abgegeben wird, sondern wem die Ortsbürgergemeinde das Land abgeben will

### **Beschluss:**

Zustimmung zur Erschliessung der Parzelle 937 für das Gewerbegebiet bei 68 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen.

#### **4. Verkauf / Gemischte Schenkung Parzelle 495 an Einwohnergemeinde**

Gemäss Entscheid der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2013 soll das Alterszentrum Würenlos auf der Zentrumswiese erstellt werden. Das Land soll dauerhaft im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben und nur im Baurecht für den Alterszentrumsbau zur Verfügung gestellt werden. Der genaue Standort des Alterszentrums ist heute noch nicht bekannt, aber es ist davon auszugehen, dass sowohl die Parzellen der Einwohnergemeinde als auch der Ortsbürgergemeinde tangiert sein werden. Das würde erfordern, dass beide Gemeinden als Baurechtsgeberinnen auftreten, was die Beziehungen zum Baurechtsnehmer und die Abläufe erschwert. Daher soll die Einwohnergemeinde von der Ortsbürgergemeinde die Parzelle 495 übernehmen. In Anlehnung an den Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2001 beantragt der Gemeinderat den Verkauf resp. die gemischte Schenkung der Parzelle 495 an die Einwohnergemeinde Würenlos zum Preis von Fr. 1'300'000.00, zahlbar in jährlichen Raten à Fr. 100'000.00. Bedingungen des Vertrages wären:

- Wird der Kauf nicht bis Ende Februar 2016 realisiert, fällt der Vertrag dahin.
- Erste Rate von Fr. 100'000.00 ist bei Eigentumsübergang (Eintrag im Grundbuch) fällig, also entweder 2015 oder spätestens 2016.
- Kosten für Notar und Grundbuchamt gehen zu Lasten Einwohnergemeinde.
- Sollte die Einwohnergemeinde mit dem Land innert 40 Jahren einen Gewinn erzielen, hätte sie diesen der Ortsbürgergemeinde abzuliefern. Als Basis gilt ein Quadratmeterpreis von Fr. 250.00 (indexiert).

Vom Abtausch der Ortsbürgerparzelle 495 auf der Zentrumswiese mit Land der Einwohnergemeinde im "Gatterächer" sieht der Gemeinderat ab, weil sonst die Realisierung einer Gesamtüberbauung komplizierter würde. Auch das Land im "Gatterächer" will der Gemeinderat dauerhaft nicht mehr aus der Hand geben, sondern es ebenfalls im Baurecht abgeben.

Vizeammann Anton Möckel informiert, dass das Land im Baurecht abgegeben werden soll, und zwar zu einem moderaten Baurechtszins. Es ist keineswegs die Absicht, dass die Einwohnergemeinde damit verdienen will. Im Baurechtsvertrag müssen besondere Auflagen eingeschlossen werden, weil dies die einzige Chance ist, Einfluss zu nehmen. Damit die Planung für das Alterszentrum weitergehen kann, muss die Landfrage geklärt sein. Der Grund, dass die Parzelle 495 nicht früher schon erworben wurde, liegt ganz einfach darin, dass das Alterszentrumsprojekt zu diesem Zeitpunkt noch nicht so weit gediehen war, um abzusehen, ob das Land wirklich benötigt wird. Der vorgesehene Kaufpreis von 1,3 Mio. Franken ergibt sich aus dem bisherigen Kaufpreis von 1,2 Mio. Franken und zusätzlichen Fr. 100'000.00, welche man als eine Art Verzugszins verstehen möchte, da sich die Zahlungen über mehrere Jahre hinweg ziehen. Wenn die Ortsbürgergemeindeversammlung dem Verkauf / der gemischten Schenkung zustimmt, wird das Geschäft der Einwohnergemeindeversammlung im Juni 2015 unterbreitet. Die Eckwerte des Baurechtsvertrages werden dann durch die Einwohnergemeindeversammlung beschlossen. Man soll darüber verhandeln können und wissen, was Inhalt des Baurechtsvertrages ist. Auch eine Beschränkung der Rendite müsste darin festgelegt werden, vor allem bei einem Investorenbau.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission, hält fest, dass die Finanzkommission keine Empfehlung abgibt, sich weder dafür noch dagegen äussert. Es gibt Gründe dafür und dagegen. Dagegen spricht die Höhe von 1,2 Mio. Franken. Diese Summe wurde 2001 ab-

gemacht. Die Landpreise sind inzwischen gestiegen. Zwar hat die Ortsbürgergemeinde immer erklärt, dass sie die Hälfte schenkt. Bleibt der Kaufpreis unverändert, dann fällt auch das Geschenk höher aus. Er korrigiert, dass nicht die Gemeinde das Land bis vor 2 Jahren hätte kaufen können, sondern dass wenn die Einwohnergemeinde das Land von 24 a für das Alterszentrum gebraucht hätte, sie dieses geschenkt erhalten hätte und die Ortsbürgergemeinde das Recht gehabt hätte, zu verlangen, dass ihr das restliche Land für 1,2 Mio. Franken von der Einwohnergemeinde abgekauft wird. Es ist also nicht so, dass die Einwohnergemeinde den Verkauf hätte befehlen können, sondern die Ortsbürgergemeinde hätte verlangen können, dass ihr das Land abgekauft wird. Dagegen spricht im Weiteren, dass die Zahlungen von jährlich Fr. 100'000.00 nicht nachhaltig sind. Die Finanzkommission fände es besser, man würde das Land auf der Zentrumswiese mit Land im "Gatterächer" tauschen, und zwar im Verhältnis 2:1, d. h. man hätte die 48 a auf der Zentrumswiese gegen 24 a im "Gatterächer" abgetauscht. Dafür spricht, dass die Ortsbürgergemeinde mit der Veräusserung mit Sicherheit das Geld erhält, egal was auf der Zentrumswiese geschieht. Ausserdem müsste die Ortsbürgergemeinde nicht jedesmal darüber abstimmen, welche Art von Baurechtsvertrag und mit welchem Partner dieser abgeschlossen werden soll. Ebenfalls für den Antrag des Gemeinderates spricht, dass die Ortsbürgergemeinde das Alterszentrum nicht verhindern möchte.

Herr Markus Vogt ist der Meinung, dass wenn die Einwohnergemeinde das Land im Baurecht abgeben kann, dies auch die Ortsbürgergemeinde mit ihrem Land tun kann. Somit würden die Einwohnergemeinde und die Ortsbürgergemeinde je als Baurechtsgeberinnen auftreten. Die Verhandlungen des Baurechtszinses würde der Gemeinderat für beide Landeigentümerinnen führen. Er stellt daher den Antrag: "Die Parzelle 495 soll im Eigentum der Ortsbürgergemeinde bleiben, statt eines Verkaufes soll ein Baurecht mit einem künftigen Bauherrn gewährt werden. Die Verhandlungen des Baurechtszinses sollen über den Gemeinderat erfolgen. Der Baurechtszins der Parzelle 495 soll zu denselben Konditionen wie die Parzellen 3704, 4240 und 4729 der Einwohnergemeinde abgeschlossen werden."

Frau Claudia Markwalder-Sozzi möchte wissen, was passiert, wenn die Ortsbürgergemeinde das Land verkauft und das Alterszentrum nicht gebaut wird.

Vizeammann Anton Möckel antwortet, dass die ganze Parzelle zur Zone für öffentliche Bauten gehört und somit nicht mit privaten Wohnbauten bebaut werden kann. Es muss eine öffentliche Verwendung stattfinden. Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass das Land im Eigentum der Gemeinde bleibt. Die einen sehen dort einfach eine grüne Wiese, wenn das Alterszentrum nicht kommt. Andere sehen irgendwann eine Umzonung. Genau dies möchte der Gemeinderat nicht. Der Freiraum soll bewahrt werden. Es existiert ein Volksentscheid, wonach der Standort feststeht. Solange dies mit vernünftigen Aufwand verfolgt werden kann, soll es vorangetrieben werden.

Es wird mit zwei Baurechtsgebern kompliziert. Das Gebäude wird irgendwo erstellt. Die Schwierigkeit wird sein, zu bestimmen, welches Gebäude resp. welcher Gebäudeteil auf welcher Parzelle mit welchem Baurecht stehen wird.

Herr Erwin Ernst erinnert, dass die Ortsbürgergemeinde seinerzeit diesen Teil des Landes erwarb, weil die Einwohnergemeinde nur den anderen Teil der Wiese (mit der Zentrumsscheune), und nicht das ganze Land kaufen wollte. Er warnt, dass wenn das Alterszentrum im Baurecht erstellt wird, die Betriebskosten wegen des Baurechtszinses steigen. Er ist gegen eine Schenkung. Wenn die Gemeinde das Land will und damit zu Vermögen kommen will, dann soll sie es zum Verkehrswert erwerben.

Vizeammann Anton Möckel wehrt sich gegen den Vorwurf der Bereicherung. Es geht darum, dass Senioren zu vernünftigen Preisen hier leben können. Es kann nicht sein, dass sich die Würenloser dies nicht mehr leisten können und dass es eine Luxusversion geben wird.

Herr Matthias Roppel ist der Meinung, dass es für diesen wichtigen Entscheid bezüglich Schenkung / Verkauf zu viele Unbekannte gibt. Welches sind die Investoren? Man müsste einen solchen Entscheid mit klareren Fakten verknüpfen können, sonst befürwortet er eher den Antrag von Herrn Markus Vogt, das Land zu behalten.

Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission, entgegnet, dass wenn dem Antrag des Gemeinderates zugestimmt wird, sich die Ortsbürgergemeinde nicht mehr um diese Fragen kümmern muss. Dann ist es Sache der Einwohnergemeinde. Behält die Ortsbürgergemeinde das Land, wird sie noch zig Gemeindeversammlungen abhalten müssen, an welchen über irgendwelche Punkte zu befinden ist. Er versteht den Hintergrund des Antrags von Herrn Markus Vogt nicht ganz. Allfällige Befürchtungen, die Einwohnergemeinde würde auf Kosten der Ortsbürgergemeinde zu viel Gewinn machen, sind unberechtigt, denn gemäss der Klausel müsste sie den Gewinn der Ortsbürgergemeinde abgeben. Es bleibt entweder eine grüne Wiese oder es kommt ein Alterszentrum. Es besteht eher die Gefahr, dass die Einwohnergemeinde einen symbolischen Baurechtzins vereinbart und dies dann auch für die Ortsbürgergemeinde gelten würde bzw. gelten müsste. Dann würde man pro Jahr vielleicht Fr. 10'000.00 oder Fr. 5'000.00 einnehmen, vielleicht aber auch nur 1 Franken. Vom finanziellen Risiko her macht dieser Antrag daher keinen Sinn. Wenn es darum geht, sicherzustellen, dass dort das Alterszentrum kommt, dann nützt das auch nichts. Das Ortsbürgerland alleine genügt nicht; es braucht auch Land der Einwohnergemeinde. Behält die Ortsbürgergemeinde das Land, kann sie den Bau des Alterszentrums nicht beschleunigen. Vielmehr würde es den Prozess wahrscheinlich verzögern, denn wenn zwei Parteien verhandeln und einverstanden sein müssen, kann es aufgrund unterschiedlicher Auffassungen langsamer gehen. Ein dritter Punkt kann sein, dass man will, dass nichts anderes als ein Alterszentrum auf diese Wiese kommt. Wenn das Land der Einwohnergemeinde abgetreten wird, ist diese theoretisch an sich frei. Aber praktisch macht es - mit der Verbindung der Klausel der Gewinnablieferung - keinen Sinn.

Herr Markus Vogt ist der Meinung, dass die Ortsbürgergemeinde das Land grundsätzlich nicht aus der Hand geben soll. Solange sie das Land besitzt, kann sie mitbestimmen, was dort gebaut wird. Damit kann sie auch Einfluss auf die Kosten des Alterszentrums nehmen. Wenn die Einwohnergemeinde das Land im Baurecht abgibt, kann dies die Ortsbürgergemeinde auch. Es ist nicht zu begreifen, warum das Land jetzt verkauft werden soll.

Herr Beat Zimmermann kann Herrn Vogt hier nicht unterstützen. Denn diese Wiese besitzt die Ortsbürgergemeinde seit Jahrzehnten. Er sieht das nicht ein. Man könnte im Gasthof "Steinhof" Zimmer für alte Leute machen. Es gibt keine Wiese für die Freizeit. Wo will man noch den Christchindlimärt oder einen Lunapark einrichten?

Herr Anton Sekinger befürwortet, dass sich die Ortsbürgergemeinde aus der Zentrumswiese zurückzieht und stattdessen Land im "Gatterächer" erhält. Dann wäre die Einwohnergemeinde in der Planung frei. Die Berechnung des Baurechtzinses für die Zentrumswiese hält er für sehr schwierig.

Frau Claudia Markwalder-Sozzi fragt sich, was die Ortsbürgergemeinde mit dem Geld macht, das sie aus dem Verkauf erhalten würde. Worin investiert die Ortsbürgergemeinde? Sie fände Land (im Abtausch) die beste Lösung.

Vizeammann Anton Möckel erklärt, dass der Mietzins bekannt sein muss, damit überhaupt die Kosten betreffend Hotellerie berechnet werden können. Was kostet am Schluss das Zimmer? Um dies berechnen zu können, muss Klarheit herrschen, wie das Alterszentrum zum Land kommt. Er stellt klar, dass entweder über die Variante gemäss Antrag Gemeinderat abgestimmt werden kann oder aber über den Antrag von Herrn Markus Vogt, welcher jedoch ein Rückweisungsantrag darstellt, weil eine Baurechtlösung nicht traktandiert ist.

Herr Markus Vogt findet, dass der Gemeinderat zumindest zwei Varianten hätte zur Abstimmung bringen können. Der "Gatterächer" wäre eine Möglichkeit gewesen.

Vizeammann Anton Möckel erklärt, dass der Antrag des Gemeinderates auf dem früheren Entscheid der Ortsbürgergemeinde basiert, welcher 10 Jahre Gültigkeit hatte. Diese Lösung war jedenfalls bislang nie bestritten worden.

Herr Otto Moser erkundigt sich, warum der Gemeinderat nicht auf die von der Finanzkommission im Vorfeld vorgeschlagene Lösung eines Landabtauschs mit dem "Gatterächer" eingestiegen ist und dies nicht als Alternative zugelassen hat.

Vizeammann Anton Möckel antwortet, dass sich der Gemeinderat darauf festgelegt hat, dass Land nicht mehr verkauft werden soll. Lange herrschte die Meinung, dass man den "Gatterächer" dereinst veräussern und so Geld einnehmen kann. Es ist beschlossen, dass man dies nicht mehr will, sondern dass das Land im Baurecht abgegeben werden soll, um langfristigen Ertrag zu generieren. Ein Landabtausch mit dem "Gatterächer" hängt auch mit dem Gestaltungsplan zusammen. Um über dieses Geschäft diskutieren zu können, müssten die Ortsbürger ins Bild gesetzt sein, was der Gestaltungsplan beinhaltet, was zurzeit nicht der Fall ist. Das saubere Vorgehen wäre, entweder Ja zu sagen oder das Geschäft zurückzuweisen.

Herr Patrick Binkert erkundigt sich, wie es mit der Zone für öffentliche Bauten aussieht. Wo hat die Einwohnergemeinde in dieser Zone noch Land? Könnte man dies irgendwo in der gleichen Zone abtauschen.

Vizeammann Anton Möckel hält fest, dass man dies nicht weiterverfolgt hat. Es spielt auch eine Rolle, wie dieses Land gebraucht wird. Das ist heute noch nicht bekannt. Wüsste man, dass das Land in bachnähe gebraucht wird, dann ergäben sich vielleicht andere Abtauschideen. Es kann sein, dass es eine Lösung mit zwei Baurechtsgeberinnen gibt. Aber es müssen Baurechte zu gleichen Bedingungen sein.

Herr Franz Brunner möchte wissen, warum man nicht zuerst das Projekt vorlegt, über welches man befinden kann.

Vizeammann Anton Möckel stellt klar, dass sobald die Gemeinde nicht selber baut, sondern Investoren bauen lässt, diese wissen wollen, unter welchen Bedingungen sie zu Land kommen und unter welchen Bedingungen sie das Gebäude erstellen können. Es ist dann noch nicht geplant und noch nicht die Diskussion ob Satteldach oder Flachdach. Man muss die Bedingungen kennen. Wenn es die Gemeinde bauen würde, wie das früher vorgesehen war, wäre das wie bei jedem anderen Projekt möglich gewesen, dass man zuerst das Projekt vorlegt und man entscheiden kann, ob man es will oder nicht.

Herr Beat Zimmermann ist der Meinung, dass dort sowieso nie geplant wird. Es wird zu teuer sein. Man weiss gar nicht, was die Zimmer kosten werden.

Vizeammann Anton Möckel entgegnet, dass es genau um diese Frage geht. Zuerst muss klar sein, wie man zum Land kommt.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber ruft in Erinnerung, dass es eine Einwohnergemeindeversammlung mit knapp 600 Teilnehmern gab, an welcher bestimmt wurde, dass das Alterszentrum auf der Zentrumswiese erstellt werden soll. Es gilt nun, diesen Auftrag umzusetzen und das vorliegende Geschäft ist ein Teil davon.

Herr Franz Müller findet, dass die Auswahl mit dem Antrag des Gemeinderates zu klein ist. Es wurde nicht über einen Tausch mit dem "Gatterächer" verhandelt. Der Gemeinderat will Land nicht abtauschen. Das ist der Gemeinderat, aber nicht die Einwohnergemeinde. Ich mache dem Gemeinderat deswegen keinen Vorwurf. Aber man hat bei der Einwohnergemeinde auch noch nie gefragt, ob ein Abtausch des Landes zu einem anständigen Preis möglich wäre. Meines Erachtens müsste man parallel in der nächsten Zeit mal prüfen, was für die Ortsbürgergemeinde bei einem Abtausch mit Land im "Gatterächer" heraussehen würde. Der Betrag von 1,3 Mio. Franken entspricht überhaupt nicht der heutigen Zeit. Würde man dies auf den heutigen Wert aufrechnen, dann wäre man etwa bei 1,7 Mio. Franken. Wenn man mit den Ortsbürgern einen anderen Preis hätte aushandeln können - beispielsweise 2 Mio. Franken - wäre die Ortsbürgergemeindeversammlung vielleicht eher gesprächsbereit. Es muss das Gespräch mit dem Gemeinderat für einen Abtausch gesucht werden. Ansonsten würde er den Antrag von Herrn Vogt unterstützen.

Vizeammann Anton Möckel lässt über den Rückweisungsantrag von Herrn Markus Vogt abstimmen.

## **Beschluss:**

Zustimmung zum Rückweisungsantrag von Herrn Markus Vogt mit 69 Stimmen bei 2 Gegenstimmen.

## **5. Verschiedenes**

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber erläutert, dass der Gemeinderat die Meinung der Versammlung abholen möchte über die Einsetzung einer Ortsbürgerkommission, welche sich um die Belange der Ortsbürgergemeinde kümmern soll. Diese Kommission würde sich aus Personen verschiedener Altersstufen zusammensetzen. Die Finanzkommission hätte dann eher eine retrospektive Sicht, würde also zurückblicken, kontrollieren und bei der Umsetzung mitwirken, währenddem die Ortsbürgerkommission als gemeinderätliche Kommission sich mit der Zukunft beschäftigen würde, einen offiziell zugeordneten Aufgabenbereich hätte und sich mit Themen, wie Kultur, Kulturgüter, Dorfschmuck, Wald, Senioren, Jugend etc., beschäftigen würde.

Herr Hans Markwalder-Gsell ruft in Erinnerung, dass es eine Finanzkommission und eine Forstkommission gibt und diese Gremien früher jeweils gemeinsame Sitzungen hatten, um Probleme miteinander zu besprechen. Seit ein paar Jahren findet das nicht mehr statt. Es würde eigentlich reichen, wenn diese miteinander reden würden.

Gemeindeammann Hans Ulrich Reber erwähnt, dass es auch darum geht, dass der Gemeinderat Themen in die Ortsbürgergemeinde einspeisen könnte, um Lösungen zu finden.

Herr Franz Müller erklärt, dass er ein Initiant dieser Ortsbürgerkommission ist. Grundsätzlich geht es ihm darum, dass die Ortsbürger den Gemeinderat unterstützen in Themen, welche die Ortsbürgergemeinde angehen. Früher hatte man die Ortsbürger-Vereinigung, welche aufgelöst wurde. Er ist dafür, dass man eine solche Kommission bildet, diese breit abstützt. In der Ortsbürgerkommission hat es auch Leute aus den Finanzen, d. h. die Finanzkommission wäre dann kleiner und würde nur noch aus drei Mitgliedern bestehen. Sie würde dann nur noch das machen, was im Ortsbürgergemeindegesezt steht. Die Ortsbürgerkommission würde dafür etwas mehr machen. Er verweist auf das Leitbild der Ortsbürgergemeinde Spreitenbach und erwähnt, dass solche Ortsbürgerkommissionen in den Gemeinden Spreitenbach, Neuenhof und Wettingen sowie diversen anderen Gemeinden existieren.

Herr Anton Sekinger, Mitglied der Finanzkommission, stellt fest, dass man es in den letzten Jahren unterlassen hat, dass Finanzkommission und Forstkommission zusammenspannten, verweist aber darauf, dass dies der Gemeinderat hätte forcieren können. Die Finanzkommission hat sich bemüht. Sie hat einen hervorragenden Präsidenten, der stets im Interesse der Ortsbürger handelt.

Vizeammann Anton Möckel hält fest, dass die Finanzkommission durch das Volk gewählt wird. Die Forstkommission ist eine gemeinderätliche Kommission. Der Gemeinderat möchte eine breiter abgestützte Meinung und dass sich die jüngere Generation vermehrt engagiert. Auch die Forstkommission interessiert sich für mehr als nur den Wald. Es wäre gut, wenn man in einer Diskussionsgruppe Fakten diskutieren und Rückmeldung geben könnte, und die Sache nicht einfach dem Gemeinderat überlässt und je nachdem, wie der Gemeinderat das Geschäft dann angeht, ist es recht oder nicht recht. Es geht um eine gemeinderätliche Kommission, welche nicht vom Volk gewählt ist, die zweckmässig zusammengesetzt ist, sodass die nächste Generation Ortsbürger mitmacht.

Herr Anton Sekinger, Mitglied der Finanzkommission, hält fest, dass man die Sache nicht auf dem Buckel der Finanzkommission austragen soll. Das Geschäft (Traktandum 4) war vom Gemeinderat bis zu einem gewissen Grad zu wenig vorbereitet. Es gab nur eine Lösung, über die man befinden konnte.

*Gemeindeammann Hans Ulrich Reber stellt klar, dass nicht die Rede von Schuld ist. Man möchte die jungen Leute mehr einbeziehen können und die Meinungsbildung breiter abstützen.*

*Frau Sandra Geissmann-Markwalder, Mitglied der Finanzkommission, ist nicht gegen eine Ortsbürgerkommission. Sie ist dagegen, dass der Gemeinderat die Kommission wählt. Die Ortsbürgergemeindeversammlung soll die Mitglieder selber wählen können. Ihre Befürchtung ist, dass wenn der Gemeinderat die Leute wählt, diese dann eher für die Einwohnergemeinde denken als für die Ortsbürgergemeinde.*

*Gemeindeammann Hans Ulrich Reber entgegnet, dass der Gemeinderat die Ortsbürgergemeinde nicht bedrängt und auf ihre Anliegen eingeht. Im Gemeinderat wird sehr oft über die Ortsbürgergemeinde diskutiert. Sie ist ein absolut fester und nicht wegzudenkender Wert im Dorf. Der Gemeinderat trägt Sorge zur Ortsbürgergemeinde.*

*Herr Martin Sekinger findet, dass man eigentlich nur über ein Problem spricht, weil der Gemeinderat nicht auf die Finanzkommission gehört und den Landabtausch mit dem "Gatterächer" nicht vorgeschlagen hat. Es braucht keine zusätzliche Kommission.*

*Frau Margrith Roppel befürwortet die Ortsbürgerkommission, da die Themen immer komplexer werden und es wichtig ist, dass man miteinander spricht. Es braucht Leute, die sich engagieren und eine Vertretung der Ortsbürger darstellen.*

*Herr Franz Müller beantragt eine Konsultativabstimmung.*

#### **Konsultativabstimmung 1:**

*Die Einsetzung einer Ortsbürgerkommission wird mit 62 Stimmen bei 4 Gegenstimmen befürwortet.*

#### **Konsultativabstimmung 2:**

*Für die Wahl der Mitglieder der Ortsbürgerkommission durch den Gemeinderat stimmen 5, für Wahl durch das Volk stimmen 68.*

*Frau Karin Egloff bedankt sich, dass für den Christchindlimärt aus dem Ortsbürgerwald jeweils eine Tanne gespendet wird.*

*Herr Marcel Moser, Präsident der Finanzkommission, geht davon aus, dass der Gemeinderat jetzt auch einen Landabtausch mit dem "Gatterächer" prüfen wird. Er hat sich weder zur Ortsbürgerkommission geäußert noch abgestimmt. Es spielt keine Rolle, welche Kommissionen es hat; zu viele sind sicher nicht gut. Es liegt am Gemeinderat, den Kommissionen die entsprechenden Aufgaben zu erteilen.*

#### **Antrag:**

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 sei zu genehmigen.

## Traktandum 2

### Rechenschaftsbericht 2014

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 im vergangenen Jahr. Er enthält interessante Daten über die Ortsbürgergemeinde. Für allfällige Fragen stehen die Gemeinderäte oder die Abteilungsleiter der Gemeindeverwaltung gerne zur Verfügung.

#### **Holznutzung** (Vorjahresergebnisse in Klammer)

In den Waldungen der Ortsbürgergemeinde Würenlos wurden im Berichtsjahr insgesamt 1'091 m<sup>3</sup> / 100 % (Vorjahr 875 m<sup>3</sup> / 80 %) Holz aufgerüstet. Der Hiebsatz beträgt 1'100 m<sup>3</sup> gemäss Betriebsplan vom Herbst 2007.

Davon entfallen auf Stammrundholz total 615 m<sup>3</sup> (436 m<sup>3</sup>).

Baumart	2014	2013
Ahorn	0 m <sup>3</sup>	3 m <sup>3</sup>
Buchen	34 m <sup>3</sup>	15 m <sup>3</sup>
Eichen	13 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Erlen	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Eschen	17 m <sup>3</sup>	34 m <sup>3</sup>
Fichten / Tannen	400 m <sup>3</sup>	143 m <sup>3</sup>
Föhren	151 m <sup>3</sup>	239 m <sup>3</sup>
Kirschbaum	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Lärchen	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Linde	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Nussbaum	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Weymouthföhren	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>

Brennholz ab Waldstrasse wurden 150 Ster (101 Ster) und Industrieholz 157 Ster (93 Ster) abgeführt. Für Hackschnitzelholz wurden 290 m<sup>3</sup> (277 m<sup>3</sup>) aufgerüstet. Aus Zwangsnutzungen fielen im Berichtsjahr total 16 m<sup>3</sup> / 1,47 % (4 m<sup>3</sup> / 0,46 %) Holz an. Hauptursache waren Windfallschäden.

## **Kulturen und Pflegemassnahmen**

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 5,34 ha (5,34 ha) Jungwald gepflegt. Auf 2 (2) Jungwaldflächen von insgesamt 1,31 ha (1,76 ha) wurden die Zukunftsbäume wertgeastet. Für die Jungwaldpflege werden von Bund und Kanton bestimmte Beiträge entrichtet. Die Beiträge wurden gemäss Vereinbarung von 2014 über Pflege und Verjüngung des Waldes im Berichtsjahr ausbezahlt. Bei einem Holzschlag im Waldteil "Gmeumeri" wurde die Stufigkeit im Speziellen gefördert. Bei einem Holzschlag im Waldteil "Tägerhard" entlang der Autobahn wurde die Verjüngung natürlich eingeleitet. Es wird dabei ein stufiger Waldrand angestrebt.

## **Borkenkäferbekämpfung**

Im Berichtsjahr wurden im Gemeinde- und Privatwald insgesamt 7 (7) Fallen aufgestellt. 5 (4) Fallen wurden mit dem Lockstoff für den "Buchdrucker" und 2 (3) Fallen mit dem Lockstoff für den "Kupferstecher" ausgerüstet. Gefangen werden konnten 12'000 (6'800) "Buchdrucker" und 294'600 (428'900) "Kupferstecher".

Während der Sommermonate wurden regelmässig die Nadelholzbestände im Ortsbürger- und Privatwald bezüglich Borkenkäferbefall kontrolliert.

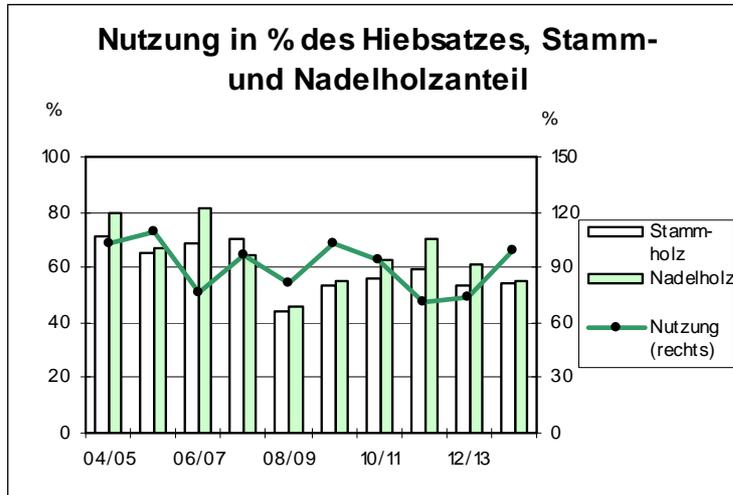
Im Berichtsjahr gab es keine Zwangsnutzungen in Folge Käferbefalls an Fichten (4 m<sup>3</sup>).

## **Wegunterhalt**

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

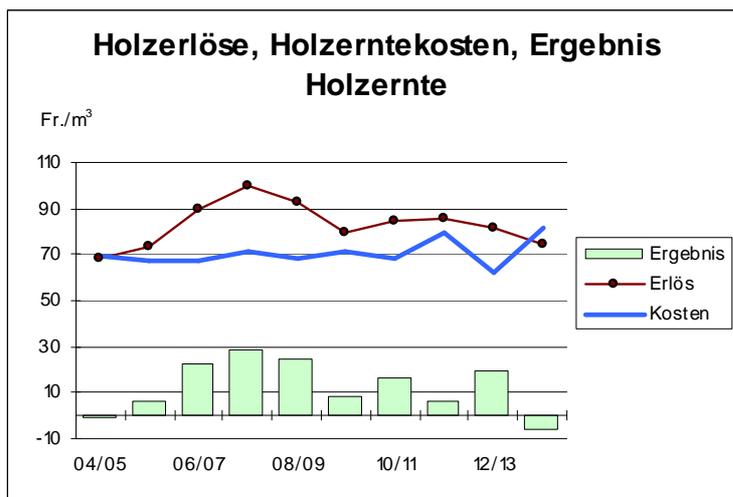
## Entwicklung wichtiger Kennzahlen der Waldbewirtschaftung in Würenlos

Die drei Grafiken zeigen die Entwicklung wichtiger Kennzahlen innerhalb der vergangenen 10 Abrechnungsperioden (ab 2007 ForstBAR.04).



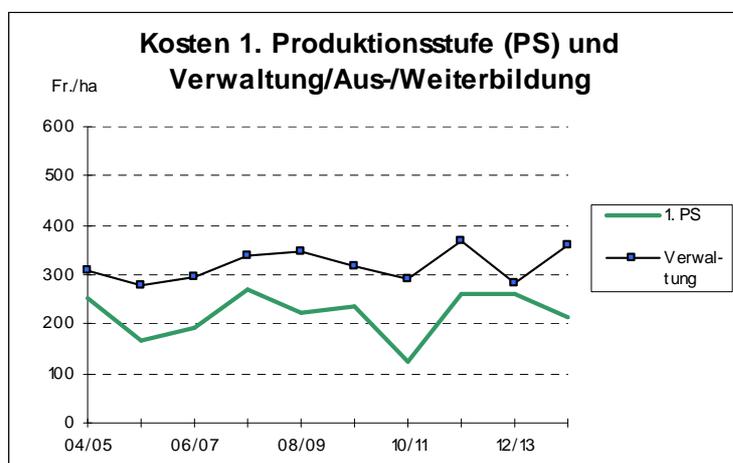
Interpretation:

Innerhalb des Betrachtungszeitraums wurden durchschnittlich 91 % des jeweiligen Hiebsatzes genutzt.



Interpretation:

2013/14 gingen die Holzerlöse nochmals etwas zurück, während die Holzerntekosten 30 % höher als in der Vorperiode lagen. Dies bewirkte zum ersten Mal seit 2004/05 wieder ein negatives Holzerntergebnis.



Interpretation:

Während die Kosten der 1. Produktionsstufe 2014 auf 97 % des Mittelwertes des Betrachtungszeitraums sanken, stiegen die Verwaltungskosten auf 113 % (ab 2007 Aus-/Weiterbildung in der Kennzahl "Verwaltung" enthalten).

## 2. Forsthaus "Tägerhard"

Statistik	2014	2013	2012
Vermietungen insgesamt	118	124	113
davon an Einwohner von Würenlos	82	90	69
davon an Auswärtige	36	34	44

## 3. Ortsbürgerverwaltung

Die Forstkommission bearbeitete im Berichtsjahr an 2 (2) Sitzung(en) verschiedene Geschäfte, welche im Zusammenhang mit der Forstverwaltung stehen.

Am Waldarbeitstag wurden wie üblich die vorgesehenen Holzschläge besichtigt und der Zustand des Waldes geprüft.

An 2 (2) Sitzungen befasste sich die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde hauptsächlich mit dem Rechnungsabschluss 2013 und mit dem Budget 2015.

### Antrag:

Der Rechenschaftsbericht 2014 sei zu genehmigen.

## **Traktandum 3**

### **Rechnung 2014**

Der Gemeinderat hat von den Ergebnissen 2014 der Ortsbürger- und Forstrechnung sowie von der Bestandesrechnung 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:**

Die Rechnung 2014 sei zu genehmigen.

## **Traktandum 4**

### **Tausch Parzelle 495 (Zentrumswiese) mit Parzelle 435 ("Gatterächer")**

#### **Zentrumswiese**

Die Zentrumswiese besteht aus vier Parzellen, wovon sich die Parzellen 3704, 4240 und 4729 im Eigentum der Einwohnergemeinde befinden und die Parzelle 495 im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Auf dieser Wiese soll gemäss Entscheid der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2013 das Alterszentrum Würenlos erstellt werden.

#### **Landeigentum der öffentlichen Hand dauerhaft sichern**

Der Gemeinderat verfolgt seit mehreren Jahren die Strategie, Land im Eigentum der öffentlichen Hand möglichst nicht zu verkaufen, sondern allenfalls im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Damit bleibt Grundeigentum dauerhaft im Eigentum der Einwohnergemeinde resp. der Ortsbürgergemeinde und steht so auch den künftigen Generationen zur Verfügung. Auch das Land auf der Zentrumswiese, welches für den Bau des Alterszentrums benötigt wird, soll nur im Baurecht abgegeben werden. Ein Verkauf oder eine Schenkung des Landes ist also ausgeschlossen. Stattdessen wird ein Baurecht gewährt, welches gezielt mit der Bedingung verknüpft wird, auf dem zur Verfügung gestellten Grundstück ein Alterszentrum zu erstellen. Die Höhe des Baurechtszinses ist im heutigen Zeitpunkt nicht definiert. Es ist aber ein Bestreben des Gemeinderates, die Kosten der dereinstigen Bewohner des Alterszentrums nicht durch einen hohen Baurechtszins zusätzlich stark zu treiben.

#### **Bereinigung der Eigentumsverhältnisse auf der Zentrumswiese**

Das Baurecht wird per Baurechtsvertrag abgeschlossen. Im aktuellen Zeitpunkt ist nicht bekannt, wo genau der Standort des Alterszentrums sein wird, aber es ist davon auszugehen, dass sowohl die Parzellen der Einwohnergemeinde als auch der Ortsbürgergemeinde tangiert sein werden. Das würde erfordern, dass beide Gemeinden als Baurechtsgeberinnen auftreten, was die Beziehungen zum Baurechtsnehmer und die Abläufe erschwert. Es ist daher sinnvoll, wenn die Einwohnergemeinde von der Ortsbürgergemeinde die Parzelle 495 übernimmt, sodass schliesslich die ganze Zentrumswiese im Eigentum der Einwohnergemeinde steht. Dies entspricht auch der wiederholt von den Ortsbürgern geäusserten Absicht, ihr Grundeigentum auf der Zentrumswiese aufzugeben, um mit Eigentum an einem anderen Standort wieder Einnahmen generieren zu können.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2001 hatte bezüglich ihrer Parzelle 495 folgenden Beschluss gefasst: Die Ortsbürgergemeinde schenkt der Einwohnergemeinde ca. 24 a Land mit der gleichzeitigen Verpflichtung der Einwohnergemeinde, nach 2005 bei finanziellem Bedarf der Ortsbürgergemeinde die Restparzelle von ca. 23,38 a zum Preis von Fr. 1'200'000.00 abzukaufen, spätestens aber per 31. Dezember 2012. Dieser Kauf kam aber nie zu Stande.

Der Gemeinderat hat, basierend auf dem Entscheid vom 13. Dezember 2001, der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 folgenden Antrag unterbreitet: Die Ortsbürgergemeinde wolle der Einwohnergemeinde ihre Parzelle 495 mittels Verkauf resp. gemischter Schenkung zum Preis von Fr. 1'300'000.00, zahlbar in jährlichen Raten à Fr. 100'000.00, veräussern. Die Ortsbürgergemeindeversammlung lehnte diesen Antrag sehr deutlich ab (Siehe auch Kurzprotokoll unter Traktandum 1 hiervor.)

### **Klarer Wunsch der Ortsbürger: Landabtausch statt Verkauf / Schenkung**

Daraufhin führte der Gemeinderat am 17. Februar 2015 einen Workshop für die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger durch, an welchem intensiv diskutiert wurde, wie ein möglicher Landhandel zwischen Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde aussehen müsste. Das Ergebnis war eindeutig: Die Teilnehmenden äusserten sich sehr klar für einen Landabtausch zwischen Zentrums- wiese und "Gatterächer". Ein Verkauf wurde deutlich abgelehnt. Ebenso wenig war der Abschluss eines Baurechts durch die Ortsbürgergemeinde selber noch ein Thema.

### **Bauland im "Gatterächer"**

Die Einwohnergemeinde besitzt im östlichen Gebiet des "Gatterächer" eine grössere Landfläche. Im Hinblick auf die Überbauung des "Gatterächer Ost" wurde eine Erschliessungsplanung mit Landumlegung durchgeführt. Anschliessend wurde der Gestaltungsplan "Gatterächer Ost" erarbeitet. Die Arbeiten am Gestaltungsplan sind abgeschlossen, der Gemeinderat hat ihn aber im Hinblick auf den Landabtausch bewusst noch nicht verabschiedet.

Die Parzelle 435 befindet sich im Baufeld C des Bebauungsplans. Dieses Baufeld sieht eine Bebauung mit einem Reihenhaustyp vor. Die Sondernutzungsvorschriften für das Baufeld C lauten folgendermassen:

#### **§ 9 Baufeld C**

<sup>1</sup> Das Baufeld C ist mit einem Reihenhaustyp zu bebauen.

<sup>2</sup> Für ein einheitliches und zusammenhängendes Erscheinungsbild ist für das Baufeld C eine geschlossene Bauweise vorzusehen. Verschiedene Projekte

sind aufeinander abzustimmen. Der Gemeinderat kann begründete Abweichungen genehmigen.

<sup>3</sup> Es ist eine zweigeschossige Bebauung plus Attikageschoss zulässig.

<sup>4</sup> Das Attikageschoss ist in einzelne, voneinander getrennte Teilbereiche aufzuteilen, so dass Durchblicke in Nord-Süd-Richtung entstehen. Die Teilbereiche sind gleichmässig und in einem erkennbaren Rhythmus anzuordnen.

<sup>5</sup> Um eine gute Einpassung in die Topographie und das anschliessende Strassenniveau zu erreichen, darf das Untergeschoss talseitig das gewachsene Terrain bis zu 1,20 m überschreiten.

<sup>6</sup> Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten. Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

<sup>7</sup> Im Baufeld C ist talseitig eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m zulässig. Einzelne technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik dürfen die Gebäudehöhe überschreiten und sind zurückhaltend zu gestalten.

<sup>8</sup> Die maximal zulässige Ausnützung der Parzellen Nr. 4969 und Nr. 435 beträgt jeweils 0.65. Es sind minimal 80 % der Kontingente zu realisieren.

<sup>9</sup> Im Baufeld C haben Gestaltung und Anordnung der Bauten sowie deren Volumetrie, Aussenräume, Vorzonen, Parkierung, Materialisierung etc. nach einem einheitlichen Grundkonzept zu erfolgen. Der Bebauungsplan dient als minimaler Standard für die Beurteilung.

Die Erschliessung des "Gatterächer Ost" und anschliessend die Bebauung können ab 2020 starten. Sinnvoll wäre, wenn *ein einziger* Investor sowohl die Parzelle der Einwohnergemeinde als auch jene der Ortsbürgergemeinde überbauen würde (Synergieeffekt, 1 Ansprechpartner für beide Gemeinden).

## Die Tausch-Parzellen im Vergleich

Parzelle:	495	435
Standort:	Zentrumswiese	Gatterächer (Ost)
Fläche:	47,38 a	23,83 a
Bauzone:	Zone für öffentliche Bauten (ÖB)	Einfamilienhauszone E2
Erschlossen:	ja (teilweise)	nein

Der Landwert für erschlossenes Land in der Zone E2 im Gebiet "Gatterächer" dürfte bei rund Fr. 900.00 pro m<sup>2</sup> liegen. Bei nicht erschlossenem Land darf der Preis auf ca. Fr. 700.00 pro m<sup>2</sup> geschätzt werden.

Für die Erschliessung der Parzelle 435 ist mit Kosten von ca. Fr. 250'000.00 zu rechnen. Diese Kosten gingen zu Lasten der Ortsbürgergemeinde.

## Bedingungen für den Landabtausch

- Die Einwohnergemeinde soll keinen Gewinn aus diesem Landhandel schlagen können. Sollte dies innert einer Frist von 40 Jahren ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs dennoch geschehen, hätte sie der Orts-

bürgergemeinde den Gewinn abzuliefern. Für die Berechnung des Gewinns wäre von einem Quadratmeterpreis von Fr. 500.00 auszugehen, indexiert an den Landesindex für Konsumentenpreise per Erwerbsdatum.

- Die Kosten für Notar und Grundbuchamt gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde.

### **Zustimmung der Finanzkommissionen**

Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung der Finanzkommission Einwohnergemeinde und der Finanzkommission Ortsbürgergemeinde, die am 7. April 2015 stattfand, wurde dieser Lösung von beiden Gremien einhellig zugestimmt.

### **Weiteres Vorgehen**

Sofern die Ortsbürgergemeindeversammlung dem Landabtausch zustimmt, wird die Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Juni 2015 ebenfalls über dieses Geschäft befinden. Lehnt die Ortsbürgergemeindeversammlung den Antrag ab oder beschliesst sie die Rückweisung des Geschäfts, dann wird die Behandlung durch die Einwohnergemeindeversammlung hinfällig.

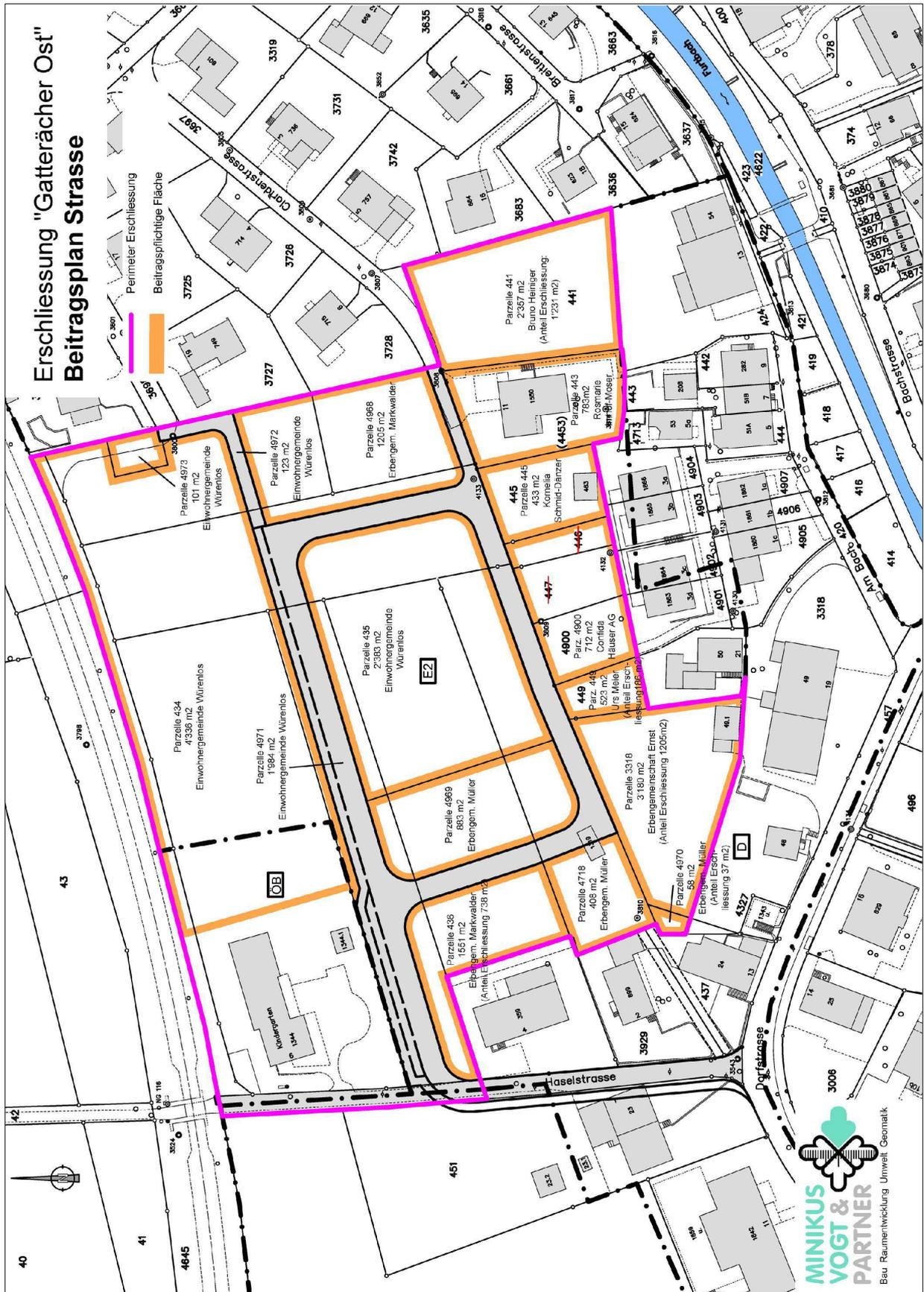
Stimmen beide Gemeindeversammlungen dem Geschäft zu, dann wird auf Basis der Traktandenberichte der Tauschvertrag ausgearbeitet.

*Hinweis / Bemerkung: Nicht Bestandteil dieses Tauschgeschäfts ist der Baurechtsvertrag für die Erstellung des Alterszentrums. Die Eckwerte dieses Baurechtsvertrages (z. B. Dauer des Baurechts, Baurechtszins, Baurechtsnehmer) sind zwingend durch die Einwohnergemeindeversammlung zu beschliessen. Der Gemeinderat wird dann mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages ermächtigt. Sofern der Bau des Alterszentrums durch einen Investor erfolgt, soll über den Baurechtsvertrag auch eine Beschränkung der Höhe der Rendite ausgehandelt werden.*

### **Antrag:**

Die Parzelle 495 der Ortsbürgergemeinde Würenlos sei gemäss Bedingungen mit der Parzelle 435 der Einwohnergemeinde Würenlos abzutauschen.





Vorgesehene Erschliessung des Gebiets "Gatteräcker Ost"

## Bebauungsstudie "Gatterächer Ost"

Übersicht über den gesamten Perimeter des "Gatterächer Ost" mit möglicher Bebauung. Die Farben kennzeichnen die aktuellen Eigentumsverhältnisse.

Das Baufeld A (hellgrün markiert) und das Baufeld C (hellgrün markierter Teil) stehen im Eigentum der Einwohnergemeinde. Die **Parzelle 435**, welche abgetauscht werden soll, liegt im **Baufeld C (hellgrün markierter Teil, rot umrandet)**.

Zum Baufeld C gehört noch eine weitere, private Parzelle (Parzelle 4969). Diese ist nicht Bestandteil des Tauschgeschäfts.



# Gestaltungsplan "GATTERÄCHER OST"

gemäss § 21 BauG mit Sondernutzungsvorschriften

## ENTWURF

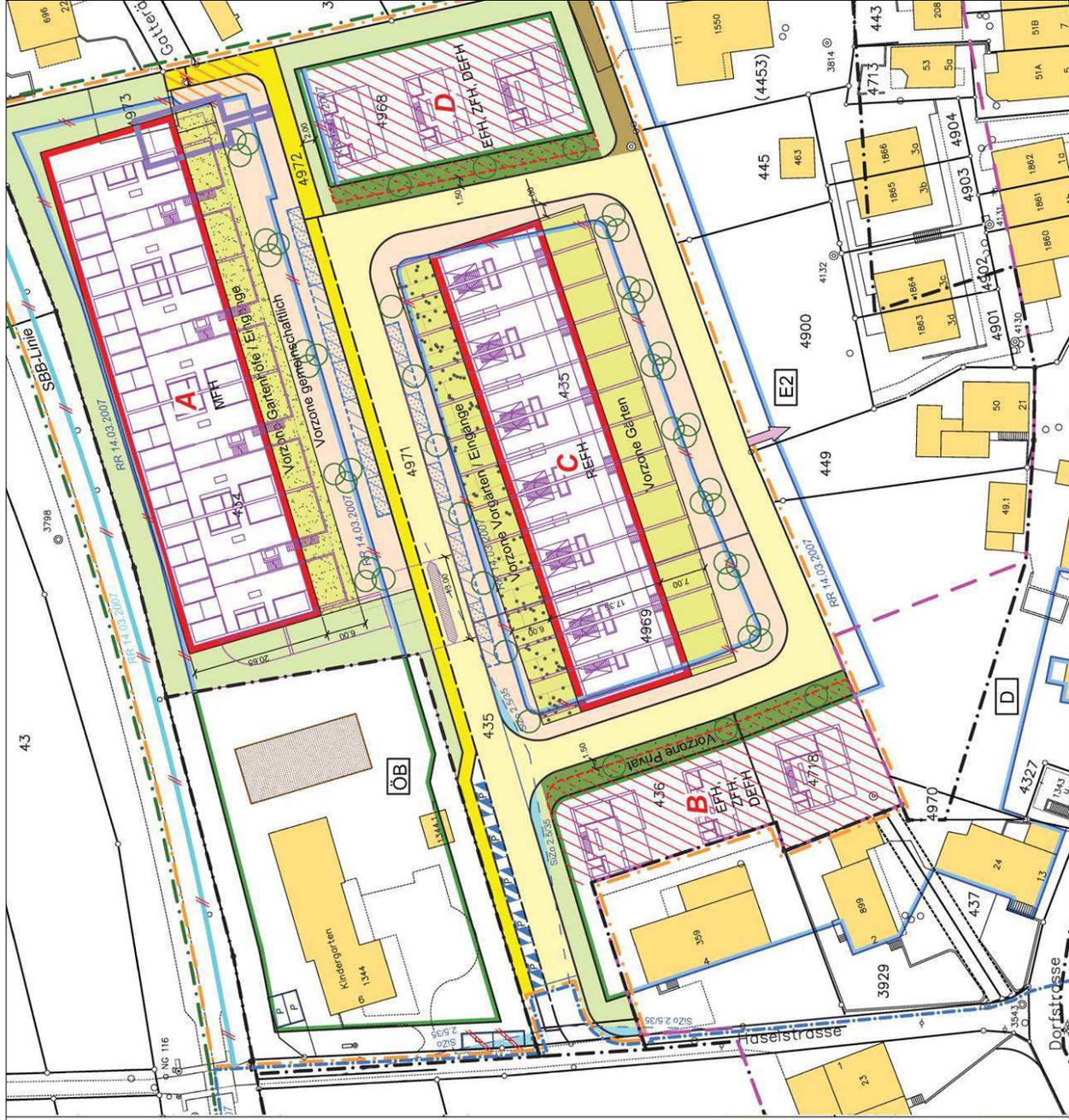
### Legende zum Gestaltungsplan

#### 1. Genehmigungsinhalt

	Perimeter Gestaltungsplan
	Lärmschutzwand aufgehoben
	Baulinie
	Baulinie aufgehoben
	Baufelder A und C
	Baubereiche B und D
	Baubereiche für Klein- und Anbauten
	Baufeld unterirdische Trafostation (inkl. Leitungsstrasse)
	Strassen- und Sockellinien aufgehoben
	Zufahrtsbereich Tiefgarage (Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.)
	Sichtzone: In der Sichtzone muss ein sich freier Raum zwischen der Höhe von 60cm und 3m gewährleistet sein
	Vorzone gemeinschaftlich (z.B. Aufenthalt, Spielen)
	Vorzone Gärten
	Vorzone Gartenhöfe / Eingänge
	Vorzone Vorgärten / Eingänge
	Vorzone privat
	Umgebungsfläche
	Gestaltungsbereich Weg- und Platzflächen
	Flächenbereich für Besucherparkplätze
	Parkplätze Kindergarten
	Parkplätze Kindergarten aufgehoben
	Hochstammblume (Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.)

#### 2. Orientierungsinhalt

	Bauzonengrenzen
	Perimeter des Gestaltungsplans "Gatterächer West"
	Ortsbildschutzone
	Perimeter des Erschliessungsplans "Gatterächer"
	Fussgängerfläche
	Mischfläche Fussgänger- / Fahrverkehr
	Erschliessungsstrasse
	Parkplätze
	Neubau Kindergarten
	Öffentliches Fusswegrecht, Breite 2.0 m; zu Lasten der Parzelle 4900
	Parzellierung gemäss Neuzuteilung Landumlegung
	Bebauungsstudie Liechti Graf Zumsteg mit Riesen Ostermayer Architekten
	Parkierungsvorschlag Besucher (Bebauungsstudie)



# Ortsbürgergemeinde

## Ergebnis

<b>Erfolgsrechnung</b>	<u>Rechnung 2014</u>	<u>Budget 2014</u>	<u>Abweichung</u>
Ortsbürgerverwaltung Ertragsüberschuss	Fr. 7'104	Fr. 26'100	Fr. -18'996
Forstwirtschaft Ertragsüberschuss	<u>Fr. 11'612</u>	<u>Fr. -2'700</u>	<u>Fr. 14'312</u>
Cashflow	Fr. 18'716	Fr. 23'400	Fr. -4'684

## Bilanz

### AKTIVEN

-

### PASSIVEN

Aufgrund der Auf- und Neubewertung von Finanz- und Verwaltungsvermögen durch das neue Rechnungsmodell HRM2 hat das Eigenkapital stark zugenommen. Es beträgt neu Fr. 11'720'125.94.

<b>Berechnung der Forstreserve (Durchschnitt Holz-Ertrag der letzten fünf Jahre):</b>			
2010	Fr.	95'910.05	
2011	Fr.	94'036.10	
2012	Fr.	81'505.50	
2013	Fr.	86'845.84	
2014	Fr.	<u>112'368.19</u>	
		470'665.68	: 5 (Jahre) <b>Fr. 94'133.10 = SOLL-Bestand</b>
		Doppelter SOLL-Bestand (x 2)	<b>Fr. 188'266.20</b>
		./. Effektiver Bestand per 31.12.2014	<u>Fr. 586'570.27</u>
		<b>Frei verfügbar</b>	<b><u>Fr. 398'304.07</u></b>

## Eventualverpflichtungen

Die Ortsbürgergemeinde Würenlos hat keine Eventualverpflichtungen.

## Erfolgsrechnung

### Ortsbürgerverwaltung

#### 5.9990.9000.00 Ertragsüberschuss

Die Rechnung wird ausgeglichen mit einer Einlage in das Eigenkapital von **Fr. 7'104.75**.

#### 5.0220.4260.00 Rückerstattungen Dritter

Das Sparkonto der Ortsbürgervereinigung Würenlos wurde saldiert. Der Saldo von Fr. 5'111.70 dient gemäss Entscheid der auflösenden Versammlung vom 10. Juni 2010 der Restaurierung von alten Büchern des Gemeindearchivs.

#### 5.9630.4430.00 Mietzins ertrag

Der Ertrag fiel um Fr. 19'563.50 tiefer aus als budgetiert, da eine Wohnung mangels Interessenten seit April 2014 nicht mehr vermietet werden konnte.

## Forstwirtschaft

Gegenüber dem budgetierten Aufwandüberschuss (Entnahme aus der Forstreserve) von Fr. 2'700.00 schliesst die Rechnung mit einem **Ertragsüberschuss** von **Fr. 11'612.19** ab. Gründe dafür sind:

- Der Holzverkauf ergab einen Mehrertrag von CHF 15'968.19.
- Bei den "Dienstleistungen für Dritte" konnten Mehreinnahmen generiert werden (rund Fr. 6'900.00).

## Anhang zur Bilanz

Aktienzertifikat der AARGO-HOLZ AG mit Sitz in Bad Zurzach (Namenaktien Nr. 112 - 113 im Gesamtwert von Fr. 2'000.00).

Es wurden keine Rückstellungen verbucht.

# Ortsbürgergemeinde

Bilanz		Eröffnungsbilanz: 01.01.2014		Schlussbilanz: 31.12.2014	
		Soll	Haben	Soll	Haben
	<b><u>Aktiven</u></b>	<b><u>6'797'507</u></b>		<b><u>11'731'905</u></b>	
<b>10</b>	<b>Finanzvermögen</b>	<b>6'795'507</b>		<b>6'720'067</b>	
	KK Einwohnergemeinde	1'119'670		1'136'131	
	Raiffeisenbank (Depot Mieterkonti)	9'496		0	
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	16'341		19'786	
	Darlehen an Einwohnergemeinde	3'400'000		3'400'000	
	Alterswohnungen "Brunnerhof"	2'250'000		0	
	Sachanlagen Finanzvermögen			2'164'150	
<b>14</b>	<b>Verwaltungsvermögen</b>	<b>2'000</b>		<b>5'011'838</b>	
	AARGO-Holz AG (Beteiligung)	2'000		2'000	
	Sachanlagen Verwaltungsvermögen			5'009'838	
	<b><u>Passiven</u></b>		<b><u>6'797'507</u></b>		<b><u>11'731'905</u></b>
<b>20</b>	<b>Fremdkapital</b>		<b>21'902</b>		<b>11'779</b>
<b>200</b>	<u>Laufende Verpflichtungen</u>		<u>21'902</u>		<u>11'779</u>
	Mieterkaution "Wohnungen Brunnerhof"		9'496		0
	Passive Rechnungsabgrenzungen		12'406		11'779
<b>22</b>	<b><u>Spezialfinanzierung</u></b>		<b><u>1'488'676</u></b>		<b><u>0</u></b>
	Forstreserve-/Altersheim-/Ortsbildschuttfonds		1'488'676		0
<b>29</b>	<b>Eigenkapital</b>		<b>5'286'929</b>		<b>11'720'126</b>
	Eigenkapital "frei verfügbar"		3'036'929		0
	Eigenkapital "Alterswohnungen"		2'250'000		0
	Forstreservefonds				586'570
	Altersheimfonds				550'534
	Ortsbild- und Heimatschuttfonds				365'000
	Aufwertungsreserve				5'009'838
	Bilanzüberschuss				5'208'184

Erfolgsrechnung		Rechnung 2014		Voranschlag 2014		Rechnung 2013	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	<b>Total Ortsbürgergemeinde</b>	<b>371'837</b>	<b>371'837</b>	<b>353'400</b>	<b>353'400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>0</b>	<b>ALLGEMEINE VERWALTUNG</b>	<b>111'806</b>	<b>35'344</b>	<b>104'650</b>	<b>26'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>0110</b>	<b>Legislative</b>	<b>6'204</b>	<b>0</b>	<b>4'900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3000.00	Finanzkommission	2'160		1'500		0	
3105.00	Verpflegung Versammlungen	4'044		3'400		0	
<b>0220</b>	<b>Allgemeine Dienste, übrige</b>	<b>79'761</b>	<b>5'112</b>	<b>77'150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3010.00	Löhne Betriebspersonal	803		700		0	
3130.00	Sicherung Gemeindefacharchiv	28'294		25'000		0	
3132.00	Honorare Fachexperten	0		1'000		0	
3132.01	Inspektion Kiesgrube	1'194		1'000		0	
3140.00	Unterhalt "Taunerwiesen"	3'310		3'300		0	
3612.00	Verwaltungsentschädigung Einwohnergemeinde	10'000		10'000		0	
3612.01	Gemeinwirtschaftliche Leistungen z.G. Forstwirtschaft	36'000		36'000		0	
3636.00	Verbandsbeiträge	160		150		0	
4260.00	Rückerstattungen Dritter		5'112		0		0
<b>0290</b>	<b>Verwaltungsliegenschaften</b>	<b>25'841</b>	<b>30'232</b>	<b>22'600</b>	<b>26'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3010.00	Löhne Hauswart Forsthaus	10'427		12'200		0	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	450		0		0	
3053.00	AG-Beiträge an Unfallversicherungen	136		150		0	
3101.00	Reinigungs- und Unterhaltsmaterial	975		1'100		0	
3111.00	Anschaffung Maschinen und Geräte	133		200		0	
3120.00	Wasser, Strom	3192		3'000		0	
3120.01	Cheminéeholz	3200		3'200		0	
3134.00	Versicherungsprämien	536		250		0	
3144.00	Gebäudeunterhalt	6647		2'500		0	
3612.03	Verrechnungen von Bauamt	145		0		0	
4240.00	Benützungsgebühren Forsthaus		26'319		25'000		0
4260.00	Rückerstattungen Dritter		3'913		1'000		0

Erfolgsrechnung		Rechnung 2014		Voranschlag 2014		Rechnung 2013	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>3</b>	<b>KULTUR, SPORT UND FREIZEIT</b>	<b>4'740</b>	<b>0</b>	<b>7'750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3290</b>	<b>Kultur, übriges</b>	<b>4'490</b>	<b>0</b>	<b>7'500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3101.00	Unterhalt Blumenschmuck	1'290		4'500		0	
3636.00	Beitrag Natur- und Vogelschutzverein	500		500		0	
3636.01	Beitrag Kloster Fahr	500		500		0	
3636.02	Beitrag Kulturkreis	2'000		2'000		0	
3636.04	Beitrag KulturLegi Aargau	200		0		0	
<b>3410</b>	<b>Sport</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3636.00	Beitrag Würenloser Pferdesporttage	250		250		0	

Erfolgsrechnung		Rechnung 2014		Voranschlag 2014		Rechnung 2013	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>8</b>	<b>Volkswirtschaft</b>	<b>217'163</b>	<b>217'163</b>	<b>189'300</b>	<b>189'300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8201</b>	<b>Waldwirtschaft</b>	<b>205'551</b>	<b>178'408</b>	<b>189'300</b>	<b>156'200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3000.00	Forstkommision	1'840		1'700		0	
3010.00	Löhne des Betriebspersonals	2'975		2'000		0	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	355		100		0	
3053.00	AG-Beiträge an Unfallversicherungen	253		100		0	
3099.00	Übriger Personalaufwand	194		300		0	
3101.00	Pflanzenankauf, Strassenkies, Brennstoff, Diverses	559		3'000		0	
3109.00	Übriger Aufwand	1'876		1'700		0	
3132.00	Honorare Fachexperten	1'458		2'000		0	
3137.00	Mehrwertsteuer	5'281		5'000		0	
3141.00	Arbeiten durch Dritte	26'349		10'000		0	
3161.00	Mieten, Benützungskosten	1'735		1'000		0	
3499.00	Skonti auf Holzverkäufen	1'102		0		0	
3612.00	Entschädigungen Forstbetrieb Wettingen, Förster	32'000		32'000		0	
3612.01	Entschädigungen Forstbetrieb Wettingen (Löhne, Maschinen)	108'577		112'000		0	
3612.02	Verwaltungsentschädigung Einwohnergemeinde	4'400		4'400		0	
3637.00	Beiträge an Privatwaldbesitzer	16'597		14'000		0	
4250.00	Erlös aus Holzverkauf		112'368		96'400		0
4250.01	Cheminéeholz		3'200		3'200		0
4260.00	Dienstleistungen für Dritte		7'494		600		0
4470.00	Pachtzinsen		3'753		3'700		0
4612.00	Entschädigung Ortsbürger: Gemeinwirtschaftliche Leistungen		36'000		36'000		0
4612.01	Entschädigung EG: Strassenunterhaltsarbeiten		4'505		5'000		0
4630.00	Bundesbeitrag für Waldpflege		3'750		3'800		0
4631.00	Kantonsbeitrag für Waldpflege		7'338		7'500		0
<b>8205</b>	<b>Nebenbetrieb</b>	<b>0</b>	<b>35'880</b>	<b>0</b>	<b>27'600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4240.00	Arbeiten für Dritte		32'500		25'000		0
4250.00	Verkauf Christbäume		3'380		2'600		0

Erfolgsrechnung		Rechnung 2014		Voranschlag 2014		Rechnung 2013	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>8209</b>	<b>Nichtbetrieb</b>	<b>11'612</b>	<b>2'875</b>	<b>0</b>	<b>5'500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4409.03	Zinsen Forstreservefonds		2'875		2'800		0
9010.00	Ertragsüberschuss	11'612		0		0	
9011.00	Aufwandüberschuss		0		2'700		0
<b>9</b>	<b>FINANZEN</b>	<b>38'128</b>	<b>119'330</b>	<b>51'700</b>	<b>138'100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9610</b>	<b>Zinsen</b>	<b>4'691</b>	<b>22'625</b>	<b>4'600</b>	<b>22'600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3409.02	Zinsen der Forstreserve	2'875		2'800		0	
3501.00	Einlage Landschafts- und Heimatschutzfonds	1'816		1'800			
4401.00	Zinsen Kontokorrent		5'625		5'600		
4407.00	Kapitalzinsen		17'000		17'000		
<b>9630</b>	<b>Liegenschaften des Finanzvermögens</b>	<b>26'333</b>	<b>96'705</b>	<b>21'000</b>	<b>115'500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3431.00	Nicht baulicher Unterhalt	3'895		1'000		0	
3439.40	Übriger Liegenschaftsaufwand (Betriebskostenabrechnung)	22'438		20'000		0	
4260.00	Rückerstattungen Dritter		769		0		0
4430.00	Mietzinsertrag		95'936		115'500		0
<b>9990</b>	<b>Abschluss</b>	<b>7'104</b>	<b>0</b>	<b>26'100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9000.00	Ertragsüberschuss	7'104		26'100		0	

**P P A**

**5436 Würenlos**

**Ortsbürgergemeinde Würenlos**

# **Stimmrechtsausweis**

**für die Ortsbürgergemeindeversammlung**

**vom Dienstag, 2. Juni 2015**

**Dieser Stimmrechtsausweis ist beim Eingang  
in das Versammlungslokal vorzuweisen.**