



**G E M E I N D E    W Ü R E N L O S**

**Einladung zur  
Ortsbürgergemeindeversammlung**

**Donnerstag, 6. Juni 2019  
20.00 Uhr  
Gmeindschäller**



Geschätzte Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Es freut uns, Sie zur "Sommer-Gmeind" 2019 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 ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019
2. Rechenschaftsbericht 2018
3. Rechnung 2018
4. Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Einwohnergemeinde Würenlos für Clubhaus mit Garderobengebäude
5. Beitrag aus Landschafts- und Heimatschutzfonds an Umbau und Sanierung Liegenschaft Dorfstrasse 1
6. Verschiedenes

Würenlos, 29. April 2019

**GEMEINDERAT WÜRENLOS**

### **Hinweise**

- Die Akten zu den traktandierten Sachgeschäften der Ortsbürgergemeindeversammlung liegen in der Zeit vom 24. Mai 2019 - 6. Juni 2019 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 ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019**

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 16. April 2019 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:**

Das Protokoll der ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 sei zu genehmigen.

## Traktandum 2

### Rechenschaftsbericht 2018

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 Ortsbürgergemeindegesetz 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.

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

In den Waldungen der Ortsbürgergemeinde Würenlos wurden im Berichtsjahr insgesamt 1'143 m<sup>3</sup> / 104 % des Hiebsatzes (Vorjahr 800 m<sup>3</sup> / 73 %) Holz aufgerüstet. Der Hiebsatz beträgt 1'100 m<sup>3</sup> gemäss Betriebsplan vom Herbst 2007.

Davon entfallen auf Stammrundholz total 308 m<sup>3</sup> (498 m<sup>3</sup>).

Baumart	2018	2017
Buchen	31 m <sup>3</sup>	5 m <sup>3</sup>
Eichen	7 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>
Eschen	49 m <sup>3</sup>	1 m <sup>3</sup>
Fichten / Tannen	141 m <sup>3</sup>	357 m <sup>3</sup>
Föhren	80 m <sup>3</sup>	117 m <sup>3</sup>
Lärchen	0 m <sup>3</sup>	4 m <sup>3</sup>
Douglasie	0 m <sup>3</sup>	9 m <sup>3</sup>
Weymouthföhren	0 m <sup>3</sup>	5 m <sup>3</sup>

Brennholz ab Waldstrasse wurden 33 Ster (23 Ster) und Industrieholz 329 Ster (136 Ster) abgeführt. Für Hackschnitzelholz wurden 304 m<sup>3</sup> (281 m<sup>3</sup>) aufgerüstet. Aus Zwangsnutzungen fielen im Berichtsjahr total 233 m<sup>3</sup> / 21.08 % (45 m<sup>3</sup> / 4.09 %) Holz an. 146 m<sup>3</sup> mussten aufgrund Pilzbefalles (Eschenwelke) genutzt werden. Ein Grossteil fiel aus Baumholz 1 Beständen (BHD 30 - 39 cm) an. Dem Wind fielen 64 m<sup>3</sup> Bäume zum Opfer. Durch Borkenkäferbefall mussten 23 m<sup>3</sup> Fichten gefällt werden.

Die Schäden durch den Sturm "Burglinde" und diejenigen durch den Borkenkäfer können als gering bezeichnet werden. Andere Forstbetriebe wurden erheblich stärker betroffen, wodurch der Holzmarkt mit viel Fichten- und Tannenh Holz überschwemmt wurde. Nach dem Sturm "Burglinde" wurden im Forstrevier kaum mehr Fichten und Tannen gefällt, da der Absatz fehlte.

## **Kulturen und Pflegemassnahmen**

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 4,31 ha (10,19 ha) Jungwald gepflegt. Die Dauerwaldpflege, welche letztes Jahr gemacht wurde, entfiel dieses Jahr, wodurch flächenmässig weniger gepflegt wurde. Die gepflegte Fläche entspricht etwa dem normalen Mittelwert der letzten Jahre. Wertastung an Zukunftsbäumen im Stangenholz wurde keine gemacht. In jüngeren Flächen werden laufend erzieherische Massnahmen wie Kronenschnitt oder Entfernung von Starkästen zur Qualitätsförderung gemacht. Für die Jungwaldpflege werden von Bund und Kanton Beiträge entrichtet. Die Beiträge wurden gemäss Vereinbarung von 2015 über Pflege und Verjüngung des Waldes im Berichtsjahr ausbezahlt.

Im Betriebsteil "Gmeumeri" wurden 19,7 Aren verjüngt. Geplant ist, dass auf dieser Fläche Tannen nachwachsen. Sollte sich keine Naturverjüngung einstellen, wird zu einem späteren Zeitpunkt die gewünschte Baumart gepflanzt. Im "Tägerhard" wurden 10 Aren verjüngt. Auf der Fläche soll sich die Naturverjüngung einstellen. Es ist keine Pflanzung vorgesehen.

## **Borkenkäferbekämpfung**

Im Berichtsjahr wurden im Gemeinde- und Privatwald insgesamt 5 (5) Fallen aufgestellt. Gefangen werden konnten 69'750 (72'400) "Buchdrucker".

Das Fangergebnis entspricht in etwa demjenigen des Vorjahres. Während der Sommermonate wurden die aufgestellten Fallen regelmässig geleert und die Nadelholzbestände im Ortsbürgerwald bezüglich Borkenkäferbefall kontrolliert. Vom Borkenkäfer befallene Bäume wurden sofort entfernt, konnten aber aufgrund der Holzmarktsituation nicht sofort abgeführt werden. Es ist anzunehmen, dass bei warmer Witterung im Frühjahr auch im kommenden Jahr mit grösserem Borkenkäferbefall zu rechnen ist.

## **Forstschutz**

Bei der Esche ist weiterhin keine Besserung bezüglich Ausbreitung der Eschenwelke zu verzeichnen. In Jungwaldbeständen wird auf die Pflege verzichtet. Bei älteren Beständen werden nur Bäume entnommen, die deutlich vom Pilz befallen sind. Damit soll erreicht werden, dass die resistenten Bäume sich verjüngen können.

Während den Pflegearbeiten im Sommer wurden Neophyten, wie Sommerflieder, Kirschlorbeer und Kanadische Goldrute, bekämpft.

Weitere Schäden durch Tiere, Pflanzen oder Pilze sind im üblichen und geringen Mass aufgetreten. Sind dies einheimische Arten, stellen sie keine Bedrohung für das Ökosystem dar.

## **Wegunterhalt**

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

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

## **Dienstleistungen für Dritte**

Im Berichtsjahr konnten Leistungen für Dritte im Umfang von Fr. 38'700.00 erbracht werden. Für Naturschutzarbeiten konnten dem Kanton Fr. 30'000.00 in Rechnung gestellt werden.

## **Naturschutzarbeiten**

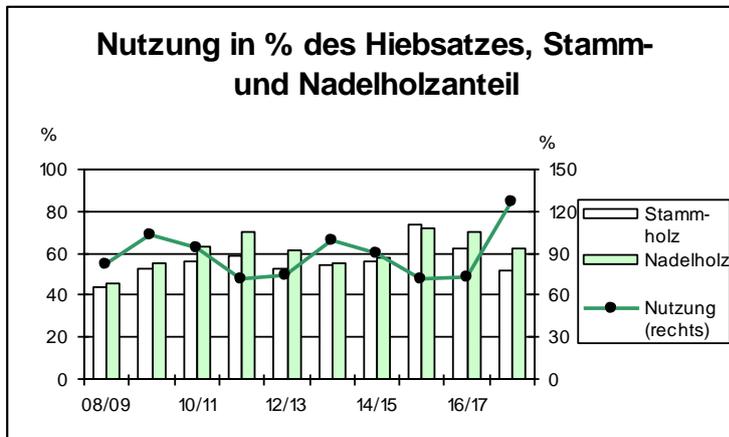
Der Weiher in der Region "Schliffene" wurde mit Lehm abgedichtet. Die Kosten wurden durch Bund und Kanton im Zusammenhang mit dem Naturschutzprogramm Wald übernommen.

Beim Furtbach und beim Schwarzenbach wurde die Uferbestockung im Auftrag des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Landschaft und Gewässer, zurückgeschnitten. Dabei wurden vor allem schnellwachsende Bäume und Sträucher zu Gunsten langsamer wachsender Arten entfernt.

Bei diversen Weihern wurde im Herbst das Gras oder Schilf zurückgeschnitten, um eine Verbuschung zu verhindern. Für diese Pflegearbeiten besteht ein Mehrjahresvertrag mit dem Kanton.

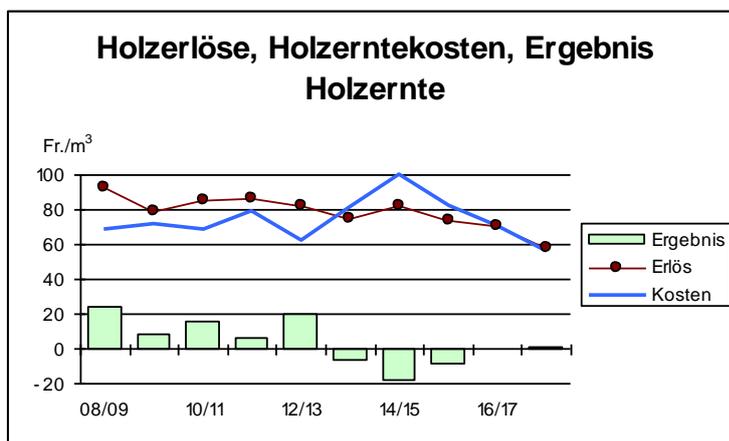
## Entwicklung wichtiger Kennzahlen der Waldbewirtschaftung in Würenlos

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



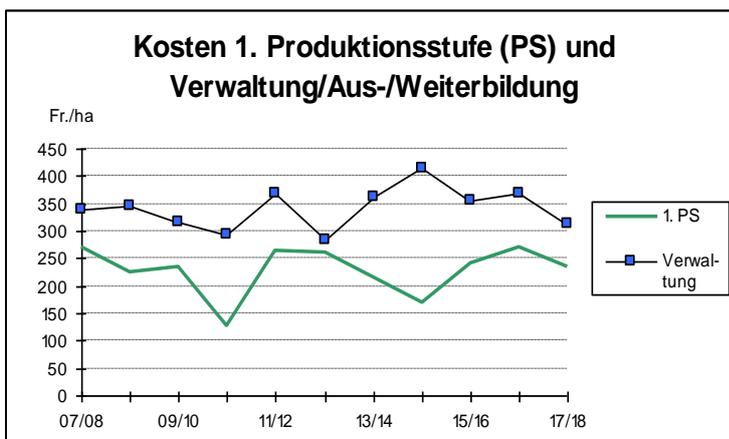
Interpretation:

Innerhalb des Betrachtungszeitraums wurden durchschnittlich 88 % des jeweiligen Hiebsatzes genutzt.



Interpretation:

2017/18 lagen die Holzerlöse 18 % niedriger als in der Vorperiode, die Holzerntekosten 20 %. Dadurch bewegte sich das Holzernteergebnis wieder knapp in den positiven Bereich.



Interpretation:

2018 sanken die Kosten der 1. Produktionsstufe und der Verwaltung auf 105 % bzw. 91 % des Mittelwertes des Betrachtungszeitraums.

## 2. Forsthaus "Tägerhard"

Statistik	2018	2017	2016
Vermietungen insgesamt	135	122	137
davon an Einwohner von Würenlos	76	76	80
davon an Auswärtige	59	46	57

## 3. Ortsbürgerverwaltung

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

An 2 (2) Sitzungen befasste sich die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde hauptsächlich mit dem Rechnungsabschluss 2017 und dem Budget 2019. Bei der zweiten Sitzung tagten die beiden Gremien im Sinne eines optimierten Meinungsaustausches zusammen, um gemeinsame Themen zu diskutieren und interne Entscheide zu fällen.

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

### Gewerbeland im "Tägerhard" (Parzelle 937)

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2016 hatte einen Kredit von Fr. 65'000.00 bewilligt, damit für die Ausschreibung des Gewerbelandes auf der Ortsbürgerparzelle 937 im "Tägerhard" ein Projektleiter eingesetzt werden konnte. Im Auftrag der Ortsbürgergemeinde setzte der Gemeinderat in der Folge eine Begleitgruppe ein, die sich aus je zwei Mitgliedern des Gemeinderates, der Finanzkommission Ortsbürgergemeinde und der Forstkommission sowie einem Vertreter des Gewerbevereins Würenlos zusammensetzt. Dieses Gremium hielt 2018 7 Sitzungen ab.

Die verschiedenen Eckwerte für das Baurecht des Gewerbelandes wurden durch die Begleitgruppe ausgearbeitet. Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 12. Juni 2018 stimmte einem Baurecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde für den Bau eines Werkhofs zu. Der Gemeinderat wurde ermächtigt, auf Basis der genehmigten Eckwerte einen Baurechtsvertrag für dieses Baurecht abzuschliessen.

An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2018 wurde über den Fortschritt und die Arbeit der Begleitgruppe "Gewerbeland Ortsbürgergemeinde", über die Situation der Bodenbeschaffenheit des Gewerbelandes im "Tägerhard" sowie die Massnahmen zur Stabilisierung des Baugrundes informiert. Mittlerweile hat die ausserordentliche Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 den Kredit für die Baugrundverstärkung sowie die einzelnen

Baurechte zu Gunsten der Gewerbetreibenden und des Reitvereins Würenlos und Umgebung genehmigt.

**Antrag:**

Der Rechenschaftsbericht 2018 sei zu genehmigen.

## **Traktandum 3**

### **Rechnung 2018**

Der Gemeinderat hat von den Ergebnissen 2018 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:**

Die Rechnung 2018 sei zu genehmigen.

## **Traktandum 4**

### **Baurecht auf Parzelle 937 zu Gunsten Einwohnergemeinde Würenlos für Clubhaus mit Garderobengebäude**

#### **Ausgangslage**

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

In der Vergangenheit hat die Ortsbürgergemeinde wiederholt die Bereitschaft signalisiert, der Einwohnergemeinde einen Teil des Gewerbelandes (Parzelle 937) für den Bau eines Clubhauses mit Garderobengebäude und einen Teil der Sportzone (Parzelle 4883) für den Bau eines Sportplatzes je im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Das Baurecht für den inzwischen erstellten Sportplatz wurde von der Ortsbürgergemeindeversammlung am 9. Juni 2016 und von der Einwohnergemeindeversammlung am 8. Dezember 2016 beschlossen.

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

Die ausserordentliche Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. April 2019 hat nun die Baurechte mit den verschiedenen Baurechtsnehmern (Gewerbetreibende und Reitverein Würenlos und Umgebung) genehmigt und den Gemeinderat ermächtigt, die Baurechtsverträge abzuschliessen.

#### **Umfang des Baurechts**

Die verschiedenen Eckwerte für das Baurecht des Clubhauses mit Garderobengebäude wurden an den Ortsbürger-Workshops vom 11. April 2016, 18. August 2016 und 15. September 2016 vorbesprochen. Die Workshops ergaben, dass mit der Einwohnergemeinde ein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden soll, damit damit die Sportvereine ein Clubhaus mit Garderobengebäude erstellen

kann. Mit dem Abschluss dieses Baurechtsvertrages sollte aber zugewartet werden, bis feststand, wie das Gewerbeareal auf Parzelle 937 aufgeteilt wird, da dies Auswirkungen auf den genauen Standort und die benötigte Fläche der Baurechtsparzelle zu Gunsten der Einwohnergemeinde haben würde.

Die gesamte Parzelle 937 befindet sich in der Gewerbezone GE. Die Anordnung und Grösse der Baurechtsparzelle für das Clubhaus mit Garderobengebäude wurde - gemäss den Ansprüchen und den Möglichkeiten - nordwestlich auf der Parzelle 937 positioniert. Die Baurechtsdauer soll auf 40 Jahre festgelegt werden.

### **Baurechtszins in der Gewerbezone**

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

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

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

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

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

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

Pro Quadratmeter in der Gewerbezone:

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

### **Weitere Eckwerte für den Baurechtsvertrag**

1. Baurechtsfläche:

Gesamte Fläche Parzelle Clubhaus mit Garderobengebäude (gemäss Situationsplan):

$$(1'168 \text{ m}^2 + 57 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 4.20 = \text{Fr. } 5'145.00 \text{ pro Jahr}$$

2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.

3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.

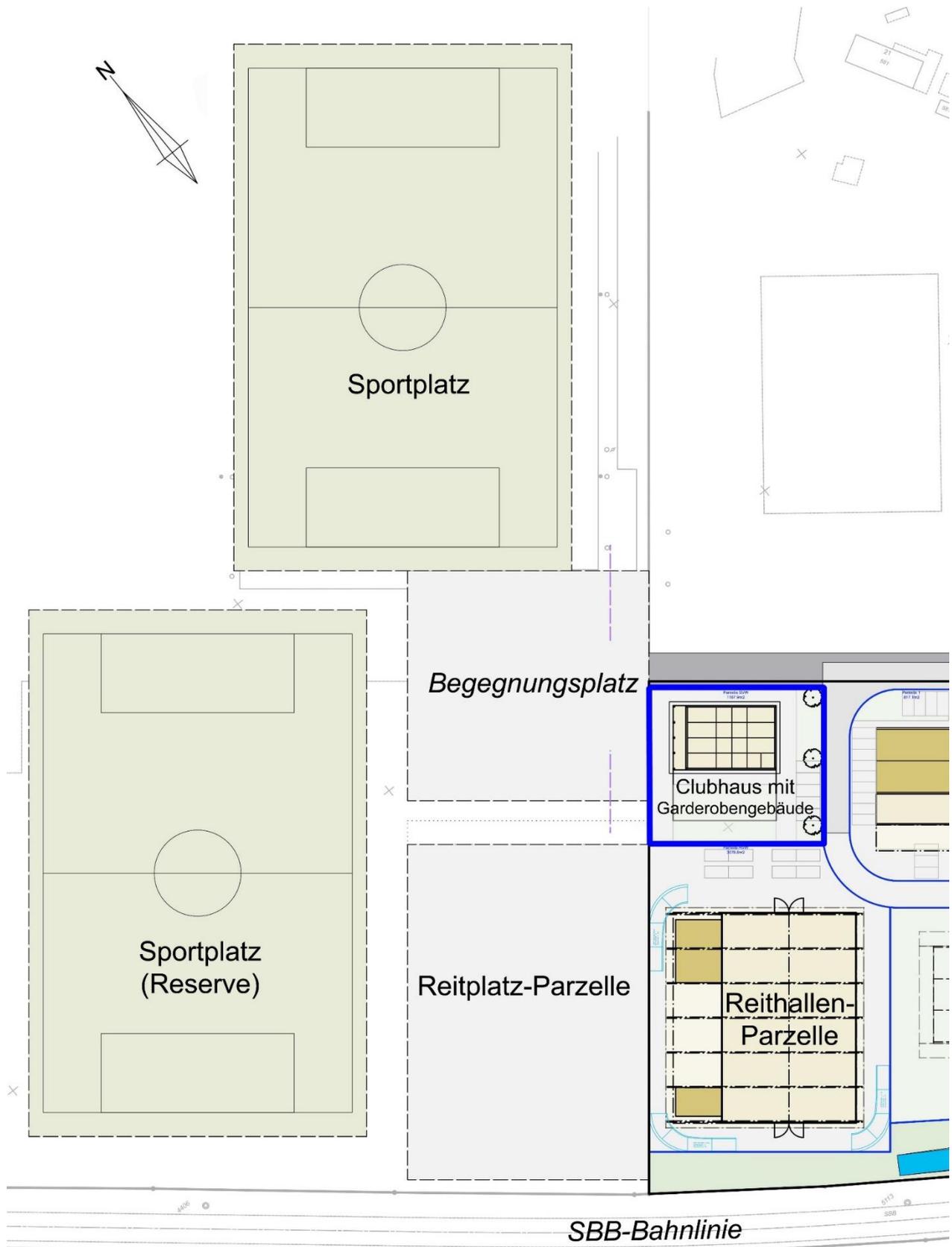
4. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. August 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber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

### **Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung**

Die Begründung eines Baurechts fällt bei der Einwohnergemeinde in die Zuständigkeit der Einwohnergemeindeversammlung. Diese hat über das vorliegende Geschäft an der Versammlung vom 4. Juni 2019 zu befinden.

## Antrag:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Einwohnergemeinde Würenlos zur Realisierung eines Clubhauses mit Garderobengebäude sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
  1. Fläche: 1'168 m<sup>2</sup>, zuzüglich Flächenanteil von 57 m<sup>2</sup> für interne Erschliessung, total somit 1'225 m<sup>2</sup>.
  2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
  3. Dauer des Baurechts: bis am 31. Dezember 2059.
  4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 140.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
  5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
  6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Februar 2019). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.
  7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
  8. Stabilisierung Baugrund: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Stabilisierungsarbeiten im Baugrund für das erste Bauprojekt der Baurechtsnehmerin, für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin bis 1. August 2019 ein Bauprojekt der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht und die Baurechtsgeberin darüber informiert hat. Im Übrigen wird sämtliche Gewährleistung der Baurechtsgeberin wegbedungen.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.



Die Baurechtsfläche ist blau markiert.

## **Traktandum 5**

### **Beitrag aus Landschafts- und Heimatschutzfonds an Umbau und Sanierung Liegenschaft Dorfstrasse 1**

Die Liegenschaft Dorfstrasse 1 (vormals Landstrasse 53) ist im Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz" vom 25. August 1997 mit dem Schutzziel "B" belegt, d. h. sie steht unter kommunalem Schutz. Gemäss den Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans "Schützenswerte Bausubstanz" gilt für erhaltenswerte Gebäude unter kommunalem Schutz, dass diese Bauten einen kulturhistorischen und/oder symbolischen Eigenwert haben. Ihre Substanz, wie Volumen, Proportionen und Struktur, Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale, sind zu erhalten. Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt, oder geringfügig erweitert werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Für Scheunenteile sind Ersatzbauten mit gleichen Ausmassen bei entsprechender Gestaltung möglich, wobei die vorhandene Gliederung der Bausubstanz beachtet werden soll.

Im Januar 2014 reichten die Eigentümer Johanna Ellenberger-Moser, Selina, Tamara und Tobias Ellenberger das Baugesuch für den Umbau der Liegenschaft Dorfstrasse 1 (vormals Landstrasse 53) ein. Die Teil-Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses und den Ersatzbau der Scheune wurde im September 2014 erteilt. Darauf folgten im Januar 2016 die Bewilligungen für die Garagen und im Oktober 2017 für das Farb- und Materialkonzept.

Das Projekt und die Ausführung wurden von der Ortsbildschutzkommission (OBSK) während der ganzen Zeit eng begleitet. Es wurde ein Bauprojekt entwickelt, welches die Auflagen des Ortsbildschutzes berücksichtigte.

Nach längerer Bauzeit sind die Bauarbeiten an der Liegenschaft Dorfstrasse 1 mittlerweile abgeschlossen. Die Bauherrschaft reichte im Dezember 2018 das Gesuch um einen Beitrag aus dem Landschafts- und Heimatschutzfonds an die Baukosten der Sanierung und des Umbaus des Wohnhauses ein.

Es wurden folgende Sanierungs- und Umbauarbeiten vorgenommen:

#### **Wohnhaus**

Das bestehende Wohnhaus wurde in seiner Tragstruktur erhalten. Das Bruchsteinmauerwerk, die Holzbalkenlagen und der Dachstuhl wurden erhalten und fachmännisch repariert. Die für das Ortsbild wichtigen Fassaden des Wohnhauses wurden von nachträglichen störenden Änderungen befreit. Zugemauerte Fensterachsen wurden wieder hergestellt, falsche Fensterformate korrigiert, alle Fenster wieder mit Läden versehen. Der Verputz (heute Kellenwurf) wurde wieder in den ursprünglichen feinkörnigen Zustand versetzt. Der alte Gewölbekeller unter dem Wohnhaus wurde belassen und wieder instand gestellt.

## Scheune

Die Holzkonstruktion war durch Wasser und Fäulnis teilweise in schlechtem Zustand. Dieser Gebäudeteil wurde mit Zustimmung des Gemeinderates rückgebaut und durch ein Volumen gleicher Grösse ersetzt. Die Fassaden dieses Gebäudeteiles wurden mit feinen Holzlamellen verkleidet und nehmen somit gestalterisch Bezug auf das ursprüngliche Erscheinungsbild der Scheune.

Die Kosten für die Sanierung und den Umbau belaufen sich auf insgesamt Fr. 1'485'000.00. Die Ortsbildschutzkommission wurde vom Gemeinderat gebeten, das vorliegende Beitragsgesuch mit den zugehörigen Unterlagen zu prüfen. Dabei wurde abgeschätzt, in welcher Höhe Mehrkosten für Massnahmen angefallen sind, die direkt mit dem Ortsbildschutz zusammenhängen und damit einen Mehrwert für das Ortsbild bzw. das Dorfinventar bedeuten.

Als Mehraufwand definiert die Kommission folgende Punkte:

- Öffnen der zugemauerten Fenster (4 - 5 Stück), Auflage der OBSK
- aufwändiges Herrichten der Riegelkonstruktion und Deckenbalken
- Wiederanbringen von Fensterläden
- notwendige Unterfangung der Riegelwand
- Abstützung des Gewölbekellers

Für diesen Mehraufwand wird eine Gesamtsumme von ca. Fr. 100'000.00 geschätzt.

Entsprechend dem Vorgehen bei bisherigen Beitragsgesuchen wurde nach Abschätzung des Mehraufwands in Zusammenhang mit Auflagen des Ortsbildschutzes ein Antrag der Finanzierung auf etwa ein Drittel dieses Betrags gestellt. Dem Gemeinderat wurde empfohlen, einen Beitrag von Fr. 40'000.00 aus dem Landschafts- und Heimatschutzfonds zu sprechen.

Aus den Richtlinien zum Fonds:

Der Landschafts- und Heimatschutzfonds der Ortsbürgergemeinde Würenlos fördert die Erhaltung der schützenswerten und schutzwürdigen Bauten, Objekte und Anlagen im Sinne des Heimatschutzes. Bei der Prüfung eines Gesuches ist der Gehalt des zu unterstützenden Zweckes bzw. Projektes zu würdigen. Ist dieser grundsätzlich unterstützungswürdig, so ist weiter in Betracht zu ziehen, ob nicht anderweitige Mittelbeschaffungen möglich und zumutbar sind. Bei der Prüfung des Gesuches kann der Gemeinderat die Stellungnahme weiterer Gremien (Denkmalschutz, Heimatschutz u. a.) zu Rate ziehen. Ein Rechtsanspruch auf Zuwendung aus dem Fonds besteht nicht.

Gemäss § 3 der Fonds-Richtlinien kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde jährlich maximal Fr. 10'000.00 entnehmen. Höhere Entnahmen bedürfen der Zustimmung der Ortsbürgergemeinerversammlung.



*Liegenschaft Landstrasse 53 vor Umbau / Sanierung*



*Liegenschaft Dorfstrasse 1 (vormals Landstrasse 53) nach Sanierung*

Wenige Häuser in Würenlos stehen unter kommunalem Schutz. Umso grösser ist die Bedeutung der Gebäude, die unter diesem Schutz stehen. Der Wert des Gebäudes Dorfstrasse 1 (bzw. Landstrasse 53) wurde wiederholt hervorgehoben (unter anderem bei einem kulturellen Rundgang durch das Dorf im Mai 2010 und in den "Würenloser Blättern" 2010). Das einstige spätklassizistische Bauernhaus datiert aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Sein Stellenwert im immer noch intakten Ensemble des Ringes Dorfstrasse-Mühlegasse und am Eingang zur Dorfstrasse ist für das Ortsbild bedeutsam. Durch die Sanierung hat das Gebäude an Prägnanz und Wirkung stark gewonnen.

Aufgrund dieser Überlegungen und angesichts der Bedeutung des Gebäudes Dorfstrasse 1 ist der Gemeinderat bereit, einen höheren Beitrag aus dem Landschafts- und Heimatschutzfonds vorzusehen als dies bei früheren Objekten der Fall war. Bislang lagen die Beiträge zwischen Fr. 5'000.00 und Fr. 30'000.00. Die oben erwähnte Wichtigkeit der Liegenschaft für das Ortsbild berechtigt nach Meinung des Gemeinderates einen höheren Beitrag. Er sieht deshalb einen Fondsbeitrag von Fr. 40'000.00 vor. Dieser Beitrag ist gemäss § 3 der Fonds-Richtlinien durch die Ortsbürgergemeindeversammlung zu bewilligen.

**Antrag:**

Für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Dorfstrasse 1 sei ein Beitrag von Fr. 40'000.00 zu Lasten des Landschafts- und Heimatschutzfonds zu bewilligen.

## Ortsbürgergemeinde

### Ergebnis

<b>Erfolgsrechnung</b>	<u>Rechnung 2018</u>	<u>Budget 2018</u>	<u>Abweichung</u>
Ortsbürgerverwaltung:			
Ertragsüberschuss			
Aufwandüberschuss	Fr. 120'455	Fr. 32'500	Fr. 87'955
Einlage in Landschafts- und Heimatschutzfonds	Fr. 1'667	Fr. 1'800	Fr. -133
Forstwirtschaft:			
Ertragsüberschuss		Fr. 200	Fr. -200
Aufwandüberschuss	<u>Fr. 26'243</u>	<u>                    </u>	<u>Fr. 26'243</u>
Cashflow	Fr. -145'031	Fr. -30'500	Fr. -114'531

### Erfolgsrechnung

#### Ortsbürgerverwaltung

##### 9990.9001.00 Aufwandüberschuss

Die Rechnung schliesst mit einem Aufwandüberschuss von **Fr. 120'455.20** ab (Budget: Aufwandüberschuss von Fr. 32'500.00). Massgebend waren vor allem zwei Faktoren:

##### 0220.3132.02 Projektleitung Ausschreibung Parzelle 937:

Das Konto wurde um Fr. 138'952.70 überzogen. Die diversen fundierten Abklärungen über den Baugrund der Parzelle, Erschliessungs- / Planungs- / Bebauungskonzepte und Honorare verursachten die Mehrkosten.

##### 3290.3130.01 Platzgestaltung Haselstrasse:

Auslagen für die Einweihung des Platzes und den Rabattenunterhalt.

## **Forstwirtschaft**

Das Budget der Forstwirtschaft rechnete eigentlich mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 200.00. Effektiv resultierte nun ein Aufwandüberschuss von **Fr. 26'243.28.**

Budgetabweichungen waren bei folgenden Konten zu verzeichnen:

- Entschädigungen Forstbetrieb (rund Fr. 25'000.00)
- Beiträge an Privatwaldbesitzer (rund Fr. 5'000.00)
- Minderertrag beim Holzverkauf (rund Fr. 17'000.00)

Erfreulicherweise konnten auch Mehrerträge generiert werden:

- Dienstleistungen für Dritte (rund Fr. 12'000.00)
- Arbeiten für Dritte (rund Fr. 11'000.00)

# Ortsbürgergemeinde

Bilanz		Eröffnungsbilanz: 01.01.2018		Schlussbilanz: 31.12.2018	
		Soll	Haben	Soll	Haben
	<b><u>Aktiven</u></b>	<b><u>11'747'940</u></b>		<b><u>11'422'442</u></b>	
<b>10</b>	<b>Finanzvermögen</b>	<b>8'631'302</b>		<b>8'309'104</b>	
	KK Einwohnergemeinde	1'091'022		844'429	
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	80'930		5'325	
	Darlehen an Einwohnergemeinde	3'400'000		3'400'000	
	Sachanlagen Finanzvermögen	4'059'350		4'059'350	
<b>14</b>	<b>Verwaltungsvermögen</b>	<b>3'116'638</b>		<b>3'113'338</b>	
	Sachanlagen Verwaltungsvermögen	3'114'638		3'111'338	
	AARGO-Holz AG (Beteiligung)	2'000		2'000	
	<b><u>Passiven</u></b>		<b><u>11'747'940</u></b>		<b><u>11'422'442</u></b>
<b>20</b>	<b>Fremdkapital</b>		<b>164'582</b>		<b>14'467</b>
	<u>Laufende Verpflichtungen</u>		<u>164'582</u>		<u>14'467</u>
	Depotgelder und Kautionen		3'000		3'000
	Passive Rechnungsabgrenzungen		161'582		11'467
<b>29</b>	<b>Eigenkapital</b>		<b>11'583'358</b>		<b>11'407'975</b>
	Forstreservfonds		520'555		494'312
	Altersheimfonds		550'534		550'534
	Ortsbild- und Heimatschutzfonds		360'453		335'068
	Aufwertungsreserve Grundstücke		3'114'636		3'111'336
	Bilanzüberschuss		7'037'180		6'916'725

Erfolgsrechnung		Rechnung 2018		Budget 2018		Rechnung 2017	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	<b><u>Total Ortsbürgergemeinde</u></b>	<b><u>513'629</u></b>	<b><u>513'629</u></b>	<b><u>394'000</u></b>	<b><u>394'000</u></b>	<b><u>442'942</u></b>	<b><u>442'942</u></b>
<b>0</b>	<b>ALLGEMEINE VERWALTUNG</b>	<b>279'727</b>	<b>45'054</b>	<b>178'650</b>	<b>44'000</b>	<b>113'752</b>	<b>47'186</b>
<b>0110</b>	<b>Legislative</b>	<b>5'918</b>	<b>0</b>	<b>5'500</b>	<b>0</b>	<b>5'432</b>	<b>0</b>
3000.00	Finanzkommission/Löhne Betriebspersonal	2'036		2'000		2'145	
3105.00	Verpflegung OBG-Versammlung	3'882		3'500		3'037	
3170.00	Spesen	0		0		250	
<b>0220</b>	<b>Allgemeine Dienste, übrige</b>	<b>250'844</b>	<b>14'800</b>	<b>146'850</b>	<b>11'500</b>	<b>75'550</b>	<b>12'100</b>
3000.00	Begleitgruppe Gewerbegebiet/Löhne Betriebspersonal	731		3'000		3'330	
3130.00	Sicherung Gemeindearchiv	0		30'000		20'263	
3132.00	Honorare Fachexperten	0		1'100		3'461	
3132.01	Inspektion Kiesgrube	0		1'600		1'604	
3132.02	Projektleitung Ausschreibung Baurecht Parzelle 937	203'953		65'000		0	
3140.00	Unterhalt "Taunerwiesen"	0		0		732	
3612.00	Verwaltungsentschädigung Einwohnergemeinde	10'000		10'000		10'000	
3612.01	Gemeinwirtschaftliche Leistungen z.G. Forstwirtschaft	36'000		36'000		36'000	
3636.00	Verbandsbeiträge	160		150		160	
4260.00	Einbürgerungen/AGIR AG: Fahrwegrecht/Deponie		11'500		11'500		12'100
4260.01	Abparzellierung Grundwasserpumpwerk		3'300		0		0
<b>0290</b>	<b>Verwaltungsliegenschaften</b>	<b>22'965</b>	<b>30'254</b>	<b>26'300</b>	<b>32'500</b>	<b>32'770</b>	<b>35'086</b>
3010.00	Löhne Hauswart Forsthaus	12'222		13'200		12'474	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	939		1'000		977	
3053.00	AG-Beiträge an Unfallversicherungen	169		200		187	
3101.00	Reinigungs- und Unterhaltsmaterial	1'312		1'400		855	
3111.00	Anschaffung Maschinen und Geräte	0		200		0	
3120.00	Wasser, Strom	3'504		3'600		3'344	
3120.01	Cheminéeholz	3'200		3'200		3'200	
3134.00	Versicherungsprämien	274		500		235	
3144.00	Gebäudeunterhalt	1'345		3'000		11'498	
4240.00	Benützungsgebühren Forsthaus		29'070		29'000		32'747
4260.00	Rückerstattungen Dritter		1'184		3'500		2'339

Erfolgsrechnung		Rechnung 2018		Budget 2018		Rechnung 2017	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>3</b>	<b>KULTUR, SPORT UND FREIZEIT</b>	<b>14'182</b>	<b>1'639</b>	<b>11'950</b>	<b>0</b>	<b>51'154</b>	<b>5'253</b>
<b>3290</b>	<b>Kultur, übriges</b>	<b>13'932</b>	<b>1'639</b>	<b>11'700</b>	<b>0</b>	<b>50'904</b>	<b>5'253</b>
3101.00	Unterhalt Blumenschmuck	1'290		5'500		7'205	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	3'778		3'000		10'303	
3130.01	Platzgestaltung Haselstrasse	5'664		0		30'196	
3636.00	Beitrag Natur- und Vogelschutzverein	500		500		500	
3636.01	Beitrag Kloster Fahr	500		500		500	
3636.02	Beitrag Kulturkreis	2'000		2'000		2'000	
3636.04	Beitrag KulturLegi Aargau	200		200		200	
4260.00	Rückerstattungen Dritter		1'639		0		5'253
<b>3410</b>	<b>Sport</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>0</b>
3636.00	Beitrag Würenloser Pferdesporttage	250		250		250	

Erfolgsrechnung		Rechnung 2018		Budget 2018		Rechnung 2017	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>8</b>	<b>Volkswirtschaft</b>	<b>195'701</b>	<b>195'701</b>	<b>169'200</b>	<b>169'200</b>	<b>237'303</b>	<b>237'303</b>
<b>8201</b>	<b>Waldwirtschaft</b>	<b>195'701</b>	<b>127'286</b>	<b>169'000</b>	<b>138'500</b>	<b>236'068</b>	<b>162'596</b>
3000.00	Forstkommision	2'150		2'000		1'770	
3010.00	Löhne des Betriebspersonals	1'000		1'500		795	
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	239		400		417	
3053.00	AG-Beiträge an Unfallversicherungen	192		200		346	
3099.00	Übriger Personalaufwand	263		200		261	
3101.00	Pflanzenankauf, Strassenkies, Brennstoff, Diverses	4'273		4'000		4'113	
3109.00	Übriger Aufwand	1'892		2'500		2'809	
3130.00	Naturschutz	290		2'000		4'893	
3132.00	Honorare Fachexperten	1'454		1'500		1'458	
3137.00	Mehrwertsteuer	4'118		4'300		4'781	
3141.00	Arbeiten durch Dritte	11'840		12'000		28'263	
3161.00	Mieten, Benützungskosten	290		500		60	
3499.00	Skonti auf Holzverkäufen	504		500		200	
3612.00	Entschädigungen Forstbetrieb Wettingen, Förster	27'000		28'000		22'000	
3612.01	Entschädigungen Forstbetrieb Wettingen (Löhne, Maschinen)	127'093		102'000		150'010	
3612.02	Verwaltungsentschädigung Einwohnergemeinde	4'400		4'400		4'400	
3637.00	Beiträge an Privatwaldbesitzer	8'703		3'000		9'492	
4250.00	Erlös aus Holzverkauf		63'596		80'000		86'211
4250.01	Cheminéeholz		3'200		3'200		3'200
4260.00	Dienstleistungen für Dritte		15'460		3'000		21'344
4470.00	Pachtzinsen		0		5'300		3'736
4612.00	Entschädigung Ortsbürger: Gemeinwirtschaftliche Leistungen		36'000		36'000		36'000
4612.01	Entschädigung EG: Strassenunterhaltsarbeiten		3'761		5'000		5'556
4631.00	Kantonsbeitrag für Waldpflege		5'269		6'000		6'549
<b>8205</b>	<b>Nebenbetrieb</b>	<b>0</b>	<b>39'569</b>	<b>0</b>	<b>27'800</b>	<b>0</b>	<b>31'222</b>
4240.00	Arbeiten für Dritte		36'377		25'000		27'967
4250.00	Verkauf Christbäume		3'192		2'800		3'255

Erfolgsrechnung		Rechnung 2018		Budget 2018		Rechnung 2017	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>8209</b>	<b>Nichtbetrieb</b>	<b>0</b>	<b>28'846</b>	<b>200</b>	<b>2'900</b>	<b>1'235</b>	<b>43'485</b>
3171.00	Waldbegehung der Bevölkerung	0		0		1'235	
4409.03	Zinsen Forstreservefonds		2'603		2'900		2'806
9010.00	Ertragsüberschuss	0		200		0	
9011.00	Aufwandüberschuss		26'243		0		40'679
<b>9</b>	<b>FINANZEN</b>	<b>24'019</b>	<b>271'235</b>	<b>34'200</b>	<b>180'800</b>	<b>40'733</b>	<b>153'200</b>
<b>9610</b>	<b>Zinsen</b>	<b>4'270</b>	<b>36'567</b>	<b>4'700</b>	<b>37'000</b>	<b>4'599</b>	<b>40'268</b>
3409.02	Zinsen der Forstreserve	2'603		2'900		2'806	
3501.00	Einlage Landschafts- und Heimatschutzfonds	1'667		1'800		1'793	
4401.00	Zinsen Kontokorrent		2'417		2'700		5'368
4407.00	Kapitalzinsen		17'000		17'000		17'000
4430.00	Zinsen Gewerbeland		10'922		11'100		11'672
4430.01	Baurechtszinsen		6'228		6'200		6'228
<b>9630</b>	<b>Liegenschaften des Finanzvermögens</b>	<b>19'749</b>	<b>114'213</b>	<b>29'500</b>	<b>111'300</b>	<b>32'480</b>	<b>112'932</b>
3431.00	Unterhalt Liegenschaften	1'129		8'000		9'381	
3439.40	Übriger Liegenschaftsaufwand (Betriebskostenabrechnung)	18'620		21'500		23'099	
4260.00	Rückerstattungen Dritter		183				372
4430.00	Mietzinsertrag		109'500		111'300		112'560
4430.01	Pachtzinsen		4'530		0		0
<b>9990</b>	<b>Abschluss</b>	<b>0</b>	<b>120'455</b>	<b>0</b>	<b>32'500</b>	<b>3'654</b>	<b>0</b>
9000.00	Ertragsüberschuss	0		0		3'654	
9011.00	Aufwandüberschuss		120'455		32'500		0

**Ortsbürgergemeinde Würenlos**

# **Stimmrechtsausweis**

**für die Ortsbürgergemeindeversammlung**

**vom Donnerstag, 6. Juni 2019**

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