

ORTSBÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Dienstag, 12. Juni 2018, 19.30 Uhr, kath. Pfarreiheim

Vorsitz: Valentin Schmid, Gemeindepräsident
 Protokoll: Tanja Peric, Gemeindeschreiber-Stv.
 Stimmzähler: Erich Weber, Silvan Dux
 Gäste: Peter Brunner, Finanzverwalter
 Bernhard Gerig, Elisabeth Gerig, Petra Gerig, Thomas Fuhrer
 Presse: --

VERHANDLUNG

Gemeindepräsident Valentin Schmid
 eröffnet die Ortsbürgerversammlung um 19.30 Uhr und dankt allen für das Erscheinen.

Totenehrung

Seit der letzten Versammlung ist folgender Ortsbürger mit Wohnsitz in Spreitenbach verstorben, weshalb sich die Anwesenden für eine Gedenkminute erheben:

- Weber Karl

Stimmzähler

Als ordentlich gewählte Stimmzähler amten Erich Weber und Silvan Dux.

Feststellung der Verhandlungsfähigkeit

Die Einladungen zur heutigen Versammlung sind rechtzeitig versandt worden. Die Aktenaufgabe hat ordnungsgemäss auf der Kanzlei stattgefunden.

Anzahl Stimmberechtigte	193
Beschlussquorum 1/5 (§ 30 GG)	39
Anwesend zu Beginn der Versammlung	65 (61)

4 Personen verliessen die Versammlung während des 3. Traktandums aufgrund eines Feuerwehralarms. Ab Traktandum 3 sind noch 61 Stimmberechtigt anwesend.

Damit können die heutigen Beschlüsse definitiv gefasst werden. Alle Beschlüsse, die nicht mindestens 39 Stimmen erreichen, unterstehen dem fakultativen Referendum.

Traktandenliste

1. Protokoll der Versammlung vom 21. November 2017
2. Rechenschaftsberichte 2017
3. Jahresrechnungen 2017
4. Kreditabrechnung Sanierung Tiefgarage Kirchstrasse 12 + 14
5. Abschluss Baurechtsvertrag Altersheimverein Spreitenbach für Parzelle Nr. 45
6. Aufnahme gesuche ins Ortsbürgerrecht
7. Verschiedenes und Nachtessen

1. Protokoll der Versammlung vom 21. November 2017

Das Protokoll ist ordnungsgemäss abgefasst worden und kann im Internet auf www.spreitenbach.ch heruntergeladen und eingesehen werden. Zudem ist es auszugsweise in der Einladung zur Ortsbürgergemeindeversammlung abgedruckt.

Antrag:

Das Protokoll der Versammlung vom 21. November 2017 sei zu genehmigen.

Gemeindepräsident Valentin Schmid

Das Protokoll ist aufgrund von Tonaufzeichnungen von Gemeindeschreiber-Stv. Tanja Peric verfasst worden. Es ist geprüft worden und hat zu keinen Bemerkungen Anlass gegeben.

Es wird keine Diskussion verlangt.

Abstimmung:

Dafür: 65 Stimmen
Dagegen: 0

2. Rechenschaftsberichte 2017

Gemäss § 7 lit. b des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden vom 19.12.1978 ist der Ortsbürgergemeindeversammlung Bericht über die Tätigkeit der Ortsbürgergemeinde und des Forstreviers Heitersberg im abgelaufenen Jahr zu erstatten. Die beiden Berichte werden in Kurzform wie folgt abgedruckt:

1. Ortsbürgergemeinde

Liegenschaften

Pachtbetrieb Heitersberg, Pächter Roland Töngi

- Ersatz einer Entmisterolle

Kirchstrasse 8 / Chilegasse 13

- diverse Unterhaltsarbeiten, Schnitzelheizungsservice
- Instandstellungen in Zusammenhang mit Brandfall im WC Forst

Schnitzelheizung Hasel mit Wärmeverbund

- Die Service- und Unterhaltsverträge wurden ausgeführt, die Anlage läuft zur vollen Zufriedenheit.

Waldhütte

- Kleinere Unterhaltsarbeiten
- Ersatz des Rauchfangs beim Aussencheminée
- Der bestehende Standort wurde analysiert. Um die Gefahr eines weiteren Rutschens zu bestimmen, wurde Ende 2017 eine Sondierung vorgenommen.

Brückenwaage Dorfstrasse 41

- Die Brückenwaage wurde zurückgebaut. Es entstanden geringe Mehrkosten, da die Wiegeplatte viermal dicker war als in den Plänen.

Ortsmuseum

- Keine besonderen Aufwendungen

2. Forstrevier Heitersberg

Allgemeines

Trotz der Kursaufwertung der den Euro nahezu auf 1.20 Franken zurückbrachte, ist der Holzpreis in der Schweiz so tief, wie seit Lothar nicht mehr. Der Rundholzpreis ist tiefer als im umliegenden Ausland. Hohe Transportkosten und Zollformalitäten fressen die Preisdifferenz jedoch auf. Daher lohnt sich der Export nur bei bestimmten Sortimenten. Die Nachfrage nach „Schweizer Holz“ ist vor allem ökologisch sinnvoll und darum zu fördern. Der immer grösser werdende Stellenwert des Waldes als Erholungs- und Freizeitarena, hat die Funktion der Waldbewirtschaftung, unter anderem auch aus vorgenannten Gründen vermutlich überholt, bringt jedoch dem Forst keine der dringend benötigten Einnahmen. Aus diesen Gründen hat der Arbeitnehmerverband Aargauischer Försterverband die Initiative „Ja für euse Wald“ lanciert. Dabei soll der Kanton bereits bestehende Waldleistungen bzw. Forstaufgaben für das Allgemeinwohl besser mitfinanzieren.

Durch ein warmes Frühjahr und grosse Sommerhitze bei wenig Niederschlägen, wurden die Bäume etwas geschwächt, was bei den Fichten zu regionalen Borkenkäferschäden führte. Dies wirkte sich negativ auf eine in Aussicht gestellte Preiserhöhung bei den Fichten aus. Im Herbst / Winter gab es bei eher milden Temperaturen viele Niederschläge.

Waldbewirtschaftung

Holzernte / Holzerlös

Forstjahr 2017*		Efm	CHF
Stammholz	Nadelsägeholz	1547	146'634.--
	Laubsägeholz	800	78'668.--
Industrieholz	Nadelholz	447	21'811.--
	Laubholz	349	16'377.--
Energieholz	Nadelbrennholz	6	240.--
	Laubbrennholz	490	24'916.--
	Schnitzelnadelholz	50	3'500.--
	Schnitzellaubholz	1116	152'380.--
Liegend Reisig	Nadelholz	200	
	Laubholz	500	
Total Nutzung		5505	444'526.--
	Ø Erlös CHF/Efm		92.50

*Bezieht sich auf im 2017 tatsächlich verkauftes Holz und kann gegenüber der BAR abweichen.

Jungwaldpflege

Es wurden rund 86 ha Jungwald gepflegt. Aufgrund der wüchsigen Witterung mussten einige Jungwüchse zweimalig ausgemäht werden. Durchforstungen wurden nach der Z-Baum-Methode ausgeführt. An den Zukunftsbäumen wurde die Wertastung ausgeführt. Es bestehen keine Pflegerrückstände. Der Kanton leistet einen Pauschalbeitrag, der mit verschiedenen Auflagen verbunden ist. Dieser wurde ab 2016 um rund einen Drittel gekürzt!

Arbeiten für Dritte und Gemeinden

Für diverse Aufträge konnten CHF 371'566.-- in Rechnung gestellt werden. Für den Kanton konnten einige Arbeiten im Naturschutz erledigt werden. Am unteren Dorfbach in Spreitenbach konnte eine Hecke gepflegt werden. Unter anderem ist die Pflege von Hecken und Waldrändern Teil der Lehrlingsausbildung und daher eine wichtige Ergänzung des Aufgabenbereichs eines Forstwartes. Für die Reviergemeinden (vor allem für Spreitenbach) konnten verschiedene Arbeiten an Erholungseinrichtungen, Waldhütten und Naturschutzaufgaben erledigt werden. Die Pflege der verschiedenen Naturvorranggebiete, Franzosenweiher und Orchideenstandorte etc. in Spreitenbach sind eine Bereicherung der Artenvielfalt im Wald und daher eine für die Zukunft wichtige und wegweisende Aufgabe.

Arbeitssicherheit

Trotz der stetigen Sicherheitsbemühungen im Forstbetrieb und der Einhaltung der Bestimmungen durch das Personal, ereigneten sich im vergangenen Jahr kleinere Unfälle. Die Sicherheitsinspektionen, in Begleitung von einem Mitglied der Betriebskommission, haben regelmässig stattgefunden und waren durchwegs positiv. Der Aufwand für die Arbeitssicherheit wird immer grösser. Unter anderem das Absperrn der Holzschläge zum Schutz der Waldbesucher wird stetig aufwändiger, beziehungsweise die Missachtung häufiger. Die Ausfallzeiten insgesamt waren bei rund 5 %.

Waldleistungen

Die Ansprüche der Bevölkerung an den Wald haben sich im Laufe der Zeit geändert. Er dient immer mehr der Freizeit- und Erholungsnutzung. Die Bevölkerung sieht und nutzt den Wald als grosse, naturnahe Parkanlage. Aus diesen Anforderungen resultiert ein stetig steigender Aufwand für den Forstbetrieb wie Pflege des Erholungsraums, Naturschutz, Strassenabspernungen für die Sicherheit etc.

Forstschutz

Dank den Bemühungen der vergangenen Jahre war die Neophytenproblematik kaum grösser als im Vorjahr. Unterstützt wurde das Forstrevier von etlichen Privatpersonen, vor allem aber auch durch verschiedene „Neophytenantage“ vor allem am Rohrdorferberg. Diese durften in Zusammenarbeit mit der Landschafts-kommission und den Natur- und Vogelschutzvereinen durchgeführt wer-

den. An dieser Stelle der Dank an alle Mitwirkenden. Das Forstrevier selbst beschränkt sich gemäss Auftrag bei der Neophytenbekämpfung auf die Erreichung der waldbaulichen Ziele.

Waldstrassen

Insgesamt wurden 2017 rund 3 km Waldstrassen neu eingekiest. Ein grosser Teil davon wurde im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Zufahrt Sennenberg ausgeführt. Wo nötig, wurden die Strassenränder aufgeschnitten bzw. gemulcht.

Der Qualitätszustand der Strassen darf als gut bezeichnet werden. Die Tragkraft leidet jedoch an verschiedenen Orten. Dies ist im Wesentlichen auf die Witterung zurückzuführen. In der Hauptsaison der Holzabfuhr im Winter ist es kaum mehr gefroren, was die Tragfähigkeit der Strassen einschränkt und Druckstellen verursacht.

Personal

Im August 2017 hat Ekaitz Garcia die Lehre als Forstwart mit einem guten Resultat abgeschlossen.

Flächenkontrolle

Es wurden keine Waldparzellen erworben.

Nachhaltigkeitsrechnung

Gemäss Betriebsplan 2005 besteht eine Abweichung von -1077 Efm (Erntefestmeter)

Kulturen- und Provenienzkontrolle

Im vergangenen Jahr wurden im Forstrevier Heitersberg 1'520 Jungbäume (1'025 Nadel- und 495 Laubbäume) gepflanzt. Diese stammen aus gesicherten Provenienzen. Es handelt sich dabei meist um ergänzende Pflanzungen. Sofern vorhanden, lässt man die Naturverjüngung wachsen.

Bei allen Pflanzen (ausser Fichten und Buchen) müssen infolge des hohen Wilddrucks Fege- und Verbissschütze angebracht werden.

Naturschutz

Auf das budgetierte Ausmähen des Franzosenweihers wurde verzichtet. Der unerwünschte Bewuchs im Wasser ist stellenweise zurückgegangen. Die Entwicklung wird beobachtet.

Einsatz Pflanzenbehandlungsmittel

Liegendes Holz wird ausschliesslich aufgrund ausdrücklichen Wunschs des Käufers gegen Käfer behandelt. Im vergangenen Jahr musste eine geringe Holzmenge behandelt werden.

Antrag:

- a) Vom Rechenschaftsbericht 2017 der Ortsbürgergemeinde sei Kenntnis zu nehmen.
- b) Vom Rechenschaftsbericht 2017 des Forstreviers Heitersberg sei Kenntnis zu nehmen.

Gemeindepräsident Valentin Schmid

erläutert in Kurzform weitere Sachverhalte des Rechenschaftsberichts im Detail.

Das Wort wird nicht weiter verlangt.

Abstimmung:

Vom Rechenschaftsbericht 2017 der Ortsbürgergemeinde und des Forstreviers Heitersberg wird stillschweigend Kenntnis genommen.

3. Jahresrechnungen 2017

Bericht des Gemeinderates

Es wird auf die Rechnungen der Ortsbürgergemeinde und des Forstreviers Heitersberg mit den entsprechenden Bemerkungen zu den einzelnen Budgetabweichungen verwiesen.

Der Gemeinderat hat vom Ergebnis der Rechnungen 2017 an der Sitzung vom 19. März 2018 Kenntnis genommen.

Die Finanzkommission wird ihren Prüfungsbericht an der Versammlung mündlich abgeben.

Antrag:

- a) Die Rechnung 2017 der Ortsbürgergemeinde sei zu genehmigen.
- b) Die Rechnung 2017 des Forstreviers Heitersberg sei zu genehmigen.

Gemeindepräsident Valentin Schmid

a) Rechnung der Ortsbürgergemeinde

Die Rechnung 2016 der Ortsbürgergemeinde schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 419'131.06 ab. Das Eigenkapital beträgt neu CHF 42'497'000.00.

Bemerkungen zur Rechnung:

- Das Konto 0290.3144.00 beinhaltet den Kredit für die Sanierung der Tiefgarage Kirchstrasse 12+14 (nächstes Traktandum). Der Kredit wurde nach der Budgeterstellung bewilligt und war somit nicht im Budget enthalten.
- Unter dem Konto 0220.3636.00 wurden zwei Beiträge gesprochen und zwar an die Opfer des Hurrikans Irma und an die Sanierung des Pfadiheims.

b) Rechnung des Forstreviers Heitersberg

Die Rechnung 2016 des Forstreviers Heitersberg schliesst mit einem Gewinn von CHF 123'554.75 ab.

Bemerkungen zur Rechnung:

- Es wurden mehr Arbeiten für Dritte (SBB Lehnenviadukt) gemacht. Dies führte zu diesem schönen Ertragsüberschuss. Dabei handelt es sich um einmalige, nicht wiederkehrende Arbeiten.

Weber Roland, Präsident Finanzkommission

Die Finanzkommission hat die Rechnung 2017 der Ortsbürgergemeinde und die Finanzkommissionen von Spreitenbach und Killwangen haben die Rechnung 2017 des Forstreviers Heitersberg geprüft.

Unsere Fragen wurden alle vom Gemeinderat beantwortet. Zum Teil wurden unsere Fragen erst kurzfristig vor der Versammlung beantwortet. Auf einige Fragen bzw. die Antwort dazu möchte ich hier nochmals eingehen. Eine dieser Fragen war, warum unsere Festbänke letztes Jahr schon wieder CHF 4'500.00 Unterhalt benötigen. Die Antwort des Gemeinderates war, wir prüfen das an der nächsten Ortsbürgerkommissions-Sitzung. Wir hatten nun fünf oder sechs Jahre hintereinander sehr grosse Aufwände für die Instandstellungen dieser Festbänke. Die Festbänke sind in einem desolaten Zustand, schlimmer als die alten Festbänke. Wir von der Finanzkommission sind der Meinung, es besteht Handlungsbedarf. Im Weiteren ist das Festzelt wieder ein Thema. Letztes Jahr

wurde das Festzelt sechs Mal aufgestellt und nur vier Mal verrechnet. Von den vier Verrechnungen waren zwei mit einem zu tiefen Preis in Rechnung gestellt worden. Es gibt klare Richtlinien auf der Bauverwaltung. Es kann nicht sein, dass die Preise und Handhabung immer wieder variieren. Es ist auch sehr gefährlich, uns könnte vorgeworfen werden, dass wir gewisse Vereine bevorzugen, bzw. andere Vereine könnten die gleichen „Vergünstigungen“ beanspruchen. Das Budget für den Neujahrsapéro wurde über die Hälfte überschritten. Als Antwort vom Gemeinderat haben wir erhalten, dass die Gagen für die Künstler bzw. die Verträge erst Mitte Jahr abgeschlossen werden und diese höher ausfielen. Das beantwortet unsere Frage aber nicht. Die Person, die diese Künstler engagiert, muss doch wissen, wie hoch das Budget ist und das kann nicht einfach überschritten werden. Die Frage betreffend der Sitzungsgelder für Bra, welche mit einem falschen Betrag verrechnet wurden, wurde uns zufriedenstellend vom Gemeinderat beantwortet.

Gemeindepräsident Valentin Schmid

Zu den Festbänken; Wir haben die Abklärungen gemacht, es gab Mehraufwände beim Bauamt für die Instandstellung dieser Festbänke. Das sind massive Festbänke und wenn die verladen werden, gibt es Risse und Splitter. Die günstigen, handelsüblichen Festbänke sind in dieser Hinsicht fast besser, als die teuren, die wir haben. In den letzten Jahren sind die Unterhaltskosten so hoch, dass man fast wieder neue Festbänke kaufen könnte. Das ist ein Thema, das wir in der Ortsbürgerkommission aufgreifen müssen. Wie soll es weitergehen, wollen wir sie nicht mehr reparieren und dann alle ersetzen? Wir müssen alle auf einmal ersetzen. Wir reden von einem Budgetposten von ca. CHF 10'000.00. Zum Festzelt, es wurde letztes Jahr sechs Mal vermietet aber nur vier Mal verrechnet. Es wurde der Schule und der Einwohnergemeinde (1. August) nicht verrechnet. Warum es nicht verrechnet wurde, konnten wir nicht mehr nachvollziehen. Es wurden keine Rechnungen ausgestellt. Weiter wurde festgestellt, dass das Zelt für den 1. August aufgestellt und dann stehen gelassen wurde. Am 17. August fand das Faustballturnier statt. Dem Turnverein wurde dann nur der Abbau verrechnet. Ich bin auch der Meinung, hier hätte die richtige Pauschale in Rechnung gestellt werden müssen.

Weber Roland, Präsident Finanzkommission

Ich will es nur nochmals richtig stellen. Wir zahlen immer darauf für das Aufstellen, es ist nie kostendeckend für die Ortsbürgergemeinde.

Gemeindepräsident Valentin Schmid

Das Zelt aufstellen kostet die Ortsbürgergemeinde CHF 1'500.00. Den Vereinen wird für das kleine Zelt ohne Küche CHF 700.00 verrechnet. Jedes weitere Element kostet den Verein CHF 100.00 mehr. Das ganze Zelt mit Küche kostet somit CHF 900.00. Es ist also nie kostendeckend für die Ortsbürgergemeinde. Hier kann man schon der Meinung sein, dass die Vereine auch die volle Pauschale zahlen müssen.

Weber Roland, Präsident Finanzkommission

Kannst du uns eine Lösung aufzeigen, wie es in Zukunft weitergehen soll?

Gemeindepräsident Valentin Schmid

Eben, dass die volle Pauschale verrechnet wird.

Weber Roland, Präsident Finanzkommission

Es ist nicht das erste Mal, dass das passiert.

Gemeindepräsident Valentin Schmid

Es ist das erste Mal, dass ich davon Kenntnis erhalte.

Aus der Mitte der Versammlung wird das Wort nicht verlangt.

a) Abstimmung Rechnung 2017 Ortsbürgergemeinde: (vorgenommen vom Fiko-Präsidenten)

Dafür: 61 Stimmen
Dagegen: 0

b) Abstimmung Rechnung 2017 Forstrevier Heitersberg: (vorgenommen vom Fiko-Präsidenten)

Dafür: 61 Stimmen
Dagegen: 0

4. Kreditabrechnung Sanierung Tiefgarage Kirchstrasse 12+14

Bericht des Gemeinderates:

Die Kreditabrechnung für die Sanierung der Tiefgarage Kirchstrasse 12+14 wird zur Genehmigung unterbreitet. Daraus können folgende relevante Daten entnommen werden:

Verpflichtungskredit vom 22. November 2016	CHF	250'000.00
Bruttoanlagekosten gemäss Abrechnung	CHF	210'472.50
Kreditunterschreitung	CHF	39'527.50

Minderkostenbegründung

Die Kosten für die Instandstellungsarbeiten fielen tiefer aus als angenommen.

Auf die statische Nachrüstung der Durchstanzarmierung mit einer Klebarmierung und auf den Einbau einer Lichtschranke konnte verzichtet werden. Die Leistungen des Bauingenieurs und die Malerarbeiten konnten tiefer vergeben werden. Der Betrag für „Unvorhergesehenes“ wurde nicht benötigt.

Antrag:

Die vorstehende Kreditabrechnung für die Sanierung der Tiefgarage Kirchstrasse 12+14 sei zu genehmigen.

Gemeindepräsident Valentin Schmid

Verpflichtungskredit vom 22. November 2016	CHF	250'000.00
Bruttoanlagekosten gemäss Abrechnung	CHF	210'472.50
Kreditunterschreitung	CHF	39'527.50

Mehrkostenbegründung

Die Kosten für die Instandstellungsarbeiten fielen tiefer aus als angenommen.

Auf die statische Nachrüstung der Durchstanzarmierung mit einer Klebarmierung und auf den Einbau einer Lichtschranke konnte verzichtet werden. Die Leistungen des Bauingenieurs und die Malerarbeiten konnten tiefer vergeben werden. Der Betrag für „Unvorhergesehenes“ wurde nicht benötigt.

Weber Roland, Präsident Finanzkommission

Die Finanzkommission hat sich an einem Abend in das Dossier Tiefgaragensanierung der Kirchstrasse 12+14 eingelesen. Folgende Mittel standen uns zur Verfügung: Ordner mit detaillierter Kreditabrechnung inkl. Belege, Schlussabrechnungsbericht der Firma Germand und Gfeller AG, Offerte Erne & Partner AG und Kostenschätzung Germand und Gfeller AG. Bei der Abrechnung wurden dann einige Positionen nicht benötigt gegenüber der Offerte, wie z.B. Unvorhergesehenes Kostenschätzung Germand und Gfeller AG CHF 9'000.00, statische Nachrüstung CHF 5'000.00, Lichtschranke CHF 2'000.00, Bauingenieurvergabe CHF 1'000.00, insgesamt wurde also CHF 17'000.00 zu viel budgetiert.

Diskussionen lösen bei solchen Projekten immer wieder Positionen aus, welche in der Offerte als grössere Beträge ausgewiesen werden und in der Abrechnung schlussendlich durch Effizienz und günstigere Vergabe Einsparungen hervorrufen. Andererseits werden nicht angedachte Positionen teurer als offeriert. Im Ganzen halten jedoch alle Handwerker

und Unternehmer ihre Kosten im Rahmen der Offerte. Der Verpflichtungskredit ist gegenüber der Abrechnung gelungen. Wir beantragen die Kreditabrechnung für die Sanierung der Tiefgarage Kirchstrasse 12+14 zu genehmigen.

Keine weitere Wortmeldung.

Abstimmung Kreditabrechnung Sanierung Tiefgarage Kirchstrasse 12+14:
(vorgenommen vom Fiko-Präsidenten)

Dafür:	61 Stimmen
Dagegen:	0

5. Abschluss Baurechtsvertrag mit dem Altersheimverein Spreitenbach für die Parzelle Nr. 45

Bericht des Gemeinderates:

Ausgangslage

Eines der Ziele im Leitbild der Ortsbürgergemeinde ist die Unterstützung des Baus von Alterswohnungen bei Bedarf.

Die Ortsbürgergemeinde hat in diesem Zusammenhang an der Versammlung vom 13. Juni 2017 beschlossen, die Parzellen Nr. 41 und 45 käuflich zu erwerben. Der Gemeinderat wurde beauftragt, einen Baurechtsvertrag mit dem Altersheimverein Spreitenbach auszuarbeiten und der Versammlung zum Beschluss vorzulegen.

Der Altersheimverein wird auf den Parzellen etappenweise altersgerechte Wohnungen erstellen und vermieten. Die künftigen Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen würden die Dienstleistungen des Alters- und Pflegeheims „Im Brühl“ in Anspruch nehmen können.

Die Parzellen Nr. 41 und 45 befinden sich seit Anfang Jahr im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Um konkretere Planungsschritte für den Bau der Alterswohnungen in Angriff zu nehmen und die Finanzierung zu sichern ist jetzt der Baurechtsvertrag mit dem Altersheimverein abzuschliessen. Der Baurechtsvertrag erstreckt sich über die Parzelle Nr. 45. Da die Parzellen 41 und 45 durch eine Wegparzelle getrennt werden, kann der Baurechtsvertrag nicht beide Parzellen umfassen. Was mit der Parzelle Nr. 41 passiert, wird sich bei bzw. nach der Erschliessungsplanung zeigen.

Baurechtszins

An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Juni 2017 wurde der Antrag gestellt, dem Altersheimverein das Land zu einem möglichst tiefen Baurechtszins und einem symbolischen Preis zur Verfügung zu stellen. Daraufhin wurde eine Konsultativ-Abstimmung durchgeführt.

Die Abstimmung war nicht verbindlich für die Abstimmung über den Baurechtsvertrag. Es sollte lediglich dem Gemeinderat eine Richtung für die Verhandlung mit dem Altersheimverein gegeben werden.

An der Konsultativ-Abstimmung stimmten 47 Personen dafür, dem Altersheimverein das Land zu einem symbolischen Betrag im Baurecht zu übergeben.

Keine Person stimmte dafür, dem Altersheimverein das Land zu einem marktüblichen Preis im Baurecht zu übergeben. Es gab 2 Stimmenthaltungen.

Der Gemeinderat ist daraufhin mit dem Altersheimverein in Verhandlungen getreten. Der Symbolpreis beträgt CHF 1.-.

Kerndaten neuer Baurechtsvertrag mit dem Altersheimverein:

Baurechtsnehmerin	Altersheimverein Spreitenbach mit Sitz in 8957 Spreitenbach, Untere Dorfstrasse 10
Grundstück-Nr.	45
Fläche	2'669 m ²
Lagebezeichnung	Untere Dorfstrasse, Brüel
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 2'669 m ²
Gebäude / Bauten	Keine

Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt zur Erstellung und Beibehaltung von Hochbauten mit Nebenbauten, im Rahmen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Spreitenbach und der weiteren einschlägigen Vorschriften. Die zu erstellenden Bauten müssen für das "Wohnen im Alter" geeignet sein; d.h. es sind entweder Alterswohnungen oder ein Alters- und Pflegeheim oder eine Mischvariante zu realisieren. Die nicht überbauten Flächen können als Wege oder Abstellplätze oder für andere Zwecke benützt werden.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Baurecht oder Teile davon nicht mit Wohnrechten, Nutznießungen, Benützungsrechten oder sonstigen Rechten, welche die Nutzung des Baurechts oder von Teilen davon mit dinglicher oder realobligatorischer Wirkung einem Dritten übertragen, zu belasten. Ebenfalls verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin am Baurecht keine Unterbaurechte einzuräumen und nicht Stockwerkeigentum zu begründen. Diese Verpflichtungen werden im Grundbuch vorgemerkt.

Zweckbestimmung

Die im Baurecht erstellten Bauten müssen dem Zweck des "Wohnens im Alter" dienen. Es sind Alterswohnungen, oder ein Alters- und/oder Pflegeheim oder eine Mischvariante davon zu betreiben, mit welchen auf gemeinnütziger und nicht gewinnorientierter Basis Pflege- und Betreuungsdienstleistungen für die darauf angewiesene Bevölkerung angeboten werden.

In erster Linie sind die vorgenannten Angebote für Senioren und pflegebedürftige Personen mit langjährigem Wohnsitz in Spreitenbach zu erbringen.

Die Erwirtschaftung von Gewinn ist nur insoweit zulässig, als dass dieser wiederum zeitnah für betriebliche und bauliche Investitionen für das Wohnen im Alter verwendet wird.

Dauer

Das Baurecht ist befristet bis 31. Dezember 2068.

Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder ihre auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779f bis 779h ZGB herbeiführen. Ein vorzeitiger Heimfall kann insbesondere herbeigeführt werden,

- wenn die Baurechtsnehmerin die im Baurecht erstellten Bauten nicht für das "Wohnen im Alter" gem. vorstehender Zweckbestimmung verwendet;
- wenn die Baurechtsnehmerin mit einer Baurechtszinsrate seit mehr als drei Monaten im Verzug ist und ihr der vorzeitige Heimfall vorher schriftlich angedroht wurde; oder
- wenn über die Baurechtsnehmerin der Konkurs eröffnet worden ist oder ihr eine gerichtliche Nachlassstundung gewährt wird.

Baurechtszins

Der Baurechtszins beträgt im Zeitpunkt der Begründung des Baurechts CHF 22'855.00 (basierend auf einem Landpreis von CHF 244.66 / m², verzinst zu 3.5 %) – dieser Landpreis ist deshalb tief, weil das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) liegt.

Der Altersheimverein Spreitenbach als Baurechtsnehmerin bezahlt für die ganze Dauer des Baurechts einen reduzierten Baurechtszins von CHF 1.00 pro Jahr.

Dieser Betrag wird nicht indexiert und nicht der Landpreisentwicklung angepasst. Überträgt der Altersheimverein Spreitenbach das Baurecht auf einen Dritten, so gilt für diesen Dritten grundsätzlich der ordentliche Baurechtszins gemäss Ziff. 29 sowie die Möglichkeit zur Neuermittlung des Landpreises gemäss Ziff. 30 – vorbehalten bleibt eine abweichende Vereinbarung zwischen der Baurechtsgeberin und dem Dritten.

Der vollständige Vertragsentwurf kann bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Die Ortsbürgerkommission hat das Geschäft behandelt und stimmt dem Vertragsentwurf zu.

Antrag:

Dem Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages über die Parzelle Nr. 45 mit dem Altersheimverein Spreitenbach sei zu genehmigen.

Gemeindepräsident Valentin Schmid

Eines der Ziele im Leitbild der Ortsbürgergemeinde ist bei Bedarf die Unterstützung des Baus von Alterswohnungen. Dieses Ziel hat eine Arbeitsgruppe aufgenommen und hat

nach einer Möglichkeit gesucht. Es wurde festgestellt, dass oberhalb des Altersheims Alterswohnungen erstellt werden könnten.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat dem Kauf der an das Altersheim angrenzenden Parzellen zugestimmt. An derselben Ortsbürgergemeindeversammlung wurde der Antrag gestellt, dem Altersheimverein das Land zu einem möglichst tiefen Baurechtszins und einem symbolischen Preis zur Verfügung zu stellen. Daraufhin wurde eine Konsultativ-Abstimmung durchgeführt. An der Konsultativ-Abstimmung stimmten 47 Personen dafür, dem Altersheimverein das Land zu einem symbolischen Betrag im Baurecht zu übergeben. Keine Person stimmte dafür, dem Altersheimverein das Land zu einem marktüblichen Preis im Baurecht zu übergeben. Es gab 2 Stimmenthaltungen.

Der Gemeinderat ist daraufhin mit dem Altersheimverein in Verhandlungen getreten. Der Symbolpreis beträgt CHF 1.-.

Was beinhaltet der Baurechtsvertrag? Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, Hochbauten zu erstellen, die für das „Wohnen im Alter“ geeignet sind oder Pflegebetten, die jedoch vom Kanton genehmigt werden müssen.

Die nicht benötigten Flächen dürfen als Weg, Abstellplatz oder Parkraum genutzt werden.

Die im Baurecht erstellten Bauten müssen zwingend dem Zweck „Wohnen im Alter“ dienen. Der Betrieb muss gemeinnützig sein. Es darf kein Gewinn erwirtschaftet werden. Im Baurechtsvertrag ist die Auflage enthalten, dass das Angebot an Wohnungen in erster Linie den Senioren mit langjährigem Wohnsitz in Spreitenbach erbracht werden muss.

Eine Gewinnerwirtschaftung ist nur sofern zulässig, als dieser zeitnah für betriebliche und bauliche Investitionen für das „Wohnen im Altern“ verwendet wird.

Das Baurecht ist auf 50 Jahre befristet, bis zum 31. Dezember 2068.

Wenn das Baurecht zu den ortsüblichen Konditionen vergeben werden würde, betrüge der Baurechtszins CHF 22'855.00 pro Jahr. Der Altersheimverein zahlt mit diesem Vertrag CHF 1.00 pro Jahr. Die Ortsbürgerkommission hat das Geschäft behandelt und stimmt dem Vertragsentwurf zu.

„Sepp“ Josef Wiederkehr

Warum wurde der Baurechtsvertrag nur auf 50 Jahre ausgestellt?

Gemeindepräsident Valentin Schmid

Baurechtsverträge müssen auf 30 bis maximal 99 Jahre ausgerichtet sein. Das ist in etwa die Lebensdauer von einem Gebäude. Wir wissen heute nicht, wie die Entwicklung für Alterswohnungen, Pflegedienstleistungen, Altersentwicklung, etc. aussieht. Nach 50 Jahren hat man die Möglichkeit, den Baurechtsvertrag wieder zu verlängern. Ansonsten gäbe es einen Heimfall und das Land würde wieder der Ortsbürgergemeinde zufallen. Ich werde das wohl nicht mehr erleben.

Rudolf Kalt

Was ist mit dem Spickel nebenan, der Parzelle 41, angedacht? Kommt der später dazu?

Gemeindepräsident Valentin Schmid

Auf Seite 16 in der Botschaft ist ein Plan abgebildet. Der Baurechtsvertrag erstreckt sich über die Parzelle 45, das ist die Parzelle unterhalb des Altersheims. Parzelle 41 ist der Spickel oberhalb, hinter der Bushaltestelle. Auf der Parzelle 2508 steht das Einfamilienhaus, das der Einwohnergemeinde gehört. Und Parzelle 42 ist die Wegparzelle, die dazwischen führt. Diese Parzelle trennt die Parzellen 41 und 45 voneinander. Wir können somit kein Baurecht über beide Parzellen vergeben. Wir könnten über die Parzelle 41 ein separates Baurecht vergeben. Wir werden aber, sofern der Baurechtsvertrag heute genehmigt wird, die Erschliessungsplanung für die Parzelle 46 angehen müssen. Die Parzelle 46 muss erschlossen bleiben. In der Erschliessungsplanung wird sich zeigen, wie dies bewerkstelligt werden kann. Es könnte sein, dass dazu Landumlegungen gemacht werden müssen und deshalb wird die Parzelle 41 zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht „belas-

tet“. Es ist jedoch durchaus denkbar, je nachdem, wie die Erschliessung dann aussieht, dass das Baurecht mit der Parzelle 41 erweitert wird.

Gibt es weitere Wortmeldungen. Dies scheint nicht der Fall zu sein, daher kommen wir zur Abstimmung.

Abstimmung über Abschluss Baurechtsvertrag mit dem Altersheimverein Spreitenbach für die Parzelle Nr. 45:

Dafür:	61 Stimmen
Dagegen:	0

6. Aufnahme ins Ortsbürgerrecht

Bericht des Gemeinderates:

Gestützt auf das Reglement über die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht vom 12. November 2002 bewerben sich folgende Personen:

- a) Gerig, 'Bernhard' Emil, geb. 25.05.1955, von Spreitenbach AG und Wassen UR, und Gerig geb. Kähr, 'Elisabeth' Theresia, geb. 08.05.1953, von Spreitenbach AG und Wassen UR, wohnhaft in 8957 Spreitenbach, Schmittegass 30.
- b) Gerig, 'Petra' Elisabeth, geb. 04.11.1985, von Spreitenbach AG und Wassen UR, wohnhaft in 8957 Spreitenbach, Geeracherstrasse 17.

Gemäss § 2 des Reglements über die Aufnahme ins Ortsbürgerrecht können Personen, die Spreitenbach als ihre Heimat betrachten und an den Belangen der Ortsbürgergemeinde interessiert sind, durch Beschluss der Ortsbürgergemeinde entgeltlich in das Ortsbürgerrecht aufgenommen werden, wenn sie seit mindestens 25 Jahren Wohnsitz in Spreitenbach haben und bei Einreichung des Gesuches mindestens 3 Jahre ununterbrochen in der Gemeinde wohnhaft sind.

Die Voraussetzungen für eine **entgeltliche** Aufnahme ins Ortsbürgerrecht treffen für die Antragsteller a) und b) zu.

Die Abgabe für die Aufnahme ins Ortsbürgerrecht beträgt:

- für ein Ehepaar CHF 750.-
- für eine mündige Einzelperson CHF 500.-

Der Gemeinderat und die Ortsbürgerkommission befürworten einstimmig die Aufnahme von Herrn Bernhard Gerig und Frau Elisabeth Gerig sowie von Frau Petra Gerig ins Ortsbürgerrecht der Gemeinde Spreitenbach.

- c) Fuhrer, Thomas, geb. 12.01.1979, von Spreitenbach AG und Grindelwald BE, zusammen mit seinen unmündigen Kindern Fuhrer, Raphael, geb. 24.07.2012, von Spreitenbach AG und Grindelwald BE, und Fuhrer, Leana, geb. 28.03.2015, Spreitenbach AG und Grindelwald BE, wohnhaft in 8957 Spreitenbach, Haldenstrasse 18

Herr Fuhrer ist mit Frau Petra Fuhrer-Wiederkehr, die das Ortsbürgerrecht durch Abstammung besitzt, verheiratet.

Die Voraussetzungen für eine **unentgeltliche** Aufnahme ins Ortsbürgerrecht treffen für die Antragsteller c) zu.

Gemäss § 3 Abs. 2 des Reglements über die Aufnahme ins Ortsbürgerrecht haben folgende Personen Anspruch auf unentgeltliche Aufnahme ins Ortsbürgerrecht:

- Ehegatten von Ortsbürgerinnen
- wer durch Heirat das Ortsbürgerrecht verloren hat

Der Gemeinderat und die Ortsbürgerkommission befürworten einstimmig die Aufnahme von Herrn Fuhrer und seinen zwei minderjährigen Kindern ins Ortsbürgerrecht der Gemeinde Spreitenbach.

Für die Abstimmung haben sich die Angehörigen der Antragssteller in den Ausstand zu begeben.

Anträge:

- a) *Die Eheleute Gerig seien gegen ein Entgelt von CHF 750.- in das Ortsbürgerrecht von Spreitenbach aufzunehmen.*
- b) *Frau Petra Gerig sei gegen ein Entgelt von CHF 500.- in das Ortsbürgerrecht von Spreitenbach aufzunehmen.*
- c) *Herr Thomas Fuhrer und seine zwei minderjährigen Kinder seien unentgeltlich in das Ortsbürgerrecht von Spreitenbach aufzunehmen.*

Gemeindepräsident Valentin Schmid

Gestützt auf das Reglement über die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht vom 12. November 2002 bewerben sich folgende Personen:

- a) Gerig Bernhard und seine Frau Gerig Elisabeth
- b) Gerig Petra, Tochter der Vorgenannten
- c) Fuhrer Thomas, Ehemann von Petra Fuhrer-Wiederkehr und Schweigersohn von Albert und Luzia Wiederkehr

Die Voraussetzungen für eine Aufnahme ins Ortsbürgerrecht treffen für alle Antragsteller zu.

Die Abgabe für die Aufnahme ins Ortsbürgerrecht beträgt:

- für ein Ehepaar CHF 750.-
- für eine mündige Einzelperson CHF 500.-
- für Ehepartner von Ortsbürgern in die Aufnahme ins Ortsbürgerrecht unentgeltlich

Der Gemeinderat und die Ortsbürgerkommission befürworten einstimmig die Aufnahme von Herrn Bernhard Gerig und Frau Elisabeth Gerig, Frau Petra Gerig sowie von Herrn Thomas Fuhrer und seinen beiden minderjährigen Kindern ins Ortsbürgerrecht der Gemeinde Spreitenbach.

Für die Abstimmung haben sich die Antragssteller und die Angehörigen der Antragssteller in den Ausstand zu begeben.

Abstimmung Aufnahme in das Ortsbürgerrecht von Spreitenbach von:**a) Eheleute Gerig Bernhard und Elisabeth gegen ein Entgelt von CHF 750.-**

Dafür: Mehrheit

Dagegen: 0

b) Gerig Petra gegen ein Entgelt von CHF 500.-

Dafür: Mehrheit

Dagegen: 0

c) Fuhrer Thomas mit zwei minderjährigen Kindern unentgeltlich

Dafür: Mehrheit

Dagegen: 0

8. VerschiedenesGemeindepräsident Valentin Schmid

Termine

19. Juni 2018	Gemeindeversammlung (Rechnungsgemeinde)
1. August 2018	Bundesfeier im üblichen Rahmen

Wenn keine weiteren Fragen gestellt werden, kann die Versammlung geschlossen werden. Sie sind im Anschluss an die Versammlung zu einem Nachtessen im Restaurant Sternen eingeladen.

Schluss der Versammlung: 20:10 Uhr

Für getreues Protokoll

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiber-Stv.

Valentin Schmid

Tanja Peric