

## ORTSBÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG

**Dienstag, 16. Juni 2009, 20.00 Uhr, Kath. Pfarreiheim**

---

Vorsitz: Josef Bütler, Gemeindeammann  
 Protokoll: Jürg Müller, Gemeindeschreiber  
 Stimmzähler: Daniel Wiederkehr + Erich Weber  
 Gäste: Peter Brunner, Finanzverwalter  
 Presse: Frau Meier, Limmatwelle

---

### VERHANDLUNG

Gemeindeammann Josef Bütler

eröffnet die Versammlung um 20.00 Uhr und dankt allen für das Erscheinen.

#### Totenehrung

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

- Josef Bumbacher
- Albert Lienberger
- Sophie Steiger-Füglister
- Cäcilia Widmer-Schuppisser

#### Stimmzähler

Als ordentlich gewählte Stimmzähler amten Daniel Wiederkehr und Erich Weber.

#### Feststellung der Verhandlungsfähigkeit

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

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Anzahl Stimmberechtigte       | 218       |
| Beschlussquorum 1/5 (§ 30 GG) | 44        |
| Anwesend                      | <b>48</b> |

Damit unterstehen alle Beschlüsse, welche weniger als 44 Stimmen erhalten, dem fakultativen Referendum.

## Traktandenliste

1. Protokoll der Versammlung vom 25. November 2008
2. Rechenschaftsbericht 2008
3. Rechnung Ortsbürgerverwaltung und Forstrevier Heitersberg
4. Wertgleicher Landabtausch zwischen Ortsbürger- und Einwohnergemeinde
5. Erweiterung Baurecht V. Casella
6. Erweiterung Baurecht PAG TECH AG
7. Verlängerung Baurecht J. Stocker AG
8. Verschiedenes

### **1. Protokoll der Versammlung vom 25. November 2008**

*Das Protokoll der letzten Ortsbürger-Gemeindeversammlung ist auszugsweise in der Einladung zur heutigen Versammlung abgedruckt worden.*

#### **Antrag:**

*Das Protokoll der Versammlung vom 25. November 2008 sei zu genehmigen.*

Es wird keine Diskussion verlangt.

#### **Abstimmung:**

Dafür: 48 Stimmen  
Dagegen: 0

### **2. Rechenschaftsbericht 2008**

Gemäss § 7 lit. b des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden vom 19.12.1978 ist der Ortsbürgergemeinde-Versammlung Bericht über die Tätigkeit der Ortsbürgergemeinde im abgelaufenen Jahr zu erstatten. Der Gemeinderat wird diesen Bericht wie in den früheren Jahren mündlich ablegen.

#### **Gemeindeammann Bütler**

##### **1. Ortsbürgergemeinde**

Am 1. April 2008 wurde das Restaurant Sternen unter der Leitung von Frau Mudry und Herrn Kündig eröffnet. Dies war für die Ortsbürgergemeinde als Liegenschaftsbesitzerin sicher ein Meilenstein in der Geschichte. Gross waren und sind die Erwartungen an das Betreiber-Team. Viele Spreitenbacher können sich nicht vom „alten Sternen“ lösen und hoffen immer noch, sich einmal wieder am glühend heissen Ofen auf der Holzbank zu finden. Dies ist aber Geschichte und am Sternenplatz mitten in Spreitenbach steht ein mo-

dernes Speiserestaurant. Alle Nostalgiker müssen sich schweren Herzens von den alten Vorstellungen trennen, dürfen aber ihre Erinnerungen an den alten Sternen tief im Herzen wahren. Jetzt haben wir aber ein sehr gutes Speiserestaurant mit zugehöriger Bar / Lounge und ein Serviceteam, das mit viel Herz und Engagement die Kunden bedient. Es hat nicht immer alles reibungslos funktioniert, aber das Team hat Zukunft und ich bin überzeugt, dass Spreitenbach dies braucht. Den Betreibern ist mehr als eine Chance zu geben; es ist noch kein Meister vom Himmel gefallen.

Für die Vermietung der Wohnungen ist die Firma Bumbacher Immobilien zuständig. Bis heute sind die Wohnungen sehr gut besetzt. Stand heute: 100%. Es wird aber am 1. Juli 2009 eine 4 ½ Zimmer-Dachmaisonette-Wohnung frei. Interessenten melden sich bitte bei Herrn Peter Bumbacher.

In den Liegenschaften Kirchstrasse 8/12/14 ist der Vermietungsbestand ebenfalls sehr gut. Es gibt Mieterwechsel, aber die Wiederbesetzung war bis anhin nie ein Problem.

Im Ortsmuseum wurde mit viel Erfolg die Ausstellung „Flugplatz Spreitenbach“ durchgeführt.

Im Bürgerhof auf dem Heitersberg musste der Heubelüftungsmotor ersetzt werden. Zudem musste zur Einhaltung der Tierhaltungsvorschriften der Laufhof verbreitert werden.

Die alljährliche Spende von CHF 20'000.--, welche via die Patenschaft der Berggemeinden ausgerichtet wird, wurde im vergangenen Jahr in Absprache mit der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde der Wasserversorgung der Gemeinde Jaun FR überwiesen.

Anlässlich der letzten Ortsbürgerversammlung wurde Alt-Gemeindeammann Rudolf Kalt und seine Ehefrau Anna in das Ortsbürgerrecht aufgenommen.

## 2. Forstwesen

Seit dem Jahre 2008 ist der Wald im Forstrevier organisiert. Unser Förster bewirtschaftet mit seinem Team das ganze Forstgebiet der angeschlossenen Gemeinden Bellikon, Remetschwil, Oberrohrdorf, Killwangen und Spreitenbach. Dies ist klar in einer getrennt geführten Rechnung im Traktandum 3 zu sehen. Die erhofften Synergien in der administrativen Arbeit und bessere Koordination der Arbeitsleistungen haben sich bewahrheitet. Hier nun ein kurzer Abriss des Forstjahres:

- ▶ Die gut gesinnte Witterung brachte im Sommer genügend Niederschläge und reduzierte damit die Käferholzmenge nach neun Jahren auf ein normales Niveau wie vor dem Sturm „Lothar“. Der lang anhaltende Winter, mit einer über einen grossen Zeitraum geschlossenen Schneedecke, ermöglichte eine Holzernte mit sehr geringen Schäden und Verschmutzungen. Damit waren auch kaum Reklamationen über Flurschäden zu verzeichnen.
- ▶ Der sehr frühe Beginn mit der Holzernte lohnte sich, da auf dem Markt gefragte Sortimente zu guten Preisen abgesetzt werden konnten.
- ▶ Der Oktoberschnee und die Winterstürme blieben ohne nennenswerte Folgen. Leider verursachte der Nassschnee Ende März aber massive Schäden – dies vor allem in Jungwaldbeständen. Während 6 Wochen mussten die Streuschäden aufgeräumt werden, um eine allfällige Käferpopulation zu vermeiden. Der Erlös der rund 700 m<sup>3</sup> Holz deckte nicht annähernd die Rüstkosten. Auf dem Holzmarkt gab es ab März einen massiven Preiszerfall von gut 30% und einen Markteinbruch bei den meisten Laubhölzern.

- ▶ Sehr erfreulich ist, dass das Forstteam weitgehend unfallfrei arbeitete; abgesehen von einer leichten Quetschung waren keine schweren Unfälle zu verzeichnen. Dies steht im Gegensatz zu den schweizweit enorm gestiegenen Unfall- und Todesfallzahlen.

Abschliessend danke ich allen, die sich für die Ortsbürgergemeinde engagiert haben recht herzlich. Ein besonderer Dank geht an die Mitglieder der Kommissionen, den Förster mit seiner Mannschaft, die Hauswartin der Waldhütte sowie an Alt-Gemeindeammann Rudolf Kalt und das Verwaltungspersonal.

Das Wort wird nicht weiter verlangt.

Vom Rechenschaftsbericht 2008 wird stillschweigend Kenntnis genommen.

### 3. Jahresrechnung 2008

*Es wird auf die Rechnung mit den entsprechenden Bemerkungen zu den einzelnen Budgetabweichungen verwiesen. Der Gemeinderat hat vom Ergebnis der Rechnung 2008 an der Sitzung vom 30. März 2009 Kenntnis genommen. Die Finanzkommission wird ihren Prüfungsbericht an der Versammlung mündlich abgeben.*

#### **Antrag:**

*Die Rechnungen 2008 seien zu genehmigen.*

#### **Gemeindeammann Bütler**

Die Rechnung ist - wie im Büchlein auch dargestellt - aufzuteilen in die Gebiete „Ortsbürgergemeinde“ und „Forstrevier“.

#### **a) Rechnung der Ortsbürgergemeinde**

Die Rechnung der Ortsbürgergemeinde - schliesst mit einem Überschuss von CHF 534'449.80 erfreulich ab. Das ist zwar CHF 14'000.-- schlechter als budgetiert – aber rund CHF 100'000.-- besser als im Vorjahr. Zu den einzelnen Abweichungen Folgendes:

- ▶ Mehrkosten Essen Ortsbürger Sternen  
In den vergangenen Jahren sind die Ortsbürger im Anschluss an die Versammlungen sehr gut vom Restaurant Heitersberg verköstigt worden. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen hat man in Rücksprache mit der Ortsbürgerkommission festgelegt, dass neu im eigenen Ortsbürgerrestaurant Sternen die Nachtessen stattfinden. Mit der neuen Infrastruktur sind die Preise verständlicherweise teurer. Zudem haben wir bei der Menüwahl entsprechende Vorgaben gemacht. Die Ortsbürger dürfen sich diesbezüglich etwas Gutes leisten.

- ▶ Mehrkosten Senioren  
Unsere Bevölkerung wird älter und nutzt auch mit der entsprechend guten Gesundheit die verschiedenen Angebote. Darum ist eine Zunahme der Teilnehmeranzahl an den Seniorennachmittagen festzustellen.
- ▶ Mehrertrag Zeltverkauf  
Das Zelt der Ortsbürgergemeinde konnte auf der Internetplattform „ricardo.ch“ versteigert werden und löste eine Summe von CHF 8'550.--.
- ▶ Diverses  
Wie aus den weiteren Erläuterungen zur Rechnung ersichtlich ist, sind auf dem Konto 094.318.01 diverse Aufwendungen verbucht, die nicht budgetiert worden waren und grösstenteils mit der Erstvermietung des Sternens in Zusammenhang stehen.

Herr Hans Lips, Präsident Finanzkommission

Die Finanzkommission hat die Rechnung 2008 geprüft. Die Buchhaltung ist wie immer ordnungsgemäss und sauber geführt worden. Unsere Fragen wurden alle beantwortet. Gestützt auf dieses Prüfungsergebnis beantragen wir, die Rechnung 2008 unter Entlastung von Gemeinderat und Verwaltung zu genehmigen.

Aus der Mitte der Versammlung wird das Wort nicht verlangt.

**Abstimmung Rechnung 2008 Ortsbürgergemeinde:** (vorgenommen vom Fiko-Präsidenten)

Dafür: 48 Stimmen  
Dagegen: 0

**b) Rechnung des Forstreviers Heitersberg**

Die Rechnung des Forstreviers Heitersberg liegt erstmals in neuer Form vor. Das Forstrevier ist nicht mehr Bestandteil der Ortsbürgerrechnung. Es mussten Erfahrungen gesammelt werden und zwar bei der Budgeterstellung wie auch bei der Verbuchung in der Jahresrechnung. Zu den einzelnen Abweichungen Folgendes:

- ▶ Es erfolgte eine Umstellung von Holzrechnungsjahr auf das Kalenderjahr, weshalb 5 Quartale in dieser ersten Rechnung enthalten sind. Zudem ist die einmalige Entschädigung des Kantons für das Naturwaldreservat enthalten, was zu Mehrerträgen geführt hat.
- ▶ Der Überschuss beträgt anstelle der budgetierten CHF 18'000.-- den Betrag von CHF 46'800.-- als Einlage in das Forstrevier.
- ▶ Die Forstreserve ist um CHF 46'800.-- auf CHF 694'253.-- erhöht worden.
- ▶ Die Rechnung ist in der Revierkommission ebenfalls geprüft worden und die offenen Fragen wurden durch den Förster kompetent und gut beantwortet.

Herr Hans Lips, Präsident Finanzkommission

Die Finanzkommissionen Spreitenbach und Bellikon haben die Rechnung 2008 geprüft. Die Buchhaltung ist ordnungsgemäss und sauber geführt. Gestützt auf dieses Prüfungsergebnis beantragen wir, die Rechnung 2008 unter Entlastung von Gemeinderat und Verwaltung zu genehmigen.

Hansueli Locher

Was war der Grund für die Umstellung des Rechnungsjahres?

Gemeindeammann Josef Bütler

Mit der Umstellung konnte eine Vereinheitlichung in den Rechnungskreisen erzielt werden, was der Vereinfachung dient. Allgemein gesehen kommt man weg von Spezialrechnungsjahren und rechnet neu durchwegs mit dem Kalenderjahr. Auch bei den Rechnungen von Wasser und Strom der Einwohnergemeinde sind diese Umstellungen vorgenommen worden.

Aus der Mitte der Versammlung wird das Wort nicht weiter verlangt.

**Abstimmung Rechnung 2008 Forstrevier Heitersberg:** (vorgenommen vom Fiko-Präsidenten)

Dafür: 48 Stimmen

Dagegen: 0

|   |
|---|
| <p><b>4. Wertgleicher Landabtausch zwischen Ortsbürger- und Einwohnergemeinde</b></p> |
|---|

*Mit Vertrag vom 13. September 2007 hat der Staat Aargau der Einwohnergemeinde die Parzellen 2703 und 3080 mit einer Fläche von 3'609 m<sup>2</sup> unentgeltlich abgetreten, da die Realisation der Verlängerung der Furttalstrasse aufgrund verschiedener Veränderungen nicht mehr möglich ist.*

*Diese Parzellen haben für die Einwohnergemeinde keinen speziellen Nutzen, da sie keine eigenen Parzellen daran angrenzend besitzt und der Landstreifen eine kleine Breite aufweist. Der reine Flächenwert der Parzellen in der Industriezone ist aber hoch.*

*Anders zeigt sich die Situation für die Ortsbürgergemeinde, welche direkt anschliessend an die Parzellen 2703 und 3080 vier eigene Parzellen besitzt, welche sie im Baurecht gegen Entschädigung eines Baurechtszinses Dritten übergeben hat. Zwei der vier Baurechtsnehmer möchten diese Baurechte um den jeweils angrenzenden Teil der „Strassenparzellen“ erweitern. Dies würde für die Ortsbürgergemeinde zusätzliche Baurechtszinsen von rund CHF 15'000.-- jährlich bedeuten. Für die anderen zwei Parzelleneinheiten, bei welchen kein Bedarf an einer Baurechtserweiterung besteht, sind Mietverträge vorhanden. Diese ergeben Mietzinseinnahmen von jährlich CHF 5'500.--.*

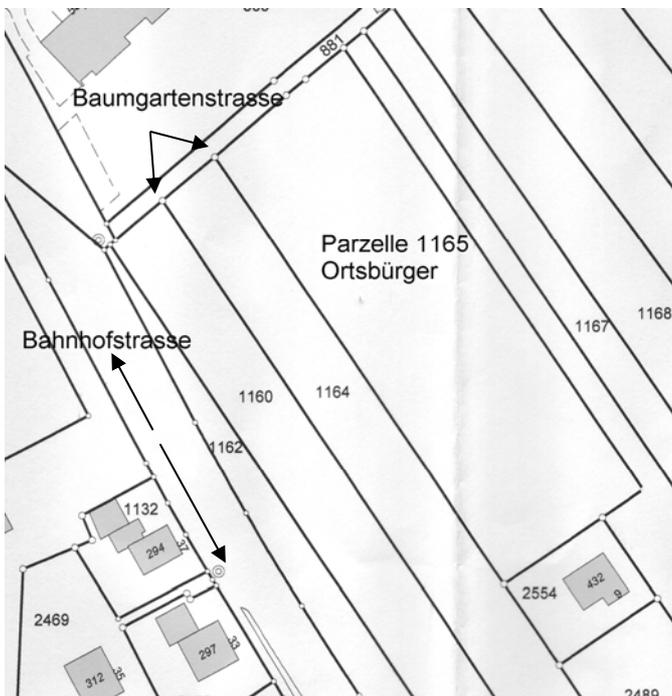
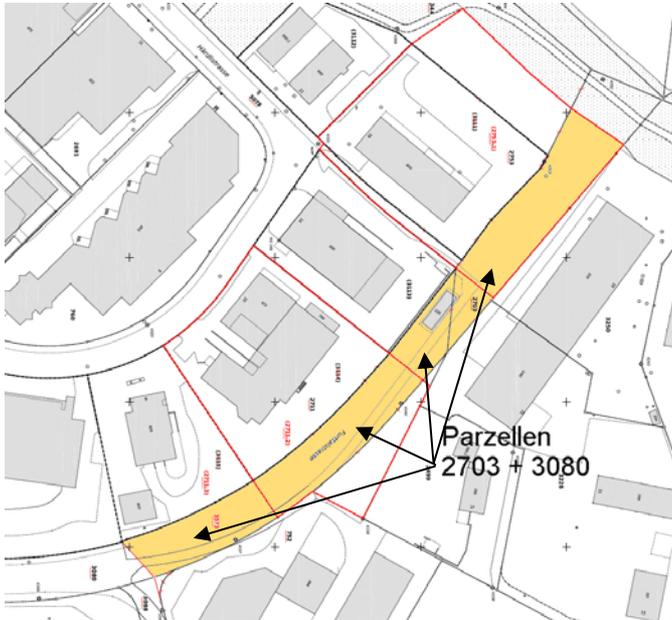
*Bei einer Übernahme der Parzellen 2703 und 3080 der Einwohnergemeinde durch die Ortsbürgergemeinde würden folglich jährlich Einnahmen von rund CHF 20'500.-- in die Kasse der Ortsbürgergemeinde fliessen.*

*Die Ortsbürgergemeinde ist Eigentümerin der Parzelle 1165, welche in der Zone für öffentliche Bauten (OE-Zone) zwischen Bahnhof- und Baumgartenstrasse liegt. Diese Parzelle hat eine Fläche von 3'810 m<sup>2</sup>. Da die Parzelle in der OE-Zone liegt, ist der reine Landwert tief. Dennoch könnte die Einwohnergemeinde damit die eigenen Ländereien entsprechend arrondieren, was Möglichkeiten für die Zukunft schafft.*

*Aufgrund dieser Ausgangslage ist der Gemeinderat davon überzeugt, dass mit einem so genannt wertgleichen Landabtausch der Parzellen 2703 und 3080 einerseits (Einwohner-*

gemeinde) und der Parzelle 1165 (Ortsbürgergemeinde) andererseits, eine Win-win-Situation für Ortsbürger- und Einwohnergemeinde vorliegt. Dabei würden gegenseitig für den Landtausch keine Entschädigungen ausgerichtet.

Mit Beschlüssen vom 9. bzw. 23. März 2009 haben die Geschäftsprüfungskommission und die Ortsbürgerkommission den wertgleichen Landabtausch einstimmig gutgeheissen.



**Antrag:**

Der wertgleiche Landabtausch der Parzellen 2703 und 3080 von der Einwohnergemeinde an die Ortsbürgergemeinde und der Parzelle 1165 von der Ortsbürger- an die Einwohnergemeinde sei zu genehmigen.

### Gemeindeammann Bütler

In den 1960er-Jahren entstand die Idee einer Strassenverbindung von Spreitenbach und Würenlos und damit vom Limmattal auch in das angrenzende Furttal. Der Kanton beabsichtigte eine Kantonsstrasse mit einer Brücke über die Limmat. Relativ schnell initiierte jedoch ein Würenloser Bürger Widerstand und das betroffene Würenloser Gebiet wurde einer Bauzone zugeführt und überbaut. Damit wurde die Realisation des Furttalstrassenprojektes über die Limmat unmöglich. Dieses Projekt ist aufgrund dieser Ausgangslage auch beim Kanton Aargau gestrichen worden. Im Zusammenhang mit dem A1-Halbanschluss hat der Kanton die Unnötigkeit der nicht nutzbaren Strassenparzellen realisiert und der Einwohnergemeinde die Flächen übertragen. Bezüglich der Situation verweise ich auf die Ausführungen in der Botschaft und der Powerpointdarstellung hinter mir. Der nicht genutzte Landstreifen der Verlängerung der bestehenden Furttalstrasse hat eine Fläche von 3'609 m<sup>2</sup> und die Idee ist, dieses Land der Einwohnergemeinde mit der Parzelle 1165 der Ortsbürger im Bereich der Bahnhof- und Baumgartenstrasse in der OE-Zone mit einer Fläche von 3'810 m<sup>2</sup> abzutauschen.

Nachdem das Land der Ortsbürgergemeinde in der OE-Zone liegt, hat es für die Ortsbürgergemeinde nur einen sehr geringen Nutzen und Wert. Bei Bedarf könnte die Einwohnergemeinde diese Landstück jederzeit übernehmen und abkaufen.

Bei der Furttalstrasse hat der Landstreifen für die Einwohnergemeinde wenig Wert, da keine angrenzenden Parzellen bestehen und die Nutzung daher ebenfalls sehr eingeschränkt wäre. Die Ortsbürger haben dort bereits Baurechtsland, welches erweitert werden könnte. Diesbezüglich verweise ich auf die folgenden Traktanden 5. und 6. Bei den Baurechterweiterungen würden jährliche Mehreinnahmen von rund CHF 20'000.-- resultieren.

Die Geschäftsprüfungskommission und die Ortsbürgerkommission haben dieser Absicht am 9. bzw. 23. März 2009 zugestimmt.

Aufgrund einer Rückmeldung des mit der Planung der Mutation beauftragten Notars, dürfte die Ortsbürgergemeinde aufgrund der genauen Flächendaten sogar noch etwas mehr Land als in der Botschaft ausgeführt erhalten.

### Hansueli Locher

Im Zeitpunkt der Strassenplanung, war dieses Land doch der Ortsbürgergemeinde. Warum ging es dann jetzt zurück an die Einwohnergemeinde?

### Gemeindeammann Josef Bütler

Die Landeigentümer wurden damals im Zeitpunkt der Landabtretung an den Kanton entschädigt.

### Alt-Gemeindeammann Rudolf Kalt

In diesem Gebiet hat damals in den 1960er-Jahren zudem eine Baulandumlegung stattgefunden. In diesem Zusammenhang gab es Landabtretungen. Es ist damit nicht nur Ortsbürgerland damals betroffen gewesen. Der Kanton hat bei der Landübertragung 2007 das Land explizit der Einwohnergemeinde übertragen mit der Auflage, dass das Land nicht verkauft werden dürfe.

### Gemeindeschreiber Jürg Müller

Diese Ausführungen sind richtig. Die Ortsbürger sind damals für die Landabtretung entschädigt worden. Auch andere Landflächen waren damals betroffen und alle damaligen Eigentümer mussten an die Landumlegung ihre Beiträge leisten. Alle Abtretungen wurden entschädigt. Das Geld ist damals geflossen. Der Kanton hat als neuer Eigentümer der Strassenparzelle in alleiniger Kompetenz beschlossen, die nicht mehr notwendige Strassenfläche der Einwohnergemeinde zu übertragen. Dieser Entscheid oblag in der alleinigen Kompetenz des Kantons.

Josef Wiederkehr

Der Kanton kann als Eigentümer dieser Parzelle alleine entscheiden, wem der das Land überträgt. Die Ortsbürger haben damit kein Recht auf eine Rückforderung.

Wie viel Land in der OE-Zone, welche jetzt ebenfalls zur Diskussion steht, gehört bereits der Einwohnergemeinde?

Alt-Gemeindeammann Rudolf Kalt

Es sind derzeit in diesem Gebiet nur noch 2 Parzellen, welche nebst dem Land der Ortsbürgergemeinde noch im Privatbesitz sind.

Aus der Mitte der Versammlung wird das Wort nicht weiter verlangt.

**Abstimmung:**

Dafür: 47 Stimmen

Dagegen: 1

|   |
|---|
| <b>5. Erweiterung Baurecht V. Casella</b> |
|---|

*Herr Flavio Casella ist seit 1. Februar 2007 Eigentümer des Baurechts GB Spreitenbach Nr. 3023. Die mit dem Baurecht belastete Parzelle ist im Eigentum der Ortsbürgergemeinde.*

*Mit Vertrag vom 13. September 2007 hat der Kanton Aargau das ursprünglich für den Weiterbau der Furttalstrasse in seinem Eigentum befindliche Grundstück, Parzelle 3080, der Gemeinde Spreitenbach übertragen, weil der Ausbau der Furttalstrasse Richtung Würenlos definitiv nicht mehr realisiert wird. Diese nicht mehr einer Nutzung zugewiesene Parzelle grenzt unter anderem direkt an die Baurechtsparzelle von Herrn Casella an.*

*Herr Casella hat gegenüber den Gemeindevertretern auf Anfrage erklärt, dass er an einer Erweiterung des Baurechtes um die nicht realisierbare Verlängerung der Furttalstrasse, angrenzend an das bestehende Baurecht, interessiert ist.*

*Mit Beschluss vom 24. November 2008 wurde er darüber informiert, dass der Gemeinderat die weiter notwendigen Genehmigungen dazu einholt. Zwischenzeitlich haben Geschäftsprüfungskommission und Ortsbürgerkommission der Erweiterung des Baurechtes zugestimmt.*

*Die Erweiterung des bestehenden Baurechts zu den gleichen Konditionen, wie sie bereits für GB Spreitenbach Nr. 3023 bestehen, ergibt für die Ortsbürgergemeinde zusätzliche Baurechtseinnahmen von rund CHF 7'500.-- pro Jahr.*

*Gleichzeitig kann das Baurecht arrondiert werden, da eine nicht mehr notwendige Wegparzelle gelöscht und durch die Änderung der Bau- und Nutzungsordnung das bisher der Landwirtschaftszone zugewiesene Land entlang der Waldgrenze der Bauzone zugewiesen wurde.*

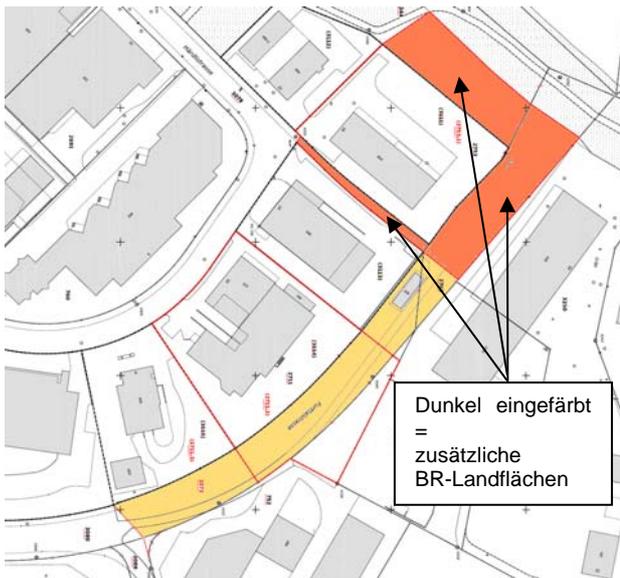
**Antrag:**

*Die Erweiterung des bestehenden Baurechts zu den gleichen Konditionen, wie sie bereits für GB Spreitenbach Nr. 3023 bestehen, sei zu genehmigen.*

**Gemeindeammann Josef Bütler**

Diese Parzelle liegt auf dem vorliegenden Plan ganz oben, direkt angrenzend an die Limmat. Die Firma Casella möchte expandieren und die Fabrikation und Lagerung erweitern. Sie möchte daher das bestehende Baurecht um die angrenzende Fläche der Strassenparzelle erweitern. Die Erweiterung des Baurechts würde zu den gleichen Konditionen wie im bestehenden Vertrag erfolgen, was zusätzliche Baurechtszinsen von rund CHF 7'500.-- einbringen würde.

Aufgrund der weiter genannten Arrondierungen der Baurechtsparzelle um einen nicht mehr realisierbaren Gehweg und um das nicht mehr der Landwirtschaftszone zugewiesene Gebiet entlang der Waldgrenze, welche Herr Casella ebenfalls zu den gleichen Konditionen im Baurecht übernimmt, fallen nochmals rund CHF 9'500 Baurechtszinsen pro Jahr an. Ich verweise auf die projizierte Planskizze. Es ist bei Annahme der Baurechtserweiterung von einer neuen Baurechtsfläche von 5400 m<sup>2</sup> und einem entsprechend höheren Baurechtszinsertrag von zusätzlich total rund CHF 17'000 pro Jahr auszugehen.



Aus der Mitte der Versammlung wird das Wort nicht weiter verlangt.

**Abstimmung:**

Dafür: 48 Stimmen

Dagegen: 0

## 6. Erweiterung Baurecht PAG TECH AG

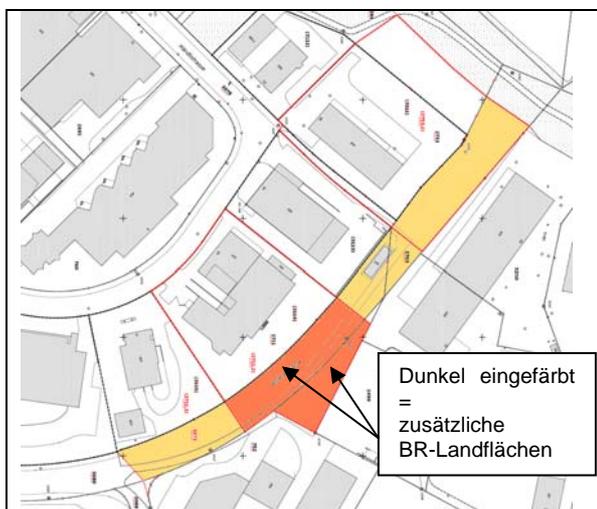
Die PAG TECH AG ist seit dem 25.05.1971 Eigentümerin der Baurechtsparzelle 2711. Die mit dem Baurecht belastete Parzelle ist im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Mit Vertrag vom 13. September 2007 hat der Kanton Aargau das ursprünglich für den Weiterbau der Furttalstrasse in seinem Eigentum befindliche Grundstück, Parzelle 3080, der Gemeinde Spreitenbach übertragen, weil der Ausbau der Furttalstrasse Richtung Würrenlos definitiv nicht mehr realisiert wird. Diese nicht mehr einer Nutzung zugewiesene Parzelle grenzt unter anderem direkt an die Baurechtsparzelle der PAG TECH AG an. Die PAG TECH AG hat gegenüber den Gemeindevertretern auf Anfrage erklärt, dass sie an einer Erweiterung des Baurechtes um die nicht realisierbare Verlängerung der Furttalstrasse, angrenzend an das bestehende Baurecht, interessiert ist. Mit Beschluss vom 24. November 2008 wurde sie darüber informiert, dass der Gemeinderat die weiter notwendigen Genehmigungen dazu einholt. Zwischenzeitlich haben Geschäftsprüfungskommission und Ortsbürgerkommission der Erweiterung des Baurechtes zugestimmt. Die Erweiterung des bestehenden Baurechts zu den gleichen Konditionen, wie sie bereits für Parzelle 2711 bestehen, ergibt für die Ortsbürgergemeinde zusätzliche Baurechtseinnahmen von rund CHF 7'500.-- pro Jahr.

### Antrag:

Die Erweiterung des bestehenden Baurechts zu den gleichen Konditionen, wie sie bereits für Parzelle 2711 bestehen, sei zu genehmigen.

### Gemeindeammann Josef Büttler

Diese Parzelle liegt auf dem vorliegenden Plan hier (Powerpointdarstellung unten). Die Firma PAG TECH AG möchte das bestehende Baurecht um die angrenzende Fläche wie hier auf dem Plan eingezeichnet erweitern. Die Erweiterung des Baurechts würde zu den gleichen Konditionen wie im bestehenden Vertrag erfolgen, was zusätzliche Baurechtzinsen von total rund CHF 10'800.-- ausmacht. Die Summe ist im Vergleich zur Botschaft etwas höher, da nun sämtliche Daten berücksichtigt sind.



Aus der Mitte der Versammlung wird das Wort nicht weiter verlangt.

**Abstimmung:**

Dafür: 48 Stimmen

Dagegen: 0

**7. Verlängerung Baurecht Josef Stocker Hoch- und Tiefbau AG**

*Die Josef Stocker Hoch- und Tiefbau AG ist seit 1.1.1993 Eigentümerin der Parzelle 2711. Die mit dem Baurecht belastete Parzelle ist im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Die Josef Stocker Hoch- und Tiefbau AG hat im Jahre 2008 den Konkurs angemeldet.*

*Mit Schreiben vom 12. Dezember 2008 hat das Anwaltsbüro Bürgi Nägeli, Zürich, mitgeteilt, dass die Ortsbürgergemeinde einer Verlängerung des Baurechts zustimmen müsse, da ansonsten die Zinszahlungspflicht des Baurechts nicht im Konkursverfahren an den neuen Eigentümer des Baurechts überbunden werde und damit die Gemeinde bis zum 30.9.2044 keine Baurechtszinsen mehr vereinnahmen könnte.*

*Der Gemeinderat verneinte diese Forderung des Anwaltsbüros in der Folge und stützte sich dabei auf einen Bundesgerichtsentscheid vom 22.7.2005. Gleichzeitig wurde aber die Bereitschaft geäußert, dass unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Ortsbürgerkommission weiter verhandelt werden könnte.*

*Mit Beschluss der Sitzung vom 23. März 2009 ermächtigte die Ortsbürgerkommission den Gemeinderat, weitere Verhandlungen mit dem Konkursverwalter und den Rechtsvertretern der Josef Stocker, Hoch- und Tiefbau AG, zu führen.*

*Anlässlich einer weiteren Besprechung mit dem Konkursverwalter und den Rechtsvertretern der J. Stocker AG vom 1. April 2009 zeigte sich Folgendes:*

*Nach einer ersten intensiven Phase des rechtlichen Schlagabtausches mit unterschiedlichen Rechtsauffassungen der Parteien und der Verneinung eines effektiv erzielbaren Mehrwerts durch die Vertreter der J. Stocker AG schlagen die Rechtsanwälte die Anwendungsvariante 3 vor. Dabei soll der Baurechtsvertrag so angepasst werden, dass die Verlängerung bis 2069 gilt und zudem die Heimfallklausel angepasst wird. Gleichzeitig könnte mit Wirkung ab 2010 der Baurechtszins neu festgelegt und der Mehrwert der Baurechtsverlängerung durch den neuen Baurechtszins abgegolten werden. Dieser Variante wird am Markt die beste Chance eingeräumt. Mit dem angepassten Baurechtszins würde die Ortsbürgergemeinde alsdann den Mehrwert der Vertragsverlängerung (nun also doch) erhalten.*

*Mit Beschlüssen vom 6. bzw. 27. April 2009 haben Gemeinderat und Ortsbürgerkommission folgender Regelung unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung zugestimmt:*

**E1) Verlängerung Baurecht**

*Verlängerung um 25 Jahre, das heisst bis 30.09.2069*

E2) Berechnung Baurechtszins

- Bodenwert  
3'709 m<sup>2</sup> à **CHF 495.--** = CHF 1'835'955.00
- Baurechtszins pro Jahr  
3 ½ % von CHF 1'835'955.-- = **CHF 64'258.45 neu**  
(CHF 29'857.45 bisher)

E3) Anpassung Heimfallklausel

Die bisherige Fassung des Baurechtsvertrages bezüglich Heimfall wird hiermit aufgehoben und durch die nachstehenden neuen Formulierungen ersetzt:

- Bei Beendigung des Baurechts steht der Baurechtsnehmerin das Recht zu, im Verlaufe des letzten Jahres der Dauer des Baurechtes die auf der Baurechtsparzelle erstellten Bauten zu demontieren und zu entfernen. Macht sie von diesem Recht Gebrauch, hat sie, falls der Grundeigentümer dies verlangt, den früheren Zustand des Grundstückes wiederherzustellen.
- Baufällige, wertlose Bauten sind in jedem Falle durch die Baurechtsnehmerin auf den Zeitpunkt des Vertragsablaufes zu eigenen Lasten zu entfernen.
- Macht die Baurechtsnehmerin von diesem Recht nicht Gebrauch, so hat die Baurechtsgeberin für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten.
- Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin einigen sich für die Ermittlung der Entschädigung auf ein für Liegenschaftsschätzungen spezialisiertes Unternehmen im Bezirk Baden oder in der Region. Dieses ermittelt den Verkehrswert, wobei die Wert vermehrenden Aufwändungen der letzten fünf Jahre nicht zu berücksichtigen sind. Jedoch ist die wirtschaftliche Weiterverwendbarkeit des Baurechts und der Baute (Verkaufs- und weitere Baurechtsgabemöglichkeit an Dritte) zu berücksichtigen. Vom ermittelten Verkehrswert der Bauten hat die Baurechtsgeberin 80 % für die Übernahme beim Heimfall zu bezahlen.
- Können sich die Parteien über die Höhe nicht einigen, legt der Richter die Entschädigung gestützt auf die vorstehenden Grundlagen verbindlich fest.

Zinssatz

Gemäss bisheriger vertraglicher Regelung, jedoch mit folgendem Zusatz für die Dauer der Verlängerung:

- Zinssatz ab 01.10.2044:  
½ % unter dem dannzumal gültigen Zinssatz der Aarg. Kantonalbanken für 1. Hypotheken auf gewerblichen Liegenschaften.

Gültigkeit

Gültigkeit ab 01.01.2010 bzw. Handänderung Baurecht, spätestens aber per 01.01.2011

Zusammenfassung

Mit der vorstehenden Vertragsregelung bezüglich der Verlängerung des bestehenden Baurechts sind die Interessen der Ortsbürgergemeinde zu mehr als 95 % abgedeckt und sie kann weiterhin von guten bzw. besseren Baurechtszinsen profitieren. Die Anpassung der Heimfallklausel entspricht dem heute von Gerichten eingeschlagenen neuen Rechtsweg.

Eine Ablehnung des vorliegenden ausgehandelten Vergleichs hätte die Führung eines längeren Gerichtsprozesses zur Folge und wäre mit Kosten verbunden. Dieses Risiko für einen möglichen Mehrwert von weniger als 5 % macht keinen Sinn.

**Antrag:**

*Die Verlängerung des bestehenden Baurechts um 25 Jahre und die Anpassung der Heimfallklausel sei zu genehmigen.*

**Gemeindeammann Josef Bütler**

Die Josef Stocker Hoch- und Tiefbau AG ist in Konkurs. Im Jahre 2008 war man in Verhandlung mit dieser Firma bezüglich Baurecht. Zu einer Lösung ist es nicht gekommen, weil die Josef Stocker Hoch- und Tiefbau AG zwischenzeitlich den Konkurs anmelden musste. Im Dezember 2008 hat ein Anwaltsbüro der Ortsbürgergemeinde angezeigt, dass im Konkursverfahren die Zinszahlungspflicht von der Baurechtsnutzung getrennt werde. Das heisst, das neue Baurecht gehe an den neuen Baurechtseigentümer über, der dieses Recht erwirbt; der Baurechtszins für die Restdauer gehe jedoch in die Konkursmasse und müsse somit abgeschrieben werden. Unser rechtliches Gewissen, Herr Gemeindegemeinschafter Müller, hat diese Aussagen überprüft und dabei einen Bundesgerichtsentscheid ausfindig gemacht, der eine völlig andere Interpretation zulässt. An einer ersten Sitzung wurde der Sachverhalt mit dem Konkursverwalter, dem ehemaligen Eigentümer des Baurechts und dem Rechtsanwalt diskutiert. Dabei wurden die verschiedenen Positionen erläutert. Es hat sich dann abgezeichnet, worauf die Gegenpartei aus war - nämlich auf eine Mehrwertabschöpfung. Gestützt auf eine weitere Schätzung zeigte sich ein Mehrwert bei Vertragsverlängerung um 25 Jahre von rund CHF 2 Mio. Dieser Wert ist nach Auffassung der Gemeindevertreter der Ortsbürgergemeinde zuzuweisen. Die Ortsbürgerkommission stellte sich in der Folge ebenfalls auf den Standpunkt, dass zumindest ein Grossteil der Ortsbürgergemeinde gehöre und auf dieser Basis weiterverhandelt werden solle. In der nächsten Verhandlungsrunde war dann auch der Chef der genannten Anwaltskanzlei anwesend. Letztlich hat man sich in der heute nun vorgeschlagenen Lösung gefunden. Damit wird der Mehrwert von CHF 2 Mio. im Baurechtszins über die verlängerte Laufzeit geltend gemacht. Mit Beschlüssen vom 26./27. April 2009 haben Gemeinderat und Ortsbürgerkommission der heute beantragten Lösung unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung zugestimmt. Damit würde die Ortsbürgergemeinde jährliche Mehreinnahmen aus dem gleichen Baurecht erhalten von CHF 34'400.--.

Vom Ablauf her wäre es so, dass das Konkursamt nun die Liegenschaft bzw. das Baurecht auf den Markt bringen und verkaufen muss und ab diesem Zeitpunkt gilt dann der neue Baurechtszins - spätestens aber per 1.1.2011. Mit der Vertragsanpassung würde gleichzeitig auch die Heimfallklausel der heutigen Rechtsprechung angepasst. Das heisst, der Liegenschaftswert wird nicht mehr auf 0 im Zeitpunkt des Ablaufes des Baurechts abgeschrieben, sondern dass ein Restwert mit 80 % Rückkaufspflichtig wäre.

Bis heute liegen die Zusagen der Gegenpartei vor, das heisst, das Konkursamt und die Bank als Hauptgläubigerin haben dieser Vertragsanpassung bereits zugestimmt.

Mit dieser Lösung erhalten die Ortsbürger damit rund 95 % des mutmasslichen Mehrwerts. Damit kann auch das Risiko des Gerichtsprozesses umgangen werden, da auch dort ein Restrisiko bestehen würde. Es lohnt sich nicht, um 5 % eines möglichen Mehrwerts einen Prozess einzugehen.

**Josef Wiederkehr**

Ist der neue Baurechtszins integrierter Bestandteil des neuen Vertrages?

**Gemeindeammann Josef Bütler**

Das ist richtig. Der neue Wortlaut ist dann massgebend. Der Käufer des Baurechts, erwirbt das Baurecht zu den neuen Konditionen.

Josef Wiederkehr

Es wäre aber möglich, dass die Liegenschaft nicht zum erwarteten Mehrwert verkauft werden kann. Würde dann nicht der alte tiefere Zins gelten?

Gemeindeammann Josef Bütler

Nein, das ist nicht so. Mit der Vertragsverlängerung gilt automatisch der neue Baurechtszins und zwar unabhängig von einem höheren oder tieferen Verkaufspreis im Konkursverfahren. Der Ortsbürgergemeinde kann der Verkaufwert des Baurechtes damit egal sein, da die neuen Zinsbestimmungen so oder so dann gelten.

Erich Weber

Wo befindet sich diese Liegenschaft eigentlich?

Gemeindeammann Josef Bütler

Es handelt sich um die Liegenschaft Fegistrasse 17.

Erich Weber

Im gemeinderätlichen Text heisst die betroffene Parzelle 2711. Die gleiche Parzellennummer steht auch beim Baurecht PAG TECH AG. Was stimmt nun?

Gemeindeammann Josef Bütler

Das ist richtig festgestellt worden. Richtig wäre die Parzellenbezeichnung 2732, Fegistrasse 17. Die Parzelle 2711 ist die Gesamtparzelle der Einwohnergemeinde, welche in verschiedene Baurechte unterteilt worden ist.

Alt-Gemeindeammann Rudolf Kalt

Es handelt sich um das relativ neue Bürohaus, in welchem auch die Philipp Morris den Geschäftssitz hat.

Viktor Weber

Ich habe noch eine Frage zum Traktandum Baurechtsvertrag Casella, den wir schon behandelt haben. Es gibt dort noch eine Baulinie. Muss der Baurechtsnehmer den Baurechtszins nur innerhalb der Baulinie bezahlen oder nicht?

Gemeindeammann Josef Bütler

Er muss auf der Gesamtfläche den Baurechtszins bezahlen.

Gemeindegemeinder Jürg Müller

Die erwähnte Baulinie ist weggefallen und besteht nicht mehr.

Alt-Gemeindeammann Rudolf Kalt

Diese Baulinie ist weggefallen mit der letzten Revision der Zonenplanung.

Aus der Mitte der Versammlung wird das Wort nicht weiter verlangt.

**Abstimmung:**

Dafür: 48 Stimmen  
Dagegen: 0

## 8. Verschiedenes

### Gemeindeammann Josef Bütler

Die Baurechtsverträge werden in 10-Jahres-Perioden angepasst bezüglich des Zinses. Das heisst, dass immer wieder Verhandlungen stattfinden und die Preise angepasst werden.

Für die Waldhütte ist neu Frau Mötteli als Abwartin zuständig. Die Waldhütte kann neu über die Internetseite der Gemeinde reserviert werden und die Gemeindeganzlei hat die Administration unter sich. Dieses Angebot - wie auch die SBB-Tageskarten und der Zentrumsschopf - werden rege genutzt.

### Hanspeter Lienberger

Ich komme nochmals zurück zum vorab diskutierten Bodenwert der Baurechte. Ich hatte vorhin den Eindruck, dass der Gemeinderat etwas erschrocken ist, als er den Bodenwert von CHF 495.--/m<sup>2</sup> im Fall Stocker gesehen hat. Mich würde interessieren, wie sich der Gemeinderat die Zukunft dieser Landwerte vorstellt. Ich bin immer der Auffassung gewesen, dass wir als Ortsbürgergemeinde immer relativ werttief gefahren sind und irgendwann muss einmal eine Anpassung erfolgen.

### Gemeindeammann Josef Bütler

Die Aussagen bezüglich der periodisch notwendigen Anpassungen sind richtig. Es stehen immer wieder Verhandlungen von alten Baurechten an, welche nunmehr zeitgemäss bezüglich des Bodenwertes angepasst werden müssen. Diese Anpassungen werden aber vorgenommen. Die CHF 495.--/m<sup>2</sup> sind aber neu nun der höchste Ansatz.

### Gemeindeschreiber Jürg Müller

Der Ansatz der CHF 495.--/m<sup>2</sup> hat sich ergeben aus der Umrechnung des Baurechtswertes zuzüglich der Wertsteigerung mit der Mehrwertabschöpfung bedingt durch die Baurechtsverlängerung. Der Marktwert in diesem Gebiet liegt jedoch effektiv zwischen CHF 500 und CHF 600.--.

### Gemeindeammann Josef Bütler

Wenn keine weiteren Fragen gestellt werden, kann die Versammlung geschlossen werden. Sie sind im Anschluss an die Versammlung zum Nachtessen im Restaurant Sternen eingeladen, wobei das Dessert von der Restaurantleitung offeriert wird.

Schluss der Versammlung: 20.55 Uhr

Für getreues Protokoll testieren:  
JM

## **NAMENS DES GEMEINDERATES**

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber