

**Protokoll der Gemeindeversammlung Gebenstorf vom Donnerstag,
9. Juni 2022, 19.30 Uhr in der Mehrzweckhalle Brühl**

Vorsitz: Fabian Keller, Gemeindeammann
Protokoll: Stefan Gloor, Gemeindeschreiber
Stimmzähler: Stefan Weiss und Othmar Schumacher

Feststellung der Verhandlungsfähigkeit

Stimmberechtigte laut Stimmregister: 3'336

Beschlussquorum:

Zahl der notwendigen Stimmen für eine abschliessende Beschlussfassung:

1/5 der Stimmberechtigten =	668
Anwesende Stimmberechtigte	107
Entspricht	3,20 %

Sämtliche Beschlüsse der heutigen Versammlung unterliegen dem fakultativen Referendum.

Traktanden und Anträge:

1. Protokoll der Budgetgemeindeversammlung vom 25. November 2021
2. Geschäftsbericht 2021
3. Gemeinderechnungen 2021
4. Zustimmung zum Verkauf der Baulandparzelle Nr. 1637 in Vogelsang
5. Kreditantrag von Fr. 2'200'000 für die Sanierung der Aarestrasse Süd und Werkleitungen
6. Kreditantrag von Fr. 2'110'000 für die Sanierung der Oberriedenstrasse Ost und Werkleitungen
7. Kreditantrag von Fr. 201'000 für die Erneuerung der Wasserleitung Poststrasse und im Stei
8. a) Kreditantrag von Fr. 338'000 für den Umbau der Pflgewohngruppe Cherne 2 in eine Arztpraxis
b) Kreditantrag von Fr. 830'000 für die Umnutzung der heutigen Arztpraxis Cherne 1 in Wohnraum
9. Zusammenschluss der Feuerwehren Baden, Birmenstorf, Ennetbaden, Gebenstorf, Mülligen und Turgi; Genehmigung des Gemeindevertrages
10. Kreditabrechnungen;
 - a) Regionale Fussballanlage Oberau
 - b) Projektierung Spinnereibrücke
11. Verschiedenes, Termine und Umfrage

Verhandlungen

Gemeindeammann Fabian Keller begrüsst die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sowie die Vertreter der Presse, Peter Graf (Rundschau) und Claudia Laube (Aargauer Zeitung) zur heutigen Versammlung.

Erfolg habe drei Buchstaben „TUN“. Das heisse, dass wir alle zu sehr viel und zu allen möglichen Themen diskutieren können. Das gelte insbesondere für Behördenmitglieder aber auch für Privatpersonen. Zusammen mit dem Internet, mit Google und Zeitungen sei es möglich, einiges an Wissen anzueignen. Mit Leserbriefen und Stammtischgesprächen könnten Meinungen verbreitet werden, diese Personen mitteilen, die kein Interesse daran haben würden. Erfolgreich werde man erst, wenn man nicht nur davon rede, sondern auch etwas tue. Das habe er auch im Frühling erfahren müssen. Nach stundenlangen Untersuchungen und Recherchen habe er kurz nach Ostern ins Spital einrücken müssen. Der Chirurg habe deutlich gesagt, dass genug gesprochen worden sei und es jetzt Zeit sei, zu handeln. So sei er wegen einer Operation ein paar Wochen ausgefallen. Er bedankt sich bei Urs Bättschmann für die Stellvertretung während dieser Zeit. Ebenso bedankt er sich bei all jenen, welche freiwillig ukrainische Flüchtlinge aufgenommen hätten, ohne zu wissen, wie lange der Krieg daure.

Er freue sich auf eine interessante und spannende Gemeindeversammlung und ganz besonders erstmals wieder auf einen gemeinsamen anschliessenden Apéro.

Die Einladung zur heutigen Versammlung sei allen Stimmberechtigten rechtzeitig zugestellt worden und die Aktenaufgabe erfolgte ordnungsgemäss nach den gesetzlichen Vorschriften.

Es seien insgesamt 11 Traktanden vorbereitet worden. Wie der Zeitung entnommen werden konnte, habe der Einwohnerrat Baden die Vorlage für den Feuerwehrezusammenschluss zurückgewiesen, obwohl die Fusion grundsätzlich unterstützt werde. Das Zustandekommen des Gemeindevertrages über eine gemeinsame Feuerwehr setze die Zustimmung aller Vertragsgemeinden voraus. Weil der Einwohnerrat den Vertrag in der vorliegenden Form zurückgewiesen habe, werde das Traktandum heute von der Traktandenliste abgesetzt. Sobald der Vertrag angepasst und mit allen Betroffenen abgestimmt worden sei, könne der sicherheitstechnisch unbestrittene Zusammenschluss der Feuerwehren neu terminiert und der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Die Versammlungsgespräche werden zu Qualitätszwecken für die Protokollierung aufgezeichnet. Die Versammlungsteilnehmer werden gebeten, die Wortmeldungen kurz zu fassen und sich auf das Wesentliche zu konzentrieren.

Traktandum 1

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 25. November 2021

Durch die Finanzkommission wurde das Protokoll geprüft. **Markus Häusermann**, Präsident der Finanzkommission, verliest den Prüfungsbericht, der wie folgt lautet: *„Das Protokoll wurde durch die Finanzkommission geprüft. Es wiedergibt umfassend und sinngemäss richtig die Verhandlungen der Versammlung. Insbesondere sind die verschiedenen Abstimmungsergebnisse vollständig dokumentiert. Die Finanzkommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, das Protokoll zu genehmigen und damit den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung zu entlasten“.*

Diskussion:

Das Wort zum Protokoll wird nicht verlangt.

Beschluss:

Das Protokoll der Budgetgemeindeversammlung vom 25. November 2021 wird in offener Abstimmung mit sehr grossem Mehr ohne Gegenstimme genehmigt.

Traktandum 2

Geschäftsbericht 2021

Gemeindeammann Fabian Keller weist auf den schriftlich abgefassten und umfassend dokumentierten Geschäftsbericht 2021 hin. Er gibt Auskunft über die verschiedenen Tätigkeiten von Behörden, Kommissionen, Verwaltung und Betriebe. Der Bericht konnte wie immer bei der Gemeindekanzlei kostenlos bezogen oder auf der Homepage heruntergeladen werden. Der Vorsitzende dankt allen Beteiligten, welche an der Erarbeitung des Geschäftsberichtes mitgewirkt haben.

Diskussion:

Das Wort zum Geschäftsbericht wird nicht verlangt.

Beschluss:

In offener Abstimmung wird dem Geschäftsbericht 2021 mit sehr grossem Mehr ohne Gegenstimme zugestimmt.

Gemeinderechnungen 2021

Die Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage lauten wie folgt:

Das Wesentliche in Kürze

Die Rechnung 2021 der Einwohnergemeinde Gebenstorf schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 1'605'673 ab. Gegenüber dem Budget kann ein Mehrertrag von Fr. 878'073 verbucht werden. Die Abschreibungen von insgesamt Fr. 1'739'831 berechnen sich aus der Anlagebuchhaltung und davon konnten Fr. 899'862 der Aufwertungsreserve entnommen werden. Das operative Ergebnis beträgt Fr. 705'811. Das Nettovermögen der Einwohnergemeinde beträgt per 31.12.2021 total Fr. 2'626'947.

Die Abschreibungen von Fr. 1'739'831 berechnen sich aus der Anlagebuchhaltung. Die einzelnen Investitionsgüter werden gemäss den Richtlinien HRM2 abgeschrieben (Hochbauten 35 Jahre, Tiefbauten/Strassen 40 Jahre, Kanal-/Leitungsnetze 50 Jahre, etc.). Vom Gesamtbetrag der Abschreibungen konnten im Berichtsjahr Fr. 899'862 aus der Aufwertungsreserve entnommen werden. Die Entnahme wird sich jährlich reduzieren und im Jahr 2027 wird die Aufwertungsreserve vollständig aufgebraucht sein. Die Aufwertungsreserve der Gemeinde hat per Rechnungsabschluss 2021 noch einen Bestand von 4.41 Mio. Franken.

Im steuerfinanzierten Bereich der Einwohnergemeinde wurden im Berichtsjahr lediglich Fr. 391'6475 an Investitionsausgaben getätigt. Die budgetierten Ausgaben für die Sanierung der Landstrasse werden erst im kommenden Jahr zu Buche schlagen.

Die Rechnung schliesst gegenüber dem Budget um **Fr. 878'073** besser ab. Die Steuererträge sind erneut positiv ausgefallen (+ 631'004 Einkommens- und Vermögenssteuern sowie + 143'220 bei den Sondersteuern). Die erfreulichen Steuerzahlen bei den Sondersteuern sind auf einzelne Sonderfälle zurückzuführen (Ausserordentliche Grundstückgewinnsteuern sowie Mehrertrag aus Aktiensteuern).

Die Corona-Pandemie hinterliess auch dieses Jahr Spuren auf der Aufwandseite. Diverse Anlässe und Veranstaltungen konnten wiederum nicht wie geplant durchgeführt werden. Anlässe wie Lager und Exkursionen der Schule, Seniorenausflug, 1. August-Feier, etc. konnten nicht abgehalten werden. Die Gemeindeversammlungen und das In-Forum wurden ohne Apéro durchgeführt und die Druckkosten sind tiefer ausgefallen. Die Waldhütte und der Gemeindesaal konnten über längere Zeit wiederum nicht vermietet werden und das Angebot der SBB-Tageskarten wurde deutlich weniger genutzt. Demgegenüber stehen Pandemie-Mehrkosten für Hygieneartikel für die Gemeindeverwaltung und die Schule.

Der betriebliche Aufwand stieg durch Mehrausgaben unter anderem bei der Pflegefinanzierung (+ 55'000), beim Chêne für die Sanierung der Wirtewohnung (+ 113'000) und den Unterhaltskosten der Schulanlagen (+122'200). Die höheren Berufsschulgelder (+ 122'160) sowie Mehrkosten für die Sanierung der Strassen (+ 39'700) belasten die Rechnung 2021. Die Kosten für die Sozialhilfe sind aufgrund tieferer Fallzahlen und höherer Rückerstattungen gegenüber dem Budget um netto Fr. 247'300 tiefer ausgefallen. Der Zuschuss der Einwohnergemeinde an den Forstbetrieb ist um Fr. 32'100 tiefer ausgefallen. Auf der Einnahmenseite konnte über alle Steuerhoheiten ein gesamter Mehrertrag von Fr. 774'200 verbucht werden.

Die Jahresrechnung der Gemeinde Gebenstorf gliedert sich in einen steuerfinanzierten Bereich (Einwohnergemeinde) und in einen gebührenfinanzierten Bereich (Wasser/Abwasser/Abfall).

Gesamtüberblick Ergebnis Gemeinde			
(Zusammenzug über den steuerfinanzierten Bereich)			
	Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
Betrieblicher Aufwand	18'476'912	18'665'430	17'784'923
Betrieblicher Ertrag	18'850'997	18'053'750	18'998'982
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	374'085	-611'680	1'214'059
Finanzaufwand	328'492	205'570	175'900
Finanzertrag	660'219	644'850	664'403
Ergebnis aus Finanzierung	331'727	439'280	488'503
Operatives Ergebnis	705'812	-172'400	1'702'562
Ausserordentlicher Aufwand			
Ausserordentlicher Ertrag	-899'862	-900'000	-943'950
Ausserordentliches Ergebnis	-899'862	-900'000	-943'950
Gesamtergebnis	1'605'674	727'600	2'646'512
Nettoinvestitionen	391'647	2'400'000	9'884'117
Selbstfinanzierung	2'348'987	1'543'400	2'947'752
Finanzierungsfehlbetrag		856'600	6'936'365
Finanzierungsüberschuss	1'957'340		

Kernaussagen zur Rechnung 2021

- ➔ Erfreulicher Betriebsertrag durch sehr gute Steuereinnahmen.
- ➔ Tiefes Investitionsvolumen 2021 (Verschiebung Projekte in die Jahre 2022 resp.2023).
- ➔ Das Nettovermögen der Einwohnergemeinde per Rechnungsabschluss beträgt rund 2.62 Mio. Franken.
- ➔ Das Jahresergebnis von 1.6 Mio. Franken wird den kumulierten Ergebnissen gutgeschrieben, welche per Ende Rechnungsjahr total 42.3 Mio. Franken betragen.

Übersicht Jahresrechnung 2021 der Gemeinde Gebenstorf für den steuerfinanzierten Bereich

Betrieblicher Ertrag	18'850'996	
davon Steuern	15'351'560	
davon Uebrig	3'499'437	18'850'997
Betrieblicher Aufwand	18'476'912	
davon Allgemeine Verwaltung	2'758'347	
davon Oeffentliche Ordnung	1'776'153	
davon Bildung	6'879'271	
davon Kultur	295'111	
davon Gesundheit	1'539'948	
davon Soziales	3'059'704	
davon Verkehr	1'257'702	
davon Umwelt	286'455	
davon Volkswirtschaft	571'967	
davon Uebrig	52'254	18'476'912
Ergebnis betriebliche Tätigkeit		374'085
Finanzertrag	660'219	
Finanzaufwand	328'492	
Ergebnis aus Finanzierung	331'727	331'727
Operatives Ergebnis		705'812
Ausserordentlicher Ertrag	899'862	
Ausserordentlicher Aufwand	0	
Ausserordentliches Ergebnis	899'862	899'862
Gesamtergebnis		1'605'674

Der grösste Anteil des betrieblichen Aufwandes entfällt auf den Bereich Bildung, gefolgt von den Ausgaben im Sozialbereich. Rund 80 % der Gesamtausgaben sind praktisch nicht beeinflussbar.

Übersicht über die Steuererträge

Der Steuerabschluss präsentiert sich erfreulich. Das Budget wurde um gesamthaft **Fr. 774'224** übertroffen. Einmalige und ausserordentliche Faktoren haben zu diesem Resultat geführt.

Steuern	Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
Einkommens- und Vermögenssteuern	13'881'004	13'250'000	13'750'556
Nach- und Strafsteuern	91'682	100'000	274'036
Grundstückgewinnsteuern	207'916	150'000	424'825
Erbschafts- und Schenkungssteuern	31'807	100'000	41'625
Quellensteuern	401'300	400'000	386'035
Aktiensteuern	710'515	550'000	578'043
Total	15'324'225	14'550'000	15'455'121

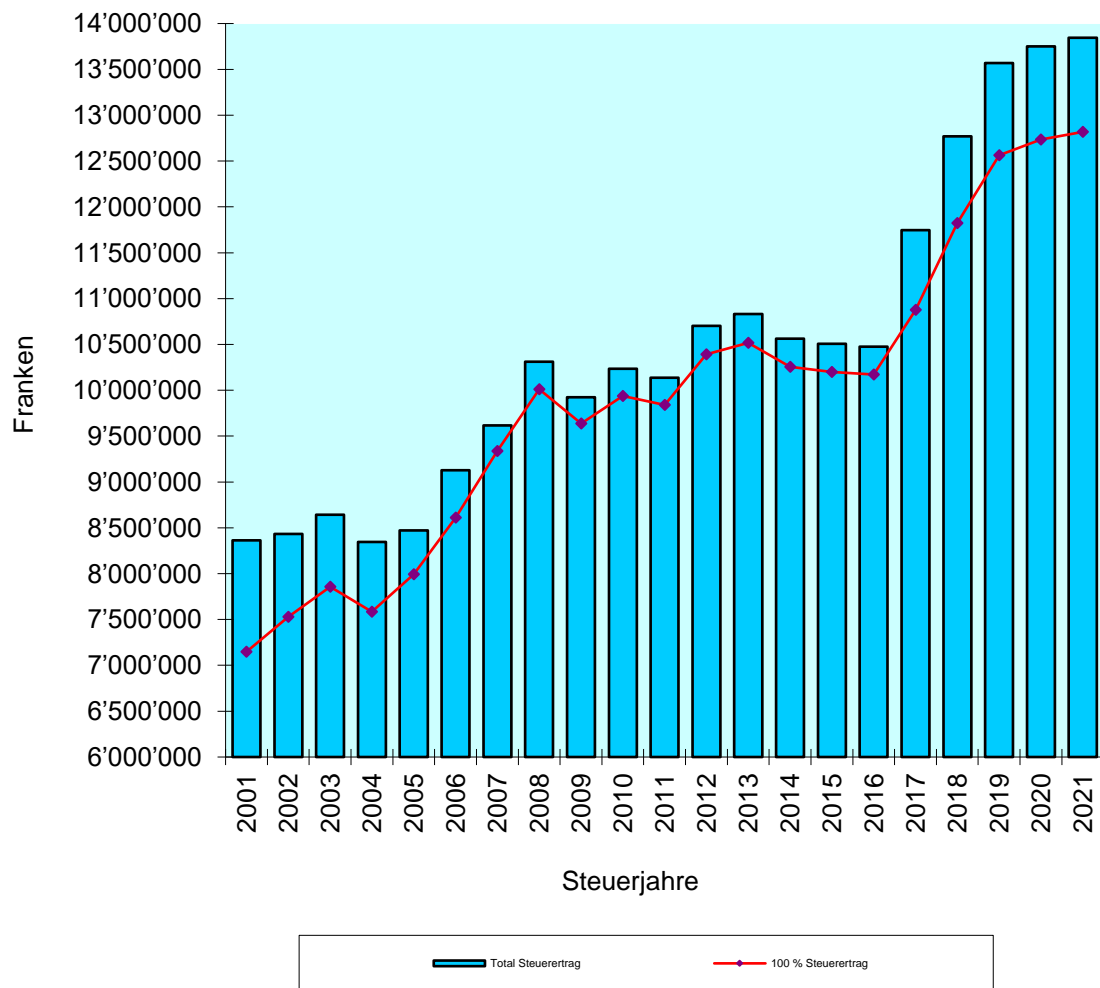
Bei den natürlichen Personen wurde der Budgetbetrag um Fr. 631'004 oder 4.76 % übertroffen. Die Auswirkungen der Corona-Krise sind bei den natürlichen Personen bisher nur sehr gering ausgefallen. Die Leistungen der Arbeitslosenstellen und die Härtefallgelder haben sicherlich dazu beigetragen. Aus heutiger Sicht ist nur mit geringen Steuerausfällen aufgrund der Pandemie zu rechnen.

Bei den **Aktiensteuern** konnte ein Gesamtbetrag von Fr. 710'515 verbucht werden. Gegenüber dem Budget sind dies erfreuliche Mehreinnahmen von rund Fr. 160'000. Die Entwicklung der Aktiensteuern ist derzeit nur schwer abzuschätzen.

Bei den **Quellensteuern** lag eine Punktlandung vor. Die Einnahmen beliefen sich auf Fr. 401'299 (Budget Fr. 400'000).

Die Sondersteuern (**Grundstückgewinnsteuern, Erbschafts- und Schenkungssteuern, Nach- und Strafsteuern**) zeigten ein erfreuliches Bild. Diese Steuern sind schwierig zu budgetieren und können von Jahr zu Jahr grosse Schwankungen aufweisen (Grundstückverkäufe, Todesfälle usw.) Die Nach- und Strafsteuern betragen Fr. 91'682 (Budget Fr. 100'000). Bei den Grundstücksgewinnsteuern konnten infolge zahlreicher Liegenschaftsverkäufe Fr. 207'916 verbucht werden (Budget Fr. 150'000). Bei den Erbschafts- und Schenkungssteuern konnten total Fr. 31'806 (Budget 100'000) verrechnet werden. Die Mindereinnahmen bei den Sondersteuern beliefen sich auf gesamthaft Fr. 18'594.

Entwicklung Steuererträge



Jahresrechnung 2021 Spezialfinanzierungen

Die Spezialfinanzierungen (Eigenwirtschaftsbetriebe **Wasser / Abwasser** und **Abfall**) werden durch die Gebühreneinnahmen finanziert. Die Ergebnisse 2021 präsentieren sich wie folgt:

Betrieb	Rechnung 2021	Budget 2021	Kapital/Schuld
Wasserversorgung	Fr. 89'156.45	Fr. 231'600.00	Fr. 942'800.50
Abwasserbeseitigung	Fr. - 115'503.38	Fr. - 136'400.00	Fr. 2'354'325.98
Abfallwirtschaft	Fr. 122'783.75	Fr. 127'000.00	Fr. 314'999.74

Alle drei Spezialfinanzierungen können per Rechnungsabschluss 2021 ein Vermögen ausweisen.

Gesamtüberblick Ergebnisse

(Spezialfinanzierungen über Gebühren finanziert)

	Wasser	Abwasser	Abfall
Betrieblicher Aufwand	915'070	985'603	402'110
Betrieblicher Ertrag	1'003'412	867'650	524'722
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	88'342	-117'953	122'612
Finanzaufwand		0	0
Finanzertrag	814	2'450	172
Ergebnis aus Finanzierung	814	2'450	172
Operatives Ergebnis	89'156	-115'503	122'784
Ausserordentlicher Aufwand			
Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis	89'156	-115'503	122'784
Nettoinvestitionen	23'870	-10'251	0
Selbstfinanzierung	152'266	-105'836	142'564
Finanzierungsfehlbetrag		95'585	
Finanzierungsüberschuss	128'396		142'564

Kennzahlen aus der Rechnung 2021 (ohne Spezialfinanzierungen)

Nettoschuld pro Einwohner

Fr. – 468

Eine Pro-Kopf-Verschuldung bis 2'500 kann als tragbar eingestuft werden.

Bei der Beurteilung ist ergänzend die finanzielle Leistungsfähigkeit massgebend (Selbstfinanzierungsanteil berücksichtigen).

Durchschnitt letzte 4 Jahre

Fr. - 829

Zinsbelastungsanteil

- 0.25 %

Zeigt, welcher Anteil des laufenden Ertrages durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.

Je tiefer dieser Wert ist, desto grösser der Handlungsspielraum. Der Anteil sollte nicht über 9 % betragen.

Durchschnitt letzte 4 Jahre

- 0,32 %

Eigenkapitaldeckungsgrad **393.04 %**

Zeigt, welche frei verfügbaren Reserven zur Deckung allfälliger Defizite bestehen. Ein Eigenkapitaldeckungsgrad von über 100 % weist auf einen hohen Reservebestand hin. Der Deckungsgrad muss gemäss den kantonalen Vorgaben 30 % betragen.

Durchschnitt letzte 4 Jahre **384.07 %**

Selbstfinanzierungsgrad **599.77 %**

Zeigt, welcher Anteil der Nettoinvestition aus eigenen Mitteln finanziert werden kann. Ein Selbstfinanzierungsgrad von über 100 % weist auf eine hohe Eigenfinanzierung hin. Der Anteil sollte nicht unter 50 % betragen. Jährliche Schwankungen beim Selbstfinanzierungsgrad sind nicht ungewöhnlich, langfristig sollte ein Selbstfinanzierungsgrad von 100 % angestrebt werden.

Durchschnitt letzte 4 Jahre **271,57 %**

Selbstfinanzierungsanteil **11.51 %**

Zeigt, welcher Anteil des laufenden Ertrags zur Finanzierung der Investitionen oder zum Abbau von Schulden aufgewendet werden kann (finanzielle Leistungsfähigkeit). Ein Selbstfinanzierungsanteil von über 20 % weist auf ein hohes Investitions-/Amortisationspotential hin. Der Anteil sollte nicht unter 10 % betragen.

Durchschnitt letzte 4 Jahre **16,63 %**

Kapitaldienstanteil **8.28 %**

Zeigt, wie stark der laufende Ertrag durch den Zinsendienst und die Abschreibungen (Kapitaldienst) belastet ist. Der Anteil sollte nicht über 15 % betragen.

Durchschnitt letzte 4 Jahre **6,51 %**

Fazit über die finanzielle Lage der Gemeinde Gebenstorf

Die Rechnung 2021 schliesst erfreulicherweise mit einem Ertragsüberschuss von 1.6 Mio. Franken ab. Das operative Ergebnis beträgt rund 705'812 Franken. Das Nettovermögen hat sich bedingt durch das sehr tiefe Investitionsvolumen 2021 auf Fr. 2.62 Mio. Franken erhöht. Der Mehrertrag an Steuereinnahmen hat das Ergebnis 2021 positiv beeinflusst.

Die nahe Zukunft ist weiterhin geprägt durch grosse Investitionen in Schulraum, Kantons- und Gemeindestrassen, sowie in die Werterhaltung der Liegenschaften. Der Gemeinderat und die Finanzkommission sind bestrebt, die Finanzplanung ausgewogen zu gestalten, damit die finanzielle Tragbarkeit und das Haushaltgleichgewicht eingehalten werden kann.

Die Corona-Pandemie hatte bisher keine Auswirkungen auf das Steuersubstrat unserer Gemeinde. Wir sind optimistisch, dass sich unsere Steuerzahlen weiterhin positiv entwickeln werden. Die Investitionen sind nachhaltig und stellen einen Gegenwert dar. Sie machen unser Dorf für die Bevölkerung attraktiv und sind auf die zukünftigen Bedürfnisse und Anforderungen ausgerichtet.

Auszug aus der Bilanz per 31.12.2021

Bilanz 2021	Eröffnungsbilanz	Schlussbilanz
A K T I V E N	109'578'050.86	110'032'747.82
FINANZVERMOEGEN	21'471'210.67	23'474'644.97
Flüssige Mittel	2'144'463.70	3'824'592.35
Forderungen	4'692'775.37	3'892'336.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen	817'955.05	912'767.62
Finanzanlagen		
Sachanlagen Finanzvermögen	13'816'016.55	14'844'948.60
VERWALTUNGSVERMOEGEN	88'106'840.19	86'558'102.85
Sachanlagen Verwaltungsvermögen	81'193'799.40	79'513'269.97
Immaterielle Anlagen	621'965.64	740'705.78
Darlehen	4'040'000.00	4'040'000.00
Beteiligungen, Grundkapitalien	1'500'000.00	1'500'000.00
Investitionsbeiträge	751'075.15	764'127.10
Abzuschreibendes Verwaltungsvermögen	0.00	0.00
P A S S I V E N	109'578'050.86	110'032'747.82
FREMDKAPITAL	22'294'670.71	21'987'516.21
Laufende Verpflichtungen	5'378'192.42	4'040'036.59
Passive Rechnungsabgrenzungen	478'477.05	688'715.90
Kurzfristige Rückstellungen	0.00	90'725.00
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	15'373'558.75	16'251'944.00
Langfristige Rückstellungen	420'606.00	325'774.25
Verbindlichkeiten ggü. Spezialfinanzierungen	643'836.49	590'320.47
EIGENKAPTIAL	87'283'380.15	88'045'231.61
Verpflichtungen/Vorschüsse ggü. Spezialfinanzierungen	13'510'482.65	13'606'919.47
Fonds	3'884'698.28	3'844'301.03
Aufwertungsreserve Verwaltungsvermögen	29'134'778.35	28'234'916.35
Bilanzüberschuss	40'753'420.87	42'359'094.76

Die Finanzkommission und die BDO AG haben die Gemeinderechnungen des Jahres 2021 geprüft und als in Ordnung befunden. Sie werden der Gemeindeversammlung zur Genehmigung empfohlen.

In Anlehnung an die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage können die Erläuterungen von **Gemeinderat Patrick Senn** sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

Operatives Ergebnis von Fr. 705'811. Die Gesamtabreibungen beliefen sich auf Fr. 1'739'831. Aus der Aufwertungsreserve konnten Fr. 899'862 entnommen werden. Dies ergebe ein Ertragsüberschuss von Fr. 1'605'673 und entspreche einem Mehrertrag von Fr. 878'073 gegenüber dem Budget. Die Spezialfinanzierungen werden eigenwirtschaftlich über Gebühren finanziert. Alle drei Betriebe (Wasser, Abwasser und Abfallentsorgung) weisen ein Vermögen aus. Diese Vermögen werden gebraucht für anstehende Projekte und Investitionen. Die Finanzpläne werden jährlich aktualisiert.

Die Rechnung schliesse gegenüber dem Budget um Fr. 878'073 besser ab. Der Mehrertrag begründe sich durch höhere Steuereinnahmen von Fr. 631'004 bei den Einkommenssteuern der natürlichen

Personen und Fr. 143'220 bei den Sondersteuern. Im letzten Jahr mussten etliche Projekte verschoben werden, einerseits Corona und andererseits Ressourcen bedingt. Es seien lediglich Fr. 391'647 an Investitionen getätigt worden. Die Pandemie habe auf der Aufwandseite auch ihre Spuren hinterlassen. So konnte die 1. August-Feier, Schulanlässe, Inform nicht oder nur reduziert durchgeführt werden. Auch die Waldhütte und der Gemeindesaal konnten nicht im gewohnten Rahmen vermietet werden. Hinzu kamen Mehrkosten für die Anschaffung von Hygieneartikeln.

Die Entwicklung der Steuereinnahmen sei weiterhin positiv und trotz Pandemie waren keine grossen Steuerausfälle zu verzeichnen. Das Budget konnte um insgesamt Fr. 774'200 übertroffen werden. Hier griffen die Härtegelder aus der Arbeitslosenkasse. Wie erwähnt schliesse die Rechnung 2021 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 1'605'673 ab. Wegen der tiefen Investitionen erhöhe sich das Nettovermögen auf Fr. 2'626'947. Die Bankschulden lägen unverändert bei 11,5 Mio. Franken. Für die Umsetzung der aufgeschobenen Projekte sei mit einem Investitionsvolumen von rund 2,2 Mio. Franken zu rechnen.

Diskussion:

Das Wort wird nicht verlangt.

Prüfungsbericht der Finanzkommission

Durch den Präsidenten der Finanzkommission, **Markus Häusermann**, wird der Prüfungsbericht verlesen: *„Die Finanzkommission hat im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Buchführung und die Jahresrechnung für das Rechnungsjahr 2021 geprüft. Für den Inhalt und das Ergebnis der Jahresrechnung ist der Gemeinderat verantwortlich. Die Aufgabe der Finanzkommission bestand darin, die Jahresrechnung zu prüfen und zu beurteilen. Das Prüfungsurteil berücksichtigt zudem auch die Ergebnisse der externen Bilanzrevision, welche durch die Treuhandgesellschaft BDO AG durchgeführt wurde.*

Aufgrund der Prüfung wird bestätigt, dass

- 1. die Buchhaltung sauber und übersichtlich geführt ist,*
- 2. die Erfolgsrechnung, die Investitionsrechnung und die Bilanz mit der Buchhaltung übereinstimmen,*
- 3. die Buchführung, die Darstellung der Vermögenslage und die Jahresrechnung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Details können dem Erläuterungsbericht und den finanziellen Kennzahlen entnommen werden.*

Die Finanzkommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2021 zu genehmigen und den verantwortlichen Personen Entlastung zu erteilen.“

Der Vorsitzende bedankt sich beim Leiter Finanzen für die saubere Rechnungsführung und bei der Finanzkommission für die stets exakte und aufwändige Rechnungsprüfung.

Beschluss:

In offener Abstimmung genehmigt die Gemeindeversammlung mit sehr grossem Mehr ohne Gegenstimme die Gemeinderechnungen des Jahres 2021.

Zustimmung zum Verkauf der Baulandparzelle Nr. 1637 in Vogelsang

Die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage lauten wie folgt:

Das Wesentliche in Kürze

Im Finanzplan ist der Verkauf der Baulandparzelle Nr. 1637 im Jahr 2023 abgebildet. Das Grundstück wurde im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone (W3) umgewandelt, um eine nachhaltige Entwicklung des Dorfteils Vogelsang zu gewährleisten. Der Verkauf sollte möglichst rasch erfolgen, damit in Koordination mit der Sanierung der Aarestrasse zeitnah ein Bauprojekt erstellt und Synergien genutzt werden können. Gemäss den Bestimmungen von § 5 der Gemeindeordnung liegt der Verkauf des Grundstückes in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Allgemeines und Ausgangslage

Im Sanierungsperimeter der Aarestrasse - an der Kreuzung Aarestrasse / Schulstrasse - liegt die Parzelle 1637 der Einwohnergemeinde Gebenstorf. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde das Grundstück von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone (W3) umgezont. Der Gemeinderat hat im Finanzplan bekräftigt, das Grundstück mit einer Fläche von 2'966m² zu veräussern. Der Verkauf der Baulandparzelle steht in einem engen Zusammenhang mit dem Sanierungsprojekt Aarestrasse. Quer durch das Grundstück verlaufen nämlich alte Kanalisationsleitungen, welche im Zuge der Sanierung der Aarestrasse gemäss Generellem Entwässerungsplan in den öffentlichen Strassenraum umgelegt werden müssen. Dadurch können zeitnah ein hindernisfreies Baukonzept erstellt und Synergien bei der Überbauung und den Anschlusswerken genutzt werden. Ein Verkauf des Grundstückes zu einem späteren Zeitpunkt hätte zur Folge, dass die Sanierung der Aarestrasse weiterhin verschoben oder die sanierte Strasse bereits nach kurzer Zeit wieder weitgehend aufgebrochen werden müsste. Der Gemeinderat möchte ein Flickwerk auf jeden Fall vermeiden.

Zuständigkeit

Gemäss § 5 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat befugt, Veräusserungen von Grundstücken und Liegenschaften bis zu einem Betrag von Fr. 300'000.- pro Einzelfall zu tätigen. Der geschätzte realistische Erlös aus dem Verkauf der Baulandparzelle dürfte bei über 3 Mio. Franken liegen. Somit fällt der Verkauf der Baulandparzelle in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat hat sich für ein zweistufiges Verfahren entschieden. Er beantragt der Gemeindeversammlung, dem Baulandverkauf grundsätzlich zuzustimmen und den Gemeinderat zu ermächtigen, das Verkaufsverfahren durch ein ausgewiesenes Immobilienunternehmen einzuleiten. Der endgültige Kaufvertrag mit Angabe des Kaufpreises und der Käuferschaft wird der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Winter zur Genehmigung vorgelegt.

Erlös und Mehrwertabgabe

In den letzten zwei Jahren haben sich die Immobilienpreise massiv verteuert. Der Verkauf des Grundstückes dürfte der Gemeinde aufgrund der Bandbreite des geschätzten Landpreises voraussichtlich deutlich über drei Mio. Franken in die Kasse spülen. Der Verkauf wird durch ein externes Unternehmen im Bieterverfahren begleitet. Neben dem Erlös aus dem Verkauf können durch eine zeitgemässe und hochwertige Überbauung nachhaltige Steuereinnahmen generiert werden.

Durch die Umzonung der Parzelle 1637 in eine Wohnzone ist eine sogenannte Mehrwertabgabe geschuldet. Die Mehrwertabgabe gehört zu den neuen gesetzlichen Verpflichtungen der Grundeigentümer. Steigt durch Planungsmassnahmen der Wert eines Grundstückes, so müssen die Grundeigentümer der öffentlichen Hand 20 % des Mehrwertes abgeben. Die Hälfte der Abgaben fällt dem Kanton zu. Die andere Hälfte hat die Gemeinde als Grundeigentümerin zu entrichten. Die finanziellen Mittel fliessen in einen speziellen Fond. Die Höhe des Mehrwerts des Grundstückes wurde bereits durch eine Schätzung des kantonalen Steueramtes berechnet und beträgt Fr. 1'290'210. Die zu entrichtende Mehrwertabgabe durch den Verkauf beträgt somit Fr. 258'042.

Der Ertrag kann für Entschädigungen aus materieller Enteignung sowie für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG, insbesondere für Massnahmen zum Erhalt von genügenden Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft sowie für Massnahmen zur besseren Nutzung ungenutzter Flächen in Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche, verwendet werden (Art. 5 Abs. 1ter RPG).

Zusammenfassung und Empfehlung:

Zusammengefasst dient der Erlös aus dem Verkauf des Grundstückes nicht nur der spürbaren Stabilisierung des Finanzhaushaltes, sondern ermöglicht auch eine hochwertige und nachhaltige Entwicklung des vorhandenen Baugebietes im Dorfteil Vogelsang. Von Bedeutung ist ausserdem, dass der Verkauf des Grundstückes zeitnah mit der Sanierung der Aarestrasse erfolgen kann, um die erforderlichen Anschlusswerke im Rahmen des Bebauungskonzeptes und der Sanierung der Aarestrasse optimal zu koordinieren.

In Anlehnung an die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage können die Erläuterungen von **Gemeindeammann Fabian Keller** sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden: In einem ersten Schritt möchte der Gemeinderat von den Stimmberechtigten das Einverständnis zum Verkauf des Grundstückes einholen. In einem zweiten Schritt werde der Kaufvertrag mit Angabe des Kaufpreises und des Käufers der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Grundstück sei im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und BNO Revision von der Zone öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone (W3) umgewandelt worden. Inzwischen sei die neue Bau- und Nutzungsordnung in Kraft. Um Synergien zu gewinnen, sollte der Verkauf in Koordination mit der Sanierung der Aarestrasse erfolgen. Die Kompetenzsumme für Veräusserungen von Grundstücken und Liegenschaften liege beim Gemeinderat bei Fr. 300'000. Mit dem Einverständnis könne das Verkaufsverfahren eingeleitet werden. Der endgültige Kaufvertrag werde der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung vorgelegt. Der Verkauf der Baulandparzelle und die geschätzten Einnahmen seien im aktuellen Finanzplan abgebildet. Heute verlaufen in diesem Grundstück querdurch Leitungen für Wasser und Abwasser. Es mache daher Sinn, diese Leitungen zusammen mit der Sanierung der Aarestrasse zu verlegen, um spätere Aufbrüche zu vermeiden. Von Vorteil wäre es, wenn der Käufer bereits bekannt wäre und die Erschliessung und Abschlüsse festgelegt werden könnten. Die Gemeinde verkaufe kein „Filetstück“. Es verbleibe eine ausreichende Landreserve von ca. 10'000 m², so dass bei Bedarf die Schulanlage problemlos erweitert werden könnte.

Diskussion:

Stephan Leicht Vogt lehnt den Verkauf des Grundstückes ab und betrachtet die Umzonung als Fehler. Dem prognostizierten Wachstum im Geelig und Vogelsang werde durch den Verkauf des Grundstückes nicht Rechnung getragen. Die Platzverhältnisse würden durch den Verkauf eingeschränkt und eine allenfalls notwendige Erweiterung der Schulanlage könnte problematisch werden. Auch zweifle er an den Synergien, da die Käuferschaft nicht so schnell ein Projekt erarbeitet habe.

Alfred Wullemin hält ein Verkauf weder als sinnvoll noch als notwendig. Die Gemeindefinanzen seien gesund und würden einen Verkauf nicht rechtfertigen. Zudem sei der Verkauf von Gemeindeland in keiner Art und Weise nachhaltig. Aus diesen Gründen lehne er einen Verkauf des Grundstückes ebenfalls ab.

Annamarie Würsten bevorzugt den Verkauf des Oberen Schulhauses Dorf, um eine schöne Überbauung mit Wohnraum für Jung und Alt zu realisieren. Dadurch könnte das Dorfleben bereichert werden.

Gemeindeammann Fabian Keller erwähnt dazu, dass das Obere Schulhaus Dorf während der Bauzeit des neuen Kindergartens temporär als Kindergarten benötigt werde. An der Budgetgemeinde werde der Antrag für den Neubau des Doppelkindergartens Zentrum zur Beschlussfassung vorgelegt. Trotz der gesunden Finanzlage stünden jedoch erhebliche Investitionen in zusätzlichen Schulraum und in die Sanierung des Schulhauses Brühl 1 an. Es sei nicht im Interesse der Gemeinde, die aktuellen Bankschulden von 11,5 Mio. wesentlich zu erhöhen. Zudem bestehe wie erwähnt eine ausreichende Landreserve rund um das Schulhaus Vogelsang, um allenfalls zusätzlicher Schulraum realisieren zu können. Eine erneute Umzonung des Grundstückes in die öBA mache keinen Sinn und werde auch nicht angestrebt.

Für **Willy Deck** sei ein Landverkauf im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten durch spätere Generationen nicht zu vereinbaren. Die Erträge aus einem Verkauf seien schnell wieder aufgebraucht und das Land verloren. Eine moderne Gemeinde verkaufe kein Land und wenn doch, müsste die Abgabe im Baurecht in Betracht gezogen werden.

Urs Ehrler erkundigt sich nach der Strategie der Schulstandorte, insbesondere ob der Schulstandort Vogelsang aufgehoben werde und alle Schüler ins Brühl zur Schule gehen müssen. Falls die Prognosen zutreffen und neue Wohnbauten im Geelig und Vogelsang zu einem signifikanten Bevölkerungswachstum führen sollten, drängten sich entsprechende Überlegungen auf.

Gemeindeammann Fabian Keller erwähnt, dass kein definitiver Entscheid des Gemeinderates vorliege, den Schulstandort Vogelsang aufzuheben. Strategisch sei mit der Schulpflege vereinbart worden, die Kindergärten in den Quartieren zu belassen und die Mittel- und Oberstufe in der Schulanlage Brühl zu führen. Dass in naher Zukunft auf dem ehemaligen Areal der BAG Wohnungen entstünden, sei eine Tatsache. Mit den vorhandenen Landreserven von ca. 10'000 m² sei es jedoch problemlos möglich, im Vogelsang ein zusätzliches Schulhaus zu bauen.

Stephan Leicht Vogt bezweifelt, ob die bestehenden Landreserven genügen, um auch ausreichend Freiraum für Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten der Schulkinder zu gewährleisten. Zudem bestehe

keine Strategie, wie es weiter gehen soll, wenn das BAG Land und das Geelig überbaut werde. Es sei heute auch nicht klar, ob das Schulhaus Vogelsang ohne weiteres zurückgebaut und ein neues Schulhaus erstellt werden könne.

Der geplante Landverkauf solle nicht zu einer Diskussion über die Strategie der Schulstandorte führen, erwidert **Gemeindeammann Fabian Keller**. Ob und in welcher Form das Schulhaus Vogelsang erhalten werde, müsse zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden. Tatsache sei, dass die vorhandenen Landreserven ausreichen, um weitere Schulbauten zu realisieren. Mit den Mitteln aus dem Landverkauf möchte der Gemeinderat den Schulstandort Brühl weiterentwickeln, ohne dass der Finanzhaushalt arg strapaziert werde.

Stephan Wernli möchte wissen, ob die Option eines Baurechtes auch geprüft worden sei. Viele Gemeinden hätten Land im Baurecht abgegeben und würden von den Zinsen während 100 Jahren profitieren. Die Umzonung des Grundstückes sei richtig gewesen, um dieses einer anderweitigen Nutzung zuzuführen bzw. zu überbauen. Betreffend der angesprochenen Synergien im Zusammenhang mit der Sanierung der Aarestrasse habe er ebenfalls gewisse Zweifel.

Gemeindeammann Fabian Keller führt aus, dass das Baurecht geprüft worden sei und in mittelalterlichen Altstadtstädten mit historischem Hintergrund wie in Aarau, Brugg oder Baden Sinn mache. Auch in speziellen Dorfzentren wäre dies vorstellbar, um das Land zu erhalten. Die Landparzelle im Vogelsang sei jedoch strategisch kein wichtiger Standort für ein Baurecht und von der Grösse her ungeeignet. Zudem sei beim Ablauf des Baurechtes die Regelung des Heimfalls besonders schwierig hinsichtlich der Wertberechnungen. Werde ein reduzierter Wert vereinbart, bestehe gegen Ende der Baurechtsdauer die Gefahr, dass der Gebäude- und Wohnungsunterhalt vernachlässigt werde (Verslumung). Das Grundstück im Vogelsang könnte bei einem realistischen Verkaufspreis von 3 Mio. Franken unter Annahme eines mittleren Baurechtszinses von 2,5 % ca. Fr. 75'000 pro Jahr abwerfen, so dass das Baugrundstück den Baurechtsnehmer rund 7 Mio. Franken kosten würde.

Stephan Wernli stellt den Antrag auf Rückweisung der Vorlage mit dem Auftrag an den Gemeinderat, die Abgabe des Landes im Baurecht zu prüfen und einem Verkauf gegenüber zu stellen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen gewünscht werden, gelangt der Vorsitzende zur Abstimmung. Zuerst wird über den Rückweisungsantrag als Ordnungsantrag abgestimmt.

Beschluss:

In offener Abstimmung wird der Rückweisungsantrag mit 50 zu 34 Stimmen angenommen.

Somit gilt das Geschäft als zurückgewiesen und eine weitere Abstimmung erübrigt sich.

Kreditantrag von Fr. 2'200'000 für die Sanierung der Aarestrasse Süd und Werkleitungen

Die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage lauten wie folgt:

Das Wesentliche in Kürze

Gemäss aktueller Werterhaltungsplanung drängen sich seit langem Sanierungsmassnahmen für den Strassenoberbau und die Werkleitungen der Aarestrasse Süd auf. Das Sanierungsprojekt wurde durch das Ingenieurbüro Senn AG in Nussbaumen erarbeitet. Die Investitionen belaufen sich auf insgesamt Fr. 2'200'000 und sind in den Finanzplänen der Einwohnergemeinde und Eigenwirtschaftsbetrieben berücksichtigt.

1. Ausgangslage

Die Aarestrasse ab der Lauffohrstrasse K 428 bis zur Chameracherstrasse in Vogelsang ist dringend sanierungsbedürftig. Im gesamten Projektperimeter von zirka 350 Metern ist die Sanierung der Strasse, als auch der Werkleitungen erforderlich.

2. Projektbeschreibung

2.1 Strassenbau

Grundsätzlich ist das Ziel, die Grundgeometrie einer Gemeindestrasse mit einer Breite von min. 4.20 m auszustatten, so dass die Anforderungen an das Lichtraumprofil gemäss VSS Normen eingehalten werden können. Die vorhandene Strassenparzelle ist jedoch mehrheitlich auf einer Breite von 4.00 m dimensioniert (ausser Abschnitt Bücklistrasse bis Lauffohrstrasse). Die Aarestrasse ist eine Quartierstrasse mit einem untergeordneten Verkehrsaufkommen und einer eher schwachen Fussgängerfrequenz. Im Weiteren ist ein Fahrverbot mit dem Zusatz „ausgenommen Zubringerdienst“ signalisiert.

Der Gemeinderat hat daher entschieden, die Strassensanierung innerhalb des heute bestehenden Perimeters zu planen und zu realisieren.

Die Aarestrasse befindet sich ausserdem in einer Tempo 30-Zone. In dieser Zone ist ein Trottoir nicht zwingend erforderlich und aufgrund der engen Verhältnisse ohnehin nicht umsetzbar. Unter Berücksichtigung der Fussgängerfrequenzen (Schulwegverbindung, Wanderweg etc.), macht eine optische Abgrenzung durch Bundsteine für eine Fussgängerverbindung Sinn. Dadurch weiss der Fussgänger, in welchem Bereich er sich zu bewegen hat.

Der Sanierungsumfang beinhaltet den gesamten Strassenraum von der Lauffohrstrasse K 438 bis zur Chameracherstrasse. Die Strasseninstandstellung umfasst den Ersatz der gesamten Foundation, der Randabschlüsse, der Strassenentwässerung und des Belages auf einer Länge von ca. 350 Metern.

Die Zustandsuntersuchung des Belags und der Foundationsschicht hat ergeben, dass der bestehende Strassenoberbau den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht und erneuert werden muss. Die bestehende Foundation weist eine ungenügende Mächtigkeit auf und muss durch eine neue, aus frostsicherem und tragfähigem Material ersetzt werden.

2.2 Wasserversorgung

Gemäss der Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) aus dem Jahr 2017 ist vor allem im Abschnitt Schulstrasse bis Gugelweg dringender Handlungsbedarf.

Das Projekt umfasst daher den Ersatz der vorhandenen Trinkwasserleitung von der Lauffohrstrasse bis zum Gugelweg auf einer Länge von 480 m. Die bestehende Gussleitung im Durchmesser 125 mm bzw. 100 mm wird durch eine Kunststoffleitung mit einem Durchmesser von 160 mm ersetzt. Die sieben vorhandenen Hydranten im Bauperimeter werden erneuert. Innerhalb des Strassenbereichs werden die Hausanschlussleitungen inkl. der Schieber bis zur Parzellengrenze durch Kunststoffleitungen ausgetauscht. Die weiteren Erneuerungen der Hausanschlüsse innerhalb der privaten Grundstücke ist zwar nicht Bestandteil des Projektes, wird aber den Eigentümern empfohlen, um allfällige Synergien im Zuge der Bauarbeiten zu nutzen.

2.3 Abwasserbeseitigung

Gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) hat die bestehende Kanalisation im Abschnitt Schulstrasse bis Lauffohrstrasse ihre Kapazitätsgrenze erreicht und ist hydraulisch nicht genügend gross dimensioniert. Daher muss der Durchmesser der Leitung vergrössert werden. Im Projekt ist deshalb vorgesehen, die bestehende 157 m lange Leitung auf einen Durchmesser von 600 mm zu vergrössern (grabenlos). Ein konventioneller Grabenbau ist in diesem Abschnitt voraussichtlich nicht möglich, da die komplette Strasse mit bestehenden Werkleitungen voll ist und somit der Aufwand für die Vergrösserung der Leitung nicht mehr wirtschaftlich wäre. Durch die vorhandenen Anschlüsse (Hausanschlüsse, Strassenentwässerung etc.) bleibt die Lage der Leitung unverändert. Alle dazwischenliegenden Schächte müssen allerdings abgebrochen und neu erstellt werden.

Im Abschnitt Schulstrasse bis zur Chameracherstrasse liegt die bestehende Kanalisation auf privaten Grundstücken. Dies auch im Bereich der Parzelle 1637 der Einwohnergemeinde Gebenstorf. Das knapp 3'000 m² grosse Landstück ist mit der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kultur von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone 3 umgezont worden. Mit Verweis auf Traktandum 5 macht es im Hinblick auf die Veräusserung des Grundstückes Sinn, die 195 m lange bestehende Leitung still zu legen und eine neue Abwasserleitung in den öffentlichen Strassenbereich zu verlegen. Falls notwendig und gewünscht, werden die gleichen Anpassungen auch auf den weiteren privaten Grundstücken vorgenommen.

2.4 Stromversorgung

Die EV Gebenstorf AG beabsichtigt im gesamten Sanierungsbereich die Erstellung einer neuen Kabelrohranlage inkl. Verteilkabinen. Im neuen Kabelrohrblock der Elektrizitätsversorgung wird ein Leerrohr PE \varnothing 60 mm für die Strassenbeleuchtung verlegt und jeweils zum bestehenden Kandelaberstandort eingeschlaucht. Die Kosten der Strassenbeleuchtung sind im Strassenbau eingeschlossen und werden somit wie üblich von der Gemeinde finanziert.

2.5 Gasversorgung

Die bestehende Gasleitung muss, bedingt durch die Werkleitungsbauten, teilweise örtlich verlegt werden. Dazu sollen auf den Hauptleitungen Streckenschieber nachgerüstet werden.

2.6 UPC / Swisscom

Die beiden Fremdwerke haben bisher keinen Sanierungsbedarf im Perimeter angemeldet.

3. Kosten und Finanzierung

Strassenbau, Stromversorgung und Entwässerung	Fr.	570'000 steuerfinanziert
Wasserversorgung	Fr.	480'000 eigenwirtschaftlich finanziert
Abwasserbeseitigung	Fr.	1'150'000 eigenwirtschaftlich finanziert
Kosten inkl. Mehrwertsteuer	Fr.	2'200'000

Sämtliche Investitionen sind im Finanzplan berücksichtigt. Mit den Bauarbeiten soll im Verlaufe des Jahres 2023 begonnen werden. Es wird mit einer Bauzeit von einem Jahr gerechnet.

3.1 Beitragsplan

Grundeigentümerbeiträge sind zu erheben, wenn die Sanierungsarbeiten einen wirtschaftlichen Sondervorteil nach sich ziehen. Ein Sondervorteil liegt im Erschliessungsrecht regelmässig dann vor, wenn ein Grundstück durch den Bau von Zufahrtsstrassen, Kanalisation, Versorgungsnetzen und Werkleitungen erschlossen wird und es dadurch einen Vorteil in Form eines Vermögenszuwachses erfährt. Tritt eine Wertvermehrung von Vorneherein nicht ein oder wird sie durch Nachteile ökonomischer Art neutralisiert, so fällt ein Sondervorteil ausser Betracht.

Keine Wertsteigerung bewirkt in der Regel der Ausbau einer Erschliessungsanlage, soweit die Grundstücke bereits durch die vorhandene Anlage erschlossen sind. Ein Sondervorteil kann hingegen entstehen, wenn durch den Ausbau einer Anlage die Erschliessung einzelner Grundstücke wesentlich verbessert wird. Das Strassenprojekt besteht aus einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Im vorliegenden Fall sind keine wirtschaftlichen Sondervorteile für die Grundeigentümer erkennbar.

Ausnahme bildet die Umlegung der Kanalisationsleitungen auf den privaten Grundstücken. Diese erfahren dadurch eine Wertsteigerung. Daher haben sich die privaten Grundeigentümer- darunter auch die Gemeinde – laut Auskunft des Spezial Verwaltungsgerichts an den Kosten der Verlegung zu beteiligen. Die Kostenbeteiligung beschränkt sich ausschliesslich auf die notwendigen Zusatzarbeiten für den Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz in der Aarestrasse. Ein Beitragsplan ist nicht erforderlich. Die Kostenbeteiligung kann per Vertrag mit den Grundeigentümern geregelt werden.

4. Zusammenfassung und Empfehlung

Der Gemeinderat hat sich auf die Fahne geschrieben, zielorientiert in den nachhaltigen Ausbau und die Werterhaltung der Infrastrukturanlagen zu investieren. Es handelt sich dabei um notwendige und nachhaltige Investitionen. Die Aarestrasse Süd und das darunterliegende öffentliche Werkleitungsnetz befinden sich in einem nachweislich schlechten Zustand und eine Sanierung lässt sich nicht länger aufschieben. Der Gemeinderat empfiehlt daher, dem Kreditantrag zuzustimmen.

In Anlehnung an die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage können die Erläuterungen von **Gemeinderätin Giovanna Miceli** sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden: Aufgrund der Gesamtbeurteilung gemäss Werterhaltungsplan sei die Aarestrasse als kritisch eingestuft. Der Strassenbelag weise Schäden und Risse auf sowie eine ungenügende Foundationsschicht. Die Werkleitungen, namentlich die fast 100-jährige Wasserleitung, hätte schon mehrfach repariert werden müssen. Auch die Kanalisationsleitungen seien in einem schlechten Zustand und würden die Anforderungen an den Generellen Entwässerungsplan hinsichtlich der Dimension nicht mehr erfüllen. Das Bauprojekt wird kurz vorgestellt. Für ein Trottoir sei die Strasse zu schmal, weshalb die bestehende Strassenbreite beibehalten werde. Für die Fussgänger werde eine optische Abtrennung durch den Einbau von Pflastersteinen geschaffen. In anderen Gemeinden habe man damit gute Erfahrungen gemacht. Auf einer Länge von ca. 350 m würden die Foundationsschicht und die Randabschlüsse erneuert. Ebenfalls werden der Asphaltbelag und die Strassenentwässerung ersetzt. Die Aarestrasse gelte als Quartierstrasse mit geringem Verkehrsaufkommen in einer Tempo 30 Zone und einem signalisierten Fahrverbot ausgenommen Zubringerdienst. Die Wasserleitung werde von der Lauffohrstrasse bis zum Gugelweg auf einer Länge von ca. 480 m durch eine neue Kunststoffleitung ersetzt. Es würden 7 neue Hydranten sowie die Hausanschlüsse und Schieber bis an die Grundstücksgrenzen erneuert. Die Kanalisation von der Schulstrasse bis Lauffohrstrasse werde von 450 mm auf 600 mm vergrössert. Diese

Massnahmen würden sich auf die Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans stützen. Die Leitung zwischen Schulstrasse und Chameracherstrasse lägen auf privaten und gemeindeeigenen Grundstücken und würden stillgelegt bzw. in den öffentlichen Strassenbereich verlegt. Bei den übrigen Werkleitungen werde eine neue Kabelrohranlage der EVG einschliesslich einer neuen Verteilkabine erstellt. Seitens der IBB werde die Gasleitung örtlich verlegt und die Streckenschieber nachgerüstet. Von UPC und Swisscom sei kein Sanierungsbedarf angemeldet worden.

Unter der Voraussetzung, dass dem Kredit zugestimmt werde sei im Herbst 2022 die öffentliche Projektauflage vorgesehen. Der Baustart erfolge im Frühling 2023. Die Bauzeit betrage rund ein Jahr.

Mit Blick auf die gesamten Kosten von Fr. 2'200'000 würden Fr. 1'630'000 eigenwirtschaftlich durch die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung finanziert.

Diskussion:

Die einzelnen Voten aus dem Plenum können sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

Anton Wolleb ist nicht gegen die Sanierung der Strasse, macht jedoch beliebt, die Sanierungsarbeiten erst in Angriff zu nehmen, wenn Klarheit herrsche über die zukünftigen Besitzverhältnisse der Gemeindeparzelle.

Gemeinderätin Giovanna Miceli erwähnt, dass die Strasse und Werkleitungen so oder so saniert werden müssen und unter den gegebenen Umständen eine unabhängige Beurteilung voraussetzen.

Monika Bischof sei als Anwohnerin mit den örtlichen Verhältnissen bestens vertraut. Es sei nicht möglich, dass zwei Fahrzeuge kreuzen könnten ohne Privatgrund zu beanspruchen. Im Interesse der Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung sowie der angrenzenden Grundeigentümern beantragt sie, das Geschäft zurückzuweisen und den Gemeinderat zu beauftragen, das Verkehrsregime zu ändern und den Einbahnverkehr zu signalisieren. Dadurch wäre auch der Einbau eines Trottoirs möglich.

Gemeinderätin Giovanna Miceli weist nochmals auf die zu schmalen Strassenverhältnisse hin, um einen Gehweg zu realisieren. Selbst bei Einbahnverkehr gebe es Normen für die Strassenbreite.

Monika Bischof erkundigt sich über die rechtlichen Grundlagen für das dauerhafte Befahren von Privatgrund.

Dominik Suter, Leiter Bau & Planung, erklärt, dass die Bestimmungen über die Servitutsstreifen nicht mehr im Baugesetz existieren würden. Man sei grundsätzlich auf das Einverständnis der privaten Grundeigentümer angewiesen. Am Büelweg sei dies vertraglich mit den Grundeigentümern geregelt worden. Hinsichtlich des Gehweges führt er aus, dass der Bau eines solchen einen Mehrwert darstelle und von den Anwohnern mitfinanziert werden müsse. Er bezweifle ausserdem, ob der Einbahnverkehr von der Lauffohrstrasse her zur Beruhigung beitrage, da ja ein Fahrverbot mit Ausnahme des Zubringerverkehrs signalisiert sei.

Gemeinderätin Giovanna Miceli lenkt den Fokus wieder auf die dringend nötigen Sanierungsarbeiten an der Aarestrasse gestützt auf den Inhalt des Werterhaltungsplans und den übrigen Grundlagen.

Monika Bischof halte eine Sanierung schon längst als dringend nötig. Sie verlange einfach nur den Einbahnverkehr.

Gemeindeammann Fabian Keller erwähnt, dass heute nicht über die Verkehrsführung, sondern über die Sanierung der Aarestrasse abgestimmt werde. Ausserdem würden vorgezogene signalisations-technische Änderungen auch die Bestrebungen zum Velohighway behindern.

Auf Rückfrage, ob Frau Bischof am Rückweisungsantrag festhalte, bestätigt sie ihren Antrag.

Vor der Abstimmung über den Rückweisungsantrag erklärt der **Gemeindeschreiber Stefan Gloor**, dass dieser eigentlich nicht zulässig sei, weil die Zuständigkeit für Verkehrsanordnungen beim Gemeinderat liege und Änderungen unabhängig der Sanierungsmassnahmen jederzeit beschlossen werden könnten.

Gemeindeammann Fabian Keller lässt über den Rückweisungsantrag abstimmen.

Beschluss:

In offener Abstimmung wird der Rückweisungsantrag mit 9 zu 81 Gegenstimmen abgelehnt.

Nachdem die Rückweisung abgelehnt wurde, gelangt der Vorsitzende zur Hauptabstimmung.

Beschluss:

Die Gemeindeversammlung genehmigt in offener Abstimmung und mit grossem Mehr einen Kredit von Fr. 2'200'000 für die Sanierung der Aarestrasse Süd und der Werkleitungen. Das Gegenmehr vereinigt 4 Stimmen auf sich.

Kreditantrag von Fr. 2'110'000 für die Sanierung der Oberriedenstrasse Ost und der Werkleitungen

Die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage lauten wie folgt:

Das Wesentliche in Kürze

Gemäss aktueller Werterhaltungsplanung drängen sich Sanierungsmassnahmen für den Strassenoberbau und die Werkleitungen für die Oberriedenstrasse Ost auf. Das Sanierungsprojekt wurde durch die KSL Ingenieure AG, Dättwil erarbeitet. Die Kosten belaufen sich auf insgesamt Fr. 2'110'000 und sind in den Finanzplänen der Einwohnergemeinde und Eigenwirtschafts-betrieben berücksichtigt.

1. Ausgangslage

Die Oberriedenstrasse von der Neumattstrasse bis zur Unterriedenstrasse ist gemäss Werterhaltungsplan dringend sanierungsbedürftig. Im gesamten Projektperimeter von zirka 440 Metern sind Sanierungen sowohl der Strasse, als auch der Werkleitungen erforderlich. Gemäss aktuellem Finanzplan ist die Erneuerung der Oberriedenstrasse Ost für das Jahr 2023/24 vorgesehen.

Im Zuge der Planungsarbeiten stellte sich heraus, dass auch die Erschliessungsstrasse „Ussebirch“ infolge der zahlreichen Belagsflicke und Unebenheiten an der Strassenoberfläche sowie dem Ausbaubedarf der Werke in den Sanierungsperimeter miteinbezogen werden muss. Dieser Abschnitt beträgt lediglich 50 Meter.

2. Projektbeschreibung

2.1 Strassenbau

Der Sanierungsumfang beinhaltet den gesamten Strassenraum von der Neumattstrasse bis unmittelbar vor die Unterriedenstrasse. Gleichzeitig muss die angrenzende Stichstrasse „Ussebirch“ saniert werden. Die Strasseninstandstellung umfasst den Ersatz der gesamten Foundation, der Randabschlüsse, der Strassenentwässerung und des Belages auf einer Länge von ca. 440 Metern bzw. 50 Meter (Ussebirch). Die Zustandsuntersuchung des Belags und der Foundationsschicht hat ergeben, dass der bestehende Strassenoberbau den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt und erneuert werden muss. Die bestehende Foundation weist eine ungenügende Mächtigkeit auf und muss durch eine neue, aus frostsicherem und tragfähigem Material ersetzt werden.

Der Strassenabschnitt von der Neumattstrasse bis zur Unterriedenstrasse ist unterschiedlich breit:

Abschnitt Neumattstrasse bis Ussebirch (Länge 310m):

Strasse: 6.00 m

Gehweg 2.50 m

Abschnitt Ussebirch bis Unterriedenstrasse (Länge 130m)

Strasse 5.00 m

Gehweg 1.75 m

Für eine Tempo 30-Zone resp. eine siedlungsorientierte Strasse ist der Strassenquerschnitt mit 6 Metern im Abschnitt Neumattstrasse bis Ussebirch sehr gross. Dementsprechend verhalten sich auch die Motorfahrzeuglenker.

Das Strassenprojekt schliesst östlich an eine 4.50 m und westlich an eine 5 m breite Strasse an. Gemeinderat und Tiefbaukommission haben im Interesse der Verkehrssicherheit entschieden, die Strasse auf eine einheitliche und durchgängige Breite von 5.00 m zu reduzieren.

Wie im unteren Teil wird der Abschnitt Neumattstrasse bis Usserbirch mit einer Rabatte zwischen Strasse und Trottoir ausgestaltet. Diese dient einer attraktiven Strassenraumgestaltung und somit auch einer Aufwertung des Siedlungsgebiets.

Die Stichstrasse Usserbirch soll im Bestand auf einer Länge von 50 m saniert werden. Die bestehende Strassenbreite von 4.20 m bleibt erhalten. Die Ränder befinden sich beidseitig 60 cm ausserhalb der Strassenparzelle. Es ist somit eine Dienstbarkeit mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag erforderlich.

2.2 Trinkwasserleitungen

Gemäss der Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) besteht im ganzen Sanierungsperimeter dringender Handlungsbedarf. Aufgrund der zahlreichen Leitungsbrüche umfasst das Projekt daher den Ersatz der vorhandenen Trinkwasserleitung auf einer Länge von 445 m. Die bestehende Leitung im Durchmesser 100 mm bis 150 mm wird durch eine Kunststoffleitung im Durchmesser von 180 mm ersetzt. Im Sanierungsabschnitt Usserbirch wird eine Kunststoffleitung im Durchmesser 160 mm verbaut. Die sechs vorhandenen Hydranten im Bauperimeter werden erneuert. Innerhalb des Strassenbereichs werden die Hausanschlussleitungen inkl. der Schieber bis zur Parzellengrenze durch Kunststoffleitungen ausgetauscht. Die weiteren Erneuerungen der Hausanschlüsse innerhalb der privaten Grundstücke ist zwar nicht Bestandteil des Projektes, wird aber den Eigentümern empfohlen, um allfällige Synergien im Zuge der Bauarbeiten zu nutzen.

2.3 Schmutz- und Sauberwasserleitung

Bestehende Schmutzwasserleitung:

Im Zuge des Generellen Entwässerungsplans (GEP 2. Generation) wurden die Leitungen und Schächte des öffentlichen Abwassernetzes mittels Kanalfernsehaufnahmen untersucht, ausgewertet und entsprechende Massnahmen definiert. Das Leitungsnetz kann von innen mittels Roboter- und Inliner saniert werden.

Neue Sauberwasserleitung:

Im Bereich der hangseitig anstossenden Birchhofstrasse wurden Fremdwasserzutritte (nicht verschmutztes Wasser, welches stetig anfällt) in die öffentliche Kanalisation festgestellt. Damit die anfallenden Sauberwassermengen zukünftig in den Vorfluter abgeleitet werden können, wird im Zuge des Projekts eine neue Sauberwasserleitung erstellt. Diese Massnahme dient dazu, dass das saubere Wasser nicht in die Regenbecken oder die Abwasserreinigungsanlage geleitet wird und somit unnötige Kosten verursacht.

Die neue Leitung im Durchmesser zwischen 250 mm bis 400 mm soll von der Birchhofstrasse in Richtung Westen bis zur Projektgrenze an die Unterriedenstrasse verbaut werden. Mit der Sanierung der Oberriedenstrasse West soll dann später die Ableitung in die Reuss fertiggestellt werden.

2.4 Stromversorgung

Die EV Gebenstorf AG beabsichtigt im gesamten Sanierungsbereich die Erstellung einer neuen Kabelrohranlage inkl. Verteilkabinen.

Im neuen Kabelrohrblock der EVG wird ein Leerrohr PE \varnothing 60 mm für die Strassenbeleuchtung verlegt und jeweils zum bestehenden Kandelaberstandort eingeschlaucht. Die Kosten dafür sind im Strassenbau eingeschlossen und werden somit wie üblich von der Gemeinde finanziert.

2.5 Gasversorgung

Die bestehende Gasleitung wird nach Rücksprache mit der IBB Energie AG nicht ersetzt. Es werden lediglich diverse Schieber wo nötig nachgerüstet.

2.6 Fernwärme:

Die IBB Energie AG prüft eine potenzielle Wärmeversorgung entlang der Oberriedenstrasse. Das Projekt befindet sich jedoch erst in der Kundenakquisition und somit im Anfangsstadium. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen noch keine Projektpläne vor.

2.7 UPC / Swisscom:

Die beiden Fremdwerte haben keinen Sanierungsbedarf im Perimeter gemeldet.

3. Kosten und Finanzierung

Strassenbau und. Beleuchtung	Fr. 1'098'000 steuerfinanziert
Wasserversorgung	Fr. 463'000 eigenwirtschaftlich finanziert
Schmutz- und Sauberwasser	Fr. 549'000 eigenwirtschaftlich finanziert
Kosten inkl. Mehrwertsteuer	Fr. 2'110'000

Die Finanzierung der Investitionen für Wasser und Abwasser erfolgt eigenwirtschaftlich. Sämtliche Investitionen sind im Finanzplan berücksichtigt und liegen unterhalb des definierten Kostenrahmens.

3.1 Beitragsplan

Grundeigentümerbeiträge sind zu erheben, wenn die Sanierungsarbeiten einen wirtschaftlichen Sondervorteil mit sich bringen. Ein Sondervorteil liegt im Erschliessungsrecht regelmässig dann vor, wenn ein Grundstück durch den Bau von Zufahrtsstrassen, Kanalisation, Versorgungsnetzen und Werkleitungen erschlossen wird und es dadurch einen Vorteil in Form eines Vermögenszuwachses erfährt. Tritt eine Wertvermehrung von Vorneherein nicht ein oder wird sie durch Nachteile ökonomischer Art neutralisiert, so fällt ein Sondervorteil ausser Betracht.

Keine Wertsteigerung bewirkt in der Regel der Ausbau einer Erschliessungsanlage, soweit die Grundstücke bereits durch die vorhandene Anlage erschlossen sind. Ein Sondervorteil kann hingegen entstehen, wenn durch den Ausbau einer Anlage die Erschliessung einzelner Grundstücke wesentlich verbessert wird. Im vorliegenden Fall sind keine wirtschaftlichen Sondervorteile für die Grundeigentümer erkennbar. Das Strassenprojekt besteht aus einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (neuer Strassenoberbau, Erneuerung der Randabschlüsse, Erneuerung der Strassenentwässerung und Strassenbeleuchtung).

4. Zusammenfassung und Empfehlung

Die Oberriedenstrasse Ost und das darunterliegende öffentliche Werkleitungsnetz befinden sich nachweislich in einem schlechten Zustand, weshalb eine Sanierung erforderlich ist. Auch weitere Werkeigentümer haben dringenden Sanierungsbedarf. Der Gemeinderat empfiehlt daher, dem Kreditantrag zuzustimmen.

In Anlehnung an die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage können die Erläuterungen von **Gemeinderätin Giovanna Miceli** sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden: Gemäss Werterhaltungsplan bestehe dringender Handlungsbedarf. Der Strassenbelag weise Schäden und Risse auf und die Foundationsschicht sei ungenügend. Bei der bestehenden Wasserleitung aus dem Jahr 1960 hätten in letzter Zeit zahlreiche Reparaturen ausgeführt werden müssen. Die Kanalisationsleitung werde im Inlinerverfahren saniert. Bei der Stromversorgung bestehe akuter

Sanierungsbedarf. Erst kürzlich seien zwei Stromausfälle verzeichnet und die Leitung provisorisch repariert worden. Der Projektperimeter des Strassensanierungsprojektes erstreckte sich von der Neumattstrasse bis zur Unterriedenstrasse auf einer Länge von ca. 440 Metern. Eingeschlossen werde auch die Stichstrasse Ussebirch. Die Oberriedenstrasse werde neu durchgängig auf einer einheitlichen Breite von 5 Metern saniert. Heute betrage die Strassenbreite zwischen 4,5 und 6 Meter. Die Fahrbahn und der Gehweg würden mit Rabatten abgetrennt. Durch eine zeitgemässe Strassenraumgestaltung werde die Strasse aufgewertet und trage auch zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer bei. Die bestehende Guss-Wasserleitung müsse im gesamten Perimeter durch eine Kunststoffleitung ersetzt werden. Ebenso würden sechs neue Hydranten aufgestellt. Im Zuge der Arbeiten würden auch die Hausanschlüsse und Schieber bis zu den Parzellengrenzen erneuert. Im Weiteren würde gestützt auf den Generellen Entwässerungsplan eine neue Sauberwasserleitung von der Birchhofstrasse bis Unterriedenstrasse eingebaut. Dadurch könne das unbehandelte Regen- und Dachwasser vorschriftsgemäss in die Reuss abgeleitet werden. Die Elektrizitätsversorgung erstelle eine neue Kabelrohranlage und Verteilkabine. Seitens der IBB würden die Gasschieber nachgerüstet. Zusätzlich werde auch der Ausbau der Fernwärmeversorgung geprüft. UPC und Swisscom hätten keinen Sanierungsbedarf angemeldet.

Geplant sei die Sanierung der gesamten Oberriedenstrasse. Für den Teil West werde der Gemeinderat im nächsten Jahr einen Kredit beantragen, um Synergien zu nutzen. Der Baubeginn sei im Jahr 2023 vorgesehen. Mit Blick auf die gesamten Kosten von Fr. 2'110'000 würden Fr. 1'012'000 eigenwirtschaftlich durch die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung finanziert.

Diskussion:

Die einzelnen Voten aus dem Plenum können sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

Christoph Jauslin möchte wissen, ob die Parkplätze entlang der Strasse im Bereich des Kindergartens bestehen bleiben. Gleichzeitig kritisiert er die Gehwegplanung dieses Projektes. Der Gehweg wechsele mehrfach von der Südseite auf die Nordseite und dann wieder auf die Südseite. Fussgänger vom Reussdörfli müssen demgemäss zwei Mal die Strasse queren, um auf den Gehweg zu kommen. Er würde es begrüssen, wenn das Trottoir einseitig realisiert werden könnte erkundigt sich, ob dies geprüft worden sei.

Gemeinderätin Giovanna Miceli gibt Auskunft zu den Parkfeldern, welche bestehen bleiben und sogar mit einem Parkplatz ergänzt werden.

Dominik Suter, Leiter Bau & Planung äussert sich zum projektierten Gehweg. Im westlichen Teil der Oberriedenstrasse sei man in der Planung noch nicht so weit. Tendenziell werde das Trottoir auf der Südseite zu liegen kommen. Eine Versetzung des Trottoirs sei nicht näher geprüft worden und man habe sich an der heutigen Situation orientiert. Ob dies technisch funktionieren würde, könne heute nicht beurteilt werden.

Christoph Jauslin bedankt sich für die ehrliche Antwort und gibt gleichzeitig seiner Enttäuschung darüber Ausdruck, dass die Fussgängerverbindungen bei einem solchen Projekt nicht tiefgründiger geprüft worden sind.

Antonio Cristofaro habe vor mehr als 30 Jahren Land für ein Trottoir abgetreten an die Gemeinde. Bis heute sei noch kein Trottoir gebaut worden. Er hoffe, dass mit der Sanierung der Oberriedenstrasse dieses längst fällige Trottoir aus Sicherheitsgründen realisiert werden könne.

Gemeinderätin Giovanna Miceli erwähnt, dass es heute um die Abstimmung zum Teil Oberriedenstrasse Ost gehe und man überzeugt sei, das Beste bezüglich Gestaltung und Sanierung herausgeholt zu haben.

Annemarie Würsten stösst sich an den geplanten Grünstreifen, welche unnötig und überflüssig seien. In einem Stadtquartier würden diese Sinn machen. Ausserdem würde die Pflege der Grünstreifen einen grossen Aufwand voraussetzen. Sie würde es begrüssen, wenn an Stelle der Grünstreifen das Trottoir gebaut werde und das hinterliegende Land den angrenzenden Grundeigentümer zur autonomen Bepflanzung und Bewirtschaftung zurückgegeben würde. Sie stellt den Antrag auf Rückweisung der Vorlage.

Brigitte Killer befürwortet grundsätzlich eine Sanierung, beanstandet jedoch ebenfalls die geplanten Grünrabbatten, die aufgrund der speziellen und individuellen Verhältnisse zu den Nachbargrundstücken nicht sinnvoll und zweckmässig seien. Sie möchte wissen, wer abschliessend über das Projekt entscheide und welche Einflussmöglichkeiten im Sinne der Mitwirkung für die Anwohner möglich seien.

Gemeinderätin Giovanna Miceli führt aus, dass den speziellen Verhältnissen und Hindernissen bei der Strassenraumgestaltung gebührend Rechnung getragen worden sei.

Gemeindeammann Fabian Keller ergänzt, dass dem Projektvorschlag heute zugestimmt oder dieser abgelehnt oder das Projekt zurückgewiesen werden könne.

Marcel Meier als Anwohner plädiert für das gute Projekt, welches den Sicherheitsanforderungen für die Fussgänger Rechnung trage. Es gebe viele Autofahrer, die sich nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzung halten würden.

Annemarie Würsten möchte wissen, ob die Pläne wie sie auflagen, verbindlich seien.

Gemeinderätin Giovanna Miceli bejaht die Frage.

Christoph Jauslin stellt einen Zusatzantrag, der wie folgt lautet: Der Gemeinderat prüft die Lage des Gehweges vom Knoten Ussebirch bis zum Knoten Unterrieden-/Oberriedenstrasse und erstattet an der nächsten Gemeindeversammlung Bericht.

Gemeindeschreiber Stefan Gloor erklärt, dass ein Zusatzantrag möglich sei, sofern keine wesentlichen Projektänderungen und entsprechende Mehrkosten dadurch entstehen würden. Ansonsten müsse der Antrag einer Rückweisung gleichgestellt werden. Vorliegendenfalls handle es sich um eine wesentliche Projektänderung, deren Konsequenzen technisch und finanziell nicht abschätzbar seien. Deshalb sei es nicht sinnvoll, über den Antrag abzustimmen, sondern man könne das Anliegen entgegen nehmen und im Rahmen der Detailprojektierung prüfen. In erster Linie beinhalte die Abstimmung heute den Kredit für die Sanierung der Oberriedenstrasse Ost. Die Anwohner hätten dann im Rahmen der ordentlichen Projektauflage des Baugesuches die Möglichkeit, Einfluss zu nehmen und Einwendungen zu machen.

Felix Kreidler, Mitglied der Tiefbaukommission, äussert sich zum Projekt. Es liege ihm am Herzen, die Werkleitungen möglichst bald zu sanieren, da diese in einem schlechten Zustand seien, insbesondere die Stromversorgung. Was die Strasse und Linienführung anbelange, sei es nicht sinnvoll, unterschiedliche Strassenbreiten zu haben. In Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat habe man sich auf eine durchgängige Strassenbreite von 5 m geeinigt und das Trottoir abzutrennen. Man könne sich über die Strassenraumgestaltung streiten. In Städten mache man im Hinblick auf den Klimawandel möglichst viele begrünte und durch Bäume bepflanzte Strassen, um eine Beschattung zu ermöglichen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen gewünscht werden, gelangt der Vorsitzende zu den Abstimmungen. Über den Rückweisungsantrag von **Annemarie Würsten** muss zuerst abgestimmt werden.

Beschluss:

In offener Abstimmung lehnt die Gemeindeversammlung den Rückweisungsantrag mit 13 zu 73 Gegenstimmen ab.

Vor der Hauptabstimmung verlangt **Christoph Jauslin** eine Abstimmung zum gestellten Zusatzantrag. Er wird dabei unterstützt von **Markus Häusermann**, welcher der Meinung ist, dass ein Änderungsantrag gestellt und darüber abgestimmt werden müsse.

Von Seiten des Gemeindeschreibers **Stefan Gloor** wird nochmals darauf hingewiesen, dass ein Zusatz- oder Änderungsantrag in diesem Ausmass einer Rückweisung gleichkomme, weil das vorliegende Projekt durch Versetzung von Gehwegen, Verzicht von Grünstreifen, Änderung von Besitzverhältnissen, möglicher Leitungsumlegungen etc. eine komplette Änderung des Projektes voraussetze. Da der Rückweisungsantrag abgelehnt worden sei, könne nun die Hauptabstimmung durchgeführt werden.

Gemeindeammann Fabian Keller weist abschliessend darauf hin, dass die Vorlage sorgfältig ausgearbeitet und in den Parteiversammlungen erläutert worden sei. Es seien keine Fragen diesbezüglich gestellt worden. Man könne für oder gegen den Kredit sein. Nach der Kreditgenehmigung erfolge das ordentliche Baugesuchsverfahren mit Auflage des Projektes und der Einsprachemöglichkeiten.

Der Vorsitzende stimmt über den gemeinderätlichen Antrag ab.

Beschluss:

In offener Abstimmung bewilligt die Gemeindeversammlung mit grossem Mehr einen Kredit von Fr. 2'110'000 für die Sanierung der Oberriedenstrasse Ost und der Werkleitungen. Das Gegenmehr vereinigt zwei Stimmen auf sich.

Kreditantrag von Fr. 201'000 für die Erneuerung der Wasserleitung Poststrasse und im Stei

Die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage lauten wie folgt:

Das Wesentliche in Kürze

Die EV Gebenstorf AG wird in den Strassen „Im Stei“, „Brühlstrasse“ und „Poststrasse“ in diesem Jahr neue Stromrohre verlegen. Um die Synergien zu nutzen, soll die bestehende Wasserleitung im Projektperimeter ersetzt werden. Das Sanierungsprojekt wurde durch die IBB Energie AG in Brugg erarbeitet. Die Kosten für den Ersatz der Wasserleitung und der öffentlichen Beleuchtung belaufen sich auf insgesamt Fr. 201'000.

1. Ausgangslage

In den Strassen „Im Stei“, „Brühlstrasse“ und „Poststrasse“ besteht dringender Handlungsbedarf bei der Stromversorgung, um die Versorgungssicherheit weiterhin zu gewährleisten. Die Gemeinde wurde im Zuge der Projektierung angefragt, ob seitens der Gemeindewerke (Strasse, Wasser und Abwasser) im Projektperimeter ein Sanierungsbedarf besteht. Gemeinderat und Tiefbaukommission haben eine Beurteilung vorgenommen und festgestellt, dass die bestehende Wasserleitung im Projektperimeter Im Stei und Poststrasse ersetzt werden muss.

2. Projektbeschreibung

Die Wasserleitung im Bereich Im Stei / Brühlstrasse wurde 1953 in Guss mit einem Durchmesser von 100 mm erstellt. In den letzten Jahren mussten wiederholt Leitungsbrüche behoben werden. Zudem entspricht der Leitungsdurchmesser nicht mehr den Vorgaben der Aarg. Gebäudeversicherung (AGV) betreffend Löschschutz und Hydrantenversorgung.

Die Wasserleitung in der Poststrasse zwischen Landstrasse und Brühlstrasse wurde 1956 in Guss mit einem Durchmesser von 100 mm erstellt. Auch diese Leitung erfüllt die Vorgaben nicht.

Vorgesehen ist daher ein Ersatz der alten Guss-Wasserleitung durch eine Kunststoffleitung mit einem Durchmesser von 160 mm.

Die Leitungen werden an die bestehenden Hauptschieber angeschlossen. Vor allem im Bereich der Landstrasse K 117 wird dies zu Verkehrsbehinderungen führen, da die Schieber in der nach Windisch führenden Fahrspur liegen. Der Verkehr wird während dieser kurzen Zeit mit einem Verkehrsdienst geregelt.

Die bestehenden Hydrantenstandorte weisen die geforderten Abstände auf und werden daher nur erneuert.

Die Hausanschlussleitungen der Liegenschaften werden im Bereich der Strasse bis Parzellengrenze ersetzt. Je nach Zustand der bestehenden Leitung wird ein Ersatz der gesamten Leitung bis innerhalb des Gebäudes den Grundeigentümern empfohlen. Die Eigentümer erhalten durch die IBB Energie AG entsprechende Offerten zum Ersatz der kompletten Hauszuleitungen.

Stromnetz

Das bestehende Stromnetz wurde als Stammkabel aufgebaut, an dem die danach erstellten Liegenschaften jeweils angeschlossen wurden. So sind in einem Fall 11 Liegenschaften angeschlossen, in einem anderen deren 21. Die Kabel sind entsprechend gross belastet. Um Lieferengpässe aufgrund

des zunehmenden Energiebedarfs zu vermeiden ist vorgesehen, in den Strassen Im Stei und Poststrasse eine neue Rohranlage mit neuen Kabelverteilkabinen zu erstellen.

Öffentliche Beleuchtung

Die bestehenden Kandelaber sind bereits mit neuen Leuchten ausgerüstet. Die Standorte sind so gewählt, dass eine optimale Ausleuchtung erreicht wird.

Die Kandelaberfundamente Im Stei / Brühlstrasse sind teilweise brüchig und müssen ersetzt werden. Mit dem neuen Stromrohrblock wird zeitgleich das Kabel der öffentlichen Beleuchtung ausgetauscht.

3. Kosten und Finanzierung

Wasserversorgung	Fr.	178'000 eigenwirtschaftlich finanziert
Strassenbeleuchtung	Fr.	23'000 steuerfinanziert
Kosten inkl. Mehrwertsteuer	Fr.	201'000

Der Kredit für die Stromversorgung wurde bereits durch die Elektrizitätsversorgung Gebenstorf gutgeheissen und ist somit nicht Bestandteil der Kreditvorlage.

4. Zusammenfassung und Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Kredit zuzustimmen und die Synergieeffekte im Zuge der Erneuerung der Stromversorgung zu nutzen.

In Anlehnung an die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage können die Erläuterungen von **Gemeinderätin Giovanna Miceli** sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden: Auslöser dieses Sanierungsprojektes sei die Elektrizitätsversorgung. Vor Jahren sei das bestehende Stromnetz als Stammkabel aufgebaut und alle Liegenschaften am gleichen Kabel angeschlossen worden. Für die aktuellen Bedürfnisse sei dieses Stammkabel hoch belastet und die Versorgungssicherheit gefährdet. Deshalb werde die EVG an der Poststrasse, Im Stei und an der Brühlstrasse neue Stromrohre legen und eine neue Verteilkabine erstellen. Zum Stromnetz gehöre auch die öffentliche Beleuchtung. Die bestehenden Kandelaber seien bereits mit neuen Leuchten ausgerüstet worden. Teilweise seien einzelne Kandelaberfundamente brüchig und müssten ersetzt werden. Im Zuge der Projektierung sei dann auch die Wasserleitung überprüft worden. Die 1953 im Stei bzw. 1956 an der Brühlstrasse erstellten Wasserleitungen aus Gussduktil seien sanierungsbedürftig und Leitungsbrüche würden sich häufen. Die Leitungen entsprächen nicht mehr den Vorgaben der Aarg. Gebäudeversicherung hinsichtlich Brandschutz und Hydrantenversorgung. Deshalb würden die Leitungen durch Kunststoffleitungen mit einem Durchmesser von 160 mm ersetzt und die Hydranten im ganzen Perimeter erneuert. Ebenfalls würden die Hausanschlüsse und Schieber bis zu den Parzellengrenzen erneuert. Von den gesamten Kosten von Fr. 201'000 würden Fr. 178'000 eigenwirtschaftlich durch die Wasserversorgung finanziert.

Diskussion:

Das Wort wird nicht verlangt.

Beschluss:

In offener Abstimmung bewilligt die Gemeindeversammlung mit sehr grossem Mehr einen Kredit von Fr. 201'000 für die Erneuerung der Wasserleitung sowie der öffentlichen Beleuchtung im Gebiet Im Stei und Poststrasse.

a) Kreditantrag von Fr. 338'000 für den Umbau der Pflegewohngruppe Cherne 2 in eine Arztpraxis

Die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage lauten wie folgt:

Das Wesentliche in Kürze

Das RPB verpflichtete sich, den Betrieb der Pflegewohngruppe Cherne bis längstens 31. Dezember 2023 aufrechtzuerhalten, mit der Möglichkeit einer frühzeitigen Integration der Pflegebewohner in das RPB in Baden und einer Aufhebung des Betriebsvertrages. Aus finanzpolitischen und logistischen Gründen hat das RPB zusammen mit dem Gemeinderat entschieden, eine vorzeitige Aufhebungsvereinbarung per 31. Dezember 2021 abzuschliessen. Seither stehen die Räumlichkeiten leer. Seitens der Ärzte der Gemeinschaftspraxis Cherne 1 besteht ein grosses Interesse am Bezug der grösseren Räumlichkeiten der ehemaligen Pflegewohngruppe, weil sie die Praxis und das Ärzteteam gerne erweitern würden. Seit mehr als 40 Jahren ist die Gemeinschaftspraxis im Cherne 1 eingemietet. Bei den bestehenden Praxisräumen besteht akuter Sanierungsbedarf. Durch den Umzug der Arztpraxis in die leer stehenden Räume im Cherne 2, entsteht für die Gemeinde eine einmalige Gelegenheit, am Standort Gebenstorf die medizinische Versorgung zu stärken. Die Kosten für die Sanierungs- und Umbauarbeiten belaufen sich auf rund Fr. 470'000, wovon die Gemeinschaftspraxis als neue Mieterin einen Anteil von Fr. 132'000 übernimmt.

An den seit Dezember 2021 leer stehenden Räumlichkeiten der ehemaligen Pflegewohngruppe Cherne 2 hat die Ärztegemeinschaft, welche seit mehr als 40 Jahren mit der Gemeinschaftspraxis im Cherne 1 eingemietet ist, grosses Interesse bekundet. Für sie hätten die Räumlichkeiten im Cherne 2 die richtige Grösse, um die Praxis und das Ärzteteam zukunftsorientiert auszubauen und weiter zu entwickeln. Für die Gemeinde bietet sich durch den Umzug der Arztpraxis die Gelegenheit, am Standort Gebenstorf die medizinische Versorgung zu erhalten und zu stärken. Der Umbau der Räumlichkeiten in eine Arztpraxis macht in jeder Hinsicht Sinn und ist für alle Seiten gewinnbringend. Dem Gemeinderat ist es ein zentrales Anliegen, dass die Arztpraxis im Dorfzentrum erhalten bleibt!

Durch die Merlo Architekten AG wurde ein Konzept zum Umbau der Pflegewohngruppe in eine Arztpraxis erarbeitet.

Der Umbau sieht wenige räumliche Anpassungen vor. Die bestehende Küche soll zum Labor umgebaut werden. Angrenzend zum Labor soll der Empfang und der Wartebereich neu gestaltet werden. Das bestehende Personal-WC wird zu Gunsten eines grösseren Büros entfernt und das bestehende Bad wird zum Röntgenraum umfunktioniert. Baulich braucht es in diesem Zusammenhang noch ein neues Fenster in der Fassade und einen neuen Türdurchbruch zum Labor.

Alle Böden müssen aufgrund der Schäden ersetzt werden. Die Glasfasertapeten werden demontiert und durch einen 0.5 mm Abrieb ersetzt. Aufgrund des Alters werden alle Decken neu gestrichen und die Einbauschränke ersetzt. Hinzu kommen eine neue Kleinküche im Aufenthaltsbereich und eine neue Garderobe. Sämtliche elektrischen Installationen müssen erneuert und den Vorschriften angepasst werden.

Kosten und Finanzierung:

Vereinbarungsgemäss werden die Kosten zwischen Gemeinde und den Ärzten aufgeteilt. Folgende Arbeiten werden durch die Ärzte zu finanziert:

- Empfang
- Wartezimmer
- Labor exkl. Abbrucharbeiten und Wiederstandstellung des Bodens
- Zusätzlich betriebsnotwendige Elektroinstallation und sanitäre Einrichtungen
- Anteilsmässige Beteiligung an den Honorarkosten für Architekt und Elektroplaner

Auf der Basis des Bauprojekts wurde ein Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % erstellt.

	Total	Zu Lasten Gemeinde	Zu Lasten Ärzte
Vorbereitungsarbeiten (Abbrüche, Demontagen)	Fr. 22'000	Fr. 20'000	Fr. 2'000
Gebäudekosten	Fr. 361'000	Fr. 258'000	Fr. 103'000
Honorare	Fr. 79'000	Fr. 54'000	Fr. 25'000
Baunebenkosten und Reserve	Fr. 8'000	Fr. 6'000	Fr. 2'000
Total	Fr. 470'000	Fr. 338'000	Fr. 132'000

Mietvertrag und Mietzins:

Um die zukünftige Miete für die Räumlichkeiten der ehemaligen Pflegewohngruppe festzulegen, wurde die André Roth AG, Baden beauftragt, eine professionelle Mieteinschätzung vorzunehmen. Die Berechnung hat ergeben, dass aufgrund des Ausbaustandards ein Mietwert von Fr. 180.-- bis Fr. 220.-- pro m2 und Jahr angemessen ist.

Dies ergibt folgende Mietzinsberechnung:

Nutzfläche	275 m2
Durchschnittlicher m2-Preis	Fr. 200.--
Mietwert pro Jahr	Fr. 55'000.--
Miete pro Monat (exkl. Nebenkosten)	Fr. 4'583.--

Der Umbau der Pflegewohngruppe erfolgt nach den Sommerferien, so dass die Ärztegemeinschaft per 1. Januar 2023 die neuen Räumlichkeiten beziehen kann. Mit den Ärzten der Gemeinschaftspraxis wird ein Rohbaumietvertrag auf 15 Jahre abgeschlossen. Dieser dient der klaren Trennung von Grundausbau (Aufgabe der Gemeinde) und dem Endausbau (Aufgabe des Mieters). Der Mietzins wurde auf Fr. 200.-- pro m2 und Jahr bzw. auf Fr. 4'600.-- pro Monat festgelegt. Die Nebenkosten und allfällige Parkplätze werden separat verrechnet.

Zusammenfassung:

Die Räumlichkeiten der ehemaligen Pflegewohngruppe eignen sich optimal für eine zukunftsgerichtete Arztpraxis. Sowohl für die Ärztegemeinschaft als auch für die Gemeinde macht ein Umbau der Räumlichkeiten für die genannten Zwecke Sinn. Die Mieter erhalten zeitgemässe und einwandfreie Räumlichkeiten für die nächsten Jahre und die Gemeinde sowie die Bevölkerung profitieren langfristig und nachhaltig von der medizinischen Versorgung und der Erhaltung der Arztpraxis im Dorfzentrum.

In Anlehnung an die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage können die Erläuterungen von **Gemeinderätin Milena Peter** sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden: Seit anfangs Jahr stünden die Räumlichkeiten der Pflegewohngruppe leer. Die Pflegewohngruppe sei vom RPB betrieben worden. Durch Corona hätten sich die Leerwohnungsbestände des RPB vergrössert und die Pflegewohngruppe hätte nicht mehr betrieben werden können, weshalb der Vertrag mit dem RPB aufgelöst worden sei. Gleichzeitig hätten die Ärzte der Gemeinschaftspraxis im Cherne 1 das Interesse bekundet am Bezug der Räumlichkeiten der ehemaligen Pflegewohngruppe, um die Praxis zu erhalten und auszubauen. Seit mehr als 40 Jahren sei die Gemeinschaftspraxis im Cherne 1 eingemietet. In diesen Räumlichkeiten bestehe akuter Sanierungsbedarf. Es seien nur lokale Renovationsarbeiten in kleinem Umfang durchgeführt worden. Eine Umnutzung der Räumlichkeiten der Pflegewohngruppe bedinge nur wenige räumliche Anpassungen, um eine Arztpraxis in Betrieb nehmen zu können. Die grösseren Umgestaltungsarbeiten wie Empfang, Wartezimmer, Labor sowie betriebsnotwendige Einrichtungen, die auch bei einer Sanierung erforderlich wären, würden die Ärzte auf ihre Kosten ausführen. Von den Gesamtkosten von Fr. 470'000 übernehmen die Ärzte Fr. 132'000. Besonders wichtig sei der Aspekt, dass durch diese Investitionen die Gemeinschaftspraxis erhalten und durch eine zeitgemässe Infrastruktur ausgebaut und so die medizinische Versorgung in Gebenstorf gestärkt werden könne. Eine Sanierung der heute bestehenden Arztpraxis wäre sehr aufwändig und nur schwer umsetzbar.

b) Kreditantrag von Fr. 830'000 für die Umnutzung der heutigen Arztpraxis Cherne 1 in Wohnraum

Die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage lauten wie folgt:

Das Wesentliche in Kürze

Mit dem Umzug der Ärztegemeinschaft in den Cherne 2 wird die heute bestehende Arztpraxis mit 215 m² Fläche frei und soll in drei Wohnungen umgenutzt werden. Es sind zwei 2 ½ Zimmer-Wohnungen und ein Studio vorgesehen. Mit diesen zukunftsorientierten Massnahmen kann der Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum entsprochen werden. Die Umbauarbeiten werden gemäss Projekt- und Kostenvoranschlag auf Fr. 830'000 geschätzt.

Das Wohn- und Geschäftshaus Cherne 1 wurde 1977 erbaut. Im 1. Obergeschoss befindet sich nebst der Wirtwohnung, welche im Jahr 2021 saniert und durch die Trinamo AG gemietet wurde, auch die Gemeinschaftspraxis. Die Räumlichkeiten werden seit 40 Jahren durch die Ärzte gemietet. Im Jahr 1984 wurde die Gemeinschaftspraxis erweitert, indem die 1 ½ Zimmerwohnung westseitig integriert wurde. Die starke Zunahme der Bevölkerung in Gebenstorf zog eine Erweiterung der Ärztegemeinschaft und des Personals nach sich. Die bestehenden Räumlichkeiten der 215 m² grossen Arztpraxis stossen kapazitätsmässig an ihre Grenzen. Zudem besteht akuter Sanierungsbedarf.

Anfang 2021 haben sich die Ärzte der Praxis entschieden, die Sanierungsmöglichkeiten fachmännisch beurteilen zu lassen. Man kam aber rasch zur Erkenntnis, dass der Aufwand unverhältnismässig gross ist und die Arztpraxis dadurch nicht grösser wird. Ausserdem wären die Umtriebe so erschwerend, dass die Praxis während der Sanierung kaum hätte betrieben werden können. Mit Verweis auf das *Traktandum 8 a* haben sich die Ärzte aufgrund dessen entschieden, den Umzug in die ehemaligen Räumlichkeiten der Pflegewohngruppe im Cherne 2 zu favorisieren und nachhaltig in die neue Gemeinschaftspraxis zu investieren.

Durch die Merlo Architekten AG Gebenstorf wurde ein Umbaukonzept erarbeitet:

Die bestehende Arztpraxis im 1. Obergeschoss Cherne 1 soll in drei Wohnungen umgebaut werden. Es sind zwei 2.5-Zimmer Wohnungen und ein Studio geplant. Der Umbau sieht aufwändige räumliche Anpassungen vor, damit die Struktur der darüber liegenden Wohnungen in den Grundzügen übernommen werden kann. Der Zugang soll als geschlossene, unbeheizte Loggia ausgeführt werden. Die Eingangstüren, Fenster und Storen werden ersetzt. Die Böden und Unterlagsböden werden entfernt, um die neuen Wände auf die Stahlbetondecken abstützen zu können und Platz zu schaffen für die erforderlichen Installationen. Die bestehenden Akustikspritzputzdecken werden entfernt und mit Weissputzdecken ersetzt. Die elektrischen Installationen (Unterverteilungen, Beleuchtung etc.) müssen erneuert werden. Die Heizung bleibt bestehen und wird wo notwendig angepasst. In jeder Wohnung wird eine neue Küche eingebaut. Mit den Bauarbeiten wird frühestens im Frühjahr 2023 nach dem Umzug der Ärzte in die neue Praxis begonnen.

Kosten und Finanzierung:

Die Kosten für den Umbau der Arztpraxis in Wohnungen gliedern sich wie folgt:

- Vorbereitungsarbeiten (Abbrüche, Demontagen etc.)	Fr. 90'000
- Gebäudekosten	Fr. 533'000
- Honorare	Fr. 147'000
- Baunebenkosten	Fr. 14'000
- Reserve	Fr. 46'000
Total	Fr. 830'000

Zusammenfassung und Empfehlung:

Die beiden Projekte hängen miteinander zusammen und lösen insgesamt Investitionen von Fr. 1'168'000 aus. Aufgrund der berechneten Mietzinseinnahmen von rund Fr. 100'000 pro Jahr für die Arztpraxis und die Wohnungen (entspricht einer Bruttorendite von über 8 %), können die Investitionen angemessen verzinst und über 10 Jahre abgeschrieben werden.

Die gewinnbringenden Investitionen stellen neben den bereits erwähnten Nutzungsvorteilen eine rentable Anlage in die Werterhaltung der gemeindeeigenen Infrastruktur dar. Durch die Schaffung von zusätzlichem (Alters-)Wohnraum kann der spürbaren Nachfrage Rechnung getragen werden. Der Gemeinderat empfiehlt, die beiden Kreditanträge zu genehmigen.

In Anlehnung an die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage können die Erläuterungen von **Vizeammann Urs Bättschmann** sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

Durch den Umzug der Aerztegemeinschaft werde die bestehende Arztpraxis frei. Die Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum im Zentrum von Gebenstorf sei vorhanden, weshalb sich eine Umnutzung in Wohnraum rechtfertige. Es seien insgesamt drei Einheiten geplant; zwei Zweieinhalbzimmer Wohnungen und ein Studio. Es gebe einige aufwändige Massnahmen, weil die Struktur der Wohnungen dies erfordere. Es würden neue Türen, Fenster und Storen, neue Küchen und neue Böden eingebaut. Zusätzlich seien elektrische Installationen sowie Maler- und Gipserarbeiten nötig. Die Kosten würden sich auf Fr. 830'000 belaufen. Zusammenfassend würden sich die ehemaligen Räume der Pflegewohngruppe optimal für eine Arztpraxis eignen. Die alte Arztpraxis müsste zwingend saniert werden. Das Bedürfnis nach Wohnraum im Zentrum könne abgedeckt werden und es würden jährliche Mietzinseinnahmen von ca. Fr. 100'000 resultieren. Die Investitionen wären in ca. 10 Jahren amortisiert. Die Aerzte seien bereit, einen langjährigen Mietvertrag über 15 Jahre abzuschliessen.

Diskussion:

Die einzelnen Voten aus dem Plenum können sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

Reto Kammermann, Präsident SVP, erwähnt, dass im Jahr 2020 bereits Fr. 900'000 in die Sanierung Cherne investiert worden seien. Er erkundigt sich, ob in der laufenden Amtsperiode noch weitere Sanierungen geplant seien.

Vizeammann Urs Bättschmann bemerkt, dass der Cherne 1 im Jahr 1977 erstellt worden sei und ein 45-jähriges Gebäude regelmässig einen Sanierungsbedarf hervorrufe. So seien das Dach und die Fassade zukünftig ein Thema. Hinsichtlich der Kosten könne der Sanierungsaufwand aus heutiger Sicht nicht beziffert werden.

Annemarie Würsten erwähnt das bestehende Legat und möchte wissen, wie hoch das Legat sei und für welche Zwecke dieses eingesetzt werde.

Gemeindeschreiber Stefan Gloor nimmt zu den Fragen Stellung. Das Legat betrage zwischen 3 und 4 Mio. Franken und könne gemäss juristischem Gutachten für die Sanierung von bestehenden Alterswohnungen verwendet werden. Für neue Wohnungen – es sei denn es handle sich um Alterswohnungen- und für die Umnutzung der Arztpraxis stehe das Legat nicht zur Verfügung.

Gemeindeammann Fabian Keller fügt hinzu, dass Fenster und Küchen in den Alterswohnungen saniert werden müssten. Auch die Heizung sei noch offen. Die Raiffeisenbank prüfe im Rahmen des Neubaus eine Erdsondenheizung mit Anschluss der Liegenschaft Unterriedenstrasse 1. Möglicherweise könnte auch der Cherne angeschlossen werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen gewünscht werden, gelangt der Vorsitzende zur Abstimmung.

Beschluss:

- a) **In offener Abstimmung genehmigt die Gemeindeversammlung mit grossem Mehr ohne Gegenstimme einen Kredit von Fr. 338'000 für den Umbau der Pflegewohngruppe Cherne 2 in eine Arztpraxis.**

- b) **In offener Abstimmung genehmigt die Gemeindeversammlung mit grossem Mehr ohne Gegenstimme einen Kredit von Fr. 830'000 für die Umnutzung der heutigen Arztpraxis Cherne 1 in Wohnraum.**

Traktandum 9

Zusammenschluss der Feuerwehren Baden, Birmenstorf, Ennetbaden, Gebenstorf, Mülligen und Turgi; Genehmigung des Gemeindevertrages

Dieses Geschäft wird wie eingangs erwähnt von der Traktandenliste abgesetzt, weil der Einwohnerrat der Stadt Baden die Vorlage zur Überarbeitung zurückgewiesen hat.

Traktandum 10

Kreditabrechnungen

Folgende Verpflichtungskredite wurden abgerechnet, von der Finanzkommission geprüft und als in Ordnung befunden. Die Abrechnungen werden von **Gemeindeammann Fabian Keller und Gemeinderätin Giovanna Miceli** vorgestellt:

a)

Objekt	Beteiligung an der Erstellung der Regionalen Fussballanlage Oberau				
Verpflichtungskredit	Fr. 242'000				
Beschluss GV	28. November 2008				
	Bruttoanlagekosten			Fr.	268'063.80
	Verpflichtungskredit	Fr.	242'000		
	Kreditüberschreitung		10,8 %	Fr.	26'063.80
	Nettoanlagekosten			Fr.	268'063.80

Begründung der Kreditüberschreitung:

Aufgrund zahlreicher Einwendungen sowie einem langen Beschwerdeverfahren erlangte die Baubewilligung für die Anlage erst 2018 die Rechtskraft und es entstanden teuerungsbedingte Mehrkosten, erläutert **Gemeindeammann Fabian Keller**.

b)

Objekt	Projektierungskredit Spinnereibrücke				
Verpflichtungskredit	Fr. 130'000 (Anteil Gebenstorf 50 % an den Projektierungskosten)				
Beschluss GV	28. November 2019				
	Bruttoanlagekosten			Fr.	138'550
	Verpflichtungskredit	Fr.	130'000		
	Kreditüberschreitung		6,6 %	Fr.	8'550
	Nettoanlagekosten			Fr.	138'550

Begründung der Kreditüberschreitung:

Die Mehrkosten entstanden durch eine zusätzliche Fachbeurteilung (Zweitmeinung), sowie zusätzliche Terrinaufnahmen und Setzmessungen während des Hochwassers, erläutert **Gemeinderätin Giovanna Miceli**.

Diskussion:

Das Wort wird nicht verlangt.

Prüfungsbericht der Finanzkommission

Durch den Präsidenten der Finanzkommission, **Markus Häusermann**, wird der Prüfungsbericht verlesen, welcher wie folgt lautet:

Die Finanzkommission hat folgende Kreditabrechnungen geprüft:

1. *Projektierungskredit über Fr. 130'000 für den Ersatz Spinnereibrücke vom 28.11.2019.*
2. *Kredit über Fr. 242'000 für die Regionale Fussballanlage Oberau vom 28.11.2008.*

Die Arbeiten sind im Sinne der Kreditbewilligungen abgeschlossen. Die Kreditabrechnungen wurden buchhalterisch ordnungsgemäss erfasst. Details können dem Prüfbericht der Finanzkommission und der Kreditabrechnung entnommen werden.

Aufgrund der Prüfung wird der Versammlung empfohlen, die oben erwähnten Kreditabrechnungen zu genehmigen und den verantwortlichen Personen Entlastung zu erteilen.

Beschluss:

In offener Abstimmung genehmigt die Gemeindeversammlung mit sehr grossem Mehr ohne Gegenstimme die vorstehenden Kreditabrechnungen.

Traktandum 11

Verschiedenes, Umfrage und Termine

Umfrage

Oskar Schläpfer erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Planung für die Erstellung des Hölibachsteges.

Gemeinderätin Giovanna Miceli äussert sich zur Frage wie folgt; Die Idee, den Dorfteil Sand mit dem Zentrum für den Langsamverkehr durch den Hölibachsteg zu verbinden, sei vor vielen Jahren von der Kommission Vision Dorf entstanden. Später sei die Idee durch die Kommission Entwicklung Gebenstorf weiter getragen worden. Im Jahr 2014 sei ein Kredit von Fr. 80'000 für eine Machbarkeitsstudie genehmigt worden. Im Rahmen der Beurteilung der Projektvarianten sei die Wahl auf ein Projekt gefallen, welches an ein Privatgrundstück angrenze und somit eine Realisierung nur mit Zustimmung der privaten Eigentümer möglich sei. Das Projekt sei dann als Folge anderer Prioritäten auf Eis gelegt worden. Nichts desto trotz sei das Projekt ins Agglomerationsprogramm 3 zur Prüfung eingereicht worden. Bund und Kanton hätten dieses als Leuchtturmprojekt beurteilt und eine finanzielle Beteiligung

an den Kosten von 35 % in Aussicht gestellt. Der Gemeinderat habe das Projekt wieder an die Hand genommen und sei vor allem aktiv daran, die privaten Eigentümer abzuholen bzw. zu prüfen, ob das erforderliche Grundstück für die Realisierung des Steges zur Verfügung gestellt werden könne. Der Gemeinderat werde die Bevölkerung auf dem Laufenden halten.

Gemeindeammann Fabian Keller ergänzt, dass der Gemeinderat aktuell an der Erstellung des Masterplanes arbeite und damit bestimmt werde, welche Projekte in den nächsten drei Jahren bevorzugt bearbeitet würden.

Marc Würsten möchte wissen, wie die Situation der Wasserversorgung hinsichtlich einer zukünftigen Strommangellage beurteilt werde.

Felix Kreidler von der IBB erwähnt, dass eine allfällige Strommangellage nicht zum Voraus zu einem vollständigen Ausfall führen werde. Der Bund werde kaskadiert vorgeben, wann und welche Anlagen heruntergefahren werden müssen. Die Lage sei heute noch unklar. Man gehe aber davon aus, dass Infrastrukturanlagen – dazu gehören auch die Pumpwerke – lange betrieben werden könnten. Dazu würde auch der Einsatz von Notstromaggregaten geprüft, um die Reservoir füllen zu können. Sollte sich die Strommangellage auf längere Zeit hinziehen, werde man nicht darum herumkommen, Einschränkungen beim Wasserbezug (Verbot für das Auffüllen von Swimming-Pools, Verbot zur Bewässerung von Anlagen usw.) in Kauf zu nehmen. Der Entscheid über den Einsatz von Notstromaggregaten werde, sobald die Lage kritisch sei, obliege dem RFO.

Tatijana Oswald möchte wissen, welche Massnahmen und Lösungen vorgesehen seien, um die angespannte Verkehrssituation im Geelig zu verbessern.

Gemeindeammann Fabian Keller erwähnt dazu, dass der Entwicklungsrichtplan (ERP) als Grundlage für alle verkehrstechnischen Massnahmen am Inforum vorgestellt worden sei und demnächst zur Mitwirkung freigegeben werde. Man habe damit zugewartet bis zur Rechtskraft der neuen BNO. Es seien bereits auch Verkehrsmessungen gemacht worden, welche Aufschluss geben würden, über mögliche und notwendige Massnahmen.

Dominik Suter, Leiter Bau & Planung, fügt hinzu, dass im ERP auch die Linienführung der Strassen festgehalten worden sei. Dies betreffe neue Strassen durch das Gebiet des Kiesgrubenareals, und gleichermassen auch bestehende Strassen, die beurteilt würden über die Notwendigkeit von Verbreiterungen, Gehwegen usw. Als nächste und wichtige Massnahme werde der Gemeinderat mit der Einführung der Tempo 30 Zone konfrontiert. Das entsprechende Gutachten liege vor. Die Tempo 30 Zone habe Einfluss auf die Dimensionierung der Strassen. Gleichzeitig werde auch am Erschliessungsplan gearbeitet, als rechtliche Grundlage für den Landerwerb bzw. Enteignung von privatem Land zu Gunsten der öffentlichen Infrastrukturanlagen. Beim Aldi sei vorgesehen, die bestehende Stichstrasse bis zu Kantonsstrasse zu verlängern, um das Gebiet zu entlasten. In zeitlicher Hinsicht müsse man mind. 5 Jahren und länger rechnen.

Der Antrag von **Monika Bischof**, die Strassenmarkierungen der Tempo 30 Zone im Gebiet Vogelsang zu optimieren und besser sichtbar zu machen, wird entgegengenommen.

Annemarie Würsten erkundigt sich nach der Beurteilung des Gemeinderates über die Notwendigkeit von energetischen Massnahmen des Schulhauses Vogelsang.

Gemeindeammann Fabian Keller führt aus, dass die Thematik für eine allfällige Sanierung der Gebäudehülle ausführlich besprochen werden müsse und setze in Zusammenarbeit mit der Schule auch strategische Überlegungen und Entscheide über die zukünftige Nutzung voraus.

Das Wort wird nicht mehr weiter verlangt.

Termine

Gemeindeammann Fabian Keller weist zum Schluss auf verschiedene Termine von öffentlichen Anlässen hin: Es sind dies;

- 01. August 2022; Bundesfeier auf dem Cherneplatz
- 10. September 2022; Öffentlicher Waldumgang
- 25. September 2022; Eidgenössische und kantonale Volksabstimmung
- 18. Oktober 2022; INForum Herbst
- 24. November 2022; Budgetgemeindeversammlung
- 27. November 2022; Eidgenössische Volksabstimmung

Der Vorsitzende bedankt sich bei allen für die Teilnahme an der heutigen Versammlung und schliesst diese um 22.15 Uhr. Und denken Sie daran, gemeinsam mit Respekt und gegenseitigem Verständnis erreichen wir mehr. Er hoffe fest, dass bald wieder Normalbetrieb herrsche und dass die unnötigen und auch für alle teuren Kriege bald ein Ende haben werden. Er wünscht allen eine schöne und möglichst ruhige Sommerzeit.

Im Anschluss werden die Teilnehmenden zu einem Apéro und Imbiss eingeladen.

Für getreues Protokoll

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann
sig. Fabian Keller

Der Gemeindeschreiber
sig. Stefan Gloor

Gebenstorf, im Juli 2022