

## **Protokoll der Gemeindeversammlung Gebenstorf**

vom Donnerstag, 7. Dezember 2017, 19.30 Uhr  
in der Mehrzweckhalle Brühl

---

<b>Vorsitz:</b>	Rolf Senn	Gemeindeammann
<b>Protokoll:</b>	Stefan Gloor	Gemeindeschreiber
<b>Stimmzähler:</b>	Stephan Weiss, Othmar Schumacher, Matthias Seitz und Roger Hollinger	

---

### **Feststellung der Verhandlungsfähigkeit**

Stimmberechtigte laut Stimmregister: 3'199

### **Beschlussquorum:**

Zahl der notwendigen Stimmen für eine abschliessende

Beschlussfassung: 1/5 der Stimmberechtigten = 640

Anwesend sind **Stimmberechtigte:** 299

Entspricht 9,3 %

Sämtliche Beschlüsse der heutigen Versammlung unterliegen dem fakultativen Referendum.

---

### **Traktanden:**

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017
2. Verkauf Baulandparzelle Nr. 534 alte Turnhalle Landstrasse; Kompetenzerteilung
3. Verkauf Baulandparzellen Nr. 487 und 489 Hinterhof-Zentrum;  
Vertragsgenehmigung
4. Kreditantrag von Fr. 12'500'000 für die Projektierung und den Neubau des  
Schulhauses Brühl 3
5. Budget 2018 mit einem Steuerfuss von 108 %
6. Verschiedenes, Termine und Umfrage

Die Akten zu den einzelnen Traktanden lagen vom 24. November bis 7. Dezember 2017 während der ordentlichen Bürozeit bei der Gemeindekanzlei zur öffentlichen Einsicht

durch die Stimmberechtigten auf. Die Auflage erfolgte nach den gesetzlichen Vorschriften.

---

## Verhandlungen

**Gemeindeammann Rolf Senn** begrüsst die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur heutigen Versammlung. Einen besonderen Gruss richtet er an den Vertreter der Presse Herr Peter Graf, Rundschau. Er dankt im Voraus für eine objektive und wohlwollende Berichterstattung.

Speziell begrüsst er den neu gewählten Gemeindeammann Fabian Keller, welcher sein Amt am 1. Januar 2018 antreten wird. Der Vorsitzende geht davon aus, dass sich Fabian Keller heute Abend auch zum einen oder anderen Geschäft äussern wird. Ebenso begrüsst wird der neu gewählte Gemeinderat André Heim sowie die wieder gewählten Gemeinderatsmitglieder Cécile Anner, neu Vizeammann und Giovanna Miceli sowie Urs Bättschmann. Gratulation zur Wahl!

Nach den offiziellen Traktanden stehen auch zwei Verabschiedungen an. Für Rolf Senn und Renate Meier sei dies die letzte Gemeindeversammlung, weshalb er sich eine etwas einfachere Versammlung vorgestellt habe. Er äussert den Wunsch, dass sie beide noch heute Abend und nicht erst morgen verabschiedet werden. Zu einzelnen Traktanden sei im Vorfeld zur heutigen Versammlung Opposition aufgekommen. Er ersucht die Anwesenden, um kurze Voten und respektvolles Verhalten. Der Gemeinderat habe die Vorlagen zum Wohl der Gemeinde ausgearbeitet und müsse deshalb nicht überzeugt werden, sondern die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Allfällige Votanten werden gebeten, ihre Meinung unter Bekanntgabe des Namens über die zur Verfügung stehenden Mikrophone kund zu tun. Die Versammlung wird wie üblich auf dem Tonträger aufgezeichnet.

Die Einladung zur heutigen Versammlung wurde allen Stimmberechtigten rechtzeitig zugestellt. Zur Traktandenliste werden keine Einwendungen erhoben, so dass diese in der vorgesehenen Reihenfolge abgewickelt werden kann.

Im Anschluss an die Versammlung sind die Teilnehmenden zu einem Apéro und Imbiss eingeladen.

---

### 1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017

---

Durch die Finanzkommission wurde das Protokoll geprüft. Der Präsident der Finanzkommission, **Markus Häusermann**, 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 den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung zu entlasten“.*

**Diskussion:**

Das Wort wird nicht verlangt.

**Beschluss:**

Das Protokoll der letzten Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017 wird mit sehr grossem Mehr ohne Gegenstimme genehmigt.

\*\*\*

**2. Verkauf Baulandparzelle Nr. 534 alte Turnhalle Landstrasse –  
Kompetenzerteilung**

---

Die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage lauten wie folgt:

**Das Wesentliche in Kürze**

Mit der rechtsgültigen Umzonung der Baulandparzelle Nr. 534 im Umfang von 5'034 m<sup>2</sup> an der Landstrasse in die Wohn- und Gewerbezone (WG2) wurden die Voraussetzungen geschaffen, um eine sinnvolle und zweckmässige Überbauung sicherzustellen. Damit werden die baulichen Anforderungen für die zukünftige Bebauung grundeigentümergebunden geregelt. Der vom Kanton verlangte Gestaltungsplan liegt vor, ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Im Laufe dieses Jahres wurden die Rückbauarbeiten der alten Turnhalle erfolgreich abgeschlossen. Das mit dem Verkauf des Grundstückes beauftragte Immobilienunternehmen steht mit der interessierten Käuferschaft kurz vor dem Abschluss. Im Hinblick auf die dringenden Investitionen in die Infrastruktur und die Stabilisierung der Finanzlage legt der Gemeinderat sehr grossen Wert auf einen raschen Verkauf und auf eine nachhaltige Bebauung des Grundstückes, um auch das Wachstum zu fördern und zusätzliche Steuereinnahmen zu generieren. Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, dem Gemeinderat die Kompetenz zu erteilen, das Grundstück zu einem Mindestpreis von Fr. 700.00 pro m<sup>2</sup> zu veräussern.

***Käuferschaft noch offen, Kaufvertrag und Verkaufserlös...***

Am 22. Juni 2017 erteilte der Gemeinderat gestützt auf eine eingeladene Submission der Firma Immotip AG Wettingen das Verkaufsmandat. Da sich das Grundstück aufgrund der geografischen Lage bevorzugterweise für den Bau von Mietwohnungen eignet, gehören insbesondere Vorsorgeeinrichtungen zum Kreis der interessierten Käuferschaft. Auf dem freien Markt wurde das Grundstück verschiedenen Interessenten

zum Kauf angeboten. Der Verkauf des Grundstückes verzögert sich dadurch, dass die Kaufinteressenten zuerst die Renditeberechnungen als Grundlage für einen abschliessenden Entscheid benötigen. Eine definitive Zusage wird bis Ende November erwartet. Sobald die Käuferschaft bekannt ist, wird der Kaufvertrag vorbereitet. Dieser wird wie üblich die Bestimmungen enthalten, dass das Grundstück nicht zu spekulativen Zwecken weiterverkauft, sondern durch die Käuferschaft überbaut werden muss.

Der mehrfach geschätzte Landwert liegt zwischen Fr. 700.00 und Fr. 800.00 pro m<sup>2</sup>. Demgemäss resultiert ein Verkaufserlös von Fr. 3'775'500 (Mittelwert = Fr. 750.00 pro m<sup>2</sup>). Der Erlös aus dem Verkauf trägt massgebend zur Finanzierung der Infrastrukturbauten resp. zur Stabilisierung des Finanzhaushaltes der Gemeinde bei.

### ***Kompetenzdelegation...***

Gemäss den Bestimmungen der Gemeindeordnung setzt der Verkauf des Grundstückes die Zustimmung der Gemeindeversammlung voraus. Um nicht bis zur nächsten Gemeindeversammlung im Juni 2018 warten zu müssen, möchte sich der Gemeinderat von der Gemeindeversammlung ermächtigen lassen, den Verkauf sobald als möglich abzuschliessen und beantragt deshalb, dem Gemeinderat die Kompetenz zu erteilen, das Grundstück zu einem Mindestpreis von Fr. 700.00 pro m<sup>2</sup> zu veräussern.

### ***Baugrundstück strategisch ohne Bedeutung...***

Im Hinblick auf die dringenden Investitionen in die öffentliche Infrastruktur legt der Gemeinderat sehr grossen Wert auf einen raschen Verkauf und auf eine nachhaltige Bebauung des Grundstückes. **Das Grundstück hat für die Gemeinde keine strategische Bedeutung. Ausserdem verfügt die Gemeinde über ausreichende Landreserven an allen strategisch wichtigen Standorten im Dorf.**

### ***Wichtigste Gründe für den Verkauf...***

- Mit der Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone, dem Rückbau der alten Turnhalle und der Erstellung des vorgeschriebenen Gestaltungsplanes sind die Voraussetzungen für den Verkauf geschaffen worden.
- Das Grundstück soll im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zweckentsprechend genutzt werden. Der Gemeinderat legt grossen Wert auf eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung.
- Das Grundstück hat für die Gemeinde keine strategische Bedeutung. Ausserdem verfügt die Gemeinde über ausreichende Landreserven an allen strategisch wichtigen Standorten im Dorf.
- Der grosse Kapitalbedarf in den nächsten Jahren für Infrastrukturbauten muss zwingend durch Desinvestitionen finanziert werden, um einen ausgeglichenen Finanzhaushalt zu gewährleisten.

- Wachstum generiert zusätzliche Steuereinnahmen und erhöht die Steuerkraft.
- Das Raumplanungsgesetz verlangt innerhalb der Bauzonen eine verdichtete Überbauung. Bei einer nicht gesetzeskonformen Nutzung droht die mögliche Auszonung des Grundstückes. Andersrum sind neue Einzonungen von Land ausserhalb der Bauzone nicht möglich, so lange entsprechende unüberbaute Landreserven vorhanden sind.

### ***Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften...***

Über das gesamte Baugrundstück besteht ein rechtsverbindlicher Gestaltungsplan mit den entsprechenden Sondernutzungsvorschriften. Im **Baubereich A** ist mind. im Erdgeschoss und Untergeschoss die gewerbliche Nutzung zu realisieren. In den Obergeschossen sind Gewerbe- sowie Wohnnutzungen zulässig. Es sind drei Vollgeschosse zulässig sowie zwingend ein Attikageschoss. Im **Baubereich B** sind nicht störende Gewerbe- sowie Wohnnutzungen zulässig. Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Bei beiden Baufeldern sind Flachdachbauten möglich.

### ***Konsequenzen bei einer Ablehnung...***

- Das Grundstück liegt ungenutzt brach und die erbrachten finanziellen Vorleistungen sind nicht rückforderbar.
- Die dringend nötigen Einnahmen aus dem Verkauf von rund 3,5 Mio. Franken fehlen und führen zu einer höheren Verschuldung.
- Es käme zu keiner nachhaltigen Überbauung im Sinne einer wachstumsorientierten Entwicklung.
- Durch die Vorgaben resp. Anforderungen des Raumplanungsgesetzes wäre eine Auszonung des Grundstückes wahrscheinlich und würde zu einer klaren Landentwertung und einem zusätzlichen Verlust im Finanzvermögen führen.

### ***Zusammenfassung und Empfehlung...***

Nach Phase 1 (Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone WG2), Phase 2 (Rückbau der alten Turnhalle) und Phase 3 (Erstellung des Gestaltungsplans mit Sondernutzungsvorschriften) folgt nun konsequenterweise der von langer Hand vorbereitete Verkauf des Grundstückes. Wie schon mehrfach kommuniziert, wird das Land nicht mehr für gemeindeeigene Zwecke benötigt. Das Grundstück soll zweckentsprechend mit einer qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnüberbauung genutzt werden. Mit dem Erlös aus dem Verkauf kann dem grossen Investitionsbedarf der Gemeinde für öffentliche Infrastrukturbauten wirkungsvoll begegnet werden. **Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der geplante Landverkauf aus wirtschaftlichen und finanziellen Gründen wichtig und richtig ist** und empfiehlt mit Unterstützung der Finanzkommission, dem Verkauf zuzustimmen und den Gemeinderat mit dem Vertragsabschluss zu ermächtigen.

Vor den persönlichen Ausführungen von Gemeinderat Urs Bättschmann, vermittelt **Gemeindeammann Rolf Senn** einen Überblick der finanziellen Situation. Die Darstellung erfolge neutral und ohne Wertung. Der operative Gewinn sowie das Gesamtergebnis seien geprägt von einem Buchgewinn über insgesamt 1,6 Mio. Franken; dies unter der Voraussetzung, dass den beiden Landverkäufen zugestimmt werde. Ohne Landverkauf Hinterhof-Zentrum würden sich die Ergebnisse um Fr. 330'000 reduzieren. Die Buchgewinne entstünden aus der Differenz der Bewertungen der Landparzellen und dem effektiv erzielten Nettoerlös und seien ausschliesslich für das Budget 2018 wirksam. Wie entwickelt sich das Fremdkapital (Bankschulden)? Ohne Desinvestitionen wäre bis zum Ende der Planperiode 2022 mit einer Verschuldung von rund 21,7 Mio. Franken zu rechnen. Ohne Landverkauf Hinterhof-Zentrum würden die Bankschulden auf ca. 11,3 Mio. Franken ansteigen. Bei Annahme beider Landverkäufe würde das Fremdkapital auf höchstens 7,4 Mio. Franken steigen. Die Nettoschuld pro Einwohner würde sich proportional entwickeln (Fr. 1'563.-- pro Einwohner ohne Landverkäufe, Fr. 432.-- pro Einwohner ohne Landverkauf Hinterhof und Fr. 349.-- auf der Basis der Strategie des Gemeinderates). Die Berechnungen basieren auf dem 5-jährigen Finanzplan.

Die Erläuterungen von **Gemeinderat Urs Bättschmann** können sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

Als er vor einigen Monaten die beiden Landverkaufsgeschäfte zur Bearbeitung übernommen habe, sei er davon ausgegangen, dass die Verkäufe im Interesse der Gemeinde und der Gemeindefinanzen sowie zum Wohl der Käuferschaft locker über die Bühne gehen würden. Trotz spürbarem Gegenwind sei er grundsätzlich davon überzeugt, dass beide zur Diskussion stehenden Landverkäufe richtig und sinnvoll seien. Die Gemeinde besitze zwei voll erschlossene Grundstücke, welche brach lägen und zweckbestimmt für eine qualitativ hochwertige Überbauung genutzt und zu einem guten Preis an seriöse Interessenten verkauft werden können. Mit dem Erlös aus den Verkäufen könnte die Finanzlage in den nächsten Jahren positiv beeinflusst werden.

Die Baulandparzelle Nr. 534 (alte Turnhalle Landstrasse) sei rechtsgültig in eine Wohn- und Gewerbezone 2 umgezont worden und der vom Kanton verlangte und genehmigte Gestaltungsplan liege vor. Gestützt auf eine Submission habe der Gemeinderat das Verkaufsmandat der Firma Immotip AG Wettingen erteilt. Da sich das Grundstück aufgrund der Lage bevorzugterweise für den Bau von Mietwohnungen eigne, gehören Pensionskassen und Stiftungen zum Kreis der interessierten Käuferschaft. Der Landwert liege zwischen Fr. 700.-- und Fr. 800.-- pro m<sup>2</sup>. Somit könnte ein Mindesterlös von 3,523 Mio. Franken erzielt werden. Nach Phase 1 Umzonung des Grundstückes, Phase 2 Rückbau der Turnhalle und Phase 3 Erstellung des Gestaltungsplanes mit Sondernutzungsvorschriften folge nun der von langer Hand vorbereitete Verkauf des Grundstückes. Der Gemeinderat lege Wert auf eine qualitativ hochwertige Überbauung mit gewerblicher Nutzung. Wachstum generiere zusätzliche Steuereinnahmen und der Nettoerlös betrage mindestens über 3.5 Mio. Franken.

## **Diskussion:**

Die einzelnen Voten aus der Versammlung können sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

**Anton Wolleb** ist interessiert an der Meinung der Finanzkommission zur generellen Finanzlage und zur Notwendigkeit der Grundstückverkäufe.

**Markus Häusermann**, Präsident der Finanzkommission, nimmt Stellung und weist auf die aktuellen Zahlen und Fakten hin. Derzeit bestünden Bankschulden in der Höhe von 6,3 Mio. Franken. Hinzu rechnen müsse man auch die Legate und Spenden von 4,1 Mio. Franken für den Alterswohnraum. Somit würde aktuell ein Fremdkapital von 10,4 Mio. Franken bestehen. In den nächsten 5 Jahren seien Investitionen von ca. 20 Mio. Franken geplant. Unter Abzug der Eigenmittel (Selbstfinanzierungskraft) von rund 9,1 Mio. Franken betrage der Finanzierungsüberschuss rund 11,5 Mio. Franken. Das hiesse, dass die Schulden in den nächsten fünf Jahren wie schon erwähnt auf ca. 22 Mio. Franken ansteigen würden. Um diesem Schuldenwachstum entgegenzutreten, habe der Gemeinderat eine Strategie entwickelt und mögliche Desinvestitionen geprüft. Dazu gehörten der Verkauf der Baulandparzellen Hinterhof und alte Turnhalle, sowie die Rückforderung des Darlehens an die EV Gebenstorf und weitere Desinvestitionen von ca. 2 Mio. Franken. Bei Annahme aller Geschäfte würde sich die Verschuldung auf ein Niveau von ca. 8 Mio. Franken stabilisieren. Bei Ablehnung einzelner Geschäfte würden die Schulden entsprechend ansteigen und müssten verzinst werden. Aufgrund der heutigen Zinslage sei dies kein Problem, jedoch müsse von einem Anstieg der Zinsen ausgegangen werden. Bei der Betrachtung der Finanzlage der Gemeinde könne nicht nur die Nettoschuld angeschaut werden. Die Nettoschuld habe mit der Art und Weise wie die Gemeinde finanziert werde, zu tun und bemesse sich auch nach dem Umfang des Finanz- und Verwaltungsvermögens. Von Bedeutung sei die Selbstfinanzierungskraft, welche mittelfristig 100 % betragen müsse. Die Selbstfinanzierung liege in den nächsten fünf Jahren bei ca. 50 %. Dieses Mass liege im absolut unteren Level, welches vom Kanton noch akzeptiert werde. Weiter sei der Zinsbelastungsanteil zu beachten, welcher heute sehr tief sei, weil die Zinsen historisch niedrig seien. Die Schulden bestünden jedoch auch in fünf Jahren noch. Wie sich in der Zeit die Zinsen entwickeln würden, wisse niemand. Zusammenfassend stünden hohe Investitionen von rund 20 Mio. Franken an bei einer bestehenden Bankschuld von ca. 10 Mio. Franken. Davon könne die Gemeinde ca. 9 Mio. Franken selber finanzieren. Deshalb sei vom Gemeinderat zu Recht eine Desinvestitionsstrategie entwickelt worden, um dem Schuldenwachstum wirkungsvoll entgegen zu halten.

**Willy Deck** ist der grundsätzlichen Ansicht, dass eine Gemeinde ihr wertvolles Land nicht verkaufen sollte. Der Landverkauf bedeute, dass der Erlös sofort wieder ausgegeben werde und das Land nicht mehr zur Verfügung stehe. Spätere Generationen müssten bei Bedarf das Land teuer kaufen, um den öffentlichen

Bedürfnissen gerecht zu werden. Nachhaltiger wäre, wenn das Bauland nur im Baurecht weitergegeben würde. Dadurch würden alle davon profitieren. Die Gemeinde hätte regelmässige Baurechtszinsen zu vereinnahmen und die Bauherren hätte mehr Geld für Investitionen zur Verfügung. Zudem könnte preiswerter Wohnraum geschaffen werden und die Nachkommen hätten genügend Gestaltungsmöglichkeiten. Wenn unsere Gemeinde nur durch Landverkäufe grosse Investitionen finanzieren könne, würde es für spätere Generationen noch schwieriger. Es gebe im Aargau gute Beispiele wie Rheinfelden, welche das Bauland nur im Baurecht abgebe und keine Schulden habe. Er empfiehlt deshalb, den Antrag des Gemeinderates abzulehnen.

Nachdem das Wort nicht mehr weiter verlangt wird, gelangt der Vorsitzende zur Abstimmung.

### **Beschluss:**

Die Gemeindeversammlung stimmt dem Verkauf der Parzelle Nr. 534 mit **213 Stimmen** grossmehrheitlich zu und erteilt dem Gemeinderat die Kompetenz für den Verkauf des Grundstückes zu einem Mindestpreis von Fr. 700.00 pro m<sup>2</sup>. Das **Gegenmehr** vereinigt **46 Stimmen** auf sich.

\*\*\*

### **3. Verkauf der Baulandparzellen Nr. 487 und 489 / Hinterhof-Zentrum**

---

Die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage lauten wie folgt:

#### **Das Wesentliche in Kürze**

Die Gemeinde besitzt im Gebiet Hinterhof-Zentrum zwei Parzellen Nr. 487 und 489 im Umfang von 4'136 m<sup>2</sup>. Der Erbgemeinschaft Pabst gehört die Parzelle 488. Gestützt auf die seit längerem abgeschlossene Erschliessungsvereinbarung unter den Parteien, löst ein geplantes Bauvorhaben die Landumlegung und die Erschliessungs- und Finanzierungspflicht für die Grundeigentümer aus. Im Rahmen mehrerer Gespräche mit der Erbgemeinschaft Pabst und den involvierten Planungsvertretern über die Erschliessungs- und Bebauungsmöglichkeiten sowie über Kaufanfragen von Grundstückteilen hat der Gemeinderat entschieden, der Baugesellschaft die Grundstücke 487 und 489 zum Kauf anzubieten. Gestützt auf das faire Kaufangebot, welches durch zwei unabhängige Landschätzungen bestätigt wurde, ist der Kaufvertrag ausgearbeitet worden. Durch den Verkauf der Grundstücke an die Baugesellschaft, bestehend aus Merlo Immobilien AG, Aarinvest AG und Merz Infrastruktur AG können die erschliessungsrechtlichen Verpflichtungen der Gemeinde aus der Erschliessungsvereinbarung ohne finanzielle Beteiligung erfüllt und es müssen

keine einschränkenden Dienstbarkeiten in Kauf genommen werden. Ausserdem bietet sich die Gelegenheit, das Grundstück im Rahmen einer qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Gesamtüberbauung zu nutzen, wodurch das Wachstum gefördert und zusätzliches Steuersubstrat generiert werden kann. Die Gemeinde profitiert durch den Verkauf von einem Nettoerlös von 3.77 Mio. Franken (Fr. 900.-- pro m<sup>2</sup>). Diese flüssigen Mittel ermöglichen dem Gemeinderat die Finanzierung von erforderlichen Infrastrukturanlagen oder können für den Schuldenabbau eingesetzt werden.

### ***Erschliessungspflicht...***

Gemäss rechtsgültiger Erschliessungsvereinbarung vom 19. Dezember 2008 verpflichten sich die Grundeigentümer (Einwohnergemeinde und Erbgemeinschaft Pabst) gegenseitig, auf erstes Verlangen zu einer Landumlegung und Erschliessung. Aufgrund der Bebauungsabsichten der Erbgemeinschaft Pabst wird die Gemeinde verpflichtet, für die Landumlegung und Erschliessung Hand zu bieten. Im Rahmen mehrerer Gespräche über die Erschliessungs- und Bebauungsvarianten hat sich der Gemeinderat entschieden, das gesamte Grundstück im Interesse einer nachhaltigen Gesamtüberbauung zu verkaufen und sich dadurch von den erschliessungsrechtlichen und finanziellen Verpflichtungen zu entbinden. Das von der Baugesellschaft eingereichte Kaufangebot ist fair und wird durch zwei unabhängige Landschätzungen bestätigt.

### ***Kaufvertrag und Verkaufspreis...***

Der mit der Käuferschaft - unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung - abgeschlossene Kaufvertrag regelt unmissverständlich, dass die Käuferschaft alle aus der Erschliessungsvereinbarung formulierten Rechte und Pflichten übernimmt. Die Käuferschaft verpflichtet sich ausserdem, auf den Kaufobjekten eine Wohnüberbauung gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu realisieren. Das Baugesuch für diese Überbauung ist innert 12 Monaten nach Eintrag des Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes einzureichen. Der Käuferschaft ist es bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung untersagt, die Kaufobjekte ohne Zustimmung der Verkäuferschaft an Dritte zu verkaufen. Diese Veräusserungsbeschränkung gilt maximal für die Dauer von zwei Jahren seit Eintrag des Kaufvertrages im Grundbuch. **Der Kaufpreis für beide Baulandparzellen beträgt pauschal Fr. 3'770'000.** Dieser Verkaufspreis wurde durch zwei unabhängige vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Landschätzungen ermittelt. Der entsprechende Kaufvertrag liegt während der Auflagefrist bei der Gemeindeganzlei zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

### ***Baugrundstücke ohne strategische Bedeutung...***

Im Lauf der letzten Jahrzehnte hat der Gemeinderat das Land im Hinterhof von den ursprünglich privaten Besitzern käuflich erworben, mit dem Hintergrund, über ausreichende Landreserven für neue Infrastrukturbauten wie Schulraum oder

Alterswohnraum zu verfügen. Es hat sich jedoch in vergangener Zeit herausgestellt, dass sich die Bedürfnisse in verschiedener Hinsicht geändert haben. Der gesellschaftliche Wandel, die veränderten strukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Anforderungen an den Standort für öffentliche Bauten führten zur Erkenntnis resp. Einsicht, dass **die Baulandparzellen im Hinterhof für die Gemeinde eine untergeordnete Bedeutung haben**. Für den zusätzlich erforderlichen Schulraum wurden die Weichen gestellt und die entsprechenden Entscheide gefällt. Neue Schulbauten entstehen zukünftig im Gebiet Brühl, wo genügend Land in der öffentlichen Zone zur Verfügung steht. Im Bereich der Alterswohnraumplanung bieten sich im Wohn- und Gewerbegebiet Geelig aus versorgungsrelevanten Gründen bessere und geeignetere Möglichkeiten für die älteren Mitmenschen an. Im Hinblick auf die noch entstehenden Wohnbauten in diesem Gebiet sucht der Gemeinderat gezielt die Partnerschaft mit den privaten Investoren. Aus dieser Optik eröffnen sich genügend interessante Perspektiven rund um die Bedürfnisse und Anforderungen an den Alterswohnraum.

### ***Ausreichende Landreserven...***

**Die Gemeinde verfügt über ausreichende Landreserven an allen strategisch wichtigen Standorten im Dorf.** Sobald das neue Schulhaus Brühl 3 bezugsbereit ist, soll zudem das heute als Schulraum genutzte Areal „Oberes Schulhaus Dorf“ in eine Wohnzone umgezont werden und steht dann für andere Zwecke zur Verfügung. Weitere Landreserven bestehen im Gebiet Brühl, Vogelsang und im Bereich des Gemeindehauses.

### ***Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften...***

Über das gesamte Baugrundstück besteht ein rechtsverbindlicher Gestaltungsplan mit den entsprechenden Sondernutzungsvorschriften. Unter anderem ist darin die Breite und Länge der Gebäudekuben vorgeschrieben. Ebenfalls besagen die Vorschriften, dass keine Flachdächer zulässig sind. Die Definition der minimalen und maximalen Gebäudekörper und die Abstandsvorschriften gegenüber dem Wald schränken die Bauherrschaft in der Bauweise zwar ein, lassen aber dennoch eine attraktive Wohnüberbauung zu.

### ***Landumlegung...***

Gemäss nachstehendem Plan sieht die vorgesehene Landumlegung so aus. D.h. das verbleibende Grundstück der Gemeinde ist nur mit gewissen Nachteilen und Einschränkungen zufolge der bestehenden Dienstbarkeiten bebaubar. Tatsache ist zudem, dass das Grundstück nicht mehr zum selben Preis verkauft werden könnte und sich der Landwert empfindlich reduzieren würde.

### ***Im Einklang mit dem neuen Raumplanungsgesetz...***

Das neue Raumplanungsgesetz verlangt von den Grundeigentümern eine verdichtete Bauweise. Ausserdem sollen grössere zusammenhängende Baugrundstücke, welche in den nächsten 10 Jahren nicht überbaut werden, aus der Bauzone entlassen werden. Sofern die Gemeinde diesem gesetzlichen Auftrag nicht nachkommen sollte, entsteht ein Konflikt gegenüber den privaten Grundstückbesitzern. Mit der vorstehend aufgezeigten Überbauung erfüllt die Gemeinde den gesetzlichen Auftrag und kommt ihren Verpflichtungen als Landeigentümerin vollumfänglich nach.

### ***Wichtigste Gründe für den Verkauf...***

- Der Verkauf der Grundstücke an die Baugesellschaft ermöglicht eine architektonisch gute und qualitativ hochwertige Wohnüberbauung. Die Erbgemeinschaft Pabst wird eine rasche und den Bedürfnissen gerechte Erschliessung ermöglicht.
- Die Gemeinde kann sich aus allen erschliessungsrechtlichen und finanziellen Verpflichtungen aus dem rechtsgültigen Erschliessungsvertrag entbinden.
- Das Grundstück hat für die Gemeinde eine untergeordnete Bedeutung. Ausserdem verfügt die Gemeinde über ausreichende Landreserven an allen strategisch wichtigen Standorten im Dorf.
- Der grosse Kapitalbedarf in den nächsten Jahren für Infrastrukturbauten muss zwingend durch Desinvestitionen finanziert werden, um einen ausgeglichenen Finanzhaushalt zu gewährleisten. Der Nettoerlös von Fr. 3'770'000 wird zur Finanzierung der notwendigen Infrastrukturbauten oder zum Schuldenabbau verwendet.
- Wachstum generiert zusätzliche Steuereinnahmen und erhöht die Steuerkraft.
- Das Raumplanungsgesetz verlangt innerhalb der Bauzonen eine verdichtete Überbauung. Bei einer nicht gesetzeskonformen Nutzung droht eine mögliche Auszonung des Grundstückes. Andersrum sind die Chancen für neue Einzonungen von Grundstücken ausserhalb der Bauzone sehr gering, so lange entsprechende unüberbaute Landreserven zur Verfügung stehen.

### ***Konsequenzen bei einer Ablehnung...***

- Die Gemeinde hätte sich nach Massgabe der Erschliessungsvereinbarung an der Erschliessung mit erheblichen Kosten zu beteiligen, um die Bebauung des Grundstückes durch die Erbgemeinschaft Pabst zu ermöglichen.
- Durch die festgelegte Landumlegung und die sich daraus ergebenden Dienstbarkeiten wird eine spätere Bebauung des Grundstückes eingeschränkt und der Landwert reduziert sich erheblich.

- Weil aufgrund der grossen anstehenden Aufgaben der Gemeinde in den nächsten Jahren davon auszugehen ist, dass das Grundstück auf längere Sicht brach liegt, droht eine Auszonung und damit auch eine massive Landentwertung resp. ein Verlust des Finanzvermögens.
- Die dringend nötigen Einnahmen von 3,77 Mio. Franken zur Finanzierung der erforderlichen Infrastrukturbauten fehlen.
- Das Fremdkapital (Bankschulden) der Gemeinde steigt entsprechend an und schränkt den Handlungsspielraum ein.

### ***Zusammenfassung und Empfehlung...***

Werte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger; Die Zeit steht nicht still... Unsere Gemeinde ist in einer anhaltend gefragten und trotzdem überschaubaren Entwicklungsphase. Diese Entwicklung sollte im Interesse einer guten architektonischen Gesamtlösung nicht aufgehalten, sondern gefördert werden. Die Zeit ist reif, dass das Bauland im Hinterhof zweckentsprechend durch eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Wohnüberbauung genutzt wird. Lassen Sie sich nicht von alt herkömmlichen Gedanken leiten, dass dieses Bauland noch für unbestimmte Zeit brach liegen soll. Es geht nicht darum, „Familiensilber“ zu verscherbeln oder einen „Tschutiplatz“ zu vernichten, sondern es stehen wirtschaftliche, gesellschaftspolitische und finanzielle Entscheide im Mittelpunkt, um Ihnen als Einwohner und Steuerzahler eine grösstmögliche finanzielle Sicherheit für die Zukunft in Aussicht zu stellen. **Geben Sie dieser Entwicklung und einem gesunden Wachstum unserer Gemeinde eine Chance!** Wir brauchen heute neue junge Einwohnerinnen und Einwohner, welche die Verantwortung von morgen tragen. Wir brauchen ein weiterhin leistungsfähiges Gewerbe mit guter Auslastung und hohem Beschäftigungsgrad. Und wir brauchen als Gemeindeunternehmen die finanziellen Mittel, um die Kernaufgaben zu erfüllen und trotzdem auf finanziell gesunden Beinen zu stehen. **Der Verkauf der beiden Baulandparzellen wird aus wirtschaftlichen und finanziellen Überlegungen als richtig und notwendig beurteilt.**

Die Erläuterungen von **Gemeinderat Urs Bättschmann** können sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

Die zum Verkauf stehenden Parzellen der Gemeinde haben ein Fläche von 4'136 m<sup>2</sup>. Der Erbgemeinschaft Pabst gehöre die Parzelle Nr. 488. Vor einigen Jahren sei eine verbindliche Erschliessungsvereinbarung mit Landumlegung über die Grundstücke vertraglich abgeschlossen worden. Jetzt löse ein von der Erbgemeinschaft Pabst geplantes Bauvorhaben die Landumlegung sowie die Erschliessungs- und Finanzierungspflicht der Grundeigentümer aus. Die Erschliessungsstrasse führe über das Gemeindeland, welches im Sinne einer Dienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zur Verfügung gestellt werden müsse. Die Erbgemeinschaft Pabst ihrerseits sei verpflichtet, die Strasse zu erstellen. Zudem müsse auch die Strasse Zentrum verbreitert werden. Neben den von der Gemeinde zu bezahlenden pauschalen Erschliessungskosten von Fr. 15'000 müsse auch ein Landverlust hingenommen werden. Im Zuge

mehrerer Gespräche mit der Erbgemeinschaft Pabst sowie den involvierten Planungsvertretern über die Erschliessungs- und Bebauungsmöglichkeiten hat der Gemeinderat entschieden, die Grundstücke 487 und 489 im Interesse einer nachhaltigen Gesamtüberbauung gemäss bestehendem Gestaltungsplan zum Verkauf freizugeben. Gestützt darauf sei die Baugesellschaft gegründet worden, bestehend aus Merlo Immobilien AG, Merz Infrastruktur AG und Aarinvest AG. Die erstellte Bebauungsstudie ermögliche eine sinnvolle Erschliessung aller Grundstücke mit einer statt zwei Zufahrten ohne Landzerstückelung. Das eingereichte faire Kaufangebot der Baugesellschaft werde durch zwei unabhängige Landschätzungen bestätigt. Durch den Verkauf würden die aufwändigen Dienstbarkeiten entfallen und die Gemeinde könnte sich von den Erschliessungskosten entbinden. Die Gemeinde profitiere ausserdem von einem Nettoerlös von 3,77 Mio. Franken, entsprechend einem m<sup>2</sup> Preis von Fr. 900.00. Der Entscheid des Gemeinderates stütze sich nicht vordergründig auf die Einnahmen, sondern ziele in erster Linie auf eine zweckmässige Gesamtüberbauung ohne Landverschleiss ab. Ziel sei es, auf den Grundstücken eine qualitativ hochwertige Überbauung mit einer optimalen und kostengünstigen Erschliessung zu ermöglichen. Dadurch könne eine Baulücke im Baugebiet geschlossen werden, was auch im Sinne des Raumplanungsgesetzes sei. Anschliessend nimmt **Gemeinderat Urs Bättschmann** kurz zu den in der Petition erwähnten Punkten Stellung:

- Es sei bewusst auf ein Bieterverfahren verzichtet worden, da die Grundstücke fachmännisch durch zwei unabhängige Unternehmen geschätzt und dadurch der Kaufpreis bestätigt worden sei.
- Die Grundstücke im Baurecht abzugeben, bringe der Gemeinde keine nennenswerten Erlöse und das Land werde trotzdem überbaut.
- Ein Landabtausch mache zwar Sinn aber mit wem? Es bestünden keine Möglichkeiten für einen gleichwertigen Landabtausch. Selbst wenn sich eine Möglichkeit bieten würde, käme es auch in einem solchen Fall zu einer Überbauung.
- Es treffe nicht zu, dass es sich bei den Grundstücken im Hinterhof um die letzten Baulandreserven handle. Die Gemeinde verfüge über mehrere Baugrundstücke an verschiedenen Standorten im Dorf (Schulhausareal Oberdorf 3'800 m<sup>2</sup>, Brühl 12'400 m<sup>2</sup>, Gemeindehaus 5'600 m<sup>2</sup> und Schulanlage Vogelsang 5'800 m<sup>2</sup>).
- Der neue Gemeinderat werde das Thema Alterswohnraum sehr intensiv angehen und im Rahmen einer Bedarfs- und Standortanalyse Vorschläge für den zukünftigen Alterswohnraum ausarbeiten. Der Gemeinderat schliesse zudem nicht aus, zusammen mit der Baugesellschaft Alterswohnungen zu realisieren, sofern der Bedarf und der Standort ausgewiesen seien. Im Dorfczentrum bestünden heute schon 20 Alterswohnungen. Der Anspruch bestehe jedoch auch in anderen Dorfteilen. Der Gemeinderat habe deshalb auf die heutige Versammlung einen Zusatzantrag formulieren lassen, welcher lautet; Der Kaufvertrag werde unter der Bedingung genehmigt, dass die Baugesellschaft der Gemeinde ein Vorhandrecht einräume für ein Mehrfamilienhaus. Die wesentlichen Vertragsbestimmungen beinhalten, dass der Gemeinde das Recht eingeräumt werde, eine Bauparzelle zu Fr. 900.00 pro m<sup>2</sup> zu erwerben und die Baugesellschaft verpflichtet werde, ein

schlüsselfertiges Haus zu marktkonformen Konditionen zu erstellen. Dies alles unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat werde ein Konzept und eine Bedarfsanalyse erstellen für den Alterswohnraum und die Bevölkerung informieren. Der Gemeinderat sei nach Abwägung aller Vor- und Nachteile davon überzeugt, dass der Landverkauf sinnvoll sei aus wirtschaftlichen und finanziellen Überlegungen. Er ersucht deshalb die Anwesenden, dem Gemeinderat das Vertrauen für die nächste Legislaturperiode zu schenken und die Mittel in die Hand zu geben für eine gute finanzielle Basis.

### **Diskussion:**

Die einzelnen Voten aus der Versammlung können sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

**Rinaldo Tröndle** findet es falsch, dass der Gemeinderat beabsichtige, die letzte zentral gelegene und unüberbaute Baulandreserve im Dorf zu verkaufen. Er empfehle, das Geschäft abzulehnen. Dieser Ansicht seien im Weiteren 540 stimmberechtigte Personen, welche die Petition im Vorfeld zur heutigen Versammlung unterzeichnet hätten. Unter anderem werde erwähnt, dass eine Überbauung neue Chancen eröffne für die Einzonung von Grundstücken ausserhalb der bestehenden Bauzone. Es stelle sich die Frage, ob ein weiteres Wachstum gewünscht werde. Denn mehr Einwohner würden nicht nur mehr Steuereinnahmen bedeuten, sondern auch mehr Investitionen in die Infrastruktur. An der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2016 sei einer Steuerfusserhöhung von 5 % zugestimmt worden. Durch den geplanten Verzicht auf den Steuerfussabtausch würden weitere 3 % für das nächste Jahr hinzukommen, d.h. insgesamt 8 % mehr als 2016. Der Gemeinderat habe im Wissen um mehrere kostenintensive Projekte wie z.B. neues Schulhaus, wörtlich gesagt, dass der Steuerfuss von 108 % ausreichen müsse, um den finanziellen Verpflichtungen während der Finanzplanperiode nachzukommen. Abgesehen davon betrachte er die 11,7 Mio. Franken Schulden bei Nichtzustandekommen des Landverkaufs Hinterhof als nicht dramatisch. Es gebe klare Richtlinien des Kantons, die höhere Bankschulden für Gemeinden unserer Grösse tolerieren würden. Es gehe um viel mehr im Wesentlichen um drei Punkte:

1. Als Vorbemerkung sei erwähnt, dass gegen das geplante Bauvorhaben der Erbgemeinschaft Pabst nichts einzuwenden sei. Das Grundstück der Gemeinde im Hinterhof sei einmalig und wachse nicht einfach nach wenn es verkauft sei. Ausserdem gebe es immer mehr Gemeinden, welche einen Landabtausch oder ein Baurecht bevorzugen würden. Das nicht durchgeführte Bieterverfahren sei in der Petition nicht angesprochen worden, lasse jedoch auch gewisse Zweifel zu. Die vorliegenden Schätzungen bilden im Ansatz wohl die Grundlage des Landpreises, schliesse jedoch nicht aus, dass das Grundstück bei einer öffentlichen Ausschreibung zu einem weit höheren Preis verkauft werden könne. In anderen Fällen sei eine Ausschreibung auch praktiziert

worden. Wenn der Gemeinderat ausführe, dass genügend Baulandreserven an allen wichtigen Standorten verfügbar seien, so sei dies missverständlich. Insbesondere die Liegenschaft Schulhaus Dorf und die Liegenschaft Dorfstrasse 11 seien überbaut und könnten nur durch Rückbauten unter erheblichen Kosten überbaut werden.

2. Vor einigen Jahren habe man die Gelegenheit verpasst, das Areal der ehemaligen Gärtnerei Andermatt käuflich zu erwerben. Nebst den unterschiedlichen Preisvorstellungen habe der Gemeinderat damals begründet, dass es keine Ideen gebe wie das Land genutzt werden soll und dass im Hinterhof Bauland für den Alterswohnraum zur Verfügung stehe. Gemäss den Aussagen im Inforum vom 31.10.2017 bestehe eine anhaltende Nachfrage an günstigem und zweckmässigem Alterswohnraum. Dank der vorhandenen Legate sei die Gemeinde im Besitz von Geld, jedoch bestehe weder ein Altersleitbild noch ein Konzept über den zukünftigen Alterswohnraum. Es liege jetzt in der Verantwortung des Gemeinderates, endlich daran zu arbeiten. Vorausgesetzt werde eine seriöse Abklärung der Bedürfnisse sowie der Finanzierung und Festlegung des Standortes. Ein vorzeitiger Verkauf des Baulandes Hinterhof würden die Möglichkeiten unnötig einschränken. Die Andeutung, dass ältere Menschen das Gebiet Geelig bevorzugen würden, sei reine Spekulation. Angesichts der grossen Opposition habe der Gemeinderat kurzfristig mit der Baugesellschaft Gespräche geführt und eine Vereinbarung getroffen, um ein paar Alterswohnungen zu bauen und zu kaufen. Dieses Vorgehen sei unseriös und unglaubwürdig. Zuerst wolle man das Land verkaufen und dann verhandeln und planen.
3. Zuerst sei ein klares Konzept bezüglich Bau und Finanzierung von Alterswohnraum zu erstellen und dann Überlegungen anzustellen, ob und zu welchen Bedingungen wertvolles Bauland verkauft werden soll. Dazu brauche es Zeit und keine voreiligen Beschlüsse. Im Namen aller 540 Mitunterzeichner der Petition stellt **Rinaldo Tröndle** den **Antrag auf Rückweisung** des Geschäftes.

**Christoph Jauslin** unterstützt im Namen der FDP das Vorhaben des Gemeinderates vor allem aus finanzpolitischen Überlegungen. Es sei weniger schwer Schulden zu machen, als Schulden abzubauen. Es sei aus den Erläuterungen der Finanzkommission zum Ausdruck gekommen, dass die Steuerkraft in unserer Gemeinde nicht auf Rosen gebettet sei. 1 % mehr Steuern bedeute ca. Fr. 100'000 pro Jahr zusätzliche Steuereinnahmen, welche für den Schuldenabbau zur Verfügung stünden. Dies würde bedeuten, dass während sieben Jahren der Steuerfuss um 5 % erhöht werden müsste, um die Schulden von 3,77 Mio. Franken abzubauen. Deshalb könne es keine Lösung sein, Schulden zu generieren, insbesondere bei den bekannten grossen Investitionen in den nächsten 5 Jahren. Vielmehr seien die Investitionen durch den Landverkauf zu refinanzieren. Ausserdem könne es nicht Aufgabe der Gemeinde sein, Baulandreserven mitten im überbauten Gebiet zu horten. Es soll wirtschaftlich mit dem Bauland umgegangen werden, jedoch wenn sich die Gelegenheit biete wie in diesem Fall, soll

das Land veräussert werden, um einen wirtschaftlichen und finanziellen Nutzen daraus zu ziehen. Es sei wie beim Silberbesteck, welches verschlossen und ungebraucht im Schrank liege und dessen emotionaler Wert viel höher wiege als der wirtschaftliche Wert.

**Willy Deck** unterstützt als Präsident der SP Gebenstorf den Rückweisungsantrag von Rinaldo Tröndle.

**Mario Raich** regt an, nicht nur eine Beurteilung aus finanzieller Sicht vorzunehmen. Wenn er sehe, wie die jungen Leute auf der Wiese spielen, bereite das Freude. Andererseits bestehe tatsächlich Abklärungsbedarf für den zukünftigen Alterswohnraum. Dem Gemeinderat sei die Möglichkeit einzuräumen, die erforderlichen Abklärungen vorzunehmen und später bei Bedarf erneut an die Gemeindeversammlung zu gelangen.

**Marcel Hayoz** äussert sich dahingehend, dass es noch einen zusätzlichen Aspekt gebe, welcher heute Abend noch nicht zur Diskussion gestanden sei. Er habe sich die Mühe genommen, die neue Bau- und Nutzungsordnung anzuschauen. Die Revision der BNO sehe vor, die Parzellen 487, 488 und 489 von der heutigen Dorfzone in eine Dorfkernzone umzuzonen. Gegenüber heute bedeute dies eine wesentlich bessere Ausnutzung der Grundstücke. Zulässig seien drei statt wie bisher zwei Vollgeschosse, Dachausbauten, keine Ausnützungsziffer mehr mit der Möglichkeit von Einschränkungen durch den Gemeinderat. Das hiesse also, dass die Ausnutzung massiv erhöht würde. Die Frage, ob der Landwert dadurch eine Steigerung erfahren würde, müsste geprüft werden. Auf jeden Fall mache es keinen Sinn, in der Übergangsphase einer Zonenplanänderung das Land schlechter zu nutzen und zu bebauen. Aus diesem Grunde rät er ebenfalls von einem Verkauf ab.

**Gemeinderat Urs Bättschmann** weist darauf hin, dass die neue BNO noch nicht gültig sei.

**Gemeindeammann Rolf Senn** präzisiert, dass der Gemeinderat wohl die Gestaltungsplanpflicht in der neuen BNO in diesem Gebiet aufgehoben habe, jedoch sei noch völlig unklar, ob dies vom Kanton akzeptiert werde. Fakt sei jedoch, dass sich auch nach neuer BNO die Bauherrschaft an entsprechende Vorschriften halten müsse. Es werde eine Fachkommission eingesetzt, welche die Projekte nach den Kriterien des Ortsbildschutzes etc. beurteilen müsse.

**Marcel Hayoz** hackt nach und weist explizit auf die Änderungen in der neuen BNO hin, welche eine höhere Ausnutzung gestatten.

Es treffe zu, dass die Vorschriften durch den Wegfall des Gestaltungsplans gelockert würden erklärt **Gemeindeammann Rolf Senn**. Heute sei jedoch die aktuell gültige BNO massgebend mit den entsprechenden Gestaltungsplanvorschriften. Erst im

Zeitpunkt der Rechtskraft der neuen BNO – frühestens im Frühjahr 2019 – kämen die neuen Vorschriften zur Anwendung. Er hoffe, dass bis zu diesem Zeitpunkt ein Projekt vorliege.

Für **Marcel Hayoz** ist es schwer nachvollziehbar, weshalb der Gemeinderat auf einen raschen Verkauf des Landes dränge, insbesondere sich die neuen Vorschriften der BNO auch zu Gunsten der Gemeinde bei einem allfälligen Alterswohnungsbau auswirken. Zudem fordere der Kanton ebenfalls eine höhere Ausnutzung. Er unterstützt den Rückweisungsantrag.

**Fabian Keller** bedankt sich zuerst für die ehrenvolle Wahl als Gemeinderat und Gemeindeammann. Er habe sich am ersten Tag nach seiner Wahl schon intensiv mit den Aufgaben und dem Amt als Gemeindeammann auseinandergesetzt. Die Petition habe er nicht unterschrieben und hätte sie auch nicht unterzeichnet, wenn er nicht gewählt worden wäre. Er sei klar für einen Verkauf des Grundstückes. Niemand habe ihm aus den zahlreichen Gesprächen mit Bürgern einen sachlichen Grund nennen können, wieso die Gemeinde dieses Grundstück nicht verkaufen solle. Vielmehr waren emotionale Gründe der Leute spürbar. Hätte ihm jemand gesagt, dass diese Wiese als grüne Zone für Spiel Sport der Kinder zu erhalten sei, hätte er es verstanden und man müsste sich überlegen, die Grundstücke in eine Grünzone umzuzonen, was die Finanzlage der Gemeinde noch zusätzlich belasten würde. Es sei Aufgabe des Gemeinderates, Strategien zur Weiterentwicklung der Gemeinde festzulegen. Dazu gehöre auch der Landverkauf Hinterhof. Persönlich stosse er sich daran, dass dieses Geschäft stets mit der Alterswohnraumplanung in Verbindung gebracht werde. Wohnen im Alter sei ein Thema, mit welchem sich der Gemeinderat intensiv auseinandersetzen werde und wofür Legate zur Verfügung stehen würden. Wie die Finanzkommission bereits dargelegt habe, sei der Cash Flow negativ, dies trotz des erhöhten Steuerfusses und unter Einbezug der Landverkäufe Die Gemeinde brauche das erforderliche Kapital, um die grossen Investitionen finanzieren zu können. Er ersucht daher die Anwesenden, dem gemeinderätlichen Antrag zuzustimmen.

**Christian Pabst** als Beteiligter der geplanten Überbauung nimmt Stellung. Seit 2003 befasse er sich mit dem Gebiet Hölibach/Hinterhof. Sämtliche Grundeigentümer hätten sich aufgrund der Vorschriften des Gestaltungsplans an den Kosten für die Erschliessung des Gebietes beteiligen müssen. Insgesamt Fr. 65'000 habe er bzw. seine Familie bis heute bezahlen müssen. Das teure Bauland von Fr. 900 pro m<sup>2</sup> sei nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung oder für andere spielerische Zwecke geeignet, sondern für eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Überbauung mit wenig Verkehrsflächen und einer Tiefgaragezufahrt. Es wäre schade und unverhältnismässig, wenn eine Zerstückelung dieses Baulandes stattfinden und eine Gesamtüberbauung verhindert würde. Das Gebiet Geelig sei ein typisches Beispiel dafür, wie gebaut werde, wenn es an einer Gesamtplanung fehle. Aus finanzieller Sicht sei zu bedenken, dass im Finanzplan nur die erste Etappe der Kantonsstrassensanierung abgebildet sei. Zwei weitere

Etappen würden noch folgen. Die hohen Kosten für die Gemeinde in die verschiedenen Infrastrukturprojekte werden sich also auch über das Jahr 2022 hinaus ziehen. Nicht zuletzt sei es unfair, den neu gewählten Gemeindeammann mit einer leeren Kasse und einem grossen Schuldenberg ins Amt zu schicken. Er empfehle daher die Ablehnung des Rückweisungsantrages. Stattdessen sei dem Gemeinderat und der Bauherrschaft die Möglichkeit zu geben, Bauten zu realisieren, die dem Dorfzentrum gerecht werden.

**Dominik Becker** erwähnt, dass verkauftes Tafelsilber jederzeit wieder zurückgekauft werden könne, wenn man es bereue. Beim Land dagegen sei dies nicht möglich. Er sei ebenfalls gegen einen Verkauf des Baulandes, insbesondere da kein Zeitdruck bestehe. Bis die Schulden als Folge des Schulhausneubaus greifen würden, verstreiche noch einige Zeit. In dieser Zeit könne der Gemeinderat die Planung des Alterswohnraumes vorantreiben.

**Rinaldo Tröndle** hat Verständnis für die Bauabsichten der Erbgemeinschaft Pabst. Unbestritten seien auch das Bauprojekt sowie die geplante Gesamtüberbauung des Areals aus ästhetischen, technischen und finanziellen Gründen. Stossend sei, dass es zu keiner öffentlichen Ausschreibung gekommen sei und dadurch niemandem anders eine Chance für die Einreichung eines Kaufangebotes eingeräumt worden sei. Im Weiteren sei auf die wesentliche Änderung der BNO hingewiesen. Demgemäss könnten statt 2,5 neu 3,5 Stockwerke realisiert werden. Diese Tatsache lasse Fragen offen über den Landwert. Nach Rücksprache mit der Bauverwaltung sei bestätigt worden, dass Interessenten auf die Änderungen der neuen BNO aufmerksam gemacht würden. Somit müsse auch die Käuferschaft in Kenntnis über die Änderungen der neuen BNO gesetzt worden sein. Der ehrgeizige Zeitplan des Gemeinderates sei denn womöglich auch Grund dafür gewesen, dass kurzfristig eine Ergänzung zum Kaufvertrag definiert worden sei. Diese zusätzlichen Vertragsbestimmungen seien nicht Bestandteil gewesen der öffentlichen Aktenauflage. Letztlich habe er Verständnis dafür, dass der neue Gemeindeammann gerne sein Amt mit einer guten Finanzlage antreten möchte. Auch er habe die Wahl des Gemeindeammannes unterstützt. In Bedrängnis werde er jedoch durch den aktuellen Gemeinderat gebracht, welcher auf den Verkauf des Areals Hinterhof gedrängt habe.

**Gemeinderat Urs Bättschmann** zweifelt daran, ob durch eine Ausschreibung ein höherer Kaufpreis hätte erzielt werden können. Die Vertreter der Baugesellschaft würden hier Steuern zahlen, Lehrlinge ausbilden und Arbeitsplätze schaffen. Was könne an dieser Wertschöpfung schlecht sein.

**Annamarie Würsten** findet die Diskussion sehr emotional. Die Wiese im heutigen Zustand zu belassen, sei kein Argument. Auch ein Baurecht erachte sie nicht als massgebender Unterschied, da die Wiese ohnehin bebaut würde. Sie sei für einen Verkauf des Baulandes und schätze auch den Kaufpreis lagebedingt als gut ein, alles

andere sei spekulativ. Ob dieser Kaufpreis bezahlt würde beim Verkauf des verbleibenden Grundstückes sei fraglich.

**Fernando Garcia** als beauftragter Notar des Kaufvertrages nimmt zwei Präzisierungen zum Kaufpreis und zum Kaufvertrag vor. Er beurkunde durchschnittlich 600 Geschäfte pro Jahr und müsse feststellen, dass der vereinbarte Kaufpreis sehr hoch sei. Selbstverständlich könne ein noch höheres Kaufangebot bei einer öffentlichen Ausschreibung nicht ausgeschlossen werden. Es bestehe ein Widerspruch in den Aussagen von Rinaldo Tröndle punkto fehlender Chancengleichheit für weitere Kaufinteressierte bei Verzicht einer öffentlichen Ausschreibung. Dann hätte man dem Antrag für den Verkauf des Areals Turnhalle Landstrasse nicht zustimmen dürfen. Mit der Ermächtigung des Gemeinderates für den Verkauf des Landes zu einem Mindestpreis sei nicht sichergestellt, ob tatsächlich auch der Meistbietende den Zuschlag erhalten würde. Zum vorliegenden Kaufvertrag sei zu erwähnen, dass dieser nicht angepasst werde und zum Vollzug komme, wenn die Gemeindeversammlung dem Verkauf zustimme. Der Zusatzantrag des Gemeinderates bezwecke lediglich, dass die Genehmigung des Kaufvertrages an die Bedingung geknüpft werde für den Abschluss eines Vorhandrechtes zu Gunsten der Gemeinde. D.h. konkret, dass die Gemeindeversammlung den Gemeinderat ermächtige, mit der Baugesellschaft eine Vereinbarung über die Begründung eines Vorhandrechtes abzuschliessen. Während des Plan- und Baubewilligungsverfahrens habe der Gemeinderat genügend Zeit, um die Bedarfsanalyse für den Alterswohnraum zu erstellen. Komme es zur Ausübung des Vorhandrechtes aufgrund der Bedarfsanalyse, müsse wiederum die Gemeindeversammlung über den Rückkauf der Parzelle und den Kauf des Mehrfamilienhauses entscheiden.

**Thomas Merz** appelliert als Mitglied des Baukonsortiums und Einwohner an die Anwesenden, den Verkauf des Grundstückes im Interesse einer qualitativ guten Überbauung und gesunden Entwicklung zu unterstützen. Beim Traktandum zuvor sei der Gemeinderat mit dem Verkauf der Parzelle Turnhalle Landstrasse ermächtigt worden. Mit dieser Zustimmung sei jedoch noch kein Land verkauft, es seien keine Mittel geflossen und es herrsche Unklarheit über die Käuferschaft. Die Baugesellschaft habe nach den Verhandlungen mit dem Gemeinderat und nach Abschätzung der Marktlage das Kaufangebot eingereicht. Erst danach habe der Gemeinderat die Schätzungen in Auftrag gegeben und nicht umgekehrt. Die Baugesellschaft habe Ziele und Ideen für eine nachhaltige und wirtschaftliche Überbauung. Qualität spiele dabei eine zentrale und wichtige Rolle. Ohne auf die unterschiedlichen Argumente der Vorredner eingehen zu wollen, welche zum Teil emotionaler Natur seien, möchte er auf die personelle Konstellation des Baukonsortiums aufmerksam machen. Es handle sich um Personen, denen Gebenstorf wichtig sei, welche hier aufgewachsen seien oder beabsichtigen, in naher Zukunft hier Wohnsitz zu nehmen. Man wisse mit wem man es zu tun habe. Es sei nicht eine anonyme Pensionskasse oder eine undurchsichtige Investmentgesellschaft. Im Namen des Konsortiums bedanke er sich dafür, dass die

anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Baukonsortium die Chance gebe, eine gute Entwicklung zu starten.

Nach erschöpfter Diskussion und Abschluss der Meinungsbildung gelangt der Vorsitzende zur Abstimmung.

*Anmerkung des Protokollführers: Zur Abstimmung gelangt zuerst der Rückweisungsantrag von Rinaldo Tröndle. Es handelt sich dabei um einen formellen resp. um einen Ordnungsantrag, über welchen zuerst abgestimmt werden muss. Sofern der Rückweisungsantrag angenommen wird, erübrigen sich weitere Abstimmungen materieller Natur.*

Im Sinne von § 25 des Gemeindegesetzes werden jene Personen in den Ausstand geschickt, welche ein unmittelbares und persönliches Interesse haben, weil für sie direkte und genau bestimmte, insbesondere finanzielle Folgen bewirken. In den Ausstand treten die Mitglieder des Baukonsortiums und dessen Ehegattinnen (Thomas und Susanne Merz, Philippe Merlo, Andreas Keller) sowie Christian Pabst und seine Tochter Isabelle Pabst.

**Der Antrag lautet wörtlich:**

Der Landverkauf Hinterhof-Zentrum sei zurückzuweisen mit dem Begehren, zuerst ein klares Konzept bezüglich Bau, Standort und Finanzierung von Alterswohnraum zu erstellen. Erst dann sei zu prüfen, ob und zu welchen Bedingungen wertvolles Land abgegeben werden soll.

**Beschluss:**

In offener Abstimmung stimmt die Gemeindeversammlung grossmehrheitlich mit 180 Stimmen dem Rückweisungsantrag zu. Das Gegenmehr vereinigt 91 Stimmen auf sich.

Somit ist das Geschäft an den Gemeinderat zurückgewiesen. Weitere Abstimmungen erübrigen sich. Gemeindeammann Rolf Senn eröffnet den im Ausstand gewesenen Personen das Abstimmungsergebnis.

\*\*\*

**4. Kreditantrag von Fr. 12'500'000 für die Projektierung und den Neubau des Schulhaus Brühl 3**

---

Die schriftlichen Ausführungen in der gemeinderätlichen Vorlage lauten wie folgt:

### **Das Wesentliche in Kürze**

Die steigenden Schülerzahlen, der Sanierungsbedarf älterer Schulanlagen und notwendige Anpassungen aufgrund veränderter Unterrichtsformen veranlassten den Gemeinderat bereits 2011, die Erarbeitung einer Schulraumplanung in Auftrag zu geben. Diese entstand 2011–2013; 2015/16 wurde sie aktualisiert und ergänzt. Die Schulraumplanung zeigte auf, dass dringend zusätzlicher Schulraum benötigt wird, und bildete die fundierte Grundlage für die weiteren Planungsschritte. Nach Prüfung und Bewertung verschiedener Szenarien entschied sich der Gemeinderat für einen Neubau auf dem Schulareal Brühl. Aus dem durchgeführten Projektwettbewerb resultierte das Siegerprojekt von Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich. Die Gesamtkosten für das neue Schulhaus Brühl 3 belaufen sich auf CHF 12'500'000.

### **Eine zeitgemässe und zukunftsfähige Lerninfrastruktur**

Mit der Erweiterung der Schulanlage sollen die zusätzlichen Raumbedürfnisse abgedeckt und die Voraussetzungen für einen modernen Schulbetrieb geschaffen werden. Die bestehenden Schulhäuser Brühl 1 und 2 sowie die Mehrzweckhalle Brühl bleiben in ihrer Funktion und Struktur erhalten und werden durch den Neubau des Schulhauses Brühl 3 ergänzt. Gleichzeitig wird der Aussenraum so aufgewertet, dass er vielfältig nutzbar ist. Die Schule hat die Aufgabe, den Schülerinnen und Schülern der Gemeinde Gebenstorf eine aktuelle und gute Bildung zu vermitteln und ihnen eine gute Grundlage für den Eintritt in die Berufswelt mitzugeben. Die Anzahl Klassen nimmt stetig zu. In absehbarer Zeit wird der zur Verfügung stehende Schulraum nicht mehr ausreichen. Mit dem geplanten Neubau kommt die Gemeinde Gebenstorf ihren Verpflichtungen nach und verschafft den Kindern der Gemeinde eine zeitgemässe und zukunftsfähige Lerninfrastruktur.

### **Rahmenbedingungen Schule Gebenstorf**

Die Schule Gebenstorf wird momentan von ca. 520 Schülern und Schülerinnen besucht. Neben dem Kindergarten sowie der Unter- und Mittelstufe werden an der Oberstufe die Real- und Sekundarschule angeboten. Die Schüler/-innen der Bezirksschule besuchen den Unterricht in Turgi. Im Gegenzug besuchen Schüler/-innen aus Turgi die Real- und Sekundarschule in Gebenstorf. Die bestehende Schulinfrastruktur der Schule Gebenstorf ist heute auf drei dezentrale Schulstandorte verteilt, die Sportinfrastruktur auf zwei. Neu werden die Primarstufe an zwei Standorten und die Oberstufe am Standort Brühl geführt.

### **Wettbewerb mit vorgeschalteter Präqualifikation**

Die Gemeinde Gebenstorf hat sich bewusst für die Ausschreibung eines Wettbewerbs entschieden, um ein qualifiziertes Projekt und einen kompetenten Partner zu finden, der den hohen Anforderungen an das neue Schulhaus gerecht wird. Denn neben den Lehrpersonen und der schulischen Lernkultur gilt das Schulhaus als dritter Pädagoge: Nur wenn das Schulklima stimmt, fühlen sich die Kinder wohl und können ihre

Möglichkeiten voll ausschöpfen. Bildung ist ein wertvolles Gut, und die Schule ist dementsprechend für die Gemeinde ein wichtiger Standortfaktor.

An der Sommergemeindeversammlung im Juni 2016 haben die Stimmberechtigten einen Projektierungskredit von Fr. 400'000 für das neue Schulhaus bewilligt. 2017 veranstaltete die Einwohnergemeinde Gebenstorf ein einstufiges Wettbewerbsverfahren mit vorgeschalteter Präqualifikation (selektiver Projektwettbewerb). Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation konnten sich interessierte Planerteams für die Teilnahme am Projektwettbewerb bewerben.

### **Vorgehen hat sich bewährt**

In einer öffentlichen Ausschreibung suchte der Gemeinderat im Herbst 2016 ausserdem zwei Bevölkerungsvertreter, die in Baukommission und Preisgericht Einsitz nehmen – ein Vorgehen, das sich bewährt hat, denn es gewährleistete, dass das lokale Wissen und die Anliegen der Bevölkerung in den Wettbewerb einfliessen. Am 17. März hat das Preisgericht aus 55 Bewerbungen jene acht Teams ausgewählt, die zur Teilnahme am Wettbewerb für das neue Schulhaus eingeladen wurden.

### **Einstimmiger Entscheid**

Im August reichten alle acht Teams ihre Projekte ein. Am ersten Jurierungstag – am 29. August – hat das Preisgericht nach intensiver Begutachtung und Diskussion drei der acht eingereichten Projekte einstimmig in die engere Wahl genommen. Experten unterzogen anschliessend die drei Projekte genaueren Abklärungen bezüglich Kosten, Nachhaltigkeit und schulischer Qualitäten. Ihre Erkenntnisse flossen am zweiten Jurierungstag – am 8. September – in die vertiefte Betrachtung der drei Projekte und ihrer individuellen Stärken ein. Beide Jurierungstage waren geprägt von einer offenen Gesprächskultur, bei der auch kritische Fragen auf den Tisch kamen. Vertreter von Gemeinde, Schule und Schulpflege, aber auch George Humbel und Reto Menz, die beiden Vertreter der Bevölkerung, diskutierten engagiert. Wichtig waren ausserdem die Expertisen der Fachspezialisten. So nahmen an der Jurierung Raphael Wicky, Spezialist für Energie und Gebäudetechnik, sowie Kostenplaner Daniel Gerber von Metron teil. Der Entscheid fiel schliesslich einstimmig: Das Preisgericht empfiehlt einstimmig das Projekt von Ernst Niklaus Fausch Partner AG zur weiteren Bearbeitung und zur Ausführung. Das Siegerprojekt besticht sowohl städtebaulich als auch durch seine räumlichen, atmosphärischen und betrieblichen Qualitäten. Im Oktober 2017, nach der Beurteilung durch das Preisgericht, wurden alle Projekte in einer öffentlichen Ausstellung präsentiert.

### **Das Potenzial ausschöpfen: die Überarbeitung**

Um das Potenzial des Projekts für technische Optimierungen und Kosteneinsparungen auszuschöpfen, wird -wie bei solchen Verfahren üblich – das Siegerprojekt weiterbearbeitet. Das Siegerteam soll dabei durch einen Ausschuss des Preisgerichts begleitet werden. Nachdem der Wettbewerb anonym durchgeführt wurde, ermöglicht

die Weiterbearbeitung einen engen Austausch zwischen dem Siegerteam und der Gemeinde. Bis im Juni 2018 soll das definitive und ausführungsfähige Projekt vorliegen.

### **Schulbetrieb ab Sommer 2020**

Die Bauarbeiten sollen unter laufendem Schulbetrieb durchgeführt werden. Es ist geplant, im Herbst/Winter 2018 mit den baulichen Massnahmen zu beginnen. Geplant ist, den Neubau in zwei Etappen zu realisieren. Im Sommer 2020 soll die erste Etappe des Neubaus bezugsbereit sein.

### **Projektbeschreibung**

Der Entwurf überzeugt städtebaulich wie auch in seinen Qualitäten als zukünftiger Schulraum: Er fügt sich harmonisch zwischen das bestehende Schulhaus Brühl und das anschliessende Wohnquartier ein. Innen- und Aussenraum verbinden sich zu einem Ganzen – identitätsstiftend, kindergerecht und flexibel. Das vom Preisgericht einstimmig gekürte Siegerprojekt setzt die Bedürfnisse der Schule Gebenstorf massgeschneidert und in hoher Qualität um.

Die zwei geplanten Neubauten bilden ein langgezogenes Volumen parallel zur Mehrzweckhalle. Zum einen richten sie sich präzise auf die Gebäudefluchten der bestehenden Schulanlage aus. Zum anderen nehmen sie Rücksicht auf die viergeschossigen Wohnbauten der Umgebung. Gleichzeitig entsteht ein Schulgebäude mit starker, eigener Identität.

### **Vielfältige Aussenräume mit ruhigen Zonen**

Eine grosszügige, gedeckte Pausenhalle öffnet sich zum bestehenden, zentralen, für die jetzige Schulanlage prägenden Platzraum. Sie ermöglicht hier, im Herz der Schulanlage, auch bei schlechtem Wetter den Aufenthalt im Freien. Der Aussenraum ist als vielfältige Schullandschaft gestaltet. Auf Seite der Wohnbebauung ist er als Zone mit ruhigen Nutzungen ausgebildet. Die Bepflanzung erfolgt durchwegs mit einheimischen Pflanzen.

### **Das Schulhaus lädt zum Lernen ein**

Aus Schulsicht ideal ist das Zusammenspiel von Klassenzimmern und Gruppenräumen: So gewährleisten grossflächige Glasöffnungen eine gute Einsicht und hohe Transparenz, Vorhänge ermöglichen aber auch eine stärkere Trennung. Jedem Klassenzimmer sind ein Gruppenraum und eine Garderobe, ausserdem aber auch ein Innenhof – ein vertikaler Garten – zugeordnet. So entstehen eigenständige Lernlandschaften: lichtdurchflutet und abwechslungsreich. Sie sind flexibel möblierbar, konventionell, aber auch im Schülerkreis. In den Obergeschossen sind jeweils sechs solche «Unterrichtseinheiten» vorgesehen. Im Erdgeschoss finden sich neben Spezialräumen und Bibliothek/Mediathek auch die Lehrerzimmer, Lehrervorbereitung und die Räume der Schulleitung. Das Neubauprojekt unterstützt damit die Zusammenarbeit der Lehrpersonen optimal.

Die Gestaltung der Erschliessungszonen nimmt auf die grosse Anzahl Schüler Rücksicht, die hier konfliktfrei pulsieren sollen, auch wenn alle gleichzeitig in die Pause strömen. Die vertikalen Gärten gliedern, belichten und belüften die zentralen Erschliessungsflächen; die Gänge werden so auch zu Gemeinschaftsräumen und können in unterschiedliche Unterrichtsformen integriert werden.

### **Nachhaltige Gebäudelüftung**

Innovativ und günstig im Betrieb ist die Belüftung der Klassenzimmer. Ein wichtiges Thema, denn Messungen zeigen, dass in einem voll besetzten Schulzimmer die Luft nach bereits wenigen Minuten verbraucht ist, die Leistungsfähigkeit also jäh abnimmt. Das Projekt sieht deshalb an der Fassade perforierte Elemente vor, die Frischluftfilter bilden, ohne dass Zugluft entsteht. Alle Schulzimmer können so über schmale Flügel an der Fassade und Kippflügel zu den vertikalen Gärten quergelüftet werden – die Nachtauskühlung erfolgt dementsprechend frei von Sicherheitsproblemen. Gut durchdacht ist aber auch die Luftzirkulation zwischen Aussenfassade und Storen.

### **Schulhaus mit hoher Nutzungsflexibilität**

Die Fassadengliederung und Materialisierung (Faserbetonelemente/ Glas/gewellte Faserzementprofile mit textilem Sonnenschutz) interpretieren die architektonischen Themen der bestehenden Anlage. Die Tragkonstruktion gewährleistet für künftige Veränderungen eine hohe Flexibilität. Die vertikalen Tragelemente bestehen aus vorfabrizierten Betonstützen, die über eine statisch aktivierte Brüstung verbunden sind. Die nichttragende Ausbildung aller Zimmertrennwände gewährleistet, dass alle Geschosse sowohl mit konventionellen Raumstrukturen aus einzelnen Unterrichtsräumen als auch mit offenen Raumstrukturen bespielt werden können. Die EV Gebenstorf AG hat Interesse angemeldet, auf dem Dach des Schulhausneubaus eine Photovoltaikanlage zu erstellen und zu betreiben.

### **Etappierung**

Die allenfalls notwendige zweite Etappe kann nahezu unabhängig von der ersten Etappe erstellt werden, so dass sie den laufenden Schulbetrieb so wenig wie möglich beeinträchtigt. Die Bauten der ersten und zweiten Etappe sind in den Obergeschossen miteinander verbunden. Vor definitiver Festlegung des Raumprogramms für die 2. Etappe werden die Schülerentwicklungen beobachtet und die entsprechenden Prognosen überprüft resp. revidiert.

### **Raumprogramm 1. Etappe**

Klassenzimmer	12 Zimmer à	70 m <sup>2</sup>
Gruppenräume / Therapie / Deutsch als Zweitsprache / Sitzungen	12 Zimmer à	35 m <sup>2</sup>
Instrumentalräume	4 Zimmer à	18 m <sup>2</sup>
Räume Schulleitung / Lehrpersonen / Administration		439 m <sup>2</sup>
Förderzentrum Legasthenie		26 m <sup>2</sup>

70 Velostellplätze

sowie diverse Nebennutzungen (Lager, Werkstätten, Technik etc.)

### **Brutto-Anlagekosten 1. Etappe**

Die veranschlagten Kosten für das Gesamtprojekt belaufen sich auf Fr. 12'500'000.-- inkl. MwSt.

Erstellungskosten (BKP 1–5)	Fr.	10'800'000
Ausstattung / Möblierung (BKP 9)	Fr.	400'000
Holzschnitzelheizung (Schulhäuser 2 und 3)	Fr.	600'000
Kostengarantie / Controlling	Fr.	200'000
Reserve	Fr.	<u>500'000</u>

**Total inkl. MwSt** **Fr. 12'500'000**

Sämtliche Kosten basieren auf dem Schweizerischen Baupreisindex Hochbau, Nordwest-Schweiz, Kostenstand April 2017. Die Kostenberechnung umfasst die schlüsselfertige Erstellung sowie das notwendige Schulmobiliar ohne Reserven. Der Vergleich der Kosten (m<sup>3</sup>-Preis) mit ähnlichen geplanten oder gegenwärtig im Bau befindlichen Anlagen in anderen Gemeinden zeigt, dass sich die Kosten für den Neubau in einem moderaten, üblichen Rahmen bewegen.

### **Finanzierung**

Die Investitionskosten sind im 5-jährigen Finanzplan vollumfänglich berücksichtigt. Sie wurden verteilt auf die Jahre 2018 – 2020. Die Investitionen können weitgehend aus eigenen Mitteln resp. aus dem Erlös der Landverkäufe und der Rückforderung des Darlehens der EVG finanziert werden. Beim Bezug des neuen Schulhauses Brühl 3 im Jahr 2020 beträgt der Bestand des Fremdkapitals noch rund 4,2 Mio. Franken. Die Bankschulden reduzieren sich also gegenüber heute sogar um rund 1,6 Mio. Franken.

### **Schlussbetrachtung und Empfehlung**

Gemeinderat und Schulpflege sind überzeugt, dass der Neubau eine nachhaltige, gute Lösung für die Schule und für die Zukunft der Gemeinde Gebenstorf darstellt. Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wird empfohlen, dem Kreditantrag für die Projektierung und den Bau des Schulhauses Brühl 3 zuzustimmen.

Die Erläuterungen von **Gemeinderätin Cécile Anner** können sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

Seit längerem befassen sich Gemeinderat und Schulpflege mit der Schulraumplanung. Die Bevölkerung sei regelmässig über die Medien und das Inforum über den Stand des Projektverlaufs und die gesetzlichen Rahmenbedingungen über das öffentliche Beschaffungswesen informiert worden. Die Planung laufe seit 2011 in Zusammenarbeit mit der Firma Metron AG. Zuerst sei eine Studie über die Bevölkerungsentwicklung erstellt worden unter Einschluss der realisierten und geplanten Wohnbauten. Daraus

habe sich die Entwicklung der Schülerzahlen bis ins Jahr 2023 ergeben. Eine Betrachtung der Schülerzahlen zeige, dass die prognostizierten Schülerzahlen im aktuellen Schuljahr exakt zugetroffen hätten. Es könne mit Sicherheit gesagt werden, dass die Erhebungen äusserst zuverlässig durchgeführt und bestätigt worden seien. Ab Schuljahr 2021 werde die Schülerzahl voraussichtlich die Grenze von 600 Schülern übersteigen und könnte bereits zu weiteren Schulraumproblemen führen. Für die erste Etappe, welche 2020 abgeschlossen sein sollte, seien 15 Mio. Franken geschätzt worden. Die zweite Etappe hänge von der weiteren Entwicklung der Schülerzahlen ab. Rückblickend habe der Stimmbürger im Juni 2016 einen Wettbewerbskredit von Fr. 400'000 zugestimmt und den Standortentscheid getroffen. Danach habe der Gemeinderat eine Baukommission eingesetzt, welche das exakte Raumprogramm nach den Richtlinien des Kantons erstellt und die gesamte Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbsverfahrens vorgenommen habe. Dieses Verfahren habe 12 bis 14 Monate gedauert. Im Oktober dieses Jahres durfte das Siegerprojekt allen Interessierten vorgestellt werden. Entsprechend dem grossen Investitionsvolumen habe sich die Gemeinde an die Vorschriften des Submissionsdekretes halten müssen. Das von der Jury ausgewählte Siegerprojekt könne deshalb nicht mehr zurückgezogen werden, d.h. es erübrige sich heute Abend, über ein anderes Projekt zu diskutieren. Die Zielsetzungen des Gemeinderates, an der Budgetgemeinde 2017 den Baukredit zu beantragen, konnten erreicht werden. Das Raumprogramm der ersten Etappe sehe folgende Räume vor:

12 Klassenzimmer à 70 m<sup>2</sup> (5 Klassenzimmer als Ersatz für das Obere Schulhaus Dorf und 7 zusätzliche Klassenzimmer), 12 Gruppenräume à 35 m<sup>2</sup>, welche auch für Therapiezwecke (Logopädie, Legasthenie, Deutschzusatz, Aufgabenhilfe, Betreuung und Sitzungen) genutzt würden. 4 Instrumentalräume à 18 m<sup>2</sup> sowie Arbeiten und Verwaltung 439 m<sup>2</sup>. Diese Fläche beinhalte die Büros der Schulleitung und des Sekretariates, der Stufenleiter, ein Sitzungszimmer, Lehreraufenthalts- und arbeitsraum, ein Förderzentrum Legasthenie etc. 70 Veloabstellplätze sowie Nebennutzungen, Lager, Werkstätte, Technik etc. runden das Raumprogramm ab. Die Schülerbibliothek, der Schüleraufenthaltsraum sowie zwei Sitzungszimmer von insgesamt 300 m<sup>2</sup> seien aus dem Raumprogramm gestrichen worden. Die Raumeinteilung gliedere sich wie folgt: 9 Abteilungen Primarschule, eine Abteilung für die Betreuung, eine Abteilung Musikgrundschule und eine Abteilung für multifunktionalen Unterricht. Sechs Gruppenräume seien fix zugeteilt für DAZ, Aufgabenhilfe, Therapie usw. Auf diese Weise würden sich 12 Abteilungen sechs Gruppenräume teilen. Es sei auf eine grösstmögliche Flexibilität geachtet worden, so dass bei möglichen Änderungen die Räume flexibel genutzt werden können. Der Baukredit setze sich zusammen aus den Erstellungskosten einschliesslich der Projektierung von 10,8 Mio. Franken. Für das Mobiliar sei ein Betrag von Fr. 400'000 eingesetzt worden. Die neu geplante Holzsnitzelheizung für die Beheizung von Brühl 1 – 3 und Mehrzweckhalle sei mit Fr. 600'000 veranschlagt worden. Die jetzige Schnitzelheizung sei nur noch bis zum Jahr 2020 bewilligt, danach müsse sie erneuert werden. Für das Kostengarantiemodell und Controlling seien Kosten von Fr. 200'000 eingerechnet worden. Ausserdem sei eine

angemessene Reserve von Fr. 500'000 eingebaut worden. Mit dem Garantiemodell werde vertraglich sichergestellt, dass das Bauprojekt zu einem festen Preis erstellt werde. Der Vertrag werde zwischen Bauherr, Architekt und Garant (Versicherung) abgeschlossen. Durch den Abschluss des Vertrages werde die Bauherrschaft ausserdem von Qualitäts- und Kostenkontrollen entlastet. Die versicherte Kostenüberschreitung betrage 10 % der Erstellungskosten. Das Kostengarantiemodell sei aufgeteilt in einen Versicherungsteil sowie ein projektbegleitendes Controlling. Mit dem Controlling würden Chancen und Risiken des Projektes beurteilt, die Kosten sowie Qualität und Termine überprüft, die Überwachung der Bauplanung und das Submissionsverfahren, die Notwendigkeit für den Beizug von Fachspezialisten, Vergabeanträge und Werkverträge, Überprüfung der Baubuchhaltung des Architekten, Prüfung von Nachträgen bei Projektänderungen, Rechnungs- und Zahlungsverwesen sowie die Schlussabrechnung.

Das weitere Vorgehen nach Annahme des Baukredites sehe wie folgt aus:

Bis Dezember 2017 Einsetzung der Baukommission 2 sowie Abschluss der Vorverträge mit Architekturbüro. Planungsbeginn Januar 2018, Vorprojekt Juli 2018, Baueingabe August 2018, Ausschreibung der Arbeiten ab Herbst 2018, Baubeginn anfangs 2019, Innenausbau anfangs 2020, Übergabe Schulhaus Sommerferien 2020. Der Gemeinderat habe den Baukreditantrag vorgezogen, um einen termingerechten Projektbeginn zu ermöglichen. Hätte der Gemeinderat heute Abend einen Projektierungskredit zur Beschlussfassung vorgelegt, hätte der Baukredit frühestens im Winter 2018 unterbreitet werden können. Das Projekt hätte sich also um ein Jahr verzögert. Unter diesem Aspekt seien Übergangslösungen in Form von Containern abgeklärt worden. Die Miet- und Installationskosten würden rund Fr. 250'000 betragen. Die Jury habe ein wirtschaftliches und funktionales Schulhaus ausgewählt. Das Siegerteam verfüge zudem über grosse Erfahrungen im Schulhausbau. Die Kosten seien mit Fachleuten intensiv durchleuchtet worden. Aus all diesen Überlegungen und Fakten beantrage der Gemeinderat den Baukredit ohne zusätzliche Kosten für Provisorien.

### **Diskussion:**

Die einzelnen Voten aus der Versammlung können sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

**René Wymann** fühle sich vor den Kopf gestossen und vor vollendete Tatsachen gestellt. Angesichts der langen Planungsdauer sei das Timing nicht optimal erfüllt. Es würden Zeitabschnitte dazwischen fehlen, um sich ein Bild machen und Entscheide über allfällige Alternativen treffen zu können

**Gemeinderätin Cécile Anner** weist darauf hin, dass der Gemeinderat regelmässig über den Projektstand informiert habe und verschiedene Informationsanlässe stattgefunden hätten. Seit Planungsbeginn seien viele Abklärungen und Entscheide getroffen worden zum benötigten Schulraum, zum Standort usw. Im Oktober habe die öffentliche

Projektausstellung stattgefunden, wo auch das Siegerprojekt vorgestellt worden sei. Es sollten heute genügend Leute anwesend sein, welche den Prozess mitverfolgt haben.

**Dominik Becker** ist nicht gegen zusätzliche Schulräume, sofern der Bedarf ausgewiesen sei. Der Zeitplan sei sehr ambitioniert, vor allem wenn man bedenke, dass der Gemeinderat über drei Jahre brauchte, um die Videoüberwachung zu realisieren. Der schwarze Peter werde nun der Gemeindeversammlung zugeschoben. Werde der Baukredit abgelehnt, so seien die Stimmbürger schuld, dass es zu Verzögerungen komme. Das Problem seien nicht die Stimmbürger. Er kritisiert eine Reihe verpasster Chancen und Möglichkeiten durch den Gemeinderat. Vor sieben Jahren sei der Bedarf von Schulraum erkannt worden. Das Ergebnis der damals eingesetzten Schulraumplanungsgruppe sei nie veröffentlicht worden. Ebenso der für Fr. 30'000 bei der Metron AG in Auftrag gegebene 97-seitige Bericht sei in der Schublade verschwunden. Im Frühjahr 2015 habe die erste Informationsveranstaltung zum Thema Schulraum stattgefunden. In der Folge sei die Aussage gemacht worden, dass im Sommer ein Workshop stattfinden werde und man erst danach wisse, wo die Reise hinführe. Bis Sommer 2016 sei dann nichts mehr gegangen. Im April 2017 sei publik geworden, dass das neue Schulhaus 21 bis 22 Mio. Franken kosten solle. Im Finanzplan dagegen seien nach wie vor 6 Mio. Franken eingestellt gewesen. Auf die Nachfrage, ob ein Modulbau für das Schulhaus geprüft werde, seien negative Antworten zurückgekommen. An der Gemeindeversammlung im Sommer 2016 habe er die Grundlagen, auf welchen die Schulraumevaluation basiert hätte, in Frage gestellt. Er habe den Gemeinderat um Erklärung zu den Wachstumszahlen ersucht und darauf keine Antwort erhalten. Der Metron Bericht sei fundiert abgefasst. Zwischen 2014 und 2020 würde mit einer Zunahme der Wohnbevölkerung um 28 % gerechnet, bei den Kindergartenschülern um 75 %, bei den Primarschülern um 96 % und bei der Oberstufe um 44 %. Demgegenüber sei die Revision der BNO nicht abgeschlossen und Gebenstorf eine sehr tiefe Baulandreserve ausweise. Da der Kanton keine Neueinzonungen dulde und verlange, dass verdichtet gebaut werde, stelle sich auch bezüglich Alterswohnraum ein Problem. Schon heute müssten die Senioren in Nachbargemeinden ausweichen. Aus dieser Sicht könne die Planung des Schulraumes nicht isoliert vom Alterswohnraum gemacht werden. Jedenfalls habe er bis heute vom Gemeinderat keine Erklärung erhalten zu den Diskrepanzen der Zuwachszahlen. Die im Oktober 2016 eingesetzte gemeinderätliche Fachjury sei von externen Architekten leider überstimmt worden. Der Gemeinderat habe es verpasst, das Geschäft innert nützlicher Frist zu behandeln. Die Diskussionen rund um das neue Schulhaus hätten viel früher starten müssen, allenfalls mit einem Brainstorming unter Einbezug der interessierten Bevölkerung. Dadurch hätte man einen demokratischen Meinungsbildungsprozess erwirken können. Entgegen den Bestimmungen des bestehenden Schulvertrages zwischen Turgi, Untersiggenthal und Gebenstorf sei isoliert Schulraum geplant worden. Untersiggenthal mache jetzt das gleiche. Es sei unklar, wo die Bildungslandschaft in 5 Jahren stehe. Es bestünden jedoch Absichten des Kantons, die Oberstufen zusammen zu legen. Der Druck wachse durch die getrübbten Kantonsfinanzen. Es sei deshalb wichtig, dass die Vertragsgemeinden

untereinander Lösungen suchen. Er frage sich, was passiere, wenn die Turgemer Schüler plötzlich nach Untersiggenthal zur Schule gehen, da heute schon eine grosses Ringen um die Real- und Sekundarschüler bestehe. Bei all den Unwegbarkeiten gebe es nur eine Alternative, um Zeit zu gewinnen und Kosten zu sparen. Angebracht sei ein Modulbau egal ob Miete oder Kauf. Solche Bauten seien in der Schweiz weit verbreitet und würden punkto Qualität, Unterhalt und Kosten gute Werte ausweisen. Ein Beispiel sei die Kantonsschule Baden. Es wäre eine Reise nach Baden oder Zürich wert gewesen. Stattdessen habe man in Remetschwil ein schlechtes Beispiel angeschaut. Für die dargestellten Kosten eines Provisoriums könne ein Schulhaus im Modulbau gekauft und finanziert werden. Zudem seien solchen Bauten innerhalb eines Jahres bezugsbereit. Abschliessend stellt er in den Raum, was passieren würde, wenn das Schulhaus gebaut, jedoch die Oberstufe in Gebenstorf geschlossen würde. Dann hätten wir ein leeres Schulhaus.

**Gemeinderätin Cécile Anner** weist auf den regulär durchgeführten Wettbewerb hin. Modulbauten seien besichtigt worden, welche im Vergleich mit der konventionellen Bauweise ähnlich viel kosten (Vergleich Remetschwil mit weniger Klassenräumen zu 6 Mio. Franken). Es sei hier und jetzt nicht möglich, über ein anderes Schulhaus zu diskutieren.

**Dominik Becker** bedauert, dass schlechte Beispiele angeschaut worden seien. Das heute zur Diskussion stehende Projekt sei zwar ausgewählt und bezahlt worden. Das heisse aber nicht, dass der Bau des Schulhauses in Stein gemeisselt sei. Er verlange noch Auskunft über die Zuwachszahlen, insbesondere wie die Zunahme von 96 % der Primarschüler erklärbar sei.

**Gemeinderätin Cécile Anner** weist auf die Erhebungen hin sowie auf die ausführliche Studie der Metron, welche die Zahlen und Hochrechnungen untermauern.

**Robert Knecht** möchte wissen, ob mit der Kreditgenehmigung für den Neubau des Schulhauses auch bereits die Zustimmung zum Erweiterungsbau eingeschlossen sei.

**Gemeinderätin Cécile Anner** erklärt, dass aufgrund der aktuellen Schülerzahlen und der Entwicklung gestützt auf die bekannten Geburtenzahlen das Schulhaus gebaut werden müsse. Eine Erweiterung hänge davon ab, wie sich die Schülerzahlen entwickeln. Sofern die Hochrechnungen, welche laufend aktualisiert würden, nicht zutreffen, sei keine Erweiterung notwendig.

**Gemeindeammann Rolf Senn** präzisiert, dass der heutige Kreditantrag von 12.5 Mio Franken nur den Schulhausbau der Phase 1 betreffe. Sollte es nach 2022 zu einer Erweiterung kommen, müsste die Gemeindeversammlung erneut über den Kredit abstimmen.

**Georg Humbel** stellt die Argumentation über den Zeitplan in Frage. Sämtliche Jurymitglieder und Fachleute hätten bestätigt, dass der Zeitplan auch eingehalten werden könne, wenn zuerst über den Projektierungskredit abgestimmt würde. Die nun vorliegenden Zahlen beruhen auf Annahmen und nicht auf einer konkreten Kostenberechnung. Entgegen den Empfehlungen der Fachpersonen habe der Gemeinderat entschieden, den Baukredit zu beantragen. Das nicht einfache Gebäude sei mit grossem Unterhalt verbunden und lasse noch viele technische Fragen offen. Es sei deshalb falsch, heute über den Baukredit abzustimmen.

**Bertram Ernst**, als beauftragter Architekt des Schulhauses nimmt zu den zwei Punkten betr. Unterhalt und Kosten Stellung. Der üblicherweise bei einem Wettbewerb einzureichende Kostenrahmen stütze sich auf Erfahrungswerte. Es sei das 13. Schulhaus, welches in der Region durch ihr Büro gebaut werde. Er sei überzeugt, dass das Projekt im Rahmen der Kostenschätzung realisiert werden könne. Voraussetzung sei jedoch eine enge und intensive Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Architekt.

Die zwischen den Klassen- und Gruppenräumen angeordneten Innenhöfe dienen zur natürlichen Durchlüftung der Räume, was massive Kosteneinsparungen durch den Verzicht auf den Bau einer Lüftungsanlage zur Folge hätten. Nach dem gleichen Prinzip seien auch schon ähnliche Bauten realisiert worden. Zum zweiten garantieren die Glashöfe eine natürliche Belichtung. Dadurch würden auch die Gänge zu 100 % für den Unterricht benützbar sein. Unterhaltsmässig liessen sich die Innenhöfe wie normale Fenster öffnen. Für die Reinigung brauche es keine speziellen Maschinen.

**André Heim**, Präsident Schulpflege äussert sich dahingehend, dass die Notwendigkeit eines neuen Schulhauses und die Entwicklung der Schülerzahlen mehr als einmal statistisch belegt worden seien. Nicht belegt sei die Phase 2. Dieses Verfahren sei bewusst gewählt worden, um die nötige Flexibilität für zeitnahe und richtige Entscheide sicherzustellen. Die angesprochene Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden im Regos Kreis sei sinnvoll, jedoch nicht einfach. Der Regos Vertrag regle die ausgeglichene Verteilung der Oberstufenschüler. Die Primarschüler sind darin nicht betroffen. Gebenstorf verzeichne ein starkes Wachstum und die Schüler seien für die nächsten Jahre vorhanden. Investitionen in das Obere Schulhaus Dorf, welches nicht mehr ausbaufähig und zeitgemäss sei, würden sich nicht mehr lohnen. Die Hälfte aller Klassenzimmer im neuen Schulhaus Brühl 3 würde als Ersatz für die Zimmer im Oberen Schulhaus dienen. Es sei zweifellos günstiger in ein Neubauprojekt zu investieren. Durch den modernen Bau von multifunktionalen Räumen könne zukünftigen Ansprüchen Rechnung getragen werden, selbst wenn das Schulhaus später jemals für andere Zwecke benützt werden sollte. Der Modulbau sei längstens für 10 Jahre gedacht, danach würden sie wie in städtischen Gemeinden wieder beseitigt. Der konventionelle Bau sei eine dauerhafte Lösung und habe einen entsprechenden finanziellen Wert. Modulbauten dagegen seien wertlos und ein Wiederverkauf nach 20 Jahren sei praktisch unmöglich. Die Schullandschaft werde sich weiter verändern. Die Schüler werden auf die Projektarbeit in kleinen Gruppen und im Team getrimmt, wie es später

auch im Berufsleben der Fall sei. Mit dem neuen Schulhaus könnten alle Anforderungen erfüllt werden. Man könne sich streiten über die Höhe der Bausumme oder über den zeitlichen Ablauf. Vielleicht sei zu lange gewartet worden. Tatsache sei jedoch, dass die Behörden in dieser Zeit das Optimum mit den zur Verfügung gestandenen Mitteln herausholen konnten. Daran werde sich nichts ändern, auch nicht mit einem Projektierungskredit.

**Stephan Wernli** stösst sich an den hohen Kosten für das geplante Schulhaus. Im Brühl stünden drei Prototypen, einerseits Brühl 1, welches für gleich viel Geld saniert werden musste wie es kostete, andererseits Brühl 2, welches kurz nach Inbetriebnahme mit Klimageräten nachgerüstet werden musste. Auch bei der Mehrzweckhalle sei mehrere Jahre gestritten worden über Mängel bis das Gebäude abgerechnet werden konnte. Man sei nun auf bestem Weg, wieder ein Prototyp aufzustellen, der nirgendwo hätte besichtigt werden können und auch keine Referenzen zur Verfügung stünden. Im neuen Schulhaus seien ein neuer Heizungsraum und ein Schnitzelbunker vorgesehen. Es stelle sich die Frage, was mit dem alten Heizungsraum und Silo passiere. Eine Nutzung als Schulraum oder eine Vermietung sei kaum möglich. Mit der Fertigstellung der Mehrzweckhalle seien der Schulleitung und dem Sekretariat neue Büros zugewiesen worden. Kaum 10 Jahre später seien diese nicht mehr zeitgemäss und sollen im neuen Schulhaus Platz finden. Die laufende Planung sei nicht zu Ende gedacht. Er empfehle, den Baukredit abzulehnen mit der Begründung, dass Gebenstorf Investitionen in dieser Grösse nicht vertrage. Er garantiere, dass im Jahr 2020 kein Kind unter dem Baum unterrichtet werde und es Möglichkeiten gäbe, den Schülern entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

**Selina Spälti** stellt weder das Vorgehen noch die Finanzen zur Diskussion. Als Mutter von drei Kindern wünsche sie ein optimales und durchdachtes Schulhaus. Das vorliegende Projekt erwecke diesen Eindruck. Sollte der Kredit abgelehnt werden, wären die Kinder die Leidtragenden.

Für **Anton Baumgartner** herrsche in vielen Punkten noch Unklarheit. Insbesondere sei unklar, wie die Räume belegt würden. Unklar seien auch die Bauweise sowie die Kosten, insbesondere ob der Kredit ausreiche. Er stelle den Antrag, das Projekt um ein halbes Jahr zu verschieben und nach Klärung der offenen Punkte neu zu diskutieren.

**Gemeinderätin Cécile Anner** ruft nochmals das Kostengarantiemodell in Erinnerung. Das Projekt werde praktisch zu einem vertraglich geregelten festen Preis realisiert. Zudem bestünde eine Versicherung, sofern es trotzdem zu einer Kreditüberschreitung bis zu 10 % kommen sollte. Im Unterschied zum Modell Generalunternehmer sei das vorgestellte Modell der Kostengarantie bevorzugt worden.

**Willi Deck** mahnt zur Vorsicht, dass in der Vergangenheit keine guten Erfahrungen mit den öffentlichen Bauten gemacht werden konnten. Er erkundigt sich nochmals über die

Kostensicherheit im Rahmen der versicherbaren Kostengarantie und nach den Kosten für die Innenausstattung.

**Gemeinderätin Cécile Anner** erwähnt, dass sich das Modell der Kostengarantie sowohl in der Privatwirtschaft als auch bei öffentlichen Bauten bewähre. Dieses Modell werde angewandt an Stelle der Generalunternehmerlösung. Die Kosten für die Innenausstattung seien im Baukredit enthalten. Die Möblierung sei in einer separaten Kostenstelle ausgewiesen.

**Toni Suter** sei als Vater von zwei schulpflichtigen Kindern betroffen gewesen von der Schulstandortverschiebung. Er müsse sagen, dass er stets sehr gut, kompetent und transparent von den zuständigen Stellen informiert worden sei. Er empfehle eindringlich, dem vorliegenden Kredit zuzustimmen.

Nach erschöpfter Diskussion gelangt der Vorsitzende zu den Abstimmungen. Zuvor fasst er zusammen, dass ein Antrag von Anton Baumgartner im Raum sehe auf zeitliche Verschiebung des Kreditantrages um ein halbes Jahr zwecks weiteren Abklärungen in technischer, räumlicher und finanzieller Sicht. Dies obwohl dem Gemeinderat keine Mittel zur Verfügung stünden, weil der Projektierungskredit aufgebraucht sei.

[Anmerkung des Protokollführers: Der Antrag von Anton Baumgartner ist einer Rückweisung gleichzustellen, weshalb über diesen Antrag zuerst abgestimmt wird.]

Beschluss / Ergebnis der Vorabstimmung

In offener Abstimmung wird der Antrag von Anton Baumgartner auf Verschiebung der Kreditvorlage zwecks weiterer Abklärungen mit grossem Mehr abgelehnt. Für den Antrag stimmen 28 Stimmberechtigte.

Es folgt die Hauptabstimmung über den gemeinderätlichen Antrag.

**Beschluss:**

In offener Abstimmung **bewilligt** die Gemeindeversammlung mit **159 Stimmen** einen Kredit von Fr. 12'500'000, zuzüglich Teuerung gemäss Schweiz. Baupreisindex Hochbau Nordwest-Schweiz, für die Projektierung und den Neubau des Schulhauses Brühl 3. Das **Gegenmehr** vereinigt **69 Stimmen** auf sich.

## 5. Budget 2018

---

### **Das Wesentliche in Kürze**

Das vorliegende Budget basiert auf einem Steuerfuss von 108 %. Das Budget 2018 steht ganz im Zeichen der neuen Aufgaben- und Lastenverteilung zwischen Kanton und Gemeinden. Das Modell der Aufgaben- und Lastenverteilung sieht vor, dass die Aufgaben und Lasten zwischen Kanton und Gemeinden anders verteilt werden und der Kantonssteuerfuss um 3 % erhöht wird resp. die Gemeinden den Steuerfuss um 3 % senken. Der Gemeinderat wird diesen Steuerfussabtausch - wie schon mehrfach kommuniziert - nicht vollziehen, was faktisch bedeutet, dass der Steuerfuss um 3 % angehoben wird. Die Nettoinvestitionen von Fr. 2'188'000 können bedingt durch die Landverkäufe (Turnhalle Landstrasse und Hinterhof) selber finanziert und die Bankschulden weiterhin tief gehalten werden. Es resultiert ein Finanzierungsüberschuss von rund 1 Mio. Franken. Das positive operative Ergebnis 2018 beläuft sich auf Fr. 2'068'520. Diese Summe beinhaltet wie erwähnt einmalige Buchgewinne aus den Landverkäufen. Ohne diese Sondereffekte würde das Budget ein positives operatives Ergebnis von ca. Fr. 440'000 ausweisen. Der gesamte Ertragsüberschuss einschliesslich der Buchgewinne wird somit voraussichtlich rund 3.144 Mio. Franken betragen.

### **Allgemeine Bemerkungen zum Budget**

Die Investitionen der Gemeinde Gebenstorf in neuen Schulraum und in die Sanierung der Kantonsstrassen gehört zu den anspruchsvollen finanziellen Herausforderungen. Im Rahmen der mit der Finanzkommission geführten Diskussionen drängt sich zur Erreichung eines ausgeglichenen Finanzhaushaltes der Verkauf von Grundstücken der Gemeinde auf. Die Erlöse tragen gemessen an den Investitionen zu einer vertretbaren und stabilen Finanzlage bei. Die Grundstücke alte Turnhalle Landstrasse sowie der Hinterhof sind in der Anlagebuchhaltung der Gemeinde tiefer bewertet als der effektive Verkaufserlös. Die Differenz aus der Bewertung und dem Nettoerlös generiert einen Buchgewinn in der Buchhaltung. Durch diesen Effekt erhöht sich der Finanzertrag und somit wird in der Rechnung 2018 das operative Ergebnis einmalig um ca. 1.6 Mio. besser ausfallen.

Die Massnahmen aus der Leistungsanalyse zeigen im Budget 2018 Wirkung. Mit den getroffenen Optimierungen können gegenüber den Vorjahren rund Fr. 280'000 nachhaltig eingespart und das Budget entsprechend entlastet werden, u.a. durch die Submission resp. Anschaffung neuer Multifunktionalgeräte (Kopierer, Scanner, Drucker etc.) für die Gemeindebetriebe, die Neuordnung der Reinigungsarbeiten der Gemeindeliegenschaften, den gezielten Verzicht auf die Ausrichtung von Beiträgen an Institutionen, Organisationen und anderweitigen Kürzungen in verschiedenen Bereichen. Die Leistungsanalyse wird auch in den kommenden Jahren kontinuierlich fortgesetzt.

Mit der Einführung des neuen Rechnungsmodells per 01.01.2014 wurde das Verwaltungsvermögen neu bewertet. Die dadurch erfolgte Aufwertung von zum Teil bereits ganz abgeschriebenem Verwaltungsvermögen führte ab diesem Zeitpunkt zu einem zusätzlichen Abschreibungsbedarf. Dieser Abschreibungsbedarf beziffert sich auf Fr. 1'076'200 und wurde eingefroren. Der Betrag darf ab dem Rechnungsjahr 2014 jährlich entnommen werden und hatte Gültigkeit bis und mit Rechnungsjahr 2018. Auf Druck zahlreicher Gemeinden sah sich der Kanton gezwungen, neue Weisungen zu erlassen. Mit dem nun neu geschaffenen Modell wird die Entnahme aus der Aufwertungsreserve definitiv geregelt und die Entnahme aus der Aufwertungsreserve kann bis ins Rechnungsjahr 2027 mit einer jährlichen linearen Kürzung getätigt werden bis diese Reserve vollständig aufgebraucht ist. Die Reserve für die Gemeinde Gebenstorf beträgt 9.3 Mio. Franken Stand 31.12.2016.

**Ergebnis Einwohnergemeinde**

Betrieblicher Aufwand	16'651'110
Betrieblicher Ertrag	16'547'130
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-103'980</b>
Ergebnis aus Finanzierung	<b>2'172'500</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>2'068'520</b>
Ausserordentliches Ergebnis	<b>1'076'200</b>
<b>Gesamtergebnis/Ertragsüberschuss</b>	<b>3'144'720</b>

Erfolgsrechnung Zusammenzug	Budget 2018		Budget 2017		Rechnung 2016	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Total Erfolgsrechnung</b>	<b>23'014'680</b>	<b>23'014'680</b>	<b>20'703'234</b>	<b>20'703'234</b>	<b>20'315'458.94</b>	<b>20'315'458.94</b>
Allgemeine Verwaltung <b>Nettoaufwand</b>	2'566'910	344'800	2'544'120	376'900	2'446'499.14	422'827.10
<b>Nettoaufwand</b>		<b>2'222'110</b>		<b>2'167'220</b>		<b>2'023'672.04</b>
Öffentliche Ordnung und Sicherheit <b>Nettoaufwand</b>	1'579'890	647'450	1'524'864	636'400	1'637'109.71	740'214.90
<b>Nettoaufwand</b>		<b>932'440</b>		<b>888'464</b>		<b>896'894.81</b>
Bildung <b>Nettoaufwand</b>	6'082'160	964'700	6'168'960	1'096'494	6'002'811.85	1'093'597.25
<b>Nettoaufwand</b>		<b>5'117'460</b>		<b>5'072'466</b>		<b>4'909'214.60</b>
Kultur, Sport und Freizeit <b>Nettoaufwand</b>	344'090	23'700	293'340	27'400	297'369.75	22'883.60
<b>Nettoaufwand</b>		<b>320'390</b>		<b>265'940</b>		<b>274'486.15</b>
Gesundheit <b>Nettoaufwand</b>	1'036'550		997'150	0	997'766.78	
<b>Nettoaufwand</b>		<b>1'036'550</b>		<b>997'150</b>		<b>997'766.78</b>
Soziale Sicherheit <b>Nettoaufwand</b>	2'999'750	566'900	2'810'300	679'900	3'067'067.00	809'123.55
<b>Nettoaufwand</b>		<b>2'432'850</b>		<b>2'130'400</b>		<b>2'257'943.45</b>
Verkehr <b>Nettoaufwand</b>	1'128'850	74'800	1'273'100	56'390	1'220'227.92	51'967.00
<b>Nettoaufwand</b>		<b>1'054'050</b>		<b>1'216'710</b>		<b>1'168'260.92</b>
Umweltschutz und Raumordnung <b>Nettoaufwand</b>	2'654'100	2'415'750	2'406'050	2'210'050	2'432'531.34	2'213'688.54
<b>Nettoaufwand</b>		<b>238'350</b>		<b>196'000</b>		<b>218'842.80</b>
Volkswirtschaft <b>Nettoertrag</b>	575'560	588'180	553'150	618'500	501'752.23	510'757.05
<b>Nettoertrag</b>	<b>12'620</b>		<b>63'350</b>		<b>9'004.82</b>	
Finanzen und Steuern <b>Nettoertrag</b>	4'046'820	17'388'400	2'132'200	15'001'200	1'712'323.22	14'450'399.95
<b>Nettoertrag</b>	<b>13'341'580</b>		<b>12'869'000</b>		<b>12'738'076.73</b>	

## Erläuterungen zu den einzelnen Abteilungen

### Allgemeine Verwaltung

*Nettoaufwand*                      *Budget 2018*                      *2'222'110*

Das heutige Zeiterfassungssystem muss ersetzt werden. Es wurden dafür Kosten von Fr. 15'000 budgetiert. Die Lohnsumme für das Gemeindepersonal wird um 1 % erhöht. In dieser Erhöhung eingeschlossen ist eine generelle Teuerung für alle Mitarbeitenden von 0,5 % sowie einzelne individuelle Lohnanpassungen für Mitarbeitende im tieferen Lohnsegment.

### Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung

*Nettoaufwand*                      *Budget 2018*                      *932'440*

Der Beitrag an den Kindes- und Erwachsenenschutzdienst (ehemals Amtsvormundschaft) beträgt für das Jahr 2018 Fr. 235'000. Der Beitrag der Gemeinde Gebenstorf an die gemeinsame Feuerwehr Gebenstorf/Turgi beträgt Fr. 192'800.

Gemäss Mitteilung der Zivilschutzorganisation können im Jahr 2018 ca. Fr. 43'700 für Anschaffungen aus dem Fonds für Schutzraumbauten entnommen werden. Die Abgeltung der Einwohnergemeinde an die Wasserversorgung (Hydrantenent-schädigung) beträgt unverändert Fr. 450.00 pro Hydrant.

## **Bildung**

<i>Nettoaufwand</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>5'117'460</i>
---------------------	--------------------	------------------

Der Gemeindeanteil an der Lehrerbesoldung beträgt für das Jahr 2018 total Fr. 1'952'600 und wird auf die verschiedenen Schulstufen verteilt. Der Anteil der auswärtigen Schüler aus Turgi kann entsprechend weiterverrechnet werden. Das Schulgeld an die Gemeinde Turgi für Bezirksschüler aus Gebenstorf ist mit Fr. 420'000 veranschlagt. Demgegenüber werden unsererseits für Sek- und Realschüler aus Turgi rund Fr. 320'000 an Schulgeldern weiterverrechnet. Die 2-jährige Versuchsphase „Kindergartentaxi“ wird weitergeführt. Hierfür sind im Budget 2018 Kosten von Fr. 28'000 eingestellt.

## **Kultur, Sport und Freizeit**

<i>Nettoaufwand</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>320'390</i>
---------------------	--------------------	----------------

Das Budget der Kulturkommission verbleibt unverändert, damit der Bevölkerung weiterhin attraktive Künstler präsentiert werden können. Für den Umbau und die Erweiterung des Kurtheaters Baden und des Sport- und Kongresszentrums Tägerhard wurde innerhalb der Planungsgruppe Baden Regio beschlossen, einen Solidaritätsbeitrag von je Fr. 2 Mio. zu leisten. Der Gemeinderat hat entschieden, während sechs Jahren einen Beitrag von insgesamt Fr. 175'000 zu leisten. Die erste Tranche von Fr. 32'900 wurde im Budget aufgenommen. Dieser Beitrag ist als Abgeltung der Zentrumslasten an die Gemeinden Baden und Wettingen zu verstehen, da doch viele Bürger/innen aus Gebenstorf diese Lokalitäten benützen.

## **Gesundheit**

<i>Nettoaufwand</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>1'036'550</i>
---------------------	--------------------	------------------

Die Kosten an die Pflegefinanzierung verbleiben gemäss Mitteilung des Kantons auf dem Niveau des Jahres 2017 und werden unverändert mit Fr. 450'000 budgetiert. Der Gemeindebeitrag an die Spitex beträgt Fr. 497'700 und wurde um rund Fr. 22'000 erhöht.

## **Soziale Sicherheit**

<i>Nettoaufwand</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>2'432'850</i>
---------------------	--------------------	------------------

Die Sozialhilfekosten sind weiterhin einer grossen Kostensteigerung unterworfen. Die Fallzahlen sind immer noch ansteigend. Die geforderte Aufnahme von Asylsuchenden wird derzeit erfüllt und es ist nicht mit einer Ersatzabgabe an den Kanton zu rechnen. Der Restkostenbeitrag für Sonderschulung, Heime und Werkstätten beträgt Fr. 1'210'300. Dies entspricht einem Beitrag pro Einwohner von Fr. 241.--.

## **Verkehr**

<i>Nettoaufwand</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>1'054'050</i>
---------------------	--------------------	------------------

Die Planungs- und Projektierungskosten für Strassensanierungen richten sich nach den geplanten Sanierungsvorhaben gemäss dem Werterhaltungskataster und Finanzplan. Für das Jahr 2018 sind lediglich Projektierungskosten für die Sanierung Büelweg Süd budgetiert. Das Angebot der SBB-Tageskarten wird von 3 Karten auf 4 Karten aufgestockt und der Preis wird neu auf Fr. 45.-- pro Karte angesetzt. Die Arbeitsgruppe „sicherer Schulweg“ hat entsprechende Massnahmen ausgearbeitet. Hierfür wird ein Budgetbetrag von Fr. 50'000 eingesetzt. Die Planungskosten für den Ausbau der Kantonsstrassen (Land- und Vogelsangstrasse) werden mit Fr. 75'000 veranschlagt, was dem dekretsgemässen Anteil der Gemeinde Gebenstorf entspricht.

### Umweltschutz und Raumordnung

<i>Nettoaufwand</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>238'350</i>
---------------------	--------------------	----------------

### Wasserversorgung

Im Budget sind für die Auswechslung der Wasserleitung Föhrenweg 45'000 veranschlagt. Aufgrund zahlreicher Wasserleitungsbrüche drängt sich diese Sanierung auf. Um künftigen Rohrbrüchen vorzubeugen, wird im gesamten Netzgebiet eine Wasserlecküberwachung installiert. Hierfür werden Fr. 15'000 in das Budget eingestellt. Von den vereinnahmten Anschlussgebühren werden jährlich 5 % der Erfolgsrechnung gutgeschrieben, was einem Betrag von Fr. 61'600 entspricht. Die Wasserversorgung ist inzwischen schuldenfrei. Das mutmassliche Vermögen per Ende 2018 wird ca. Fr. 420'000 betragen.

<b>Wasserversorgung</b>	<b>Budget 2018</b>
Betrieblicher Aufwand	721'770
Betrieblicher Ertrag	1'041'250
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>319'480</b>
Ergebnis aus Finanzierung	100
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>319'380</b>
Ausserordentliches Ergebnis	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>319'380</b>

### Abwasserbeseitigung

<b>Abwasserbeseitigung</b>	<b>Budget 2018</b>
Betrieblicher Aufwand	892'400
Betrieblicher Ertrag	762'200
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>130'200</b>
Ergebnis aus Finanzierung	23'000
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-107'200</b>
Ausserordentliches Ergebnis	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-107'200</b>

Der überwiegende Anteil der Ausgaben im Bereich Abwasser entfällt mit Fr. 413'000 auf die Betriebskosten des Abwasserverbandes. Die reduzierten Bundesbeiträge sowie die Abgabe für die Mikroverunreinigungen etc. belasten die Abwasserkasse massiv. Für die Überarbeitung der Generellen Entwässerungsplanung aus dem Jahr 2002 sind

Kosten von Fr. 32'000 budgetiert. Von den vereinnahmten Anschlussgebühren werden jährlich 5 % der Erfolgsrechnung gutgeschrieben, was einem Betrag von Fr. 136'300 entspricht. Das Vermögen der Abwasserbeseitigung beträgt unverändert rund 4.6 Mio. Franken.

### **Abfallwirtschaft**

Die Abfallbewirtschaftung budgetiert einen Ertragsüberschuss von Fr. 35'900, welcher dem Eigenkapital zugewiesen wird. Das Eigenkapital wird per 31.12.2018 mutmasslich Fr. 468'000 betragen. Im kommenden Jahr können die Einwohner wiederum von einem Gutschein für die Sonderentsorgungswoche profitieren.

<b>Abfallbewirtschaftung</b>	<b>Budget 2018</b>
Betrieblicher Aufwand	445'200
Betrieblicher Ertrag	479'000
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>33'800</b>
Ergebnis aus Finanzierung	2'100
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>35'900</b>
Ausserordentliches Ergebnis	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>35'900</b>

### **Volkswirtschaft**

*Nettoertrag*                      *Budget 2018*    *12'620*

Der Zuschuss der Einwohnergemeinde an den Forstbetrieb beträgt Fr. 118'780 und fällt rund Fr. 6'000 höher aus. Die Holzverkaufspreise bewegen sich nach wie vor auf einem sehr tiefen Niveau. Das Forstpersonal kann in den Sommermonaten vermehrt dem Bauamt aushelfen und somit wird die Forstrechnung entsprechend entlastet. Für die Böschungsarbeiten entlang der Hecken und Waldstrassen soll ein Anbaugerät an den Traktor beschafft werden. Hierfür sind Kosten von Fr. 46'000 budgetiert. Die Kosten werden auf das Bauamt und den Forstbetrieb verteilt. Das Einmieten von entsprechenden Arbeitsgeräten mit Bedienungspersonal entfällt dadurch.

## Finanzen und Steuern

Nettoertrag Budget 2018 13'341'580

Es wird mit den folgenden Steuererträgen gerechnet:

Steuern	Budget 2018	Budget 2017
<b>Total</b>	<b>13'070'000.00</b>	<b>12'680'000.00</b>
Einkommenssteuern Rechnungsjahr	10'360'000.00	10'140'900.00
Einkommenssteuern frühere Jahre	458'000.00	320'900.00
Vermögenssteuern Rechnungsjahr	940'000.00	919'100.00
Vermögenssteuern frühere Jahre	42'000.00	29'100.00
Quellensteuern	480'000.00	480'000.00
Gewinn- und Kapitalsteuern jur. Personen	600'000.00	600'000.00
Nachsteuern und Bussen	20'000.00	20'000.00
Grundstückgewinnsteuern	150'000.00	150'000.00
Erbschafts- und Schenkungssteuern	20'000.00	20'000.00

Der Steuerertrag entwickelt sich dank der Bevölkerungszunahme positiv und der Gemeinderat ist zuversichtlich, dass die Steuerkraft in Zukunft leicht ansteigen wird. Aufgrund der aktuellen Hochrechnungen ist davon auszugehen, dass die budgetierten Steuererträge 2017 der natürlichen Personen um rund Fr. 230'000 übertroffen werden. Obwohl auch die Sondersteuern im Rechnungsjahr 2017 übertroffen werden, wurden die Sondersteuereinnahmen im Budget 2018 nicht erhöht.

### Aufgaben und Lastenverteilung Kanton - Gemeinden

Gemäss dem verbindlichen Beschluss des Regierungsrats wird die Gemeinde Gebenstorf um total Fr. 677'100 entlastet. Diese Entlastung betrifft vor allem die Gebiete „Wegfall Spitalfinanzierung“ und „Beiträge an den öffentlichen Verkehr“.

Für die Gemeinde Gebenstorf fällt vor allem der Wegfall der Kantonsbeiträge „Sozialhilfebezüger“ und die Übernahme „Verlustscheine Krankenkasse“ in Höhe von zusammen Fr. 334'300 ins Gewicht. Daraus resultiert eine Entlastung des Budgets 2018 von total Fr. 342'800, was rund 3 % der Steuereinnahmen entspricht.

Gemäss verbindlichen Weisungen des Kantons nimmt jede Gemeinde eine Steuererhöhung oder eine Steuersenkung vor, wenn sie ihren Steuerfuss im Jahr 2018 nicht auf dem Wert festsetzt, der um drei Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahres liegt. Wenn eine Gemeinde ihren Steuerfuss im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr nominal um weniger als drei Prozentpunkte senkt, auf dem gleichen Niveau belässt oder ihn nominal erhöht, nimmt sie eine Steuerfusserhöhung vor. Dieser Sachverhalt muss transparent kommuniziert und eine Steuererhöhung explizit beantragt werden. In unserem Fall bleibt der Steuerfuss von 108 % unverändert, was faktisch einer Erhöhung von 3 % gleich kommt. Bereits im letzten Jahr hat der Gemeinderat offen kommuniziert, dass ein Steuerfussabtausch nicht vollzogen wird.

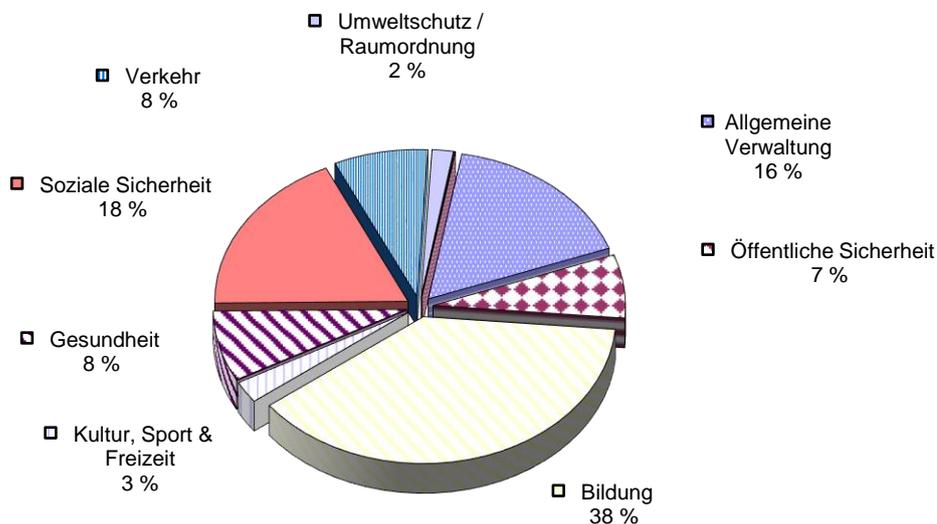
### Neuer Finanzausgleich

Der neue Finanzausgleich des Kantons, wirksam ab 1.1.2018, sieht folgendes vor:

- **Steuerkraftausgleich:** Unsere Steuerkraft liegt rund 11 % unter dem Kantonsmittel. Dafür erhalten wir Fr. 424'660.
- **Soziallastenausgleich:** Für 7 Personen, die über dem Normwert liegen, erhalten wir Fr. 49'000.
- **Bildungslastenausgleich:** Da unsere Anzahl Schüler/innen unter dem Kantonsmittel liegen, bezahlen wir Fr. 232'500.

Somit ergibt sich ein Finanzausgleich von Fr. 241'160 netto, der im Budget aufgenommen wurde.

### Nettoaufwand der Erfolgsrechnung Budget 2018



### INVESTITIONSRECHNUNG

Zusammenzug	Budget 2018		Budget 2017		Rechnung 2016	
<b>Total Investitionsrechnung</b>	<b>3'279'000</b>	<b>3'279'000</b>	<b>4'155'000</b>	<b>4'155'000</b>	<b>4'854'688.53</b>	<b>4'854'688.53</b>
Allgemeine Verwaltung	110'000					
Öffentliche Ordnung und Sicherheit				160'000	700'327.00	458'576.50
Bildung	1'100'000		350'000	470'000	397'780.95	
Kultur, Sport und Freizeit	80'000		80'000			
Gesundheit						
Soziale Sicherheit						
Verkehr	818'000		1'200'000		1'522'075.50	
Umweltschutz und Raumordnung	551'000	620'000	1'345'000	550'000	671'192.33	1'563'312.75
Volkswirtschaft						
Finanzen und Steuern	620'000	2'659'000	1'180'000	2'975'000	1'563'312.75	2'832'799.28

### Erläuterungen zum Budget 2018; Investitionsrechnung

### **Allgemeine Verwaltung**

Die Anforderungen an die Hard- und Softwarekomponenten sind stetigen Erneuerungen unterworfen. Die Betriebssysteme der Server sowie die Office-Anwendungen stossen zunehmend an die Grenzen und müssen erneuert werden, um auch für zukünftige Herausforderungen (E-Government, Online-Dienste etc.) gerüstet zu sein. Der Gemeinderat hat hierfür einen Betrag von Fr. 110'000 für die Erneuerung der EDV aufgenommen.

### **Bildung**

Für den Bau des neuen Schulhauses Brühl 3 wird mit einer 1. Tranche von rund 1,1 Mio. Franken gerechnet.

### **Verkehr**

Im Jahr 2018 werden noch die Schlussabrechnungen für die Sanierung der Sandstrasse erwartet. Die Sanierungen Alter Kirchweg, Einmündung Hinterhof sowie Mattenweg können im Jahr 2018 abgeschlossen werden. Ausserdem erwartet der Gemeinderat, dass die Sanierung der Staldenstrasse und Sandstrasse 12A – 20B ausgeführt werden kann.

Für Lärmschutzmassnahmen oberhalb der Kreuzung Gemeindehaus ist ein dekretsgemässer Beitrag nach Abzug von Bundessubventionen von Fr. 231'000 vorgesehen.

### **Umweltschutz und Raumordnung**

Der Kredit resp. Zusatzkredit für die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland soll im Jahr 2018 abgeschlossen werden.

Im Bereich der Abwasserbeseitigung werden die Projektierungsarbeiten für die Nachrüstung des Regenbeckens Geelig und den Neubau des Regenbeckens Brühl weitergeführt. Die Ausführungskredite werden an einer der nächsten Gemeindeversammlung 2018 beantragt.

## Investitionsprogramm 2018 - 2022

Der Investitionsplan über die Zeitperiode 2018 bis 2022 berücksichtigt die nachfolgenden Projekte:

<b>1 Bewilligte und in Ausführung befindende Projekte</b>	2018	2019	2020	2021	2022
Sanierung Sandstrasse	100				
Sanierung Einmündung Hinterhof	145				
Sanierung Alter Kirchweg	30				
Sanierung Mattenweg	20				
Lärmsanierungen Kantonsstrassen (Dekretsbeitrag)	231				
Regionale Fussballanlage Oberau	80				
Revision Bau- und Nutzungsplanung	80				
Sanierung Sandstrasse 12A-20B	114				
Sanierung Staldenstrasse	178				

<b>2 Projekte in Planung (noch nicht bewilligt)</b>					
Schulhaus Brühl 3, Phase 1	1'100	5'700	5'700		
Neugestaltung Pausenplatz			500		
Erneuerung Kantonsstrassen (Land- & Vogelsangstr.)			1'000	2'100	2'100
Sanierung Büelweg Süd		290			
Umlegung Limmatstrasse Süd		200			
Verbreiterung Strassen Geelig				400	300
Überdachung Werkhof		175			
Verwaltung, Erneuerung Hard- und Software	110				
<b>Total Investitionen</b>	<b>2'188</b>	<b>6'365</b>	<b>7'200</b>	<b>2'500</b>	<b>2'400</b>

<b>3 Verschiedenes</b>					
Rückforderung Darlehen von EV Gebenstorf AG			-5'040		
Auflösung Legate (Alterswohnraum)					4'000
<b>Total</b>			<b>-5'040</b>		<b>4'000</b>

<b>4 Desinvestitionen</b>					
Verkauf Parzelle TH Landstrasse	-3'500				
Verkauf Parzelle Hinterhof	-3'700				
Weitere mögliche Desinvestitionen					-1'900
<b>Total Desinvestitionen</b>	<b>-7'200</b>				<b>-1'900</b>

<b>Total Netto</b>	<b>-5'012</b>	<b>6'365</b>	<b>2'160</b>	<b>2'500</b>	<b>4'500</b>
--------------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Von den Gesamtinvestitionen im Jahr 2018 von 2,188 Mio. Franken macht alleine der Anteil für das neue Schulhaus Brühl 3 praktisch die Hälfte aus. In den Folgejahren werden die Investitionen weiterhin massgebend durch den Schulraum und die Sanierung der Kantons- und Gemeindestrassen bestimmt.

Der Finanzplan wird rollend alljährlich überarbeitet und dient dem Gemeinderat als Planungsinstrument. Das operative sowie das Gesamtergebnis zeigen über die gesamte Planperiode durchwegs positive Werte bei einem gleichbleibenden Steuerfuss von 108 %. Nebst dem Zuwachs der Bevölkerung wurde mit einem eher defensiven jährlichen Steuerwachstum von 0.5 % gerechnet.

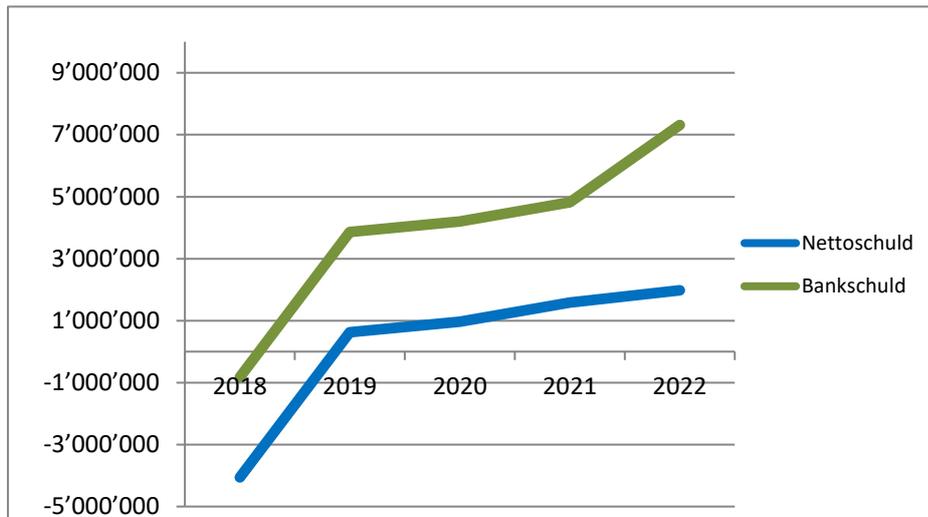
Jahre	2018	2019	2020	2021	2022
Bevölkerungszahl	5400	5470	5540	5610	5680
Steuerfuss	108%	108%	108%	108%	108%
Betrieblicher Aufwand	16'651	16'996	17'173	17'814	17'968
Betrieblicher Ertrag	16'547	16'733	17'025	17'253	17'474
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	<b>-104</b>	<b>-263</b>	<b>-148</b>	<b>-561</b>	<b>-494</b>
Finanzaufwand	215	182	196	199	197
Finanzertrag	2'387	807	807	807	807
Ergebnis aus Finanzierung	2'172	625	611	608	610
Operatives Ergebnis	<b>2'068</b>	<b>362</b>	<b>463</b>	<b>47</b>	<b>116</b>
Entnahme aus Aufwertungsreserve	-1'076	-1'033	-990	-947	-904
Gesamtergebnis	<b>3'144</b>	<b>1'395</b>	<b>1'453</b>	<b>994</b>	<b>1'020</b>
Finanzierungsergebnis	<b>1'005</b>	<b>- 4'688</b>	<b>- 332</b>	<b>- 621</b>	<b>- 397</b>
Mittelbedarf (Aufnahme Darlehen/Kredite)	<b>- 6'664</b>	<b>7'188</b>	<b>332</b>	<b>3'121</b>	<b>2'497</b>
Bestand Darlehen/Kredite	<b>- 810</b>	<b>3'865</b>	<b>4'197</b>	<b>4'818</b>	<b>7'315</b>
Nettoschuld (+ = Schuld / - = Vermögen) je Einwohner	<b>- 4'046</b> <b>- 749</b>	<b>629</b> <b>115</b>	<b>961</b> <b>173</b>	<b>1'582</b> <b>282</b>	<b>1'979</b> <b>348</b>

### Entwicklung Bankschulden und Nettoschuld 2018 - 2022

Das Nettovermögen der Gemeinde Gebenstorf wird sich bis am Ende der Planperiode in eine Nettoschuld von ca. 1.97 Mio. oder Fr. 348.00 pro Einwohner entwickeln. Die Bankschulden werden am Ende der Planperiode vertretbar bei ca. 7.3 Mio. Franken liegen, immer unter der Voraussetzung, dass die Desinvestitionen vollzogen werden.

**Ohne die Desinvestitionen würde der Kapitalbedarf bis ins Jahr 2022 um das Dreifache auf 21,7 Mio. Franken ansteigen. Die Nettoschuld würde Ende 2022 auf rund 9 Mio. anwachsen. Abschreibungen auf dem Schulhaus Brühl 3 sowie der Zinsausfall des EVG-Darlehens belasten ab 2021 das operative Ergebnis.**

## Grafik über die Entwicklung der Bank- und Nettoschuld



### Zusammenfassung und Empfehlung

Bei einem Aufwand und Ertrag von über 23 Mio. Franken schliesst das vorliegende Budget 2018 dank einmaligen Sondereffekten mit einem Ertragsüberschuss von über 3,1 Mio. Franken ab. Das operative Ergebnis beträgt über 2 Mio. Franken. Trotz dieser ausserordentlichen Ergebnisse wird sich die finanzielle Lage der Gemeinde zunehmend verschärfen. Die steigenden Kosten im Gesundheits- und Sozialwesen und die grossen Investitionen in den Schulraum und den Strassenbau werden den Finanzhaushalt weiterhin belasten.

Gemeinderat und Finanzkommission empfehlen, das Budget 2018 mit einem gleichbleibenden Steuerfuss von 108 % - unter Verzicht auf den Vollzug des Steuerfussabtausches – zu genehmigen.

Die Erläuterungen von **Gemeindeammann Rolf Senn** können sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden: Das budgetierte **Gesamtergebnis** belaufe sich auf 3,144 Mio. Franken. Dieses reduziere sich nun um Fr. 330'000 als Folge des nicht bewilligten Landverkaufs Hinterhof. Ebenso treffe dies auf das operative Ergebnis zu, welches sich um Fr. 330'000 reduziere. Das vorliegende Budget werde geprägt durch:

- Kosten für Schulwegsicherung Fr. 50'000. Es würden verschiedene Massnahmen wie Markierungen und Signalisationen zur Optimierung des Schulweges umgesetzt.
- Das Kindergartentaxi werde auch für 2018 weitergeführt (Fr. 28'000).
- Gesundheitswesen; Die Kosten für die Pflegefinanzierung schlagen mit Fr. 450'000 zu Buche. Der Defizitbeitrag an die Spitex belaufe sich auf knapp Fr. 500'000.
- Sozialhilfe; Die Sozialhilfekosten seien mit Fr. 713'000 netto – nach Vergütung der Kantons- und Bundesbeiträge sowie Rückerstattungen - veranschlagt worden.
- Planung; Es seien Planungskosten für die Sanierung der Kantonsstrassen von Fr. 75'000 (Dekretsbeitrag) sowie weitere Fr. 75'000 für die Gemeindestrassen,

insbesondere für die Mitfinanzierung des Gestaltungsplans Geelig Mitte eingesetzt worden.

- Technische Werke und Forst; Für Böschungsarbeiten im Siedlungsgebiet und im Wald sei ein Anbaugerät budgetiert worden (Fr. 46'000).

Die **Investitionsrechnung** weise Investitionen von insgesamt Fr. 2'188'000 aus. Die Hälfte davon werde für die Projektierung des neuen Schulhauses Brühl 3 verwendet. Rund Fr. 587'000 seien Restzahlungen für laufende Strassenprojekte. An die Lärmschutzmassnahmen des Kantons für eine Glaswand oberhalb des Gemeindehauses müsse ein dekretsgemässer Beitrag von Fr. 231'000 entrichtet werden. Für die Erneuerung der Hard- und Software in der Gemeindeverwaltung würden Fr. 110'000 benötigt.

Die **Steuererträge** seien massvoll und vorsichtig um 2 % erhöht worden. Voraussichtlich würden die Steuereinnahmen der natürlichen Personen für das Jahr 2017 übertroffen. Es sei zu hoffen, dass sich die Steuereingänge für das Jahr 2018 ebenfalls positiv entwickeln. Die Sondersteuern seien wie gewohnt nur schwer abschätzbar. Dann weist er auf die wichtigsten **Einsparungen**, welche vorgenommen worden seien, hin:

- Externe Reinigung der Liegenschaften sei nach umfangreicher Analyse reduziert worden. Es sei eine Lösung mit eigenem Personal realisiert worden. Kosteneinsparung ca. Fr. 160'000.
- Neue Evaluation der Multifunktionalgeräte der Gemeindeverwaltung. Einsparung ca. Fr. 40'000.
- Weitere kleinere Kosteneinsparungen würden erfolgen durch restriktive Überprüfung der Verbandsbeiträge und „Bettelbriefe“.

Die **Leistungsanalyse** habe sich bewährt und werde fortgesetzt. Weitere Einsparungsmöglichkeiten würden laufend durch neue oder angepasste Organisationen geprüft. Demnächst werde dem Gemeinderat das Ergebnis der Forst-Betriebsanalyse vorgestellt.

Die **Eigenwirtschaftsbetriebe** würden mit Ausnahme der Wasserversorgung ein positives Gesamtergebnis ausweisen.

Zum neuen **Finanz- und Lastenausgleich**; Netto werde das Budget 2018 um Fr. 342'000 entlastet. Diese habe mit der Lastenverschiebung zwischen Kanton und Gemeinden zu tun. Einerseits übernehme der Kanton die Kosten für die Spitalfinanzierung und des öffentlichen Verkehrs, wodurch das Mitspracherecht nochmals erheblich reduziert werde. Andererseits müsse die Gemeinde die Kosten der Sozialhilfe sowie die Verlustscheine über die ausstehenden Krankenkassenprämien übernehmen. Für die unterdurchschnittliche Steuerkraft von 11 % gegenüber dem Kantonsmittel werde die Gemeinde mit einem Finanzausgleichsbetrag von ca. Fr. 400'000 entschädigt. Darin enthalten sei ein Soziallastenausgleich für Fälle über Fr. 60'000 pro Jahr. Aktuell betrage die Vergütung des Kantons Fr. 49'000. In den Bildungsausgleich müsse Gebenstorf Fr. 232'500 bezahlen, weil die Schülerzahlen

unter dem Kantonsmittel liegen. Trotz Steigerung der Schülerzahlen sei es möglich, unter dem Mittel zu liegen.

Der 5-jährige **Finanzplan** zeige die finanzielle Entwicklung der Gemeinde. Wichtig sei das operative Ergebnis als Kennzahl des Kantons, welches über die gesamte Planperiode im positiven Bereich liege. Der Finanzplanung lägen Annahmen eines Bevölkerungswachstums von 70 Personen oder 1,5 % pro Jahr zu Grunde. Die Steuereinnahmen seien konservativ mit 0,5 % Zunahme berechnet worden. Während der ganzen Planperiode werde ein Steuerfuss von 108 % zu Grunde gelegt, was bedeute, dass auf den Steuerfussabtausch verzichtet werde.

Das **Investitionsprogramm** sei auf ein absolutes Minimum reduziert worden und beinhalte hauptsächlich den Schulhausneubau, die Sanierung der Kantonsstrasse 1. Etappe, sowie den Alterswohnraum und die Änderung des Erschliessungsplans Geelig. Nicht enthalten seien weitere Etappen der Kantonsstrassen sowie eine allfällig notwendige Erweiterung des Schulraumes ab 2023/24.

#### **Diskussion:**

Das Wort wird nicht verlangt.

#### **Stellungnahme der Finanzkommission**

**Markus Häusermann**, Präsident der Finanzkommission, verliest den Bericht der Finanzkommission zum Budget 2018, welcher wie folgt lautet: *Die Finanzkommission schlägt das Budget 2018 der Gemeindeversammlung zur Annahme vor. Diese Empfehlung erfolgt mit folgenden Hinweisen:*

1. *Der Selbstfinanzierungsgrad ist auch mit dem angehobenen Steuerfuss von 108 % über die nächsten Jahre sehr tief.*
2. *Ohne Desinvestitionen würden die anstehenden Investitionen wie die neuen Schulräume das Kreditvolumen der Gemeinde auf über 20 Millionen Franken anwachsen lassen. Dieser Betrag wäre nicht mehr tragbar, was am Nettoverschuldungsquotient und dem Selbstfinanzierungsgrad ersichtlich ist.*
3. *Das operative Ergebnis der Gemeinde sinkt trotz erhöhtem Steuerfuss von 108 % in den nächsten 5 Jahren auf fast Null. Es müssen Massnahmen aufgezeigt werden, wie das operative Ergebnis wieder klar positiv abschliessen kann.*

#### **Beschluss:**

In offener Abstimmung genehmigt die Gemeindeversammlung mit sehr grossem Mehr das Budget 2018 mit einem Steuerfuss von 108 % unter ausdrücklichem Verzicht auf den Vollzug des Steuerfussabtausches um 3 % und mit der Konsequenz, dass das Gesamtergebnis durch den abgelehnten Landverkauf Hinterhof/Zentrum um Fr. 330'000 tiefer ausfällt. Das Gegenmehr vereinigt eine Stimme auf sich.

## 6. Verschiedenes, Termine und Umfrage

---

**Willy Deck** nimmt Bezug auf die eingereichte Petition mit über 800 Unterschriften zur Erhaltung der Poststelle. Leider müsse er feststellen, dass das Interesse des Gemeinderates daran sehr klein sei, während andere Gemeinden im Kanton Aargau sich erfolgreich für die Poststelle eingesetzt hätten.

**Gemeindeammann Rolf Senn** weist die Vorwürfe zurück. Der Prozess sei noch nicht abgeschlossen. Der Gemeinderat habe sich in erster Linie für Alternativen des Postangebotes eingesetzt. Ob die Poststelle geschlossen werde, sei noch nicht entschieden. Tatsache sei jedoch, dass die Post die Möglichkeit habe, die Schliessung der Poststelle zu verfügen. Die Gemeinde hätte in einem solchen Fall das Beschwerderecht an die Postcom. Die Dialogbestätigung – quasi das Einverständnis für die Postschliessung – habe der Gemeinderat nicht unterzeichnet.

**Dominik Becker** lobt die gute Ausführung der Sandstrasse.

Das Wort wird nicht mehr weiter verlangt.

### **Verabschiedung Behördenmitglieder**

Frau **Vizeammann Renate Meier** (seit 12 Jahren Mitglied des Gemeinderates, davon 5 Jahre Vizeammann) sowie **Gemeindeammann Rolf Senn** (16 Jahre Mitglied des Gemeinderates, davon 8 Jahre als Gemeindeammann) verabschieden sich gegenseitig und würdigen die grossen und uneigennütigen Leistungen zum Wohle der Gemeinschaft. Den scheidenden Mitgliedern wird ein Blumenstrauss überreicht. Die Anwesenden verdanken das langjährige Engagement der beiden mit einem grossen Applaus.

Mit dem Hinweis auf die Verkaufsdaten der Weihnachtsbäume schliesst **Gemeindeammann Rolf Senn** die Versammlung um 22.50 Uhr unter Verdankung der Teilnahme und den besten Wünschen zu den kommenden Festtagen und zum Jahreswechsel. Die Teilnehmenden werden anschliessend zu einem Apéro und Imbiss eingeladen.

Gebenstorf, im Januar 2018

Für das Protokoll

### **NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG**

Der Gemeindeammann  
sig. Rolf Senn

Der Gemeindeschreiber  
sig. Stefan Gloor