
Gemeinde Untersiggenthal

Protokoll des Einwohner- Gemeindeversammlung



Untersiggenthal

4. Sitzung

vom 28. November 2019, 19.30 - 21.40 Uhr

Anwesend

| | |
|-----------------------------------|--|
| Gemeindeammann | Marlène Koller |
| Vizeammann Gemeinderat | Ueli Eberle Adrian Hitz Norbert Stichert Christian Gamma |
| Finanzkommission | Kim Lara Schweri, Präsidentin Kurt Roth Urs Schneider Christian Keller Mario Lozza (neugewählt, noch nicht in Pflicht genommen) |
| StimmzählerInnen | Roland Beutler Bruno Spörri Pirmin Umbricht Philippe Marclay |
| Gemeindeschreiber | Stephan Abegg |
| Versammlungslokal | Mehrzweckhalle |



Traktandenliste

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2019 / Genehmigung
2. Voranschlag 2020 mit einem Steuerfuss von 105 % / Genehmigung
3. Kreditabrechnung Gesamtrevision Nutzungsplanung / Genehmigung
4. a) Bruttokredit von Fr. 31'500'000.00 für das Projekt «Zentrum» / Genehmigung
 b) Bruttokredit von Fr. 500'000.00 für hochwertige Platzgestaltung «Zentrum» / Genehmigung
5. Baurechtsvertrag für Parz. Nrn. 1283 + 1791, Asga Pensionskasse Genossenschaft, St. Gallen / Genehmigung
6. Bruttokredit von Fr. 1'551'000.00 für Hochwasserschutzmassnahmen am Steinenbühlbach / Genehmigung
7. Verschiedenes

Feststellungen

1. Es wird festgestellt, dass die Traktandenliste jedem Stimmbürger und jeder Stimmbürgerin rechtzeitig zugestellt worden ist.
2. Das Protokoll der letzten Gemeindeversammlung sowie die Akten zu den übrigen Sachgeschäften konnten während den ordentlichen Bürozeiten vom 14. November bis 28. November 2019 auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.



Feststellungen der Verhandlungsfähigkeit

| | |
|-----------------------------|-------|
| Total der Stimmberechtigten | 4'194 |
| 1/5 der Stimmberechtigten | 839 |
| Anwesend sind | 343 |
| Absolutes Mehr | 172 |

Die zur abschliessenden Beschlussfassung erforderliche Anzahl von 1/5 aller Stimmberechtigten ist nicht erreicht. Gemäss § 30 Gemeindegesetz unterstehen somit alle positiven und negativen Beschlüsse dem fakultativen Referendum, wenn dies von 1/10 aller Stimmberechtigten innert 30 Tagen, gerechnet ab Veröffentlichung, verlangt wird.

Falls jemand eine geheime Abstimmung wünscht, braucht es dafür 1/4 der Stimmen von den heute anwesenden Personen.

Untersiggenthal



Begrüssung

Frau Gemeindeammann Marlène Koller begrüsst alle Anwesenden zur diesjährigen Gemeindeversammlung. Ein spezieller Gruss geht an ihre Ratskollegen, andere Kommissions- und Behördenmitglieder und auch an alle Personen, welche das erste Mal an einer Gemeindeversammlung teilnehmen, Angestellte der Gemeinde und Gäste und die Vertreter der Presse von Rundschau und Aargauer Zeitung.

Totenehrung

Seit der letzten Gemeindeversammlung im November 2018 sind insgesamt 62 Untersiggenthalerinnen und Untersiggenthaler verstorben. Auf die Gräber wurden an Allerheiligen wie gewohnt kleine Gestecke gelegt. Die Gemeindeversammlung gedenkt den Verstorbenen mit einer Schweigeminute.

Mit dem Hinweis auf die umfangreiche und gewichtige Traktandenliste verzichtet die Vorsitzende auf einen tiefergehenden Rückblick in das vergangene Jahr und wird die unter «Verschiedenem» geplanten Informationen heute am Anfang vorbringen.

Tempo 30

Die Einführung von Tempo 30 im Siedlungsgebiet von Untersiggenthal ist eingeführt. Dies haben sicherlich alle bemerkt. Das Anbringen der nötigen Markierungen hat noch einige Zeit gekostet, weil die beauftragte Firma Personalengpässe zu verzeichnen hatte. Demnächst soll ein sogenannter «Speedy» aufgestellt werden, welcher das gefahrene Tempo zwar anzeigt, aber noch keine Bussen ausstellt. Der Gemeinderat ist nicht darauf aus, möglichst viele Bussengelder zu kassieren.

OASE

Dies ist eine Abkürzung für das Projekt «Ost-Aargauer-Strassenentwicklung». Dieses Projekt ist jetzt in der Vernehmlassung vom Kanton. Am 12. November hat bereits eine Informationsveranstaltung für das Siggenthal stattgefunden, geleitet vom Kanton. Am 2. Dezember findet von der Interessengemeinschaft "OASE – so nicht", nochmals eine Informationsveranstaltung zum laufenden Mitwirkungsverfahren in Obersiggenthal statt. Im Internet sind zu diesem Thema eine Vielzahl von Informationen zu finden, auch die IG "OASE so nicht" hat ihre Informationen aufgeschaltet und unterstützt die Bevölkerung bei einer Mitwirkungseingabe. Die Gemeinde hat in verschiedensten Veranstaltungen mit dem Kanton ihre Sichtweise und unsere Forderungen zur Entlastung des Siggenthals eingebracht. Dies leider mit mässigem Erfolg, wir sind noch gar nicht zufrieden. Als Gemeinde werden wir natürlich selber eine Stellungnahme einreichen, uns aber auch noch zusammen mit anderen, gleich interessierten Gemeinden, mit einem separaten Schreiben beim Kanton melden. Dieser Kampf ist nicht einfach zu führen, weil sich auf kleinstem Raum verschiedenste Interessen entgegenlaufen. Der Prozess der Vernehmlassung läuft, es ist wichtig, dass nun viele Stimmen aus dem Siggenthal sich zur Planung äussern.

Gemeindefusionen im Raum Baden

Aktuell sind die Fusionsabsichten von Turgi und Baden in den Schlagzeilen. Im Oktober wurden die um Baden liegenden Gemeinden zu einem Informationsaustausch eingeladen. Gestützt darauf wurde eine Stellungnahme zu den Zusammenarbeitsmodellen oder Fusionen erwartet.



Der Gemeinderat Untersiggenthal hat sich dazu entschieden, an diesen Fusionsgesprächen nicht mitzumachen. Dies wurde bereits vorgängig in den Legislaturzielen für diese Amtsperiode so definiert. Die Neubeurteilung hat zu keiner neuen Entscheidung geführt.

Mit diesen Worten eröffnet Frau Gemeindeammann Marlène Koller die Gemeindeversammlung und macht auf die Ausstandspflicht nach § 25 Gemeindegesetz aufmerksam:

„Hat bei einem Verhandlungsgegenstand ein Stimmberechtigter ein unmittelbares und persönliches Interesse, weil er für ihn direkte und genau bestimmte, insbesondere finanzielle Folgen bewirkt, so haben er und sein Ehegatte, seine Eltern sowie seine Kinder mit ihren Ehegatten vor der Abstimmung das Versammlungslokal zu verlassen.“

Untersiggenthal



TRAKTANDUM 1

- 1 403 Gemeindeversammlung Einwohner- und Ortsbürgergemeinde
Einwohnergemeinde-Versammlung / Protokoll vom 6. Juni 2019
/ Genehmigung

Die Finanzkommission hat das Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 6. Juni 2019 geprüft und es mit den Verhandlungen und Beschlüssen in Übereinstimmung befunden.

Die Finanzkommission und der Gemeinderat beantragen, das Protokoll sei zu genehmigen.

Diskussion Das Wort wird nicht verlangt.

Antrag Das Protokoll sei zu genehmigen.

Abstimmung Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller bedankt sich für die Abfassung des Protokolls beim Team der Gemeindekanzlei und auch bei den Mitgliedern der Finanzkommission für deren Prüfungsarbeit.



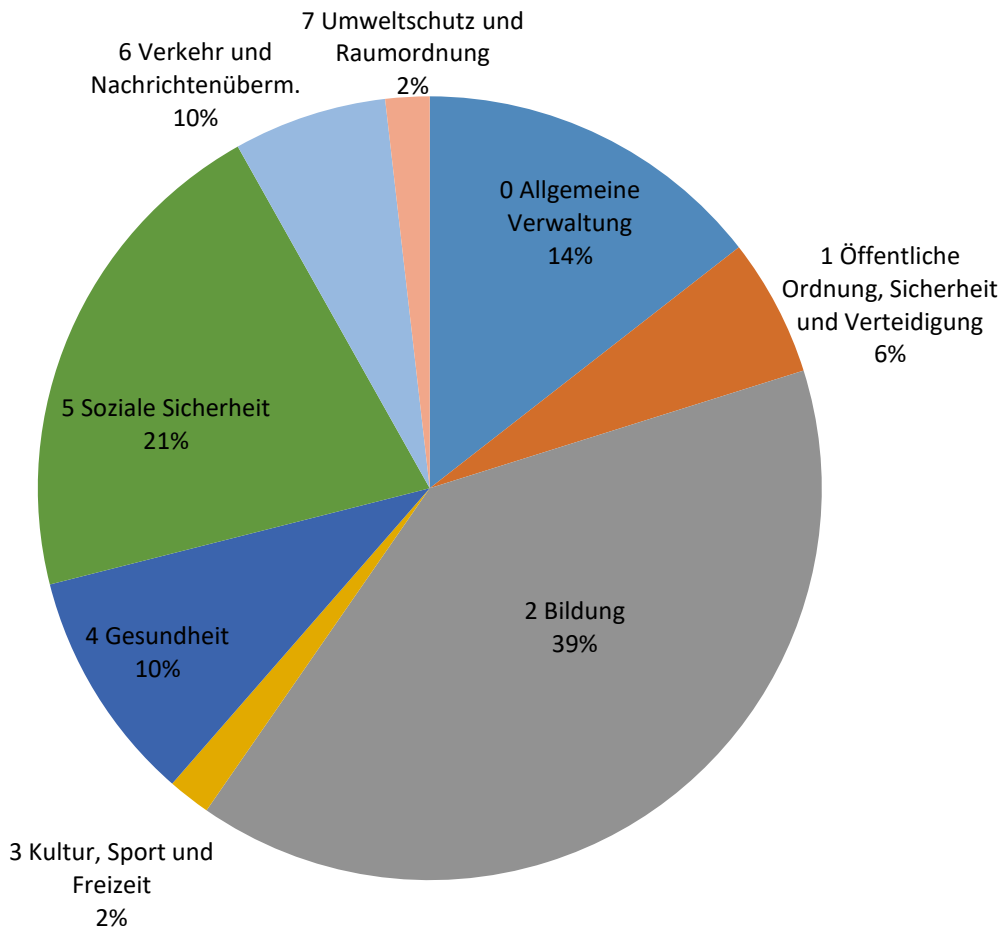
TRAKTANDUM 2

2 301.2 Rechnungswesen Einwohner- und Ortsbürgergemeinde/Budget
Genehmigung des Voranschlages 2020 mit einem Steuerfuss von 105% / Genehmigung

Gemeinderätlicher Traktandenbericht:

bereits in den letzten Jahren erscheint das Budget wieder kurz und bündig. Eine detaillierte Version des Budgets 2020 kann aber jederzeit auf der Homepage www.untersiggenthal.ch im Onlineschalter unter der Abteilung Finanzen heruntergeladen oder bei der Abteilung Finanzen bestellt werden.

Verteilung Nettoaufwand Budget 2020





ERFOLGSRECHNUNG

0 Allgemeine Verwaltung

Im Jahr 2020 finden Gesamterneuerungswahlen Gross- und Regierungsrat statt. Es sind wieder drei Ausgaben des „Schlüssels“ geplant. Es sollen vier weitere Stehpulte angeschafft werden. Für die Ausbildung der Sicherheitsbeauftragten sind zusätzlich Fr. 10'000 vorgesehen. Für das EinwohnerportalPlus sind Fr. 2.50/Einwohner eingestellt. Es ist die Anschaffung weiterer CMI Axioma-Module sowie einer Liegenschaftssoftware geplant. Für den Ersatz der Steuerung «Tebis» (Storen, Licht, Windwächter) im Gemeindehaus sind Fr. 50'000.00 eingestellt.

1 Öffentliche Ordnung, Sicherheit und Verteidigung

Der Beitrag an die Stadtpolizei Baden beträgt Fr. 436'000.00, gleichzeitig kann aber noch mit Busseneinnahmen von Fr. 37'000.00 gerechnet werden. Das Regionale Betreibungsamt Siggenthal rechnet mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 12'800.00. Der Beitrag an den Kindes- und Erwachsenenschutzdienst ist etwas höher und wird mit Fr. 290'400.00 budgetiert. Der Beitrag an das Zivilstandsamt Baden beträgt unverändert Fr. 7.80/Einwohner, dies entspricht Fr. 56'200.00. Der Gemeindebeitrag an die ZSO Wasserschloss beträgt Fr. 166'600.00.

2 Bildung

Neues Verrechnungssystem der Lehrerbesoldungsanteile. Ab dem Schuljahr 2020/21 werden die Besoldungsanteile direkt an die Wohngemeinden der Schüler verrechnet. Abschreibungen gemäss Anlagespiegel inkl. erste Abschreibungen der Schulprovisorien. Zweite Tranche des ITC-Konzepts. Es sollen Schülernotebooks und Schülertablets beschafft werden. Die Beschaffung erfolgt wiederum im Leasing über vier Jahre. Der jährliche Leasingzins beträgt total Fr. 82'200.00. Hinzu kommen Kosten für Dienstleistungen externer Berater von Fr. 38'000.00 sowie zusätzliche Systemwartungskosten von Fr. 9'300.00. Ebenso wird zusätzlicher technischer und pädagogischer Support benötigt.

Der Gemeindeanteil an der Musikschule Untersiggenthal Turgi beträgt Fr. 382'550.00.

3 Kultur, Sport und Freizeit

Die Gemeinde spricht auch für 2020 wieder Beiträge an diverse Vereine, Museen, Bibliotheken, etc. Für die Aufwertung der Spielplätze sind Fr. 5'000.00, für den Ersatz von Sitzbänken sind Fr. 2'500.00 eingesetzt.

4 Gesundheit

Für die stetig steigenden Kosten der Pflegefinanzierung wurden Fr. 1'100'000.00 eingestellt. Der Beitrag an die Spitex LAR beträgt neu Fr. 630'000.00. Für die Mütter- und Väterberatung werden Fr. 56'400.00 budgetiert.



5 Soziale Sicherheit

Der Anteil der Gemeinde Untersiggenthal an den Kosten des Jugendnetzes Siggenthal (Jugendarbeit und Schulsozialarbeit) beträgt Fr. 250'400.00. Für die Durchführung von zwei MuKi-Deutschkursen sind Fr. 38'600.00 eingestellt. Die Kosten können aufgrund einer Leistungsvereinbarung zum Teil dem Kanton weiterverrechnet werden. Die Ausgaben im Zusammenhang mit dem Kinderbetreuungsgesetz werden mit Fr. 140'000.00 eingesetzt. Aufgrund der Entwicklung im Bereich der materiellen Hilfe wurden die Aufwendungen sowie auch die Erträge entsprechend angepasst. Die Restkosten für die Sonderschulung werden voraussichtlich etwas höher ausfallen und belaufen sich gemäss kantonalem Schlüssel auf Fr. 1'723'300.00.

6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Für den Unterhalt von Gemeindestrassen inkl. Unterhalt der Strassenbeleuchtung wurden Fr. 257'000.00 eingestellt. Aufgrund der Nachfrage wird mit einem Ertrag aus der Parkraumbewirtschaftung von Fr. 50'000.00 gerechnet. Die Gemeinde bietet weiterhin fünf SBB-Tageskarten zum Verkauf an. Die Tageskarten werden zum Preis von Fr. 45.00 abgegeben und können auf www.untersiggenthal.ch reserviert werden.

7 Umweltschutz und Raumordnung

Wasserwerk

Für den Unterhalt der Tiefbauten (Behebung Wasserleitungsbrüche, Umsetzung Massnahmen Schutzzonen, Ersatz Hydranten- und Schiebernetz) sind insgesamt Fr. 255'000.00 budgetiert. Der Frischwasserpreis wird unverändert belassen, was einem voraussichtlichen Ertrag von Fr. 750'000.00 entspricht. Das Budget des Wasserwerkes wird mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 64'000.00 ausgeglichen.

Abwasserbeseitigung

Für den Unterhalt der Kanalisation sind Fr. 125'000.00 eingestellt. Zusätzlich werden Fr. 100'000.00 für den Unterhalt der gemeindeeigenen Kanalisation eingesetzt. Der Abwasserpreis wird unverändert belassen, was einem Ertrag von Fr. 690'000.00 entspricht. Der Betriebsbeitrag an die ARA Brugg-Birrfeld beträgt Fr. 575'000.00. Die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung schliesst mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 307'900.00 ab.

Abfallwirtschaft

Das Budget der Abfallwirtschaft bewegt sich im Rahmen der Vorjahre. Die Verwaltungsschädigung an die Einwohnergemeinde beträgt Fr. 25'000.00. Die Gebührensätze bleiben unverändert. Das Budget 2020 schliesst mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 1'400.00 ab.

Für den Unterhalt Wasserbau sind Fr. 25'000.00 eingestellt. Dies kann wiederum von Kanton zurückgefordert werden. Für Waldrandpflege und diverse Naturschutzmassnahmen sind Fr. 26'000.00 vorgesehen. Für Altlastensanierungen bzw. Grundwasserüberwachungen sind Fr. 20'000.00 eingestellt. Der Beitrag an Baden Regio beträgt Fr. 22'400.00.



8 Volkswirtschaft

Für Flurwegsanierungen sind Fr. 20'000.00 eingestellt. Es wird wiederum mit Einnahmen aus Konzessionsgebühren von Fr. 120'000.00 gerechnet.

9 Finanzen und Steuern

Die Prognosen des Kantons zeigen bei den Steuereinnahmen natürlicher Personen einen Anstieg für das Jahr 2020. Dies wurde mit einem Wachstum von 0.5 % im Budget entsprechend berücksichtigt. Bei den Aktien- und Quellensteuern wird von gleichbleibenden Erträgen wie 2019 ausgegangen. Die Erträge aus Nach- und Strafsteuern sowie Grundstückgewinnsteuern wurden erhöht.

Die Gemeinde Untersiggenthal kann mit einem Finanzausgleich von Fr. 720'000.00 rechnen. Zusätzlich kann ein Feinausgleichsbeitrag von Fr. 163'300.00 erwartet werden.

Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2017 wird die jährliche Entnahme aus der Aufwertungsreserve um Fr. 16'600.00 gekürzt. Für das Jahr 2020 entspricht dies einer Entnahme von Fr. 138'300.00.

Das Budget 2020 kann bei einem unverändertem Steuerfuss von 105% mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 293'300.00 ausgeglichen werden.

INVESTITIONSRECHNUNG

2 Schulliegenschaften

Für die Sanierung und den Umbau der Schulhäuser sind für 2020 Fr. 2'050'000.00 eingeplant.

3 Kultur, Sport und Freizeit

Im 2020 ist die dritte Tranche an die Fussballanlage Oberau vorgesehen.

6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Die Arbeiten für die Dosierung K114/Querung Landstrasse werden erst im 2020 ausgeführt. Für die Belagssanierung Steinenbühlstrasse (Abschnitt Herdli und Ifang) sind total Fr. 120'000.00 eingestellt.

7 Umweltschutz und Raumordnung

Für die Sanierung des Reservoirs Chrummacher sind Fr. 180'000.00 eingesetzt. Für eine erste Etappe «Erhebung von privaten Hausanschlüssen Abwasser» sind Fr. 200'000.00 vorgesehen.

Ende gemeinderätlicher Traktandenbericht



Gemeinderat Adrian Hitz übernimmt die weitere Detail-Behandlung des Voranschlages 2020 und präsentiert anhand von Power-Point-Folien (s. Beilage 1) die aktuelle finanzielle Situation der Gemeinde Untersiggenthal im Detail.

Das Budget kann mit einem unveränderten Steuerfuss von 105 % und einem Ertragsüberschuss von Fr. 293'300.00 ausgewiesen werden. Sofern sich dieser positive Trend fortsetzt, ist ein erfreulicher Rechnungsabschluss 2019 absehbar und käme genau im richtigen Moment zur Äufnung des an der letzten Gemeindeversammlung beschlossenen Fonds für Abschreibungen des Projektes «Zentrum».

Diskussion

Herr Rudolf Müller, Höhenweg 35B, fragt zum Thema Gesundheit an, ob die ausgewiesenen Kosten in der ambulanten Krankenpflege nun der Vorteil und die Folgekosten der fusionierten Spitex seien, im Rechnungsjahr 2018 Fr. 415'000.00 und jetzt im Budget Fr. 695'000.00.

Gemeinderat Adrian Hitz bejaht diese Frage mit der Ergänzung, dass die Spitex vor wenigen Jahren die Gemeinde Untersiggenthal noch Fr. 350'000.00 gekostet habe.

Das Wort wird nicht weiter verlangt.

Antrag Gemeinderat und Finanzkommission beantragen der Einwohnergemeindeversammlung, den Voranschlag 2020 mit einem Steuerfuss von 105 % zu genehmigen.

Abstimmung Der Antrag wird mit einer sehr grossen Mehrheit bei 1 Nein-Stimme angenommen.



TRAKTANDUM 3

- 3 301.3 Rechnungswesen Einwohner- und Ortsbürgergemeinde/Rechnungsablage, Kreditabrechnungen
Kreditabrechnung Gesamtrevision Nutzungsplanung / Genehmigung

Gemeinderätlicher Traktandenbericht

KREDITABRECHNUNG

Verpflichtungskredit Fr. 550'000.00 (inkl. MwSt.)
 Objekt Gesamtrevision Nutzungsplanung
 Beschluss für Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2014

1. Bruttoanlagekosten

Ausgaben total gemäss Investitionsrechnung

| | | | | |
|--|------|-----|------------|-----------------------|
| | 2013 | Fr. | 46'60'0.45 | |
| | 2014 | Fr. | 114'135.25 | |
| | 2015 | Fr. | 117'589.95 | |
| | 2016 | Fr. | 61'700.65 | |
| | 2017 | Fr. | 62'810.00 | |
| | 2018 | Fr. | 21'155.75 | |
| | 2019 | Fr. | 13'991.80 | |
| | | | | Fr. <u>437'983.85</u> |

Total Bruttoanlagekosten **Fr. 437'983.85**

2. Einnahmen

Ausstehende Subventionen und Beiträge Fr. 0.00

Total Einnahmen **Fr. 0.00**

3. Kreditvergleich

| | | | |
|--------------------------------------|--|---------|-------------------|
| Verpflichtungskredit (inkl. MwSt) | | Fr. | 550'000.00 |
| + ausgewiesene Teuerung | | Fr. | 0.00 |
| | | Fr. | 550'000.00 |
| ./. Bruttoanlagekosten gem. Ziffer 1 | | ./. Fr. | <u>437'983.85</u> |

Kreditunterschreitung **- Fr. 112'016.15**



4. Nettoinvestition

| | | |
|-------------------------------|-----|-------------------|
| Bruttoanlagekosten | Fr. | 437'983.85 |
| ./. Einnahmen gemäss Pos. 2 | Fr. | <u>0.00</u> |
| Total Nettoinvestition | Fr. | <u>437'983.85</u> |

Dieses Projekt konnte im März 2019 mit der Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgreich abgeschlossen werden. Als Begründung für die erfreuliche Kreditunterschreitung seien erwähnt:

- Konstruktive, zielorientierte Arbeit in der Planungskommission
- Wenige Überarbeitungsrunden
- Nichtbehandlung gewisser Themen (z.B. Gewässerräume)
- Wenige Einwendungen
- Kaum Druckkosten für Bau- und Nutzungsordnung und Zonenplan

Ende gemeinderätlicher Traktandenbericht

Gemeindeammann Marlène Koller informiert über die vorliegende Kreditabrechnung. Sie verweist darauf, dass mit der vorliegenden Gesamtrevision keine Neueinzonungen erfolgt sind und der Kreditrahmen nicht voll ausgeschöpft werden musste.

Diskussion Das Wort wird weiter verlangt.

Antrag Gemeinderat und Finanzkommission beantragen der Einwohnergemeinde-Versammlung, die Kreditabrechnung «Gesamtrevision Nutzungsplanung» zu genehmigen.

Abstimmung Der Antrag wird mit einer sehr grossen Mehrheit bei 0 Nein-Stimmen angenommen.

**TRAKTANDUM 4a)**

- 4 351.01 Bau, Unterhalt, Erwerb, Verkauf / Objekt Einwohnergemeinde Zentrum
**Projekt Zentrum – Bruttokredit von Fr. 31'500'000.00 /
Genehmigung**

Gemeinderätlicher Traktandenbericht:

Strategie

(erste Seite = gleiche Einleitung wie Gemeindeversammlung 7. Juni 2018 – Projektierungskredit Fr. 2'100'000.00)

Untersiggenthal steht vor grossen, zukunftsweisenden Herausforderungen. Die Rahmenbedingungen für ein verträgliches Wachstum und den sich daraus ergebenden Ansprüchen an Mensch, Umwelt, Gesellschaft und Infrastruktur sind vielfältig und anspruchsvoll. Ein wesentlicher Teil der zukünftigen Entwicklung wurde für die nächste Planungsperiode von ca. 15 Jahren mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) geregelt und aufgefangen.

Das Wachstum kann grösstenteils mit konzentrierter und verdichteter Bauweise aufgefangen werden. Im Bereich der öffentlichen Ansprüche werden die Schulhäuser der notwendigen Sanierung unterzogen. Der fehlende Platz für den Sportunterricht soll mit einer neuen 3-fach-Turnhalle aufgefangen werden.

Die „alte“ Mehrzweckhalle ist vollständig ausgelastet, stark sanierungsbedürftig und genügt schon heute nicht mehr allen Anforderungen. Eine unverhältnismässig teure Sanierung in die alte Bausubstanz bringt substantiell keinen Mehrwert und keine zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Mit einer Petition haben bereits im Jahr 2012 verschiedene Vereine der Gemeinde angeregt, ein moderneres und grösseres Angebot zu prüfen. Die Gemeinde hat all die Anliegen aufgenommen. Als Eigentümerin der betroffenen Parzelle im Herzen von Untersiggenthal hat sich bei der grösstmöglichen Erfüllung fast zwangsläufig das Projekt „Zentrum“ ergeben. Mit der Schaffung eines zentralen Dorfplatzes, einer Dreifach-Turnhalle und einer Mehrzweckhalle könnten einerseits die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse gut abgedeckt werden. Andererseits wäre zusammen mit der Schaffung eines attraktiven Wohn- und Gewerbetiles die Möglichkeit gegeben, im Zentrum von Untersiggenthal die früher oder später ohnedies ineinander verlaufende Bebauung gezielt und konzentriert zu lenken und einen attraktiven Ort für Menschen und Begegnungen zu schaffen.

Damit können auch die Bedürfnisse des lokalen Gewerbes erfüllt werden. In Kombination mit attraktivem Wohnungsbau kann unter Wahrung und Schutz der bestehenden Gebäude und Umgebung ein gut genutztes, belebtes Zentrum mitten in Untersiggenthal entstehen.

Diese Investition hat ihren Preis, dies hat aber auch der Stillstand bzw. das Abwarten, welches uns schlussendlich teurer kommt ohne Mehrwert. Der Gemeinderat erachtet es jetzt als sinnvoll, die Weichen für die nächsten Generationen und die Entwicklung der Gemeinde gezielt zu stellen und steuern. Diese gewählte Strategie ist besser als abzuwarten und nur partielle



Lösungen in zeitlich weit auseinanderliegender, gestaffelter Form dann anzugehen, wenn sie auftauchen und dabei das „Ganze“ aus den Augen zu verlieren. Mit dem vorliegenden Gesamtprojekt im Zentrum bietet sich uns die Chance, Untersiggenthal für die Zukunft zu rüsten.

Die Gemeindeversammlung hat für den eingeschlagenen Weg mehrfach ihre Zustimmung bekundet, sei dies für den Wettbewerb zu diesem Projekt, dem Projektierungskredit von 2,1 Mio. Franken und die Grundlagen zur zukünftigen Nutzung für den Wohn- und Gewerbebau in der revidierten Bau- und Nutzungsordnung.

Die im vorliegenden Vorprojekt bis heute verwendeten Mittel von gut 2 Mio. Franken sind ein Bestandteil des vorliegenden Bruttokredites und würden faktisch hinfällig, wenn die Gemeindeversammlung den Bruttokredit ablehnt. Damit würde das Projekt in der vorliegenden Form beendet.

Baurechtsvertrag nur bei Zustimmung zu diesem Traktandum

Das nachfolgende Traktandum 5 zur Genehmigung eines Baurechtsvertrages mit der Pensionskasse Asga, St. Gallen, hängt mit der Zustimmung zum vorliegenden Bruttokredit beim Traktandum 4a) eng zusammen. Sofern die Gemeindeversammlung diesen Bruttokredit ablehnt, muss an dieser Gemeindeversammlung auch nicht über den Baurechtsvertrag gemäss Traktandum 5) entschieden werden.

Vergrößerung des Planungsperimeters – Erhöhung der Gesamtkosten

Der Wettbewerb und der Planungskredit haben sich auf die Erstellung einer Mehrzweckhalle, einer Dreifachturnhalle und einen zentralen Platz vor der Mehrzweckhalle bezogen (= **Perimeter A**).

Im Rahmen der Projektvertiefung hat sich gezeigt, dass eine Realisierung nur mit dem Einbezug aller direkt umliegenden Flächen Sinn macht (= **Perimeter B**).

Die Kosten dieses Perimeters waren noch nicht Bestandteil des Wettbewerbes und des Projektierungskredites. Nun wurden auch:

- der Vorplatz und Zugang zum Gemeindehaus
- die Anbindung der Mehrzweckhalle über den Schulweg zum Schulareal
- der erweiterte Dorfplatz inkl. Kornfeldweg bis hin zur Landstrasse
- die Umnutzung der bisherigen Hundewiese zu Parkraum
- die Anbindung der Parkieranlage an die Landstrasse

in die Planung und Kostenberechnung mit einbezogen.

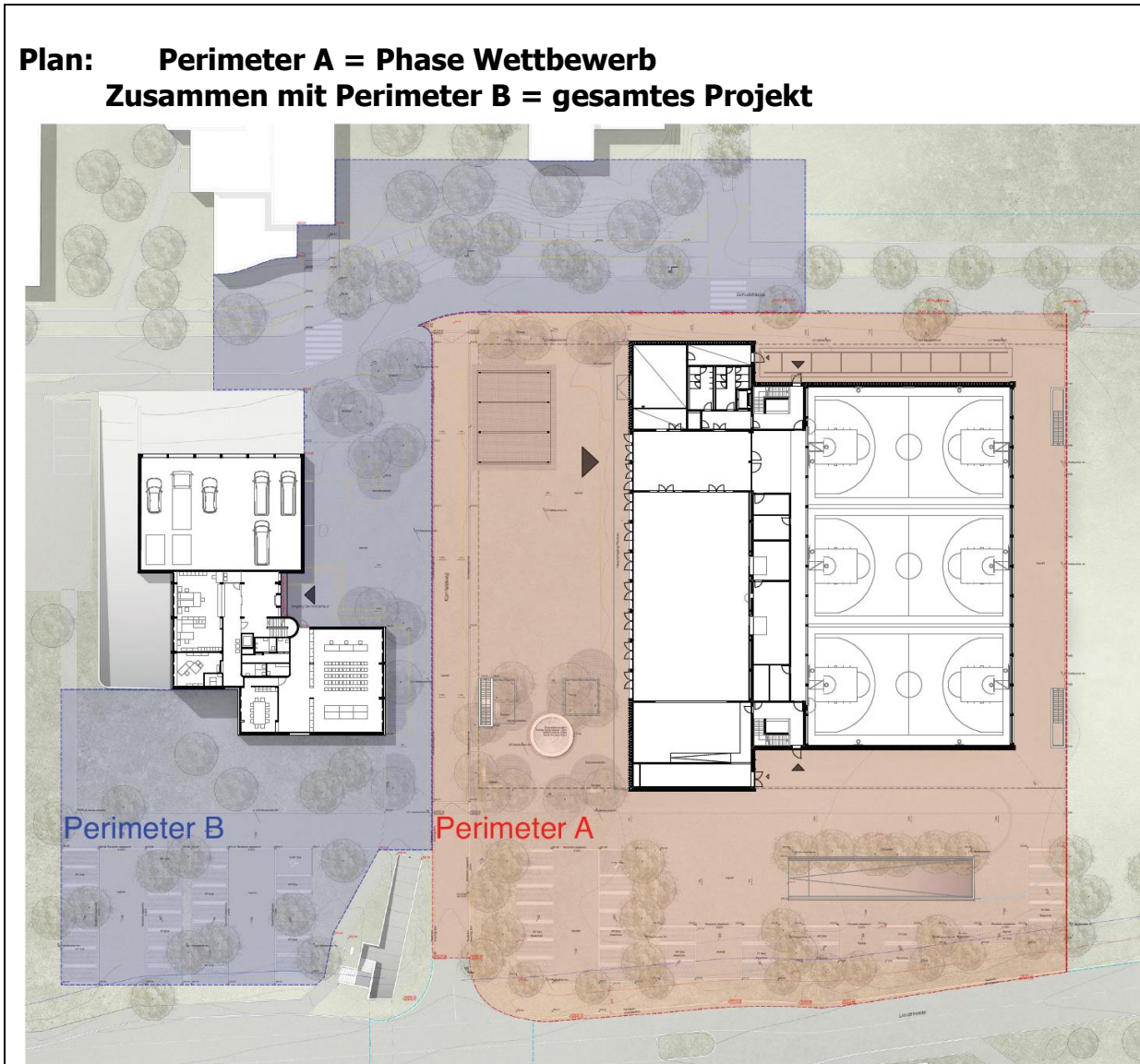
Der **Perimeter C** beinhaltet die Erstellung einer Photovoltaikanlage. Dies ist ein Anliegen der Ortsbürgergemeinde, welche auch gewillt ist, die Kosten für die Realisierung zu übernehmen (Kreditantrag an Ortsbürgergemeinde-Versammlung vom 24. Oktober 2019).

Die Erweiterung des Projektes mit dem Perimeter B hat gegenüber dem Vorprojekt Mehrkosten von rund 1,25 Mio. Franken generiert. Das Kernprojekt selber entspricht in den Kubaturen und der Kostenschätzung insgesamt den Annahmen des Projektierungskredites.



Mit der Zunahme der Kostengenauigkeit (von +/- 20 % auf +/- 10 %) ist nun eine Bausumme von rund 32 Mio. Franken veranschlagt. Die Erhöhung gegenüber dem Projektierungskredit (ursprüngliche Annahme 27 Mio. Franken) begründet sich neben der Kostenpräzisierung auch damit, dass für den Gesamtbau nun eine Reserveposition von rund 5 % (= 1,5 Mio. Franken) eingebaut ist, welche in der Kostenschätzung des Projektierungskredites noch fehlte.

**Plan: Perimeter A = Phase Wettbewerb
Zusammen mit Perimeter B = gesamtes Projekt**



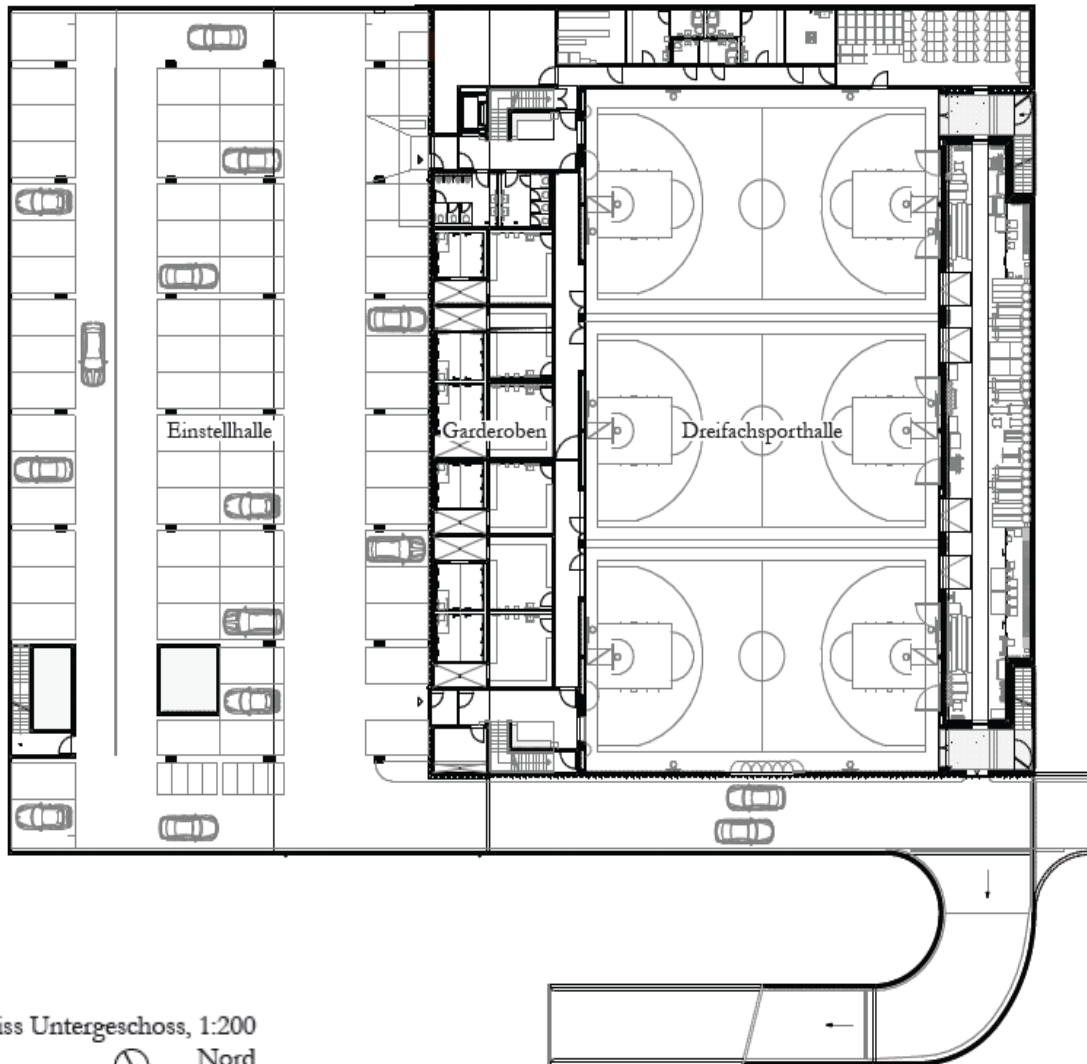
Aufteilung der Baukosten

| <u>Kennwerte</u> | <u>Gesamtprojekt</u> | <u>Umgebung</u> | <u>Tiefgarage</u> | <u>Sporthalle</u> | <u>MZH</u> |
|-------------------|----------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Volumen m3 | 44'251 | 0 | 8'743 | 22'848 | 12'660 |
| Flächen m2 | 7'131 | 0 | 2'261 | 2'770 | 2'101 |
| Kosten Fr. | 31'374'840 | 3'757'740 | 4'184'810 | 15'077'544 | 8'354'746 |
| Fr. / m3 | 677 | 0 | 479 | 660 | 660 |
| Fr. / m2 | 4'203 | 0 | 1'851 | 5'444 | 3'977 |

Grundriss Untergeschoss



Untersiggenthal

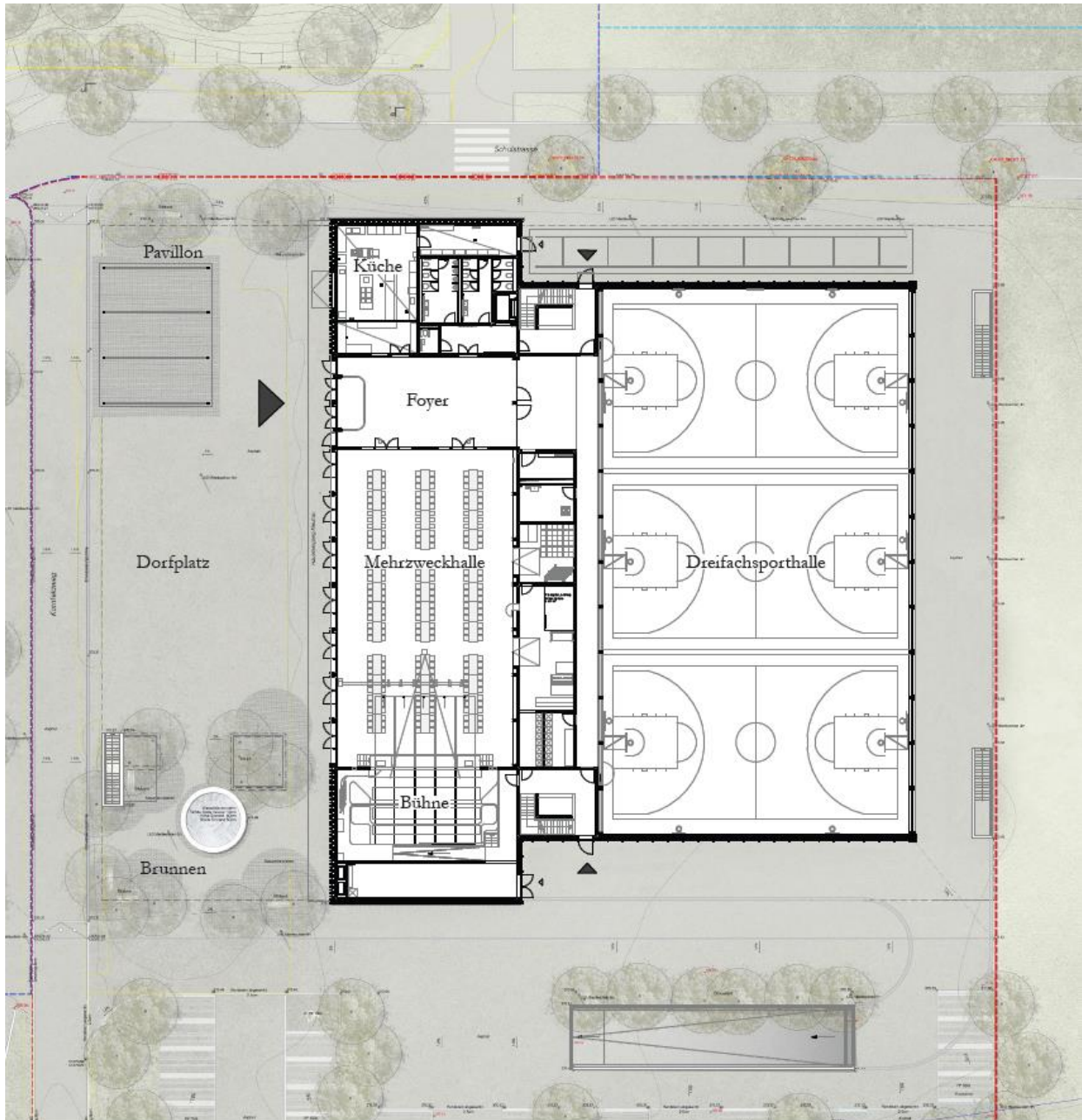


Grundriss Untergeschoss, 1:200
⊙ Nord



Grundriss Erdgeschoss

Untersiggenthal

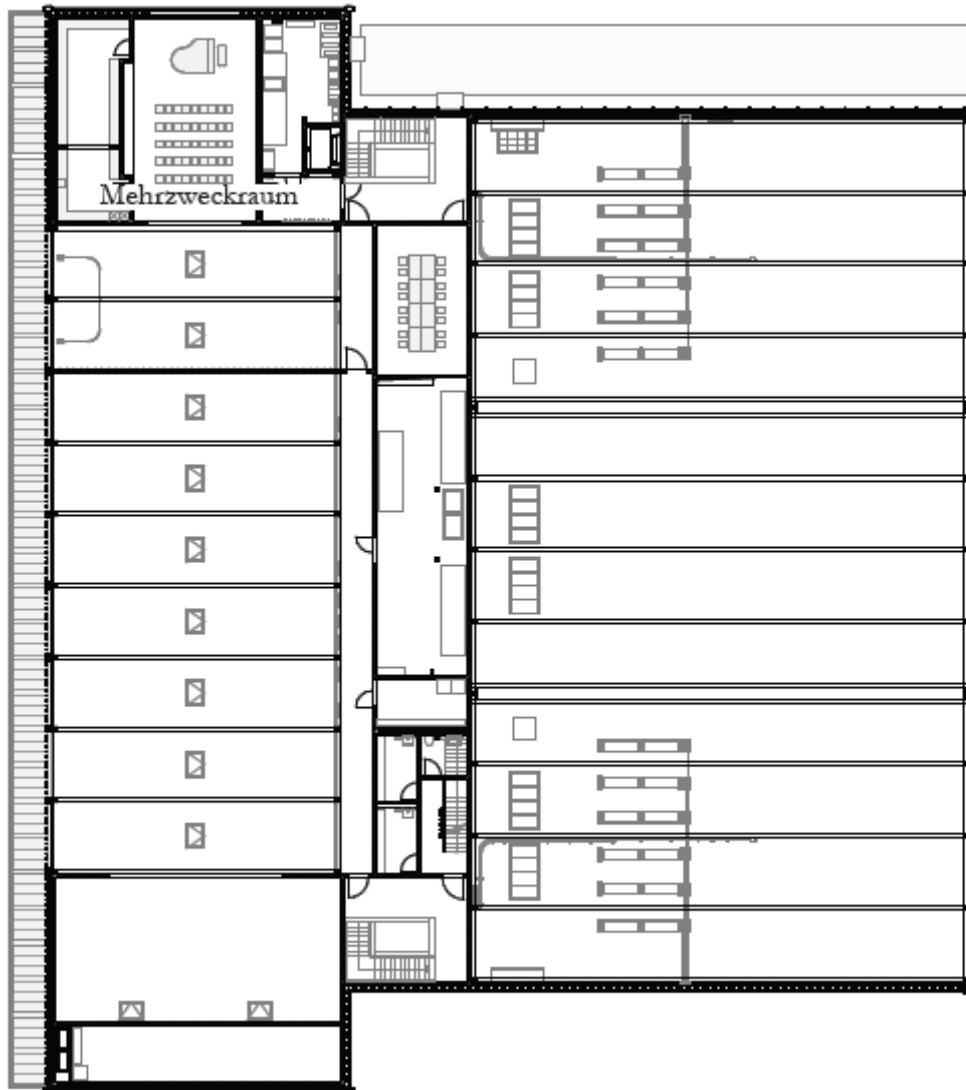


Grundriss Erdgeschoss, 1:200
Nord

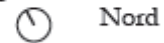
Grundriss Obergeschoss



Untersiggenthal



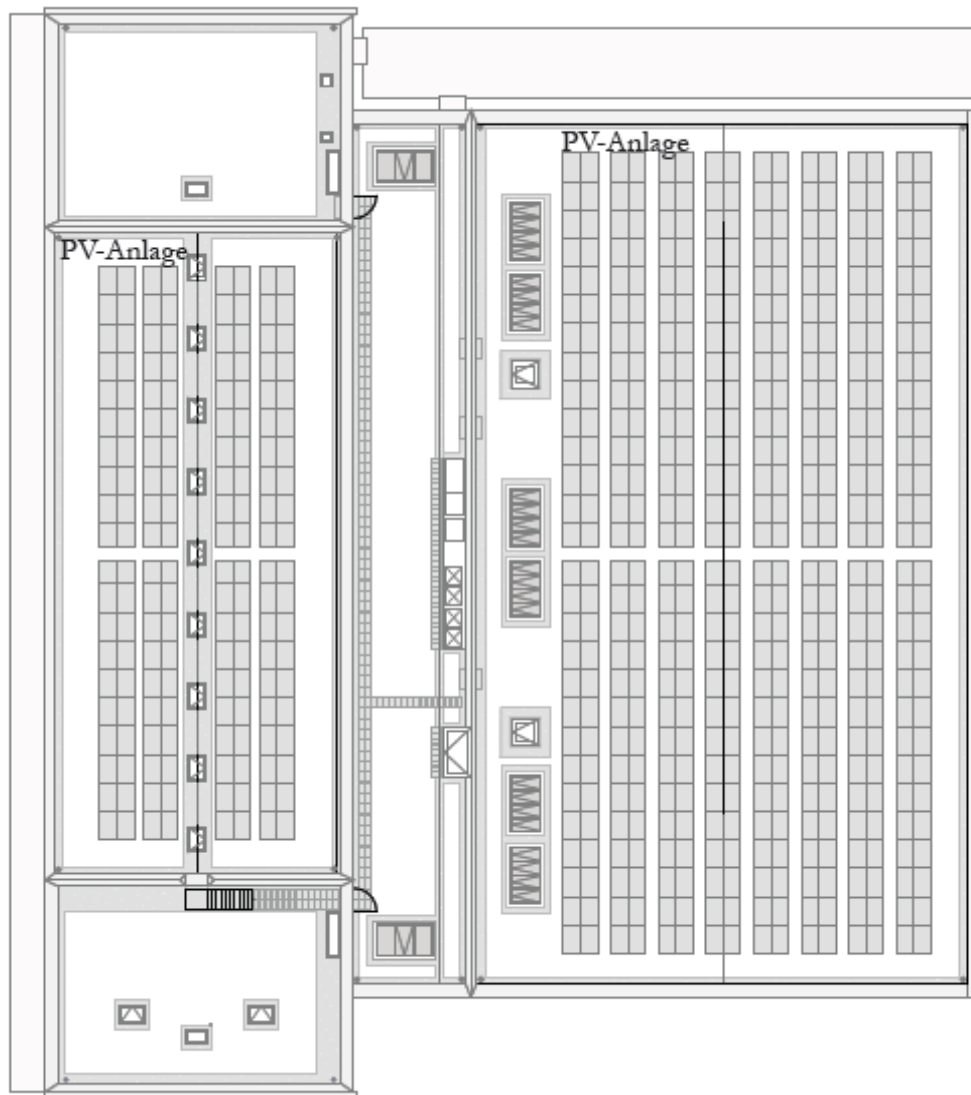
Grundriss Obergeschoss, 1:200



Nord



Dachaufsicht



Dachaufsicht, 1:200
 ⌚ Nord

Der Gemeinderat plant, zur besseren Visualisierung der geplanten Baukörper, im Vorfeld der Gemeindeversammlung bereits das Baugespann erstellen zu lassen. Damit können Sie einen guten Eindruck gewinnen, wie sich die Gebäude in ihrer Erscheinungsform darstellen. Das Baugespann könnte bei einer Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Bruttokredit gleich für das Baugesuch weiter verwendet werden, welches anfangs 2020 eingereicht werden soll (s. Zeitplan).

Einige Impressionen:



Untersiggenthal

Ansicht ab Dorfplatz



Foyer



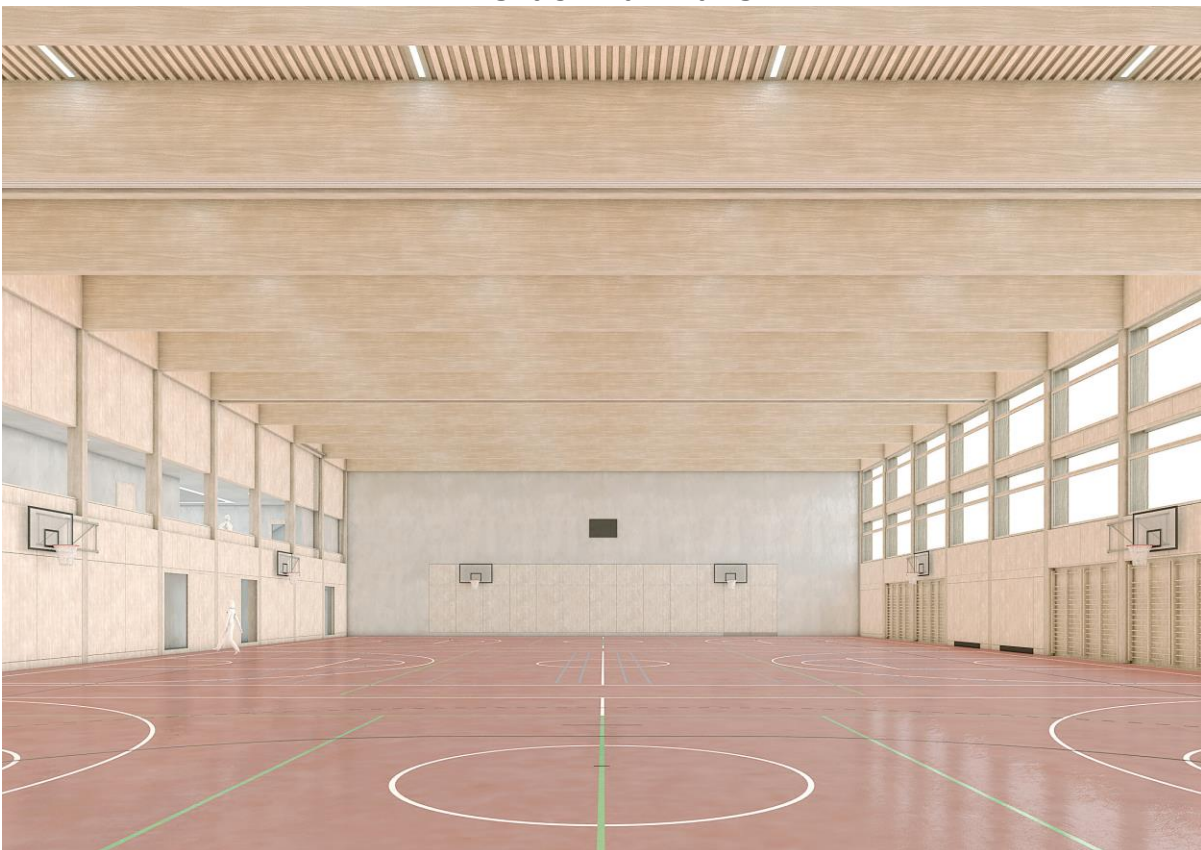


Untersiggenthal

Mehrzweckhalle



Dreifach-Turnhalle



Blick von oben und Fassade



Untersiggenthal



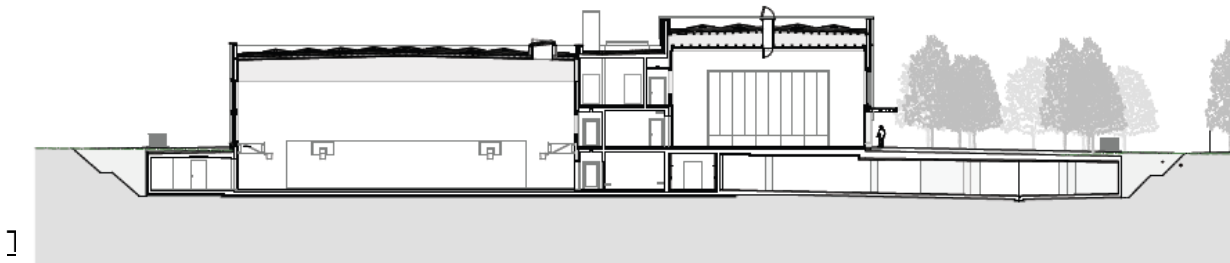
Vogelperspektive Dorfzentrum



Blick von der Flanierzone



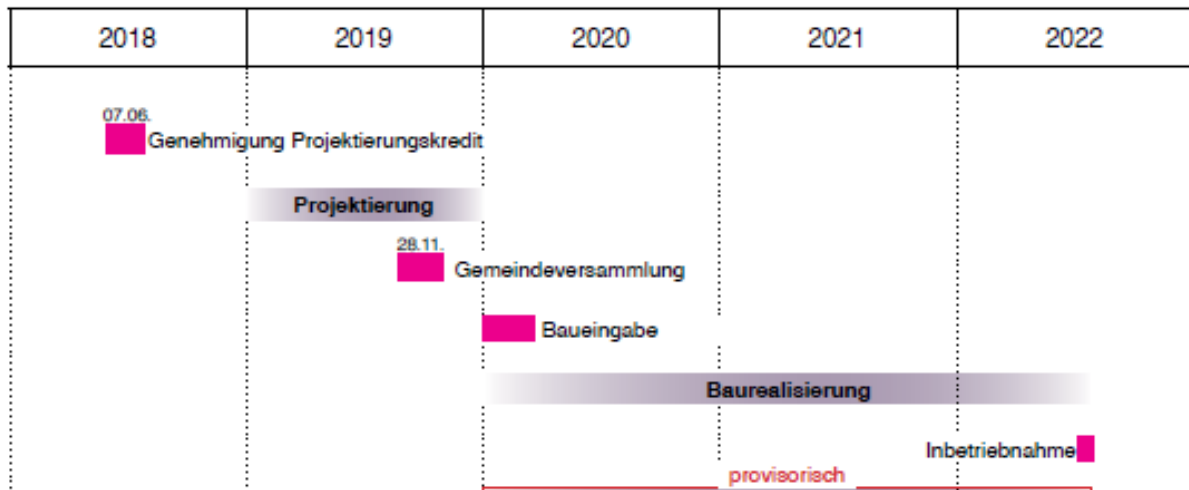
Schnitt



Querschnitt, 1:200

I
 Behandlung von Einwendungen) geplant, anfangs 2021 mit dem Bau zu beginnen, Mitte 2022 abzuschliessen und die Gebäude zur Nutzung freizugeben.

Dorfzentrum Untersiggenthal





Verkehr

Erste Kontakte mit dem Kanton haben stattgefunden. Es wird angenommen, dass die Situation bei der Ein-/Ausfahrt vom Kornfeldweg in die Landstrasse den Anforderungen genügt, welche sich aus der Nutzung von Mehrzweckhalle und Dreifachhalle ergeben.

Beim Knoten Mardeläckerstrasse/Landstrasse sind sicherlich Anpassungsarbeiten notwendig. Die zweckdienlichen Massnahmen werden in engen Gesprächen mit unserem Verkehrsplaner, dem Kanton Aargau und dem zukünftigen Investor zur Zeit der Drucklegung dieser Broschüre vorbereitet. Dabei sollen auch die Bedürfnisse der Raiffeisenbank berücksichtigt werden.

Im Kostenvoranschlag sind dafür keine Mittel budgetiert, diese waren auch nicht Bestandteil des Wettbewerb- oder Projektierungskredites. Der Gemeinderat plant ein etappiertes Vorgehen, im ersten Schritt sollen zuerst Massnahmen für die Bedürfnisse der Erschliessung des Wohnungs- und Gewerbebaues und die Ein- und Ausfahrtssituation für das Quartier ergriffen werden. Bei einer späteren Nutzung der noch nicht überbauten Flächen im Gebiet Trotte müsste ein umfassender Anschluss aller in die Landstrasse einmündenden Flächen angegangen werden (z.B. Knoten/Kreisel). Dieser Aspekt wurde dem Kanton u.a. auch im Zusammenhang mit der Gestaltung des Strassenraumes bei der «OASE-Planung» eingereicht.

Gebühren, Finanzierung der Massnahmen Verkehr, Spezialfall «Mehrwertabgabe»:

Bei der Erteilung einer allfälligen Baubewilligung werden zu Gunsten der Wasser- und Abwasserkasse grössere **Anschlussgebühren** fällig. Diese sind im vorliegenden Kostenvoranschlag vorerst mit der vollen Summe eingestellt.

Bei der Erteilung der Baubewilligung werden für den Teil desjenigen Landes **Mehrwertabgaben** fällig, auf welchem das zukünftige Baurecht ausgeübt werden soll. Diese Parzellen wurden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone überführt. Dabei handelt es sich um eine Steuer, welche gesetzlich geschuldet ist.

Die Mehrwertabgabe für ca. 5'300 m² beträgt gerundet 1,9 Mio. Franken. Der Ertrag geht je zur Hälfte an die Gemeinde Untersiggenthal und den Kanton Aargau. Unser Anteil an dieser Mehrwertabgabe wird zweckgebunden wieder für das Projekt Zentrum verwendet. Formell gesehen kann dieser Beitrag von den Bruttoinvestitionen in Abzug gebracht werden und die jährlichen Folgekosten verringern sich um diesen Faktor. In der Finanzierungs-Berechnung wurde diese Einnahme (ca. Fr. 950'000.00) bewusst noch nicht berücksichtigt.



Finanzierung Zentrum

Aufteilung der Brutto-Anlagekosten (inkl. MwSt.) für das Zentrum:

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Totale Bausumme BKP 1-9: | Fr. 31'500'000.00 |
| Gebäudekosten Mehrzweckhalle: | Fr. 8'400'000.00 |
| Gebäudekosten Dreifach-Turnhalle | Fr. 15'100'000.00 |
| Kosten Tiefgarage | Fr. 4'200'000.00 |
| Kosten Umgebung Perimeter «A» | Fr. 2'400'000.00 |
| Kosten Umgebung Perimeter «B normal» | Fr. 1'400'000.00 |

Die Kostenschätzung basiert nun auf einem Genauigkeitsgrad von +/- 10 %, anlässlich des Projektierungskredites lag sie bei +/- 20 %.

Berechnung Nettoinvestition (als Basis der jährlichen Folgekosten):

| | |
|---|--------------------------|
| Bruttoanlagekosten +/- 10 % | Fr. 31'500'000.00 |
| (Zusatz Platzgestaltung s. Trakt. 4 b) | Fr. <u>500'000.00</u> |
| Total Bruttoanlagekosten | Fr. 32'000'000.00 |
| ./ abzüglich Beitrag Ortsbürgergemeinde | Fr. 5'000'000.00 |
| ./ abzüglich voraussichtlicher Beitrag Swisslos-Fonds | Fr. 500'000.00 |

Nettoanlagekosten Fr. 26'500'000.00

Die Bruttoanlagekosten reduzieren sich maximal um die 2 Beiträge des Kantons aus dem Swisslos-Fonds von jeweils Fr. 250'000.00 für die Mehrzweckhalle und die Dreifach-Turnhalle, total also ein Beitrag von höchstens Fr. 500'000.00.

Die Kosten für eine Photovoltaik-Anlage sind in der vorliegenden Berechnung der Brutto-Anlagekosten nicht inbegriffen. Die Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal hat signalisiert, die Kosten für die Realisierung zu übernehmen. Der Bruttokredit von Fr. 500'000.00 ist für die Ortsbürgergemeinde-Versammlung vom 24. Oktober 2019 traktandiert.

Aus dem Kostenvoranschlag der Netto-Anlagekosten lässt sich die jährliche Belastung bei einer Summe von rund 26,5 Mio. Franken wie folgt ableiten (gerundete Zahlen):

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Abschreibungen über gesamte Laufzeit | Fr. 775'000.00 |
| Betriebskosten (ca. 1.5 %) | Fr. 405'000.00 |
| Zinsen (Annahme 0.6 %) | Fr. 160'000.00 |

Jährliche Kosten ab Jahr 2023 ca. Fr. 1'340'000.00*

**gerundeter Betrag*

Die jährlichen Folgekosten von ca. 1,3 Mio. Franken werden erstmals ab dem Folgejahr der Inbetriebnahme fällig. Wir rechnen bei einer Genehmigung der notwendigen Kredite und dem momentanen Fahrplan mit den ersten Auswirkungen frühestens in der Jahresrechnung 2023.



Die Finanzierung dieser Investition soll auf verschiedenen Ebenen erfolgen:

1. Baurechtszins 1

Parz. Nr. 1283/1791, Zentrumszone, ca. 5'300 m², Zentrums-Parzelle
Gewerbe- und Wohnungsbau, Investitionsvolumen ca. 33 Mio. Franken
s. Baurechtsvertrag Pensionskasse Asga, Traktandum 5:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Baurechtszins pro Jahr: | Fr. 410'000.00 |
|-------------------------|-----------------------|

2. Baurechtszins 2

Parz. Nr. 1119, **10'692 m²**, Zone WG3, (im Bungert/obere Niederwies)

| | |
|--|-----------------------|
| Angepasster Zielwert Baurechtszins pro Jahr: | Fr. 650'000.00 |
|--|-----------------------|

3. Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für juristische Personen

Ab 2023 gegenüber heute zunehmender, dauerhaft höherer Aktiensteuerertrag

| | |
|----------|-------------------------|
| Annahme: | + Fr. 250'000.00 |
|----------|-------------------------|

4. Rückstellungen Ertragsüberschüsse aus den Jahresrechnungen ab 2018 bis 2023

Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2019 können die Ertragsüberschüsse der Jahresrechnungen als Vorfinanzierung für das Projekt Zentrum eingesetzt werden:

| | |
|--|-----------------------|
| Ertragsüberschuss 2018: | Fr. 2'099'843.35 |
| Maximale Vorfinanzierung | Fr. 10'000'000.00 |
| Regelmässige Verwendung über 35 Jahre: | Fr. 285'714.00 |

5. Steuerfuss (keine Erhöhung geplant, kein Betrag eingerechnet)

Als Ausgleich eines allfälligen Restbetrages zur Finanzierung der jährlichen Folgekosten ab 2023 wäre eine Steuerfussanpassung die letzte Möglichkeit. Auf der Basis der heutigen Kennzahlen ergäbe eine Erhöhung um 1 % einen Ertrag von rund Fr. 160'000.00.

Die Kostengenauigkeit beim Projekt Zentrum beträgt derzeit +/- 10 %. Die Baurechtszinsen sind aufgrund eines Vertrages (s. Traktandum 5) eingesetzt. Gegenüber der ersten, auf Berechnungen externer Büros beruhenden Annahmen beim Projektierungskredit, musste der Ertrag der Baurechtszinsen aufgrund der aktuellen Marktsituation um rund 20 % reduziert werden.

Gegenüberstellung

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Bruttoinvestition: | Fr. 32'000'000.00 (inkl. Trakt. 4b) |
| Nettoinvestition: | Fr. 26'500.00.000 |

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Jährliche Folgekosten: | ca. Fr. 1'340'000.00 |
| Errechneter Ertrag Ziffern 1-4 | ca. Fr. 1'545'700.00 |

Die jährlichen Folgekosten für das Zentrum von rund 1,3 Mio. Franken können durch die jährlichen Erträge (ab Abschreibungsbeginn 2023) von ca. 1,5 Mio. Franken gedeckt werden.

Mit diesen Mehrerträgen und der Ertragskraft aus der laufenden Rechnung werden auch die bereits beschlossenen Investitionen für die Sanierungen der Schulhäuser A-D mitfinanziert. Die Folgekosten für die Sanierungsarbeiten an den Schulhäusern beginnen bereits ab dem Jahr 2021 mit einem ersten Anteil vom Schulhaus A. Diese Aufwendungen, d.h. vor allem die notwendigen Abschreibungen, fliessen direkt in die jeweiligen Jahresrechnungen ein.

Die weitere Entwicklung in den jeweiligen Jahresrechnungen hängt nicht nur von diesen beiden Grossinvestitionen ab. In einigen Bereichen sind wohl zukünftig weitere Kostensteigerungen absehbar. Diese Entwicklung wird die Ergebnisse der jeweiligen Gemeinderechnung in den nächsten Jahren ebenfalls prägen.

Mit der Einräumung der Baurechte müssen auch die jeweiligen Werte der Liegenschaften angepasst (erhöht) werden. Dies wird zu ausserordentlich guten Resultaten in den jeweiligen Jahresrechnungen führen (und damit den Fonds für Rückstellungen auf die maximale Höhe bringen).

In den ersten Jahren nach der Fertigstellung der Gebäude wird die Belastung durch Abschreibungen deutlich höher sein als am Schluss. Dies hängt mit den vorgeschriebenen, unterschiedlich langen Abschreibungsdauern zusammen. In der Berechnung der Finanzierung wurde der Einfachheit halber von einer regelmässigen, jährlich gleichbleibenden Abschreibungshöhe auf Basis der Nettoinvestitionen und dem grössten Investitionsanteil (Gebäude) ausgegangen. Am Ende der Abschreibungsdauer ist die Investition vollständig abgeschrieben. Der Baurechtszins hat eine längere Laufzeit und würde dann mithelfen, allfällige Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen an unseren Bauten finanziell langfristig zu unterstützen.

Die vorliegende Berechnung auf Basis des aktuellen Wissensstandes zeigt auf, dass die Finanzierung der laufenden und geplanten Investitionen inkl. einer langfristigen Rückzahlung der Schulden (Schulbauten + Zentrum) aus finanztechnischer Sicht gesichert werden kann. Der Schuldenabbau soll, abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit, so schnell als möglich erfolgen.

Dass Ihnen dieser Kredit ohne eine geplante Erhöhung des Steuerfusses unterbreitet werden kann, ist vor allem einer vor vielen Jahren eingeleiteten Strategie mit der Sicherung von strategischen Landreserven zu verdanken. Nun sollen diese Reserven sinnvoll genutzt und zur Mitfinanzierung grösserer Investitionen freigegeben werden. Diese Politik möchte der Gemeinderat auch bei weiteren Projekten anstreben. Das Projekt «Zentrum» ist eine ausgezeichnete Chance, Untersiggenthal für die nächsten Jahrzehnte weiterhin als attraktive Gemeinde zu erhalten und gestalten.



Ende gemeinderätlicher Traktandenbericht

Gemeindeammann Marlène Koller stellt die Anwesenden Gäste zu diesem Traktandum vor. Es sind dies das Architekturbüro NYX mit Nathanaël Chollet und Steffen Marschall, unser Bauherrenberater Daniel Zehnder und der Vertreter der Fa. Gruner AG, Peter Joos.

Sie verweist darauf, dass sich die Gemeinde schon im Jahr 2006 im Leitbild den eigenen Auftrag gegeben hat, und dies sogar 2-mal, ein Begegnungszentrum bis ins Jahr 2015 zu realisieren. Das Projekt ist zwar leicht verspätet, dafür jedoch etwas grösser. An der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2019 wurde der Projektierungskredit von Fr. 2'100'000.00 gesprochen. Zusammen mit der Genehmigung der neuen Bau- und Nutzungsordnung vom November 2018 sind die Voraussetzungen geschaffen, um das Areal im Zentrum der gewünschten Nutzung zuzuführen. Es liegt eine sehr intensive Planungszeit hinter den beauftragten Personen, vor allem auch der Zentrumskommission, in der die verschiedensten Nutzergruppen vertreten sind. Aus der Baukommission ist eine technische Kommission gegründet worden, aber auch weitere Arbeitsgruppen zu speziellen Projekten, wie z.B. zur Küche und zur Bühne und den jeweiligen Fachplanern.

Vorgängig zur heutigen Gemeindeversammlung wurden drei Informationsveranstaltungen durchgeführt. Am letzten Donnerstag fand eine öffentliche Informationsveranstaltung mit gut 200 Besuchern statt. Damit haben wir den Interessierten die Gelegenheit gegeben, Detailfragen bereits vor der Gemeindeversammlung zu klären. Der technische Teil des Zentrums wird vom Bauherrenberater, Herr Daniel Zehnder, Niederrohrdorf, vorgestellt.

Herr Daniel Zehner, Niederrohrdorf, führt die Anwesenden durch die Planung der Gebäude Mehrzweckhalle und Dreifachturnhalle gemäss gemeinderätlichem Traktandenbericht.

Diskussion

Herr Thomas Gaupp, Bollstrasse 5, Kdt der Feuerwehr Untersiggenthal, möchte wissen, wie hoch die Deckenbelastung der Tiefgarage ist und ob es stimmt, wie man hört, dass diese Decke nur von privaten Personenwagen befahren werden dürfe und nicht von Lastwagen.

Herr Daniel Zehnder, Niederrohrdorf, verweist auf intensive Diskussionen zu diesem Thema und die Meinung in der Baukommission, dass es nicht durchsetzbar sei, dass ein Lastwagenfahrverbot auf diesem Bereich durchsetzbar sei. Den Kornfeldweg wird die Feuerwehr befahren und es werden auch Anlieferungen für die öffentlichen Gebäude erfolgen. Der aktuelle Planungsstand ist so, dass die Decke für Lastwagen befahrbar ist. Auf Nachfrage von Thomas Gaupp bestätigt Daniel Zehnder, dass die Umsetzung inkl. Befahrbarkeit für Lastwagen geplant ist. Durch die eher grosszügige Auslegung in der Tiefgarage wurde eine grössere Spannweite nötig und dadurch wird die geplante Lösung der Befahrbarkeit entsprechend teurer.

Herr Thomas Gaupp, Bollstrasse 5, Kdt der Feuerwehr Untersiggenthal, möchte bezüglich Wahl des Belages wissen, was dies für die Feuerwehr bedeute. Momentan werden die Ein- und Ausfahrten der Feuerwehr geduldet, bei einem z.B. in Sand gelegten Pflasterstein würde dies natürlich nicht ideal sein.



Herr Daniel Zehnder, Niederrohrdorf, verweist auf die heutigen technischen Möglichkeiten, z.B. auch beim Sechseläutenplatz in Zürich. Dieser Platz werde vom Zirkus Knie mit 5-achsigen Fahrzeugen befahren, dies funktioniert bestens. Die Lösung hat mit dem Unterbau zu tun. Es würde sich um massive Steinplatten handeln, wenn der entsprechende Kredit nachher bewilligt würde. Bei Asphalt wäre dies ohnehin kein Problem.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller bestätigt, dass es dem Planungsteam wichtig war, dass auch auf der Strasse, welche als solche zukünftig nicht mehr so wahrnehmbar sein könnte, weiterhin die Feuerwehr direkt und ungehindert Zu- und Wegfahren kann.

Herr Johann Benkö, alte Poststrasse 2, hat eine Frage zur Turn- und Sporthalle. Er hat im Grundsatz nichts dagegen. Aber er möchte wissen, wieso man diese Ausführung in de-luxe und vergoldet haben muss, wieso lässt sich dies nicht zweckmässiger und günstiger ausführen als zu einem Preis von 31 Millionen Franken. Zusätzlich möchte er wissen, wieso auch die Platzgestaltung mit rund Fr. 500'000.00 auch vergoldet werden müsse und nicht zu einem normalen Preis realisiert werden könne.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller verweist auf das Verfahren mit einem Wettbewerbsprojekt, welches diesen Holzbau vorgeschlagen hat. Es war klar, dass ein Holzbau auch teurer ist. Die Ortsbürger haben diese Lösung sehr befürwortet und dafür einen Beitrag von Fr. 5'000'000.00 gesprochen.

Herr Daniel Zehnder, Niederrohrdorf, erläutert den technischen Teil zur gestellten Frage. Natürlich kann man eine Fertigbau-Halle für 3,5 Mio. Franken kaufen und die Gebäude zusammensetzen. Dies käme wesentlich günstiger, dies ist tatsächlich so. Ein solcher Bau käme jedoch im Unterhalt wesentlich teurer zu stehen. Die Wirtschaftlichkeit besteht nicht nur aus den Baukosten. Ein guter und solider Bau, z.B. die geplante druckimprägnierte Holzfassade, wird sich zukünftig bei den Unterhaltskosten positiv auswirken, d.h. tiefer ausfallen. Als weiteres Beispiel derartiger Bauweise führt er die Schulhäuser an, die seinerzeit von unseren Grossvätern gebaut wurden und eine Lebensdauer von 100-150 Jahren aufweisen. Schon damals wurde mit Stolz eine Investition getätigt, welche nicht nur zweckmässig, sondern auch qualitativ gebaut wurde.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller beantwortet die Frage zur Platzgestaltung. Es wurde im Vorfeld der Wunsch geäussert, zusammen mit den Gebäuden auch einen schönen Platz zu gestalten. Der Entscheid liegt nun bei den Stimmbürgern. Die Mehrkosten haben nichts mit der Belastbarkeit zu tun, es handelt sich lediglich um die Oberfläche. Darum wird dafür auch ein separater Antrag gestellt.

Die Vorsitzende erläutert nun den restlichen Teil der gemeinderätlichen Vorlage, vor allem die Kostenseite, die Finanzierung und den Zeitplan des geplanten Projektes.

Aktuell sind auch die Zahlen des Swisslos-Fonds nun definitiv. Gerechnet wurde ursprünglich bei beiden Hallen mit dem Höchstbetrag von Fr. 250'000.00. Dies ist nun nicht ganz der Fall, gerade an diesem Montag ist der endgültige Entscheid gefallen. Für die Dreifach-Sporthalle wird der Höchstbetrag ausbezahlt, für die Mehrzweckhalle wegen der eingeschränkten Sportnutzung Fr. 92'000.00. Für die Berechnung der Nettoinvestition der Gemeinde ergibt sich gegenüber der Vorlage eine Differenz von rund Fr. 160'000.00.

Dass ein derartiges Projekt überhaupt finanzierbar ist, hat mit der langfristigen und weitsichtigen Landpolitik der Gemeinde zu tun. Das heute zur Verfügung stehende Land und



auch die Parzelle in der oberen Niederwies (im Bungert) fällt unter diese Strategie. Unter die gleiche Strategie fällt auch der kürzlich erfolgte Kauf des «alten Post-Geländes», welches sich aktuell als Platz für die Schulraumprovisorien bewährt.

Herr Hansueli Reinle, Dorfstrasse 63c, Parteipräsident der SVP Untersiggenthal, informiert über den Parteibeschluss, dass dieses Projekt für Untersiggenthal als notwendig erachtet wird. Die Raumbedürfnisse von Schule und Vereinen steigen, dieser Bedarf ist ausgewiesen. In verschiedenen Informationsveranstaltungen wurde über die Tiefe des Projektstandes informiert. Er bedankt sich bei allem Mitbeteiligten für diese Arbeiten. Sehr positiv hervorzuheben ist es, dass auch auf die Wünsche der Vereine eingegangen und diese in das Projekt eingearbeitet wurden. Es handelt sich um ein ehrgeiziges Projekt, dies von der Grösse her, aber auch bezüglich Investitionen und Kosten. Offen ist noch, was für zusätzliche Wünsche mit diesem Projekt auf die Gemeinde zukommen. Hier ist sich die SVP einig, die heute dargelegten Kosten müssen unbedingt eingehalten werden können.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller bestätigt, dass im Vorfeld und mit dem heutigen Planungsstand viele Nutzer, z.B. die Schule und die Sportvereine, abgeholt und deren Wünsche aufgenommen wurden. Die Ausstattung ist noch nicht beschlossen, aber die Wünsche und Bedürfnisse wurden abgeholt und sollten bekannt sein.

Herr Christian Wetzel, Kirchweg 12, möchte zum Punkt 3) in den Darlegungen des Gemeinderates eine Frage stellen (Verbesserung der Rahmenbedingungen für juristische Personen). Im Jahr 2023 soll gegenüber heute ein Mehrertrag von Fr. 250'000.00 erreicht werden. Es interessiert ihn, woher diese Zahl kommt.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller wünscht sich, dass diese Verbesserung vielleicht schon vorher eintrifft, momentan geht der Trend eher wieder hin zu höheren Erträgen. Es sind jedoch immer sehr unterschiedliche Jahre bezüglich Steuerertrag festzustellen. In den Jahresrechnungen des letzten und dieses Jahres werden wir diesen Mehrertrag schon erreichen. Alle Risiken kann der Gemeinderat auch nicht abfedern, dieser Betrag wurde als moderat und realistisch eingeschätzt. Schlussendlich ist diese Zahl auch eine Annahme aus heutiger Sicht. Der Steuerertrag wird auch nicht alleine von der Gemeinde festgelegt, in diesem Punkt gibt uns der Kanton die Prognosen vor.

Frau Liselotte König, Lochmattstrasse 4, möchte wissen, wie man mit dem Rollstuhl in den oberen Stock der Mehrzweckhalle gelangen kann. Im Weiteren möchte sie wissen, ob es auch behindertengerechte Toiletten für Männer und Frauen hat.

Herr Daniel Zehnder, Niederrohrdorf, informiert, dass heute gar nicht mehr gebaut werden darf, ohne die gesetzlichen Vorgaben bezüglich invalidengerechter Bauweise zu erfüllen. Er erklärt dazu die Zugangsmöglichkeiten im Gebäude mit dem Lift. Das Invaliden-WC ist geplant, jedoch nicht geschlechtergetrennt, sondern ein WC für beide Geschlechter.

Herr Hanspeter Lüthi, Panoramstrasse 7, Leiter der Raiffeisenbank Siggenthal-Würenlingen, macht einen Vorschlag bezüglich der anstehenden Abstimmung zur Platzgestaltung. Sollten die Kosten bei der aktuellen Genauigkeit von +/- 10 %, wohl eher bei + 10 % liegen, könnte ev. der Kredit für die Platzgestaltung als Ausgleich herangezogen werden. Im Grundsatz ist er froh, wenn das Ganze realisiert wird und er freut sich schon darauf, wenn die GV der Raiffeisenbank im Jahr 2024 in diesem Gebäude durchgeführt werden kann.



Frau Gemeindeammann Marlène Koller weist darauf hin, dass dieser «Praktiker-Tipp» dem üblichen Vorgehen der Gemeinde widerspricht. Es wird nicht angestrebt, dass ein Betrag, welcher für eine ganz bestimmte Sache gesprochen wurde, für etwas Anderes verwendet würde. In so einem Fall würde die Gemeindeversammlung informiert und allenfalls um einen Zusatzkredit gebeten.

Herr Martin Giedemann, Panoramastrasse 27, hat grosses Vertrauen in die detaillierte Planung. Es sind viele Instanzen und Personen in die Lösungsfindung involviert. Ein unsicherer Punkt für ihn sind die ausgewiesenen Zinsen, welche hier mit 0,6 % sehr hoch angesetzt seien. Als nicht ganz Jüngster im Raum hat er aber Zeiten erlebt, als die Zinsen noch 6,7 und sogar 8 % betragen haben. Er möchte wissen, ob bei einer Steigerung der Schulzinsen der Mehraufwand auch durch höhere Baurechtszinsen kompensiert wird oder woher die Kompensation erreicht würde?

Frau Gemeindeammann Marlène Koller bestätigt, dass es heute nicht möglich ist, die richtigen Zinsen in 40 Jahren zu kennen. Später wird ersichtlich, dass auch im Baurechtsvertrag Anpassungen alle 10 Jahre vorgenommen werden können (inkl. einer unteren Grenze). Bei den Aussichten zu den Zinsen bleibt ein gewisses Risiko, nicht alle finanzrelevanten Entwicklungen sind heute abseh- und berechenbar.

Herr Elio Di Maggio, Zelglistrasse 13, hat eine Frage zur Finanzierung beziehungsweise zu den Baurechtszinsen. An der letzten Informationsveranstaltung wurde der Baurechtszins 1 mit Fr. 410'000.00 definiert, diese Summe ist fix, dieser Vertrag ist unterzeichnet. Der Rest der Finanzierung ist relativ unklar. Die Fr. 650'000.00 für den Baurechtszins 2 sind noch nicht in trockenen Tüchern. Er fragt an, zu wieviel Prozent ein Abschluss mit dieser Summe realistisch ist. Bei dieser Summe handelt es sich ja alleine um rund einen Drittel des jährlich benötigten Betrages zur Deckung der Kosten. Beim geplanten Mehrertrag von Fr. 250'000.00 für juristische Personen handelt es sich um eine Annahme wie vorhin gehört. Beim Punkt 4) ist er sich auch nicht sicher, wie fix und genau man diese Summe heute schon einschätzen kann. Zusammenfassend sieht er also von rund 1,3 Mio benötigten Mitteln wirklich deckende Erträge von Fr. 410'000.00. Er fragt an, wie der Worst-Case aussieht, wenn er in den Erläuterungen weiter unten liest, wieviel ein Steuerprozent beträgt.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller bestätigt, dass der zweite Vertrag noch nicht definitiv abgeschlossen ist. Die Ausgangslage auf dieser Parzelle ist sicherlich schwieriger als im Zentrum. Die Planung dort benötigt sicherlich 2 Jahre, die Verhandlungen mit Interessenten sind angelaufen. Das prognostizierte Wachstum im Raum Baden findet auch in Untersiggenthal statt und die Behörde ist sich sicher, dass Wohnraum in unserer Gemeinde gesucht ist. Für den zweiten Baurechtsvertrag ist der Gemeinderat zuversichtlich. Der erste Vertrag in direkter Verbindung mit dem Zentrumsprojekt der Gemeinde hatte höhere Priorität.

Herr Norbert Zehnder, Rainweg 4, verweist auf die gerade gemachten Information zum Bevölkerungswachstum. Damit wird auch mehr Schulraum benötigt. In einer der ersten von ihm besuchten Gemeindeversammlungen ging es darum, die heute diskutierten Landreserven als Reserven für Schulbauten zur Verfügung zu halten. Er möchte wissen, wo sich die Expansionsfläche für die Schulanlagen befindet, wenn nun die Wiese derart überbaut wird.

Als zweiten Punkt weist er auf das Go Easy hin, welches sich im Baurecht auf dem Land der Ortsbürger befindet. In einem Telefonat mit dem Betreiber der Anlage hat er erfahren, dass dieser Probleme habe, die Hallen dort auszulasten. Er möchte wissen, was die Gemeinde macht, um die Hallen, die natürlich nicht gratis abgegeben werden (Kosten pro Stunde



Fr. 160.00), und den Betrieb nicht kollabieren zu lassen und schlussendlich dieser Baurechtszins nicht mehr finanziert werden kann.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller beantwortet die erste Frage. Das Wachstum scheint unbestritten. Wenn tatsächlich gebaut würde, wird die heutige Mehrzweckhalle, welche sanierungsbedürftig ist, abgerissen. Auf diesem Platz ist ein neues Schulhaus möglich und geplant. Ein Weiterbetrieb dieses Gebäudes (Mehrzweckhalle) macht keinen Sinn, der Sanierungsbedarf ist zu gross. Die neuen Hallen werden auch für die Schule und nicht nur für die Vereine gebaut. Als weitere Landreserve ist das Areal der ehemaligen Post vorhanden. Zusätzlich ist die Gemeinde im Gespräch mit der Swisscom, dieses Land zu erwerben. Dafür besteht ein Letter of Intend, damit sind für Schulbauten genügend Landreserven vorhanden.

Das Go Easy hat ein Baurecht der Ortsbürger, darum ist dieser Betrag nicht mit der heute vorliegenden Rechnung zu vermischen. Die ursprüngliche Nutzung des Go Easy lautete nicht auf eine Sporthalle, sondern eine Go-Kart-Bahn. Diese Hallen sind für die normale Schulnutzung zu weit entfernt. Dies zeigt sich jetzt ganz gut, da aktuell wegen dem geschlossenen Hallenbad in Obersiggenthal zusätzliche Turnstunden für die Schule im Go Easy gebucht wurden. Bei diesen Hallen handelt es sich um Ballsporthallen, die Ausrüstung für das Schulturnen ist nur begrenzt. Das Risiko liegt beim Betreiber und schlussendlich dann auch bei der Ortsbürgergemeinde. 3 Jahre Baurechtszins sind grundpfandrechtlich gesichert.

Herr Thomas Häfliger, Rainweg 8, findet das vorliegende Projekt ganz toll und gut geplant. Er ist persönlich etwas überrascht, dass die Finanzen nicht sehr detailliert geplant wurden. Die Raiffeisenbanken wollten vor ca. 3 Jahren den kalkulatorischen Zins auf 3 % reduzieren. Sie wurden von der Finma ziemlich heftig zurückgepfiffen. Die Gemeinde Untersiggenthal rechnet nun mit 0,6 % Zins. Es interessiert ihn, was das Zentrum kostet, wenn z.B. die Zinsen in 10 Jahren bei 2 % sind. Es sollte mit verschiedenen Szenarien gerechnet werden.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller informiert über das gewünschte Szenario. Dieses liegt schriftlich vor und rechnet mit einem Durchschnittszins von 0,6 %. Bezüglich kalkulatorischem Zins muss die Gemeinde nicht gleich rechnen wie Private, welche eine Hypothek aufnehmen. Aktuell liegen wesentlich tiefere Angebote vor. Und ja, falls die Zinsen tatsächlich steigen, steigen auch die Finanzierungskosten der Gemeinde. Zwar erhöhen sich alle 10 Jahre auch die Baurechtszinsen. Anpassungen sind somit möglich, auch wenn der Hypozinsmarkt wohl schneller als nur alle 10 Jahre reagiert. Natürlich wurden verschiedene Berechnungen vorgenommen, bei allen Formen bestehen Unsicherheiten. Die aktuelle Berechnung ist mit dem heutigen Wissensstand die realistischste, bei Veränderungen ist die Höhe eines Steuerfussprozentes mit ca. Fr. 160'000.00 dargelegt, ganz am Schluss müsste darüber ein Ausgleich gefunden werden.

Herr Beat Wanner, Treppenweg 9, erwähnt, dass die geplante Halle ja übergross sei und er möchte wissen, ob die heutige Mehrzweckhalle abgerissen wird, damit keine Unterhaltskosten mehr entstehen.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller bestätigt, dass ein Abbruch geplant ist, aber vorher noch für die jetzt in der Mehrzweckhalle eingelagerten Nebenräumlichkeiten auch eine Lösung gefunden werden muss (Kochschule, Werkräume). Diese Nebenräume sind in den Neubauten im Zentrum nicht geplant. Es ist aber tatsächlich nicht geplant, in der heutigen Mehrzweckhalle noch grosse Unterhaltsarbeiten vorzunehmen.

Herr Ernst Werder, Pfaffenzielstrasse 4, Mitglied der Schulpflege Untersiggenthal, erwähnt, dass die Halle verschiedene Bedürfnisse abdecken muss, hauptsächlich den Turnunterricht der Schule. Aktuell ist schon zu wenig Platz vorhanden für das Turnen, mit dem prognostizierten Wachstum wird dies noch schlechter. Die Schule benötigt dringend Hallen für den Turnunterricht. Lehrerschaft, Schulleitung und Schulpflege würden sich sehr über ein grosses JA freuen zu diesem Projekt.



Untersiggenthal

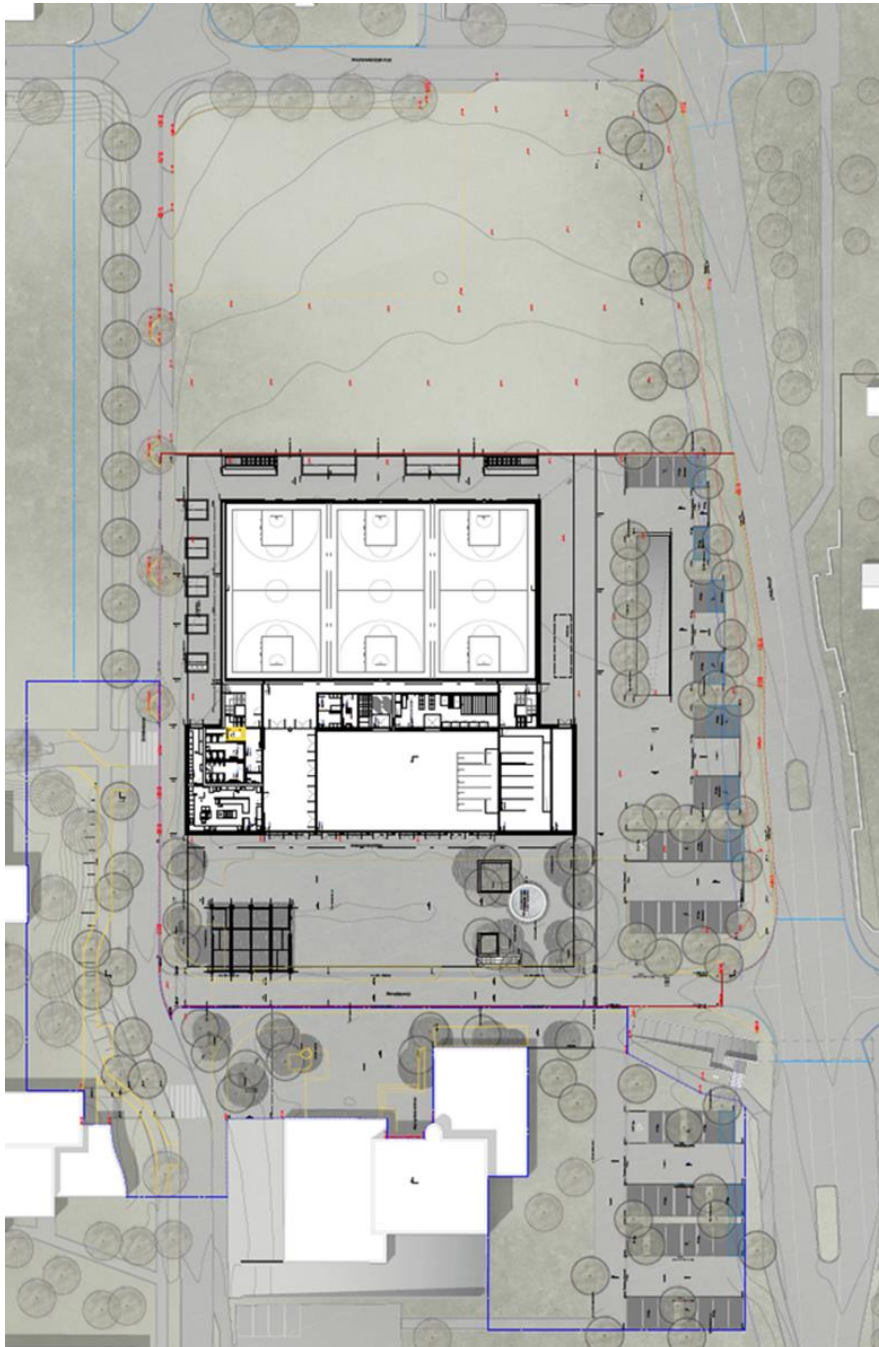


TRAKTANDUM 4b)

- 4 351.01 Bau, Unterhalt, Erwerb, Verkauf / Objekt Einwohnergemeinde Zentrum
Projekt Zentrum, hochwertigere Platzgestaltung, Bruttokredit von Fr. 500'000.00 / Genehmigung.

Gemeinderätlicher Traktandenbericht

Umgebungsplan





Im Traktandum 4a) unterbreitet Ihnen der Gemeinderat den Bruttokredit von Fr. 31'500'000.00 für die Realisierung des Zentrums. Selbstverständlich sind in diesem Kredit die Kosten für die Umgebungsgestaltung enthalten.

| | |
|---|-----------------------------|
| Im ursprünglichen «Perimeter A»: | ca. Fr. 2'400'000.00 |
| und vom neu dazugekommenen «Perimeter B»: | <u>ca. Fr. 1'400'000.00</u> |
| Total Aufwand Umgebung | ca. Fr. 3'800'000.00 |

Die normale, eher «kostengünstigere» Ausführung des Dorfplatzes ist in dieser Variante in Asphalt vorgesehen. Im Rahmen des gesamten Projektes wurde immer darauf hingewiesen, dass ein attraktiver, hochwertiger Dorfplatz entstehen soll. Dies geschieht einerseits mit der Anordnung verschiedener Elemente (Brunnen, Bäume, Beleuchtung, Pavillon, Hervorhebung von Zu- und Ausgängen, usw.). Andererseits ist die Materialisierung des Platzes selber entscheidend.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Dorfplatz mit einem hochwertigen Material ausgestattet werden sollte, vorgesehen wäre ein Naturstein. Die Mehrkosten gegenüber der normalen Ausführung in Asphalt belaufen sich auf Fr. 500'000.00.

Um das heute vorliegende Projekt mit seiner in Traktandum 4a) begründeten Kostensteigerung (31.5 Mio. Franken) gegenüber der ehemaligen Wettbewerbs-/Projektierungssumme (27 Mio. Franken) nicht als Ganzes zu gefährden, wird Ihnen der zusätzlich nötige Kredit für eine hochwertigere Dorfplatzgestaltung separat unterbreitet.

Dieser Kredit kann angenommen oder abgelehnt werden, ohne das Gesamtprojekt in Frage zu stellen.

Die Mehraufwendung von Fr. 500'000.00 wurden in den Berechnungsgrundlagen zur Finanzierung der Folgekosten aufgenommen und bedarf selbstverständlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Ende gemeinderätlicher Traktandenbericht

Diskussion Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

Antrag 4a) Der Bruttokredit von **Fr. 31'500'000.00** für das Projekt „Zentrum Untersiggenthal“ sei zu genehmigen

Abstimmung Der Antrag wird mit **303** JA-Stimmen zu **21** NEIN-Stimmen angenommen.

Antrag 4b) Der Bruttokredit von **Fr. 500'000.00** für die hochwertigere Platzgestaltung «Projekt Zentrum» sei zu genehmigen.

Abstimmung Der Antrag wird mit **grosser Mehrheit** angenommen und nicht separat ermittelt, das Gegenmehr liegt bei leicht mehr als 21 Stimmen (ca. 30).

Die Vorsitzende bedankt sich bei allen an diesem Projekt mitarbeitenden Personen. Die Gemeindeversammlung applaudiert zu diesem wegweisenden Entscheid.

**TRAKTANDUM 5**

- 5 351.01 Bau, Unterhalt, Erwerb, Verkauf / Objekt Einwohnergemeinde Zentrum **Asga, St. Gallen, Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Untersiggenthal / Genehmigung**

Gemeinderätlicher Traktandenbericht:

Vorbemerkung:

Die Behandlung und Abstimmung zu diesem Traktandum wird nur durchgeführt, wenn vorgängig der Bruttokredit gemäss Traktandum 4a) bewilligt wurde.

Ausgangslage

Zur Ergänzung des gemeindeeigenen Projektes für die Realisierung einer Dreifach-Turnhalle, einer Mehrzweckhalle und der Gestaltung eines Dorfplatzes soll zur idealen Ergänzung und Querfinanzierung ein Teil des Landes auf den Parz. Nrn. 1283 + 1791 im Baurecht abgegeben werden.

Dieser Teil der Parzelle wurde natürlich noch nicht im Rahmen des Projektierungskredites vertieft beplant. Diese Möglichkeit soll den Investoren vorbehalten sein.

Die nutzbare Fläche soll im Rahmen der Möglichkeiten der Bau- und Nutzungsordnung mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut werden. Sowohl in der Planung wie auch bei der Erstellung und dem späteren Betrieb ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Investor notwendig.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Broschüre (Ende September 2019) wurden die letzten Vertragsdetails bereinigt. Es ist davon auszugehen, dass für die Aktenaufgabe der Gemeindeversammlung bereits ein unterzeichneter Baurechtsvertrag vorliegt (natürlich mit dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung).

Der Gemeinderat ist sehr zufrieden und überzeugt, nach intensiver Suche und einem eigentlichen «Bewerbungsprozess» mit der:

Asga Pensionskasse Genossenschaft, Rosenbergstrasse 16, 9001 St. Gallen

(Details zur Firma siehe auch Homepage: www.asga.ch)

eine topseriöse Partnerin gefunden zu haben. Unsere direkten Ansprechpartner sind die Herren Peter Pickel, Leiter Immobilien, und Benjamin Bolt, Leiter der Immobilientransaktionen. Die Asga Pensionskasse hat in den Kontakten dargelegt, dass sie zusammen mit der Gemeinde ein Projekt realisieren möchte, welches die gegenseitigen Ansprüche in bestmöglicher Art und Weise erfüllt. Sowohl bezüglich Zeitplan und Realisierung als auch bei der Nutzung und kubischen Erscheinung der geplanten Gebäude bestehen grosse Übereinstimmungen.



Asga Pensionskasse

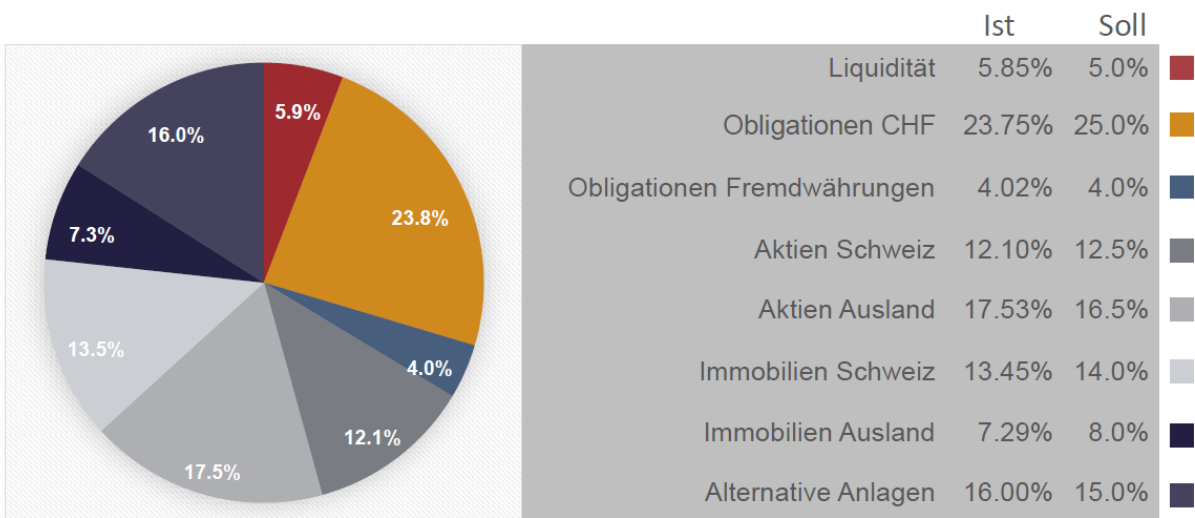
Asga auf einen Blick - einfach sicher vorsorgen

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Mitgliedfirmen (n) | 13'654 | 13'005 | 12'305 |
| Versicherte Personen (n) | 124'720 | 114'382 | 106'622 |
| Deckungsgrad (%) | 114.1 | 108.1 | 112.9 |
| Bilanzsumme (CHF Mio.) | 19'013.1 | 16'967.8 | 15'906.8 |
| Wertschwankungsreserve (CHF Mio.) | 2'249.1 | 1'186.0 | 1'714.1 |

Zusätzliche Informationen unter www.asga.ch

Asga Pensionskasse

Aufteilung Anlagevermögen (per 30.06.2019)

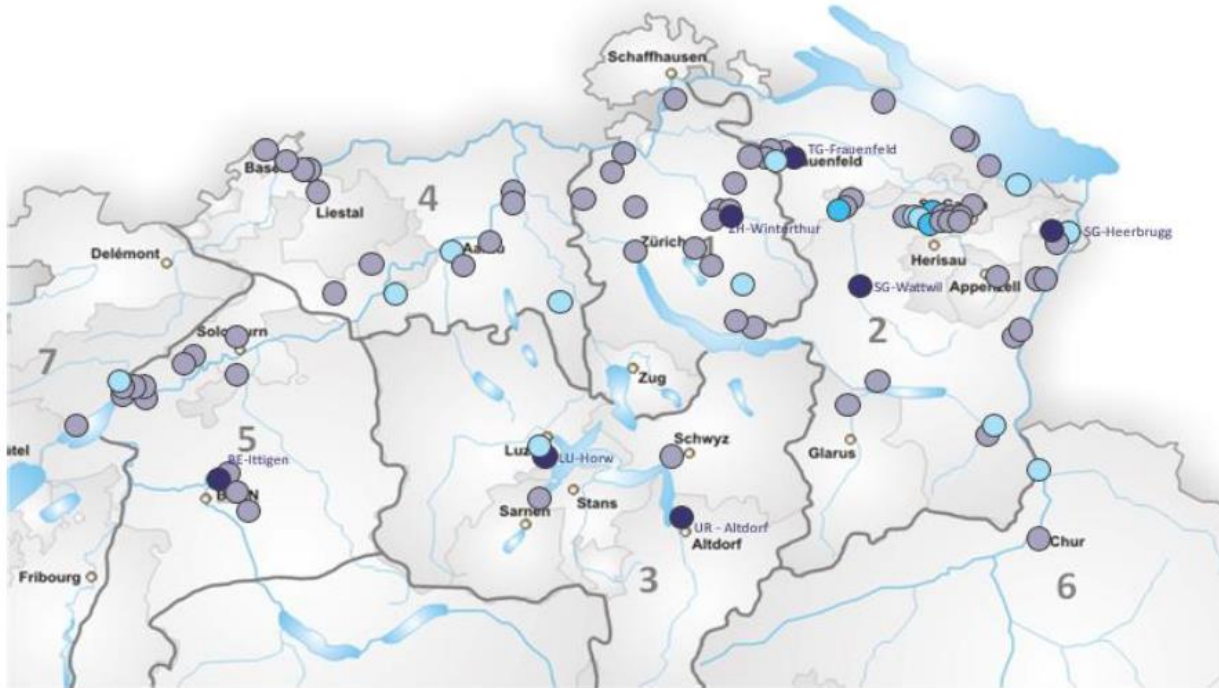


Total Anlagevermögen **CHF 18'981 Mio.**



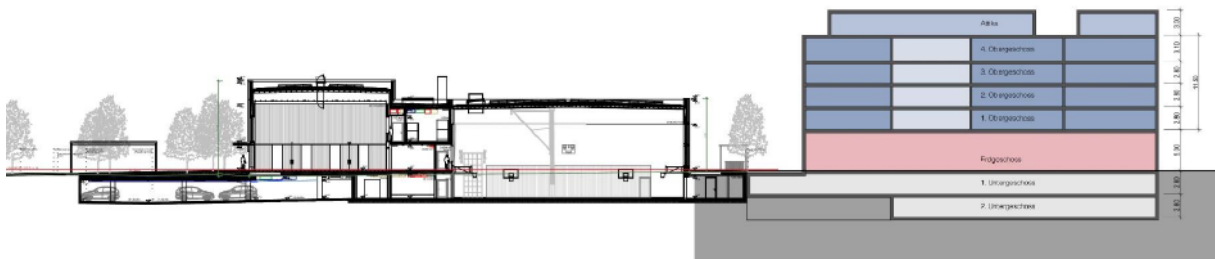
Asga Pensionskasse

Liegenschaftsstandorte



- Geschäftshäuser
- Wohnliegenschaften
- Wohn-/ Geschäftshäuser
- Projekte Planung/Realisierung

Für das zur Verfügung stehende Land wurden bereits erste Projektstudien erstellt:



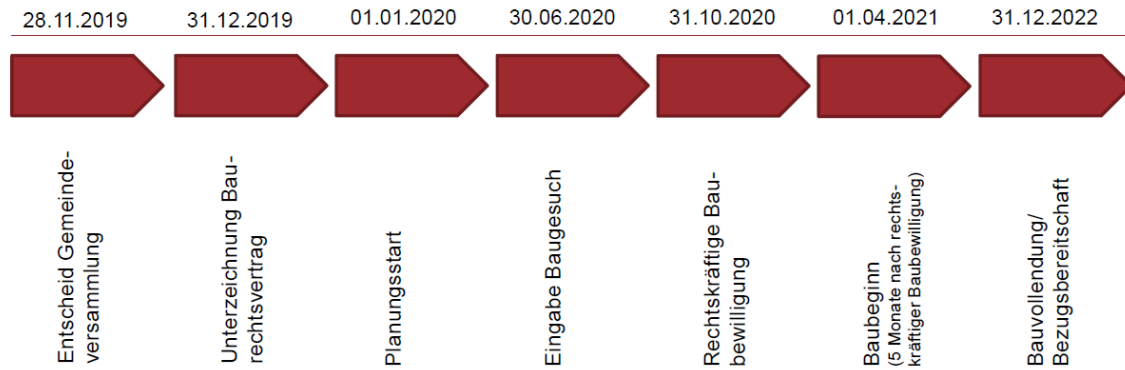


Mit einem 2. Untergeschoss können die Bedürfnisse von Mietern und Gewerbe nach Lager- und Kellerräumen ideal gelöst werden. Das 1. Untergeschoss würde zusammen mit der Gemeinde als Parkfläche genutzt. Mit der Verlagerung von Nebenräumen in das 2. Untergeschoss entstehen im Erdgeschoss deutlich verbesserte Möglichkeiten, um auf dem kostbarsten Raum im Erdgeschoss noch mehr Flächen für die gewerbliche Nutzung (auch des einheimischen Gewerbes!) zu ermöglichen.



Zeitlicher Ablauf

Gemeinsam von Synergien profitieren



Der vollständige Baurechtsvertrag liegt während der öffentlichen Auflage zur Einsichtnahme auf und kann über unsere Homepage eingesehen werden. Auf eine vollständige Wiedergabe wird an dieser Stelle verzichtet, jedoch die wichtigsten Vertragsbestandteile wie folgt wiedergegeben:

Eckpunkte des Angebotes der Asga Pensionskasse Genossenschaft, St. Gallen:

- **Baurechtszins:** CHF 410'000 p.a.
- Baurechtsdauer: 99 Jahre
- Verlängerungsoption: liegt vor
- Baurechtszinssatz: 2.50% (Mindestsatz kann nicht unterschritten werden)
- Landwertanpassung: alle 10 Jahre nach LIK (80%)
- Fälligkeit Baurechtszins: erstmals bei Rechtskraft Baubewilligung
- Reduktion Baurechtszins: Während Bauzeit bis Fertigstellung 50% Reduktion
- Heimfallentschädigung: 90% des dannzumaligen Verkehrswertes
- Verpflichtungen: Baugesuch wird bis 30.06.2020 oder 6 Monate nach Rechtskraft des Baurechtsvertrages zur Bewilligung eingereicht
- Angebotsgültigkeit: Verbindlich bis Ende 2019



Statements der Asga Pensionskasse Genossenschaft, St. Gallen, zur Zusammenarbeit:

Zielsetzungen

Nur ein nachhaltiges Produkt bringt langfristigen Erfolg für alle

- Ein langfristiges und nachhaltiges Investment für die Asga. Immobilien ist eine zentrale Anlageklasse der Asga, in welche sie nur langfristig investiert.
- Ein marktfähiges und bedürfnisgerechtes Produkt entwickeln, welches im Markt Anklang findet und vermietet werden kann – sowohl die Verkaufsflächen wie auch die Wohnungen.
- Wir möchten funktional aber auch architektonisch ein klar überdurchschnittliches Projekt realisieren. Ästhetik und Ausdruck des Produktes ist uns wichtig – nur so wird es langfristig bei den Mietern Anklang finden.
- Ein nachhaltiges Produkt unter Einbezug ökologischer Parametern – Minergiestandard und alternative Heizsysteme sind Grundvoraussetzungen.
- Sicherheit für die Gemeinde aber auch für alle anderen Projektbeteiligten – Partner, auf die man sich verlassen kann.
- Dem lokalen Gewerbe die Möglichkeit geben, sich neben dem Grossverteiler einzumieten.

Unser Versprechen

Facts & Figures

- Das Angebot ist überzeugend und verbindlich, die Gemeinde kann sich darauf verlassen (positiver Entscheid der Asga vom 29. August 2019 vorliegend).
- Die Asga ist ein erstklassiger Investor mit nachhaltigen Zielsetzungen und finanziert das Bauvorhaben zu 100% aus eigenen Mitteln.
- Die Entwicklung des Projektes erfolgt mit lokalen Partnern, welche über grosse Erfahrung in der Projektentwicklung verfügen und die Bedürfnisse der Region kennen.
- Das Planerteam hat in der Gemeinde Untersiggenthal bereits erfolgreich mit der Gemeinde zusammengearbeitet und Projekte erstellt.
- Die Nachhaltigkeit des Projektes ist garantiert, da der Endinvestor (Asga) bereits in der Entwicklung seine Anforderungen an das Produkt einfliessen lässt – keine Gewinnmaximierung, sondern die Nachhaltigkeit steht im Vordergrund.
- Die beiden grössten nationalen Grossverteiler möchten mit uns das Projekt realisieren (Coop und Migros).

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Asga und den zuständigen Personen eine ideale Partnerschaft gefunden zu haben.

Ende gemeinderätlicher Traktandenbericht



Frau Gemeindeammann Marlène Koller begrüsst bei diesem Traktandum Herrn Benjamin Bolt von der Fa. Asga, unserer Baurechtsnehmerin.

Der gemeinderätliche Traktandenbericht wurde von Gemeinderat Adrian Hitz vorgetragen. Er kann ganz aktuell darüber informieren, dass der Ankernutzer im Erdgeschoss die MIGROS sein wird.

Diskussion

Herr Gregor Zimmermann, Rütelistrasse 2, stellt eine Frage zur Grösse der vorgesehenen Verkaufsnutzung in m2 und bezüglich Standort, ob die zulässige mögliche Verkaufsnutzung nicht überschritten wird.

Herr Benjamin Bolt, Asga Pensionskasse, St. Gallen, informiert darüber, dass die aktuellen Berechnungen auf Studien beruhen und es sich noch nicht um ein fertiges Projekt handelt. Im Erdgeschoss sind aktuell 1'150 m2 Gewerbefläche geplant. Diese Grösse entspricht den Vorgaben in der Bau- und Nutzungsordnung.

Herr Pius Murmann, Leiter der Abt. Bau und Planung, Zelglistrasse 12, informiert über die neue, rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung. Darin sind für die Zentrumszone 2 x 1'500 m2 Verkaufsfläche möglich. Diese Planung entspricht damit den Vorgaben.

Herr Hans Höhn, Metzgerei Höhn, Mardeläckerstrasse 8, verweist darauf, dass er diese Informationen bereits zum dritten Mal hört. An der Veranstaltung zum Gewerbe hat er an diesem Abend nicht mehr erfahren als heute. Er ist immer noch sehr begeistert von der Sporthalle und findet diese ein «MUSS». Seine Bedenken sind verkehrspolitischer Natur. Er zeichnet den Weg der Anlieferungen von der Mardeläckerstrasse über die Schulstrasse bis hin zum Mühleweg. Seine Frage betrifft auch die Parkplätze. In dem Wohnblock sind ca. 60 Wohnungen geplant, im UG sind rund 100 Parkplätze geplant, damit verbleiben also rund 35 Parkplätze im UG für das Gewerbe. Oben auf der EG-Ebene sind rund 20 Aussenparkplätze für das Gewerbe vorgesehen. Er findet dies sehr sehr wenig. Eine Nutzung der unterirdischen Parkplätze für die Mehrzweckhalle ist zwar angedacht und möglich. Ob dies im Zusammenhang mit dem schulischen Nutzen überhaupt verträglich ist, scheint ihm fraglich. Er ist für den Gewerbebau, er ist für für den Turnhallenbau, aber die geschilderten Probleme sind seine Bedenken.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller informiert darüber, dass die Verkehrssituation schon mit dem Kanton betrachtet wurde. Es wurden neue Messungen gemacht, die Erschliessung ist ein Thema, der Knoten Bank/Landstrasse wurde beleuchtet. Am besten ausgebaut ist der Knoten Kornfeldweg/Landstrasse. Die Erschliessung wird ganz sicher noch näher geprüft und dies wird auch ein Teil des Baugesuches sein. Dem Gemeinderat ist die Situation mit dem Schulweg bewusst. Die Schüler müssen zum Besuch des Turnens diesen Weg neu queren. Die Anlieferungen des Gewerbes sind am Morgen früh geplant. Wir sind aus Sicht des öffentlichen Verkehrs sehr gut erschlossen, die Mindestanforderungen an Parkplätze sind auch gesetzlich gegeben und müssen erfüllt werden. Die Planungen der Fa. Asga können natürlich noch nicht in die Tiefe gehen, solange nicht klar ist, ob dieser heute vorgelegte Vertrag zu Stande kommt.

Herr Pius Murmann, Leiter Abt. Bau und Planung, Zelglistrasse 12, verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung. Diese sagt aus, wieviele Parkplätze im



Minimum oder im Maximum erstellt werden müssen/dürfen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr lässt Reduktionen zu.

Herr Norbert Zehnder, Rainweg 4, verweist darauf, dass das Baurecht in 99 Jahren endet. Ihn interessieren die Modalitäten, wenn dieser Vertrag ausläuft.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller zeigt auf, dass der Vertrag über 99 Jahre läuft und im Vertrag auch die Heimfallentschädigung geregelt ist. Wenn man gegen das Ende der Vertragslaufzeit kommt, bestehen Verlängerungsmöglichkeiten. Mit diesem Abschluss des Vertrags und der daraus resultierenden Baute können auch weitere Forderungen aus dem Leitbild erfüllt werden, so die Sicherstellung eines Teiles der Grundversorgung von Untersiggenthal (Lebensmittel, Einkauf).

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

Antrag Der Baurechtsvertrag über die Parz. Nrn. 1283 + 1791 z.G. der Asga Pensionskasse Genossenschaft, St. Gallen, sei zu genehmigen.

Abstimmung Der Antrag wird mit **313 JA**-Stimmen gegen **vereinzelte NEIN**-Stimmen (nicht ausgezählt) angenommen.



TRAKTANDUM 6

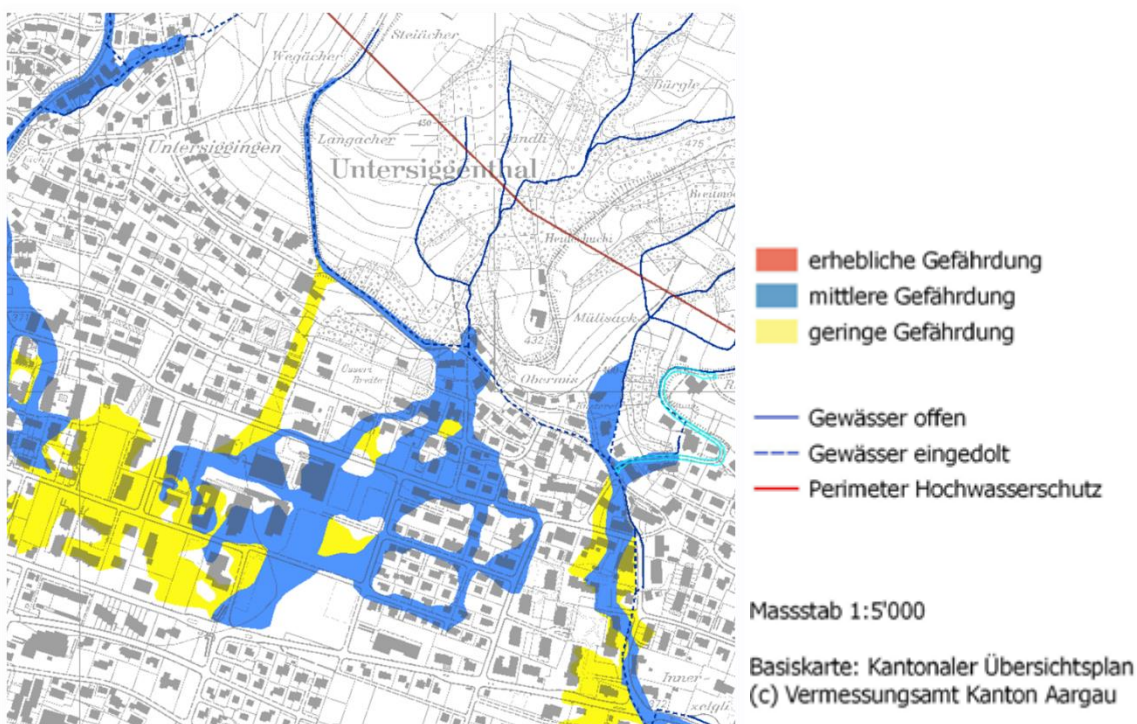
Traktandenbericht Gemeinderat

- 6 123.1 Gewässer / Oberirdische Gewässer, Seen / Uferschutz, Korrektion, Hochwasserschutz, Reinigung, Wasserwirtschaft
Bruttokredit von Fr. 1'551'000.00 für Hochwasserschutzmassnahmen am Steinenbühlbach / Genehmigung

Ausgangslage

Die Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal weist in der Gemeinde Untersiggenthal im Bereich des Steinenbühlbaches ungefähr ab dem Paul-Zehnder-Weg ein Schutzdefizit aus. Dieses Defizit gefährdet grössere Flächen im Siedlungsgebiet. Darin inbegriffen sind die Schul- und Sportanlagen wie auch das geplante Zentrum inkl. der Gemeindeverwaltung.

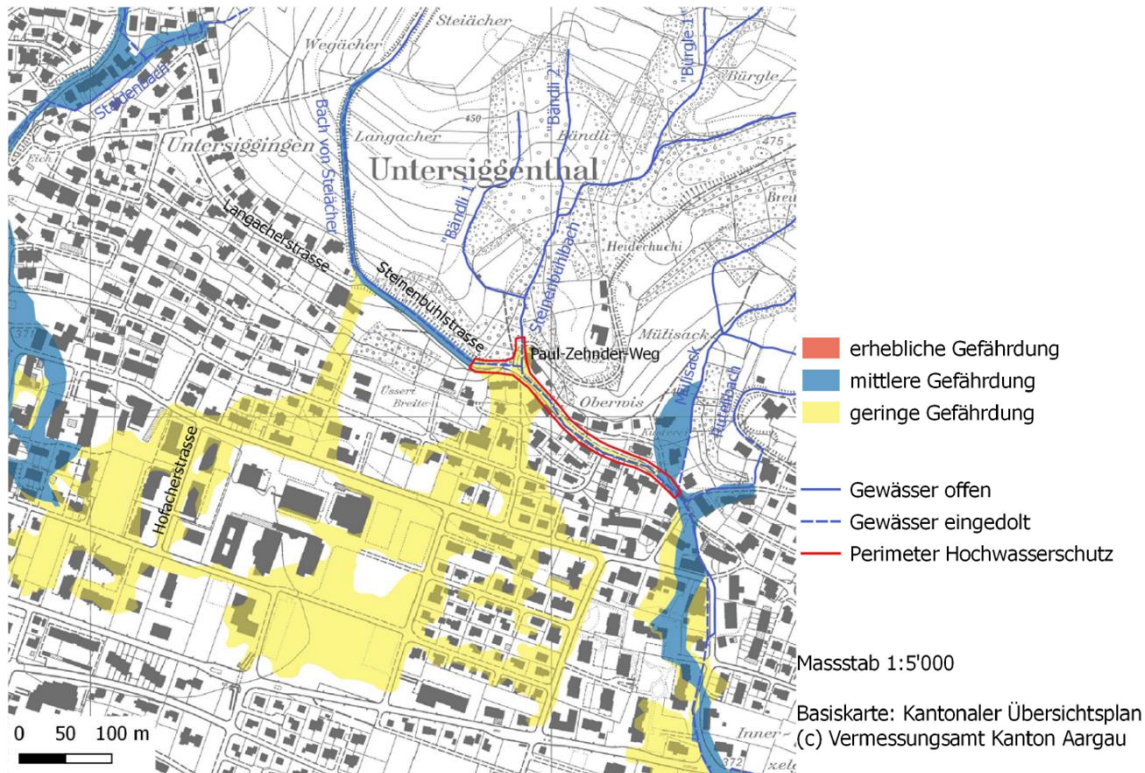
Gefahrenkarte vor Massnahmen:



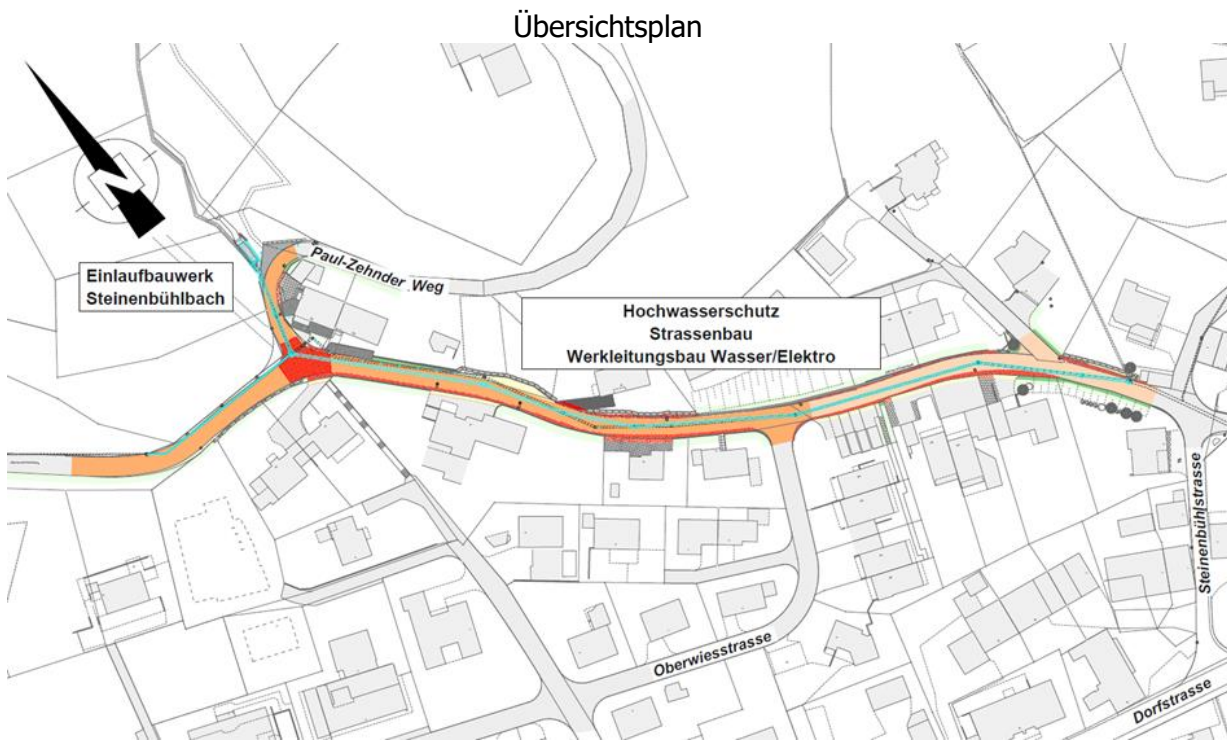


Untersiggenthal

Gefahrenkarte nach Massnahmen:



Dem Bauprojekt HWS Steinenbühlbach liegt eine Machbarkeitsstudie zu Grunde. Die Gemeinde Untersiggenthal hat sich für Variante 1 – Kapazitätserhöhung der Eindolung ausgesprochen. Die Flussbau AG hat in einem Kurzbericht die Auswirkungen der Massnahmen überprüft. Dabei zeigte sich, dass durch die Kapazitätserhöhung der Eindolung das Hochwasser-schutzdefizit am Steinenbühlbach im betrachteten Perimeter gelöst wird.



Projektbeschreibung

Ein umfangreiches Projektdossier liegt während der öffentlichen Aktenaufgabe zur Einsichtnahme auf und wird auch auf unserer Homepage veröffentlicht. Wir verzichten hier auf die Wiedergabe der umfangreichen technischen Details in den Bereichen:

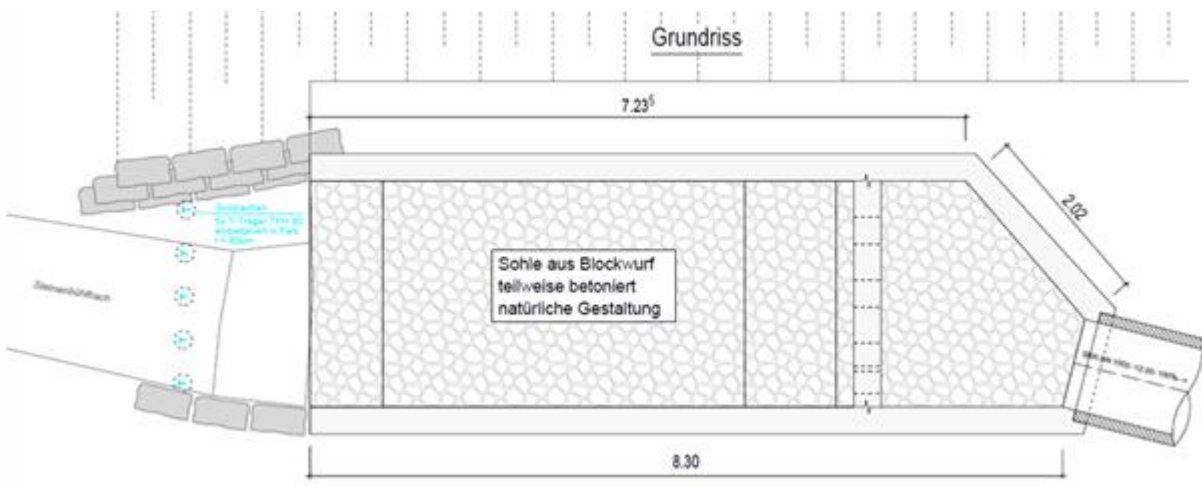
- Bachleitung
- Einlaufbauwerke
- Kanalisationsleitung (keine Sanierung nötig, Erneuerung Kontrollschachtabdeckungen)
- Strassenbau
- Strassenentwässerung (Anpassung Einlaufschächte, Wechsel Anschluss von Bachleitung zur Schmutzwasserleitung)
- Strassenbeleuchtung (wird nicht ersetzt)
- Wasserleitung



Aktuelle Situation, bestehendes Einlaufbauwerk Steinenbühlbach:



Beispiel Einlaufbauwerk:





Bauablauf

Es ist vorgesehen, dass der Bauablauf in fünf Abschnitte unterteilt wird. Folgende Abschnitte sind vorgesehen:

- Bauabschnitt 1: Altes Spritzenhaus bis Oberwiesstrasse
- Bauabschnitt 2: Oberwiesstrasse bis Steinenbühlstrasse 21
- Bauabschnitt 3: Steinenbühlstrasse 21 bis zu Paul-Zehnder-Weg
- Bauabschnitt 4: Paul-Zehnder Weg inkl. Einlaufbauwerk
- Bauabschnitt 5: Paul-Zehnder Weg bis Projektende bei KS B117.0

In den Bauabschnitten werden sämtliche Arbeiten bis und mit Tragschicht eingebaut. Der Deckbelag wird über den ganzen Perimeter während einer kurzen Bauzeit eingebaut. Während des Bauabschnitts 1 ist vorgesehen, den Verkehr über die Oberwiesstrasse Richtung Steinenbühl zu führen.

Während den Bauabschnitten 2, 3 und 5 wird der Verkehr über die Staldenstrasse, Kanonenweg und die Steinenbühlstrasse bis zur Langacherstrasse bzw. bis zu den Liegenschaften an der Steinenbühlstrasse geleitet. Es ist jeweils eine Sackgasse bei der Kreuzung Kanonenweg/Rietwiesenstrasse/Steinenbühlstrasse und bei der Kreuzung Steinenbühlstrasse/Rütelistrasse/Oeliweg anzubringen. Die Durchfahrt zum Steinenbühl ist während diesen Bauabschnitten nur über die Staldenstrasse möglich.

Für den Bauabschnitt 4 muss die Strasse gesperrt werden. Infolge der Breite der Strasse und den breiten Gräben sind die Zufahrten zu den Liegenschaften während den Bauabschnitten nicht möglich. Parkmöglichkeiten werden von der Gemeinde im Bereich des Zentrums zur Verfügung gestellt.

Zusammenfassung Kosten für Bruttokredit (ohne EW-Anschluss):

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Strassenbau | Fr. 484'000.00 |
| Bachleitung | Fr. 805'000.00 |
| Kanalisation | Fr. 10'000.00 |
| Wasserleitung | Fr. 215'000.00 |
| Gefahrenschutzkarte | <u>Fr. 37'000.00</u> |
| Bruttokredit | Fr. 1'551'000.00 |
| | |
| ./.. Beitrag Kanton Aargau | Fr. 186'560.00 |
| ./.. Beitrag AGV | <u>Fr. 24'600.00</u> |
| | |
| Netto-Investition Gemeinde | Fr. 1'339'840.00 |

Die Kosten für die Kanalisation (Fr. 10'000.00) werden dem Eigenwirtschaftsbetrieb «Abwasser» belastet, die Aufwendungen der Wasserleitung (Fr. 215'000.00) dementsprechend dem «Wasser». Damit verbleibt für die Einwohnergemeinde eine Restanz von Fr. 1'114'840.00.



Beiträge Kanton Aargau

Der Kanton Aargau unterstützt Gemeinden bei Hochwasserschutzprojekten. Wird durch die geplanten Massnahmen der Schutz vor einem HQ₁₀₀ gewährleistet, so können Beiträge in Aussicht gestellt werden. Die Beiträge hängen von der prozentualen Kapazitätserhöhung ab, wobei der Endzustand 100 % entspricht (gleichbedeutend dem Dimensionierungsabfluss).

Die effektiven Kosten für den Hochwasserschutz ergeben Fr. **491'000.00** (gerundet). Davon übernimmt die **AGV 5 % (Fr. 24'600.00)**. Der **Kanton Aargau** selbst beteiligt sich mit **40 %** an den Restkosten, d.h. heisst mit Fr. **186'560.00**. Die gesamten Beiträge für den Hochwasserschutz des Steinenbühlbaches belaufen sich somit auf Fr. **211'160.00**.

Ende gemeinderätlicher Traktandenbericht

Vizeammann Ueli Eberle erläutert den gemeinderätlichen Traktandenbericht. Er erwähnt u.a. dass diese Hochwasserschutzmassnahmen auch mit der geplanten Bautätigkeit im Zentrum (und den Schulbauten) zusammenhängen. Bei einer Zustimmung zum Kredit müssten keine objektbezogenen Massnahmen getätigt werden.

Diskussion

Herr Alois Umbricht, Dorfstrasse 40, fragt an und glaubt, dass auch in den in der Vorlage gelb markierten Flächen nach wie vor Massnahmen nötig sein werden.

Vizeammann Ueli Eberle verneint diese Annahme. Dies sei sicher nicht so und mit dem Kanton so vorbesprochen.

Herr Patrick Hagenbuch, Schulstrasse 9, erwähnt, dass er bei der AGV arbeite. Er stellt fest, dass der Hinweis von Herrn Umbricht stimme. Für Liegenschaften im gelb markierten Bereich muss ein Hochwasserschutznachweis erbracht werden, allenfalls müssen Massnahmen umgesetzt werden. Er bezweifelt die Aussage des Vizeammanns, wonach in den gelben Zonen kein Handlungsbedarf mehr gegeben sei.

Herr Pius Murmann, Leiter der Abt. Bau und Planung, Zelglistrasse 12, erwähnt, dass nach unserem Wissensstand und den getätigten Abklärungen keine Massnahmen mehr in dem fraglichen Bereich notwendig seien. Es resultiert eine Deklaration, dass die Folgen eines 300-jährigen Hochwassers in Kauf genommen werden müssen. Im blauen Bereich besteht eine mittlere Gefährdung und dort sind Massnahmen zu treffen, dies seien zumindest bis jetzt die vom Kanton erhaltenen Informationen.

Gemeindeammann Marlène Koller erwähnt, dass das 100-jährige Hochwasser abgesichert werden muss, dass 300-jährige Hochwasser nicht. Sie weist aber explizit darauf hin, dass diese Massnahmen nicht nur für die Gemeindebauten, sondern für alle Liegenschaften gelten und Auswirkungen haben, welche im jeweiligen Perimeter liegen. Eine ähnliche Situation befindet sich auf der anderen Dorfseite beim Staldenbach. Auch diese Problemzone wird gelegentlich angegangen. In diesem Bereich hat es bei gewissen Bauten schon Hochwasserschutzmassnahmen gegeben. Diese wurden von den Liegenschaftsbesitzern selbst erbracht (z.B. mit Mäuerchen um das Gelände).

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.



Antrag Der Bruttokredit von **Fr. 1'551'000.00** für Hochwasserschutzmassnahmen am Steinenbühlbach sei zu genehmigen.

Abstimmung Für den gemeinderätlichen Antrag stimmt eine grosse Mehrheit. Das Gegenmehr ergibt 0 Stimmen.

Untersiggenthal



TRAKTANDUM 7

VERSCHIEDENES

Gemeindeammann Marlène Koller weist darauf hin, dass sie ihre wichtigen Informationen bereits zu Versammlungsbeginn angebracht hat.

Weitere Diskussion

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen aus der Versammlung erfolgen, schliesst die Vorsitzende diese legendäre Gemeindeversammlung ab.

Frau Gemeindeammann Marlène Koller wünschte allen Anwesenden frohe Festtage und im neuen Jahr alles Gute!

Beilagen zum Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. November 2019:

- 1.) Power-Point Präsentation der Gemeindeversammlung

GEMEINDERAT UNTERSIGGENTHAL
Gemeindeammann Gemeindeschreiber

DIE FINANZKOMMISSION