

---

# Gemeinde Untersiggenthal

## Protokoll ausserordentliche Orts- bürger-Gemeindeversammlung

---



Untersiggenthal

### 1. Sitzung 2020

vom 27. Februar 2020, 19.30 – 20.00 Uhr

---

#### Anwesend

**Gemeindeammann** Marlène Koller (Vorsitzende)  
**Vizeammann** Ueli Eberle

**Gemeinderat** Adrian Hitz  
Christian Gamma  
Norbert Stichert

**Finanzkommission** Kurt Roth  
Urs Schneider  
Mario Lozza

**Gemeindeschreiber** Stephan Abegg

---

**Stimmenzähler** Bruno Spörri  
Thomas Pabst

**Versammlungsort** Saal im Gemeindehaus



**Traktandenliste gemäss Einladung**

1. Protokoll Ortsbürgergemeinde-Versammlung vom 24. Oktober 2019 / Genehmigung
2. Kaufvertrag, Parz. Nr. 1302, 7'363 m<sup>2</sup>, Erbgemeinschaft Otto Umbricht,  
Fr. 7'363'000.00 / Genehmigung
3. Kaufvertrag, Parz. Nr. 1303, 3'280 m<sup>2</sup>, Alois Umbricht, Fr. 3'280'000.00 / Genehmigung
4. Verschiedenes



Feststellungen

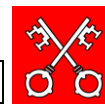
1. Es wird festgestellt, dass die Traktandenliste, inkl. der ausführlichen Vorberichte, den Stimmberechtigten rechtzeitig zugestellt worden ist.
2. Die Unterlagen zur heutigen Ortsbürgergemeinde-Versammlung sind vom 13. Februar 2020 bis 27. Februar 2020 in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme aufgelegt.



Begrüssung

Frau Gemeindeammann Marlène Koller begrüsst alle Anwesenden zur ausserordentlichen Ortsbürgergemeinde-Versammlung im Gemeindesaal. Die Begrüssung gilt auch im Namen der Ratskollegen, Vizeammann Ueli Eberle und den Gemeinderäten Adrian Hitz, Norbert Stichert und Christian Gamma sowie Gemeindeschreiber Stephan Abegg.

Speziell begrüsst werden alle Einwohnerinnen und Einwohner und alle, die das erste Mal an einer Ortsbürgergemeinde-Versammlung teilnehmen sowie alle Behörden- und Kommissionsmitglieder, insbesondere die Mitglieder der Ortsbürgerkommission und alle Angestellten der Verwaltung. Ebenso begrüsst sie die Gäste, die motiviert wurden, an die Gemeindeversammlung zu kommen, dies sind heute die vom geplanten Landkauf involvierten Eigentümer. Von der Presse ist niemand anwesend. Ebenfalls speziell begrüsst werden die Mitglieder der Finanzkommission. Heute anwesend sind: Kurt Roth, Urs Schneider und neu gewählt und erstmals dabei ist Mario Lozza.



Feststellung der Verhandlungsfähigkeit

Total Stimmberechtigte	498
1/5 der Stimmberechtigten Ortsbürger beträgt	100
Anwesend sind	54
Absolutes Mehr	28

Die zur abschliessenden Beschlussfassung erforderliche Anzahl von 1/5 aller Stimmberechtigten (100) ist nicht erreicht. Gemäss Gemeindegesetz unterstehen somit alle positiven und negativen Beschlüsse dem fakultativen Referendum, wenn dies von 1/10 aller Stimmberechtigten innert 30 Tagen, gerechnet ab Veröffentlichung, schriftlich verlangt wird.

Die Form der ausserordentlichen Gemeindeversammlung wurde infolge Wichtigkeit der Geschäfte gewählt. Hierbei ist auch die Ausstandspflicht zu wahren. Bei der üblicherweise im Frühling im Forstschopf durchgeführten Gemeindeversammlung wäre die Einhaltung viel schwieriger zu kontrollieren. Die Vorsitzende weist mit einer separaten Folie auf die Vorgaben der Ausstandspflicht hin:

**Ausstandspflicht § 25 des Gemeindegesetzes**

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 bzw. eingetragener Partner, seine Eltern sowie seine Kinder mit ihren Ehegatten bzw. eingetragenen Partnern vor der Abstimmung das Versammlungslokal zu verlassen.



**Traktandum 1**  
**Protokoll vom 24. Oktober 2019 / Genehmigung**

1 403 Gemeindeversammlung Einwohner- und Ortsbürgergemeinde  
**Protokoll vom 24. Oktober 2019 / Genehmigung**

Frau Gemeindeammann Marlène Koller erläutert, dass das Protokoll vom 24. Oktober 2019 von der Finanzkommission geprüft und gemeinsam mit dem Gemeinderat für in Ordnung befunden wurde. Verfasst wurde das Protokoll durch die Gemeindekanzlei. Es war in der Aktenaufgabe einsehbar oder konnte auf der Homepage der Gemeinde Untersiggenthal heruntergeladen werden.

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 der Ortsbürgergemeinde-Versammlung vom 24. Oktober 2019 wird einstimmig genehmigt.

Die Vorsitzende bedankt sich bei der Gemeindekanzlei für die Abfassung und der Finanzkommission für die Überprüfung des Protokolls.



## **Gemeinsame Einleitung zu den Traktanden 2 und 3**

### Strategie

Die Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal ist eine grosse Landbesitzerin (Bauland, Landwirtschaftsland und Wald) in der Gemeinde. Dank zumeist langfristig laufenden Baurechtsverträgen können bis heute erfolgreiche finanzielle Jahresabschlüsse verzeichnet werden. Diese bereits über viele Jahrzehnte erfolgreich praktizierte Strategie soll fortgeführt werden. Die Ortsbürgergemeinde als grosse Landbesitzerin ist sich einerseits ihrer grossen Verantwortung bewusst und kann andererseits als Eigentümerin eine gewisse Steuerung der Entwicklung in der Gemeinde übernehmen.

### Finanzen

Dank der guten Erträge hat die Ortsbürgergemeinde derzeit ein Eigenkapital von Fr. 36'500'000.00. Davon sind in nächster Zeit Fr. 5'500'000.00 an das Projekt Zentrum vergeben (Beitrag und Bau Photovoltaikanlage).

### Kaufpreis, Mittelbeschaffung

Der Preis von Fr. 1'000.00/m<sup>2</sup> für Bauland darf als ausserordentlich fair bezeichnet werden. Dazu liegt eine Verkehrswertschätzung vom 27. September 2018 vor, welche durch die Fa. BDO, Aarau, erstellt wurde.

Das zur Bezahlung des Kaufpreises benötigte Geld kann zu sehr günstigen Konditionen bei Finanzinstituten refinanziert werden. Geht man von einem Zinssatz von 0.1 % aus, beträgt bei einem Investitionsvolumen von Fr. 10'643'300.00 die zusätzliche jährliche Belastung für die Ortsbürgergemeinde knapp Fr. 11'000.00. Die Ortsbürgergemeinde erhält für den Kaufpreis das Land mit gleichem Wert. Sofern das Land später genutzt wird, fallen deutlich höhere Erträge an (sei dies durch Baurechtszinse oder Mieterträge).

### Verträge

Zur Zeit der Drucklegung dieser Broschüre liegen die vorbesprochenen Entwürfe der beiden Kaufverträge vor. Die Kaufverträge sollen noch rechtzeitig vor der Aktenaufgabe am 13. Februar 2020 unterzeichnet werden.

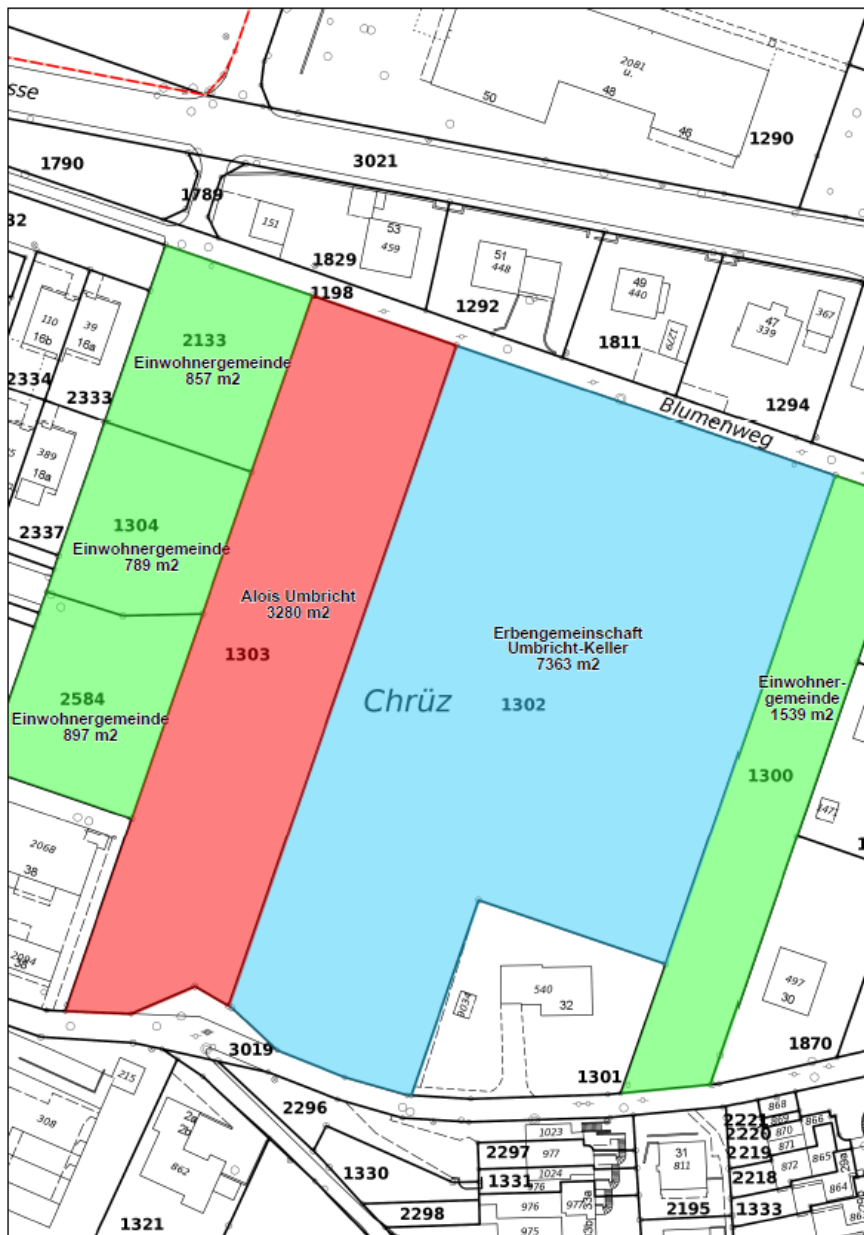
### Zweckbestimmung Parzellen Nr. 1303 und 1302

Die beiden Parzellen sollen vorerst als strategische Landreserve dienen. Aus dem Situationsplan ist ersichtlich, dass die Einwohnergemeinde in diesem Gebiet bereits 4 Grundstücke besitzt. Zusammen mit dem Kauf der Parzellen Nrn. 1302 und 1303 ergäbe sich eine grosse, zusammenhängende Fläche. Dies würde die zukünftige Planung und Verwendung der Grundstücke unter dem Namen der Gemeinde Untersiggenthal wesentlich vereinfachen.



Sofern die Ortsbürgergemeinde das Land käuflich erwerben kann, ist die Möglichkeit gegeben, die aktuellen Vorhaben in der Gemeinde Untersiggenthal (Zentrum, obere Niederwies) mit diesem noch unüberbauten Teil zeitlich zu steuern und den Zweckbestimmungen der neuen Bau- und Nutzungsordnung zuzuführen. Das Land soll nicht unmittelbar überbaut werden, aber auch nicht über viele Jahre ungenutzt bleiben. Innerhalb des laufenden Planungshorizontes der BNO von 15 Jahren soll der zukünftige Verwendungszweck geklärt und die Realisierung eingeleitet werden.

**ÜBERSICHT SITUATIONSPLAN, Gebiet «Chrüz»**







Gemeindeammann Marlène Koller informiert über die offizielle Ortsbezeichnung, welche gemäss Planeintrag «Chrüz» heisst. Die gesamte zum Kauf stehende Fläche ist seit längerer Zeit unüberbaut. Auf dem Situationsplan sind die grün dargestellten Flächen bereits im Besitz der Einwohnergemeinde.

Bis zur Revision der Nutzungsplanung waren diese Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Jetzt sind diese 6 Parzellen in die Zonen Zentrum und W3 umgezont worden. Nun können diese Parzellen gemäss der Zonierung und den Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung bebaut werden. Die Erbgemeinschaft Otto Umbricht hat schon längere Zeit signalisiert, dass sie an einem Verkauf interessiert wären. Alois Umbricht hat sich auch dazu entschieden, sein Land an die Ortsbürger zu verkaufen. Für das ganze Gebiet wurde ein einheitlicher Preis von Fr. 1'000.00 pro Quadratmeter definiert. Die beiden Kaufverträge wurden vorbehaltlich der Genehmigung der Gemeindeversammlung am 3. Februar 2020 unterzeichnet. Mit diesem Kauf wären nun die Ortsbürger- und Einwohnergemeinde Besitzerin des ganzen, freien Schildes. Die Fläche soll nicht sofort überbaut werden, sondern die weitere Entwicklung in der Gemeinde hat auf die zukünftige Nutzung Einfluss.

Gemeinderat Adrian Hitz gestattet sich, für diese beiden Landkäufe einige persönliche Gedanken und Bemerkungen einzubringen. Die Ortsbürgerkommission hat dieses Geschäft über eine sehr lange Zeit mehr oder weniger intensiv bearbeitet. Dass dieses Geschäft heute so vorgelegt werden kann, ist sprichwörtlich eine «Win Win Situation». Die Ortsbürger können von zwei Landbesitzern zu einem sehr fairen Preis Bauland erwerben und dann zum richtigen Zeitpunkt, der Tradition entsprechend, ein weiteres Mal im Baurecht abgeben.

Wie allen bekannt ist, befinden wir uns zurzeit in einem historischen «Tiefzinsniveau», welches einem so kerngesunden Kreditnehmer wie der Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal noch zusätzlich zu Gute kommt. Die Ortsbürger in ihrer aktuellen finanziellen Lage können sich zu einzigartigen Konditionen Geld beschaffen, konkret für kurzfristige Tranchen bis 3 Jahre **ab 0.03 Prozent**. Dies ist kein theoretischer Wert, dazu liegt ein konkretes Angebot vor.

Eine sinnvolle Finanzierung würde mit verschiedenen langen Laufzeiten aktuell wie folgt aussehen:

- 3.5 Mio. zu 0.03 Prozent 5 Jahre fest CHF 1'050/Jahr
- 7.0 Mio. zu 0.17 Prozent 10 Jahr fest CHF 11'900/Jahr

Total jährliche Zinskosten CHF 12'950/Jahr

Geht man aus heutiger Sicht von einer Bebauung in den kommenden 5 bis 15 Jahren aus, sind die für diesen Landkauf nötigen Zinslasten als gering zu bezeichnen. Sollten die Zinsen schon bald anziehen, was jedoch nicht unbedingt zu erwarten ist, könnte mit einer solchen Aufteilung rechtzeitig wieder disponiert werden.

Als weiteres wichtiges Argument für die Ortsbürger als Landkäufer spricht die Tatsache, dass ein Investor, welcher in dieser Grössenordnung für das Land investieren muss, auch schnell Ertrag und Rendite sehen will. Die Ortsbürgergemeinde will und muss dies nicht. Für die Gemeinde ist dies sicher auch positiv, wenn man weiss, dass mit den Projekten Zentrum und Obere Niederwies bald neuer Wohnraum entsteht.

Noch einige Worte zu einer möglichen Nutzung in doch relativ weiter Zukunft. Ortsbürgerkommission und Gemeinderat könnten sich als mögliche Variante eine Abgabe im Baurecht z.B. an eine Wohnbaugenossenschaft gut vorstellen. Diese könnte, bei Nachfrage in einer



nächsten Etappe, wiederum altersgerechte Wohnungen zu attraktiven Preisen an guter Lage im Dorf realisieren.

Geht man vom aktuell bereits abgeschlossenen Baurechtsvertrag im Zentrum aus, könnte aus heutiger Sicht auf der dieser Fläche von einem jährlichen Baurechtszins ab rund 0.5 Mio. ausgegangen werden.

Zusammengefasst können wir festhalten, die Ortsbürger würden mit diesem Kauf der seit Generationen gepflegten Tradition nachkommen und zwar Land kaufen für eine mittel- und langfristig sinnvolle Nutzung mit einer Abgabe im Baurecht.

### Diskussion

Herr André Beier, Langacherstrasse 4, fragt zur Finanzierung an, ob dieser Kauf kreditmässig finanziert werden muss oder ob dafür eigene Mittel vorhanden sind?

Gemeinderat Adrian Hitz bejaht, dass eigene Mittel vorhanden sind, diese werden seit Jahrzehnten der Einwohnergemeinde zur Verfügung gestellt. Zu diesen Konditionen werden nun die benötigten Mittel möglichst schnell in Anspruch genommen und fixiert.

Herr Kurt Umbricht, Höhenweg 57A, möchte wissen, weshalb die Parz. Nr. 3019 als Spickel am Höhenweg nicht auch käuflich erworben wird.

Gemeinderat Adrian Hitz informiert, dass es sich hierbei um eine Strassenparzelle handelt, welche schon der Einwohnergemeinde gehört. Gemeindeammann Marlène Koller ergänzt, dass auch eine Erschliessung geplant werden muss und das ganze Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert ist. Ein solches Verfahren benötigt aber auch eine gewisse Zeit, dafür sind die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten vielfältig.

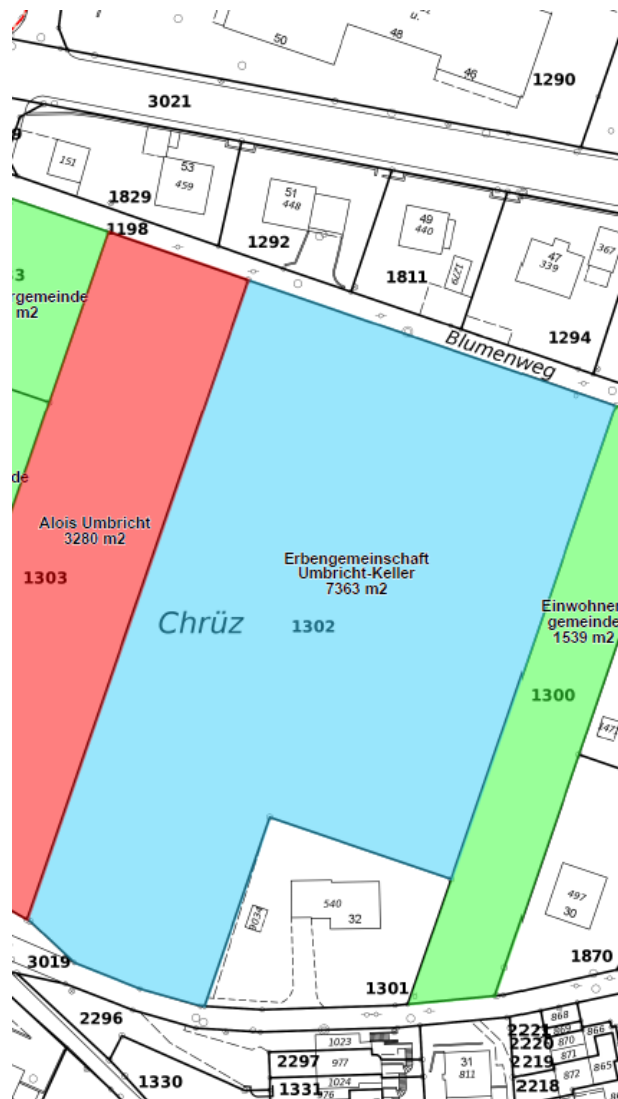
Zur generellen Ausgangslage werden keine Fragen mehr gestellt.



**Traktandum 2**  
**Kaufvertrag, Parz. Nr. 1302, 7'363 m<sup>2</sup>, Erbgemeinschaft Otto Umbricht,**  
**Fr. 7'363'000.00 / Genehmigung**

Die Parzelle Nr. 1302 gehört der Erbgemeinschaft Otto Umbricht und ist 7'363 m<sup>2</sup> gross (blau markiert auf Situationsplan). Es handelt sich um eine Bauzone, welche teils in der «Zentrumszone», teils in der Zone «W3» liegt. Die entsprechenden Zonenbestimmungen werden aus der neuen Bau- und Nutzungsordnung angewendet. Die ganze Fläche ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Das Land soll zu einem m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 1'000.00 verkauft werden, was einen Kaufpreis von Fr. 7'263'000.00 ergibt. Die Stipulationskosten werden hälftig geteilt und sind im beantragten Bruttokredit nicht enthalten.





Gemeindeammann Marlène Koller bittet die anwesenden Personen, welche von der Ausstandspflicht betroffen sind, den Raum zu verlassen. Alois Umbricht, als Betroffener beim nächsten Traktandum, verlässt das Versammlungslokal auf eigenen Wunsch schon bei diesem Traktandum.

Die Vorsitzende fragt nochmals an, ob noch weitere Fragen bestehen, welche vorher nicht gestellt werden wollten.

Herr André Beier, Langacherstrasse 4, hat noch eine Frage zur Finanzierung. Die aufgezeigten Zinssätze sind eindrücklich. Er möchte wissen, ob dieses Kapital «bankfinanziert» sei oder auf anderen Wegen.

Gemeindeammann Marlène Koller bestätigt, dass es sich um eine «Bankfinanzierung» zu den dargelegten Zinssätzen, je nach Laufzeit, handelt. Sie verweist nochmals darauf, dass die Ortsbürger über viel Geld verfügen, 5 Millionen Franken davon gehen bereits als Beitrag an das Zentrum. Die Gelder fliessen von einer Bank oder z.B. der Postfinance.

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

**Antrag**                      Der Kredit von Fr. 7'363'000.00 für den Kauf der Parz. Nr. 1302 sei zu genehmigen.

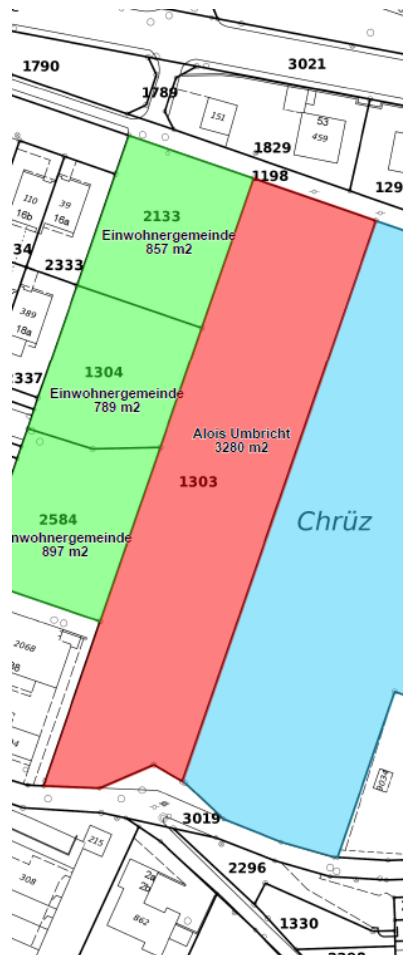
**Abstimmung**             Der Antrag wird **einstimmig** angenommen, das Gegenmehr hatte 0 Stimmen ergeben.



**Traktandum 3**  
**Kaufvertrag, Parz. Nr. 1303, 3'280 m<sup>2</sup>, Alois Umbricht, Fr. 3'280'000.00 / Genehmigung**

Die Parzelle Nr. 1303 gehört Alois Umbricht, Untersiggenthal, und ist 3'280 m<sup>2</sup> gross (rot markiert auf Situationsplan). Es handelt sich um eine Bauzone, welche teils in der «Zentrumszone», teils in der Zone «W3» liegt. Die entsprechenden Zonenbestimmungen werden aus der neuen Bau- und Nutzungsordnung angewendet. Die ganze Fläche ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Das Land soll zu einem m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 1'000.00 verkauft werden, was einen Kaufpreis von Fr. 3'280'000.00 ergibt. Die Stipulationskosten werden hälftig geteilt und sind im beantragten Bruttokredit nicht enthalten.



- Diskussion** Die Diskussion wird nicht gewünscht.
- Antrag** Der Kredit von Fr. 3'280'000.00 für den Kauf der Parz. Nr. 1303 sei zu genehmigen.
- Abstimmung** Der Antrag wird **einstimmig** angenommen, das Gegenmehr hatte 0 Stimmen ergeben.





**Traktandum 4  
Verschiedenes**

Gemeindeammann Marlène Koller informiert über:

- 5      351.57      Bau, Unterhalt, Erwerb, Verkauf / Objekte Ortsbürgergemeinde / Hard /  
Kauf und Verkauf, dingliche Rechte, Bauten, Unterhalt, Enteignung  
**Hard, Siggenthal Station, Baurecht Fa. Delfosse**

Aktuell wird ein Baurechtsvertrag mit der Fa. Delfosse, Brugg, für die Nutzung einer Fläche im Gebiet Hard, Siggenthal Station, ausgearbeitet. Dieser Vertrag soll der nächsten Ortsbürgergemeinde-Versammlung im Mai 2020 zur Genehmigung vorgelegt werden. Es ist ein neues Produktions- und Firmengebäude mit 40 Arbeitsplätzen geplant. Es handelt sich um das Grundstück direkt neben dem «Go Easy». Für die Erschliessung sind auf einer Länge von vorerst ca. 25 Meter mutmassliche Kosten von Fr. 45'000.00 geplant. Die von dieser Überbauung betroffene Modellfluggruppe wurde bereits schriftlich informiert.

Gemeindeammann Marlène Koller fragt nach, ob noch jemand aus der Versammlung eine Frage hat. Dies ist nicht der Fall. Sie schliesst die Versammlung und lädt die Anwesenden zu einem reichhaltigen Apéro ein.

**Beilagen zum Protokoll der Ortsbürgergemeinde-Versammlungen  
vom 27. Februar 2020:**

- 1) Power-Point-Präsentation der Ortsbürgergemeinde-Versammlung vom 27. Februar 2020

**GEMEINDERAT UNTERSIGGENTHAL**

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

**DIE PROTOKOLLPRÜFUNGSKOMMISSION**