



Versammlung vom Donnerstag, 6. Juni 2024

Vorsitz:	Reto Bissig, Gemeindeammann	
Protokollführer:	Urs Schuhmacher, Gemeindeschreiber	
Stimmzähler:	Agnes Hüsser Jakob Brem Alexandra Füglistaller	
Verhandlungsfähigkeit:	Total Stimmberechtigte	2'592
	Zur abschliessenden Beschlussfassung 1/5 oder	519
	Anwesend	106
Referendum:	Sämtliche heute Abend zu fassende Beschlüsse unterstehen dem fakultativen Referendum. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen betreffend der abschliessenden Beschlussfassung bei Beschlüssen um die Zusicherung des Gemeindebürgerrechts (Traktandum 3).	
Stimmrecht:	Die Gäste (Einbürgerungsgesuchsteller, Presse, diverse Gäste und MitarbeiterInnen der Einwohnergemeinde) sind nicht stimmberechtigt.	
Zeit:	19.30 Uhr bis 21.55 Uhr	
Ort:	Mehrzweckhalle Rudolfstetten	

Reto Bissig, Gemeindeammann

Geschätzte Damen und Herren. Ich möchte Sie recht herzlich zur heutigen Gemeindeversammlung hier in Rudolfstetten in der Turnhalle begrüßen. Begrüssen möchte ich meine Kollegin Michèle Kaufmann vom Gemeinderat, Patrick Luther, Michael Gutknecht und den Vizeamman Sascha Käpeli. Ebenfalls begrüße ich das anwesende Gemeindepersonal und von der Presse Frau Erika Obrist vom BBA und Herr Walter Christen von der Aargauer Zeitung. Ebenfalls begrüße ich die einbürgerungswillige Frau Soecknick. Von der Real North AG ist Herr Stephan Rogger hier. Als Stimmzähler amten heute Abend Alexandra Füglistaller, Agnes Hüsser und Köbi Brem. Wir kommen zur Anwesenheit: insgesamt 2'592 Stimmberechtigte haben wir im Dorf. Zur definitiven Beschlussfassung bräuchte es heute 520 Stimmen und 106 Stimmen sind anwesend. Das bedeutet, dass die heutigen Abstimmungen dem fakultativen Referendum unterliegen, mit Ausnahme von der Einbürgerung. Dieser Beschluss, den wir heute fällen, ist definitiv.

TRAKTANDEN EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG

1. Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 1. Dezember 2023
Gemeindeammann Reto Bissig
2. Genehmigung des Rechenschaftsberichts 2023, schriftliche Berichterstattung
Gemeindeammann Reto Bissig
3. Einbürgerungen
Zusicherung des Gemeindebürgerrechts an:
3.1 Soecknick Jane, geb. 1993, deutsche Staatsangehörige
Gemeinderätin Michèle Kaufmann
4. Genehmigung eines Zusatzkredits über CHF 95'000 inkl. MwSt. (Preisstand April 2024) für die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung/Kulturland mit Bauordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg
Gemeinderat Michael Gutknecht
5. Genehmigung der Jahresrechnung 2023
Gemeindeammann Reto Bissig
6. Verpflichtungskredit über CHF 500'000 brutto inkl. MwSt. (Anteil Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg CHF 172'000 inkl. MwSt. / Preisstand September 2023) für die Sanierung des Kunstrasenfelds des Gemeindeverbands regionales Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum Burkertsmatt (vorbehältlich des rechtskräftigen Abschlusses der hängigen Beschwerdeverfahren)
Gemeinderat Patrik Luther
7. Ermächtigung des Gemeinderats zur Veräusserung der Parzelle Nr. 1112 und einer Teilfläche von rund 1'278 m² der Parzelle Nr. 999 (beide im Besitze der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg) auf der Basis eines Landpreises von CHF 1'200 pro m², gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Entwurfs eines Vorvertrags und gegen die Einräumung eines Rückkaufrechts an den Kaufobjekten sowie eines Kaufrechts an den Liegenschaften Mutschellenstrasse 19 und 21 sowie Habsburgstrasse 51 (Parzellen Nrn. 751, 890 und 891)
Gemeindeammann Reto Bissig und Gemeinderat Michael Gutknecht
8. Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss und zur Unterzeichnung eines Abnahme- bzw. Anschlussvertrags mit Limeco (Interkommunale Anstalt, Dietikon ZH) für die Abwasserbeseitigung; Genehmigung öffentlich-rechtlicher Vertrag
Vizeammann Sascha Käppeli
9. Genehmigung eines Projektierungskredits über CHF 725'000 brutto inkl. MwSt. (Anteil Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg CHF 225'040 inkl. MwSt. / Preisstand März 2024) für die langfristige Schulraumplanung und Erweiterung der Kreisschule Mutschellen (KSM)
Gemeinderat Michael Gutknecht
10. Genehmigung eines Verpflichtungskredits über CHF 427'000 brutto inkl. MwSt. (Anteil Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg CHF 132'540.80 inkl. MwSt. / Preisstand Februar 2024) für den Erwerb der Schulraumprovisorien der Kreisschule Mutschellen (KSM)
Gemeinderat Michael Gutknecht

Donnerstag, 6. Juni 2024

11. Zustimmung der Änderung des Heizungssystems Arealüberbauung Gemeindehaus (neu: Realisation einer Erdsondenwärmepumpenanlage) und somit Aufhebung des Beschlusses der Versammlung vom 4. Juni 2021 (Verzicht auf A-fonds-perdu-Beitrag über CHF 200'000 der Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zwecks Realisation einer Holz schnitzel-Zentralheizung)

Vizeammann Sascha Käppeli

12. Verschiedenes und Umfrage

Gemeindeammann Reto Bissig

- Informationen des Gemeinderats

Reto Bissig, Gemeindeammann

Sie haben die Einladung fristgerecht erhalten, konnten sie vielleicht schon studieren. Gibt es zu den Traktanden, die sie hier vorne sehen, Anträge zur Änderung der Traktanden? Es gibt keine Einwände, das bedeutet wir führen diese Versammlung gemäss ordentlichen Traktanden weiter.

Donnerstag, 6. Juni 2024

**Traktandum 1 Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom
1. Dezember 2023**

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 1. Dezember 2023 kann im Internet eingesehen und heruntergeladen werden:

www.rudolfstetten.ch «Im Fokus» Gemeindeversammlung (Startseite beachten)

Interessierte haben ausserdem die Möglichkeit, das Protokoll während der ordentlichen Aktenauf-
lage bei der Gemeindekanzlei einzusehen oder als Kopie anzufordern; es wird per Post zugestellt.

Telefon 056 648 22 10

E-Mail gemeindekanzlei@rudolfstetten.ch

Reto Bissig, Gemeindeammann

Das Protokoll der Versammlung vom 1. Dezember 2023 konnten sie nachlesen. Diese wurde im Internet publiziert. Ebenfalls konnte man das Protokoll einsehen und vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeinde anfordern. Gibt es Fragen oder Äusserungen zum Protokoll? Keine, dann stimmen wir ab.

**Antrag: Die Einwohnergemeindeversammlung wolle das Protokoll der Versammlung vom
1. Dezember 2023 genehmigen.**

Abstimmung: Grosse Mehrheit JA-Stimmen.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Danke, das Protokoll wurde mit grosser Mehrheit genehmigt. Danke vielmals an den Verfasser, Urs Schuhmacher und sein Team. Übrigens habe ich vorhin vergessen Urs Schuhmacher bei der Begrüssung zu erwähnen. Dies ist meine erste Versammlung. Urs Schuhmacher, der Gemeindeschreiber, welcher für uns das Protokoll schreibt, ist natürlich ebenfalls anwesend. Danke Urs.

Donnerstag, 6. Juni 2024

Traktandum 2 **Genehmigung des Rechenschaftsberichts 2023, schriftliche Berichtserstattung**

Der schriftliche Rechenschaftsbericht des Gemeinderats wird aus finanziellen Gründen nicht in dieser Broschüre abgedruckt. Interessierte haben die Möglichkeit, den umfangreichen Bericht über das Jahr 2023 während der ordentlichen Aktenaufgabe bei der Gemeindekanzlei einzusehen oder im Internet herunterzuladen:

www.rudolfstetten.ch «Im Fokus» Gemeindeversammlung (Startseite beachten)

Der Rechenschaftsbericht kann ausserdem als Kopie bei der Abteilung Gemeindekanzlei angefordert werden; er wird per Post zugestellt.

Telefon 056 648 22 10

E-Mail gemeindekanzlei@rudolfstetten.ch

Reto Bissig, Gemeindeammann

Der Rechenschaftsbericht 2023 konnte ebenfalls eingesehen und im Internet heruntergeladen werden. Interessierte konnten diesen auch einfordern auf der Gemeindekanzlei. Dieser ist wieder ausführlich und umfasst über 70 Seiten. Gibt es Fragen zum Rechenschaftsbericht? Es gibt keine Fragen, dann stimmen wir darüber ab.

Antrag: **Die Einwohnergemeindeversammlung wolle den Rechenschaftsbericht 2023 genehmigen.**

Abstimmung: **Grosse Mehrheit JA-Stimmen.**

Reto Bissig, Gemeindeammann

Grosse Mehrheit, danke vielmals. Danke auch an dieser Stelle an den Verfasser, Urs Schuhmacher, zusammen mit seinem Team. Vielen Dank für das Erstellen dieses Berichts. Zum Traktandum 3, die Einbürgerung, würde ich das Wort gerne an Gemeinderätin Michèle Kaufmann übergeben.

Traktandum 3 **Einbürgerungen: Zusicherung des Gemeindebürgerrechts an diverse GesuchstellerInnen**

Traktandum 3.1 **Soecknick Jane, geb. 1993, deutsche Staatsangehörige**

Folgende Person stellt das Gesuch um Einbürgerung in der Schweiz, im Kanton Aargau und in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg:

Name und Vorname	Soecknick, Jane
Geburtsdatum	12. August 1993
Geburtsort	Saarbrücken, DE (Deutschland)
Angaben der Eltern	Olaf Günther Walter und Birgit Maria Soecknick
Staatsangehörigkeit	Deutschland
Einreise in die Schweiz	28. November 2013
Zuzug nach	
Rudolfstetten-Friedlisberg	1. März 2015
Wohnadresse	Höllbündtenstrasse 12, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
Arbeit	Executive Assistant
Zivilstand	ledig
Sprache	Sehr gute Deutschkenntnisse
Hobbys	Joggen, Klavier spielen, in der Natur sein

Michèle Kaufmann, Gemeinderätin

Guten Abend miteinander. Wir haben es bereits gehört, es geht um die Einbürgerung, die Zusicherung des Gemeinbürgerrechts. Und zwar an Frau Jane Soecknick, welche dort drüben sitzt. Guten Abend nochmals, Frau Soecknick. Frau Soecknick kommt gebürtig aus Deutschland und ist 2015 hier zu uns zugezogen. Frau Soecknick ist Assistentin der Geschäftsleitung und arbeitet in Zürich. Wir hatten Frau Soecknick bei uns für ein Gespräch. Es war ein gutes Gespräch. Ich habe alle Fragen, welche man so stellt, gestellt und ihr Wissen abgefragt. Das war überhaupt kein Problem und relativ schnell durch und die ganze Befragung ist zu einem richtig guten Gespräch geworden. Es ist in meinen Augen absolut fraglos, dass Frau Soecknick über alle Voraussetzungen verfügt, welche es braucht, um ein Teil unserer Gemeinde zu werden. Was man in den Akten über ihr Arbeitsumfeld lesen kann, ist nur gut. Frau Soecknick wird als Mitarbeiterin geschätzt, sowohl von der menschlichen als auch von der fachlichen Seite. Viel mehr möchte ich gar nicht sagen. Sie ist eine sympathische Person, welche über Wissen verfügt und welcher man unserer Ansicht nach gut das Gemeindebürgerrecht verleihen kann. Gibt es Wortmeldungen von Ihnen? Wenn es keine Wortmeldungen gibt, dann würde ich Sie jetzt mit Larissa rausbegleiten, damit die Bevölkerung abstimmen kann.

Antrag: **Die Einwohnergemeindeversammlung wolle Frau Jane Soecknick das Gemeindebürgerrecht von Rudolfstetten-Friedlisberg zusichern.**

Abstimmung: **Abstimmung hätte durch Reto durchgeführt werden müssen. Grosse Mehrheit JA-Stimmen.**

Michèle Kaufmann, Gemeinderätin

Das ist eindeutig. Danke Ihnen vielmals.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Beim Traktandum Nummer vier geht es um die Genehmigung eines Zusatzkredites für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Hier übergebe ich das Wort an meinen Kollegen, Michael Gutknecht.

Traktandum 4 ***Genehmigung eines Zusatzkredits über CHF 95'000 inkl. MwSt. (Preisstand April 2024) für die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung/Kulturland mit Bauordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg***

Ausgangslage

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist bereits seit dem Jahre 2017 in Bearbeitung. Dazu hat die Einwohnergemeindeversammlung am 7. Juni 2018 einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 345'000 inkl. MwSt. beschlossen.

Ablauf

Ursprünglich wurde von einer Planungszeit von rund vier Jahren ausgegangen. In den letzten Jahren haben sich die Verfahren für Gesamtrevisionen von Nutzungsplanungen verändert. Ursprünglich ging man von einem 2-stufigen Verfahren bei den kantonalen Stellen aus, mittlerweile sind bei Gesamtrevisionen 3-stufige Verfahren bei der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung die Regel. Da aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe aktuell sehr viele Gemeinden im Kanton an einer Teil- oder Gesamtrevision ihrer Nutzungsplanung sind, ist die Arbeitsbelastung bei den kantonalen Stellen sehr hoch, was wiederum zu Verzögerungen in der Bearbeitung führt. Laut den zuständigen kantonalen Stellen dauern aktuell Gesamtrevisionen einer Nutzungsordnung rund 7 bis 8 Jahre, bei komplexeren Vorhaben durchaus bis 10 Jahre. Damit sich die StimmbürgerInnen einen Überblick darüber verschaffen können, wie sich der Prozess hinzieht, wurde der bisherige Planungsablauf ausführlich aufgezeigt. Dieses Dokument ist aufgrund des Umfangs nicht in der Einladungsbrochüre abgedruckt und kann im Rahmen der Aktenuflage eingesehen werden.

Kostenstand

Der aktuelle Kosten- bzw. Ausgabenstand beträgt für diesen Kredit per 30. April 2024 CHF 342'320.15.

Auf Grund des aktuellen Projekt- bzw. Verfahrensstands muss der Gemeinderat feststellen, dass der innerhalb des bewilligten Kredits verbleibende Betrag von CHF 2'679.85 für den restlichen Verfahrensablauf nicht ausreichen wird.

Die aufgelaufenen Mehrkosten sind auf fortlaufende Anpassungen und zusätzliche Abklärungen aufgrund der kantonalen Rückmeldungen, neue rechtliche Anforderungen innerhalb der Bearbeitungsdauer, Aufbereitung weiterer Unterlagen sowie Ergänzungen und Präzisierungen zurückzuführen.

Begründung Nachtragskredit

Konkret führten nachfolgende Gründe dazu, dass die finanziellen Mittel für die Ausarbeitung dieser Planung nicht ausreichen:

- 3-stufiges Verfahren für die Vorprüfung bei den kantonalen Stellen (Abteilung Raumentwicklung) und sehr lange Bearbeitungszeiten aufgrund der hohen Arbeitslast
- Während laufendem Verfahren Anpassungen durch neue übergeordnete Vorgaben, welche berücksichtigt werden müssen, obwohl auf ordentlichen Grundlagen die neuen Planwerke erarbeitet wurden
- Eine Revision ist innerhalb einer ordentlichen Zeitspanne von 3 bis 5 Jahren nicht mehr durchzuführen (geforderte Unterlagen und Bearbeitungszeit durch Kanton)
- Aufarbeitung zusätzlicher Unterlagen in den Bereichen:
Lärmrichtlinien, Umweltschutz, Klimaschutz und Mobilität.

Ein Vergleich mit anderen Gemeinden, welche aktuell ebenfalls ihre BNO gesamtrevidieren zeigt, dass das Szenario nicht nur bei uns, sondern auch bei allen anderen Gemeinden zutrifft. Dies bezogen auf die lange Bearbeitungszeit (Gesamtrevision unter 5 Jahre unmöglich), der zeitlichen Geschäftsabwicklung des Kantons Aargau sowie schlussendlich der Kostensituation.

Weiteres Verfahren

Verfahrensschritt	Mögliche Mehrkosten
Abschluss Vorprüfungsverfahren	Bearbeiten weiterer Vorbehalte, Bereinigen des Planungsentwurfs
Verfahren Mehrwertabgabe	Beantragen der Schätzungen beim kantonalen Steueramt, Eröffnen der Schätzungsergebnisse bei den betroffenen Grundeigentümern, Gewähren des rechtlichen Gehörs, Erlass der Verfügung, Eintrag im Grundbuch
Öffentliche Auflage	Behandeln von Einwendungen, Durchführen von Einigungsverhandlungen, Anpassungen des Planungsentwurfs
Beschluss Gemeindeversammlung	Behandeln von Anträgen und Rückweisungen, Anpassungen des Planungsentwurfs
Publikation Beschluss	Behandeln von Beschwerden
Genehmigung	Behandeln von Beschwerden

Kostenschätzung

Für den Abschluss des Verfahrens ist neben den noch im Kredit enthaltenen Kosten mit folgenden Mehrkosten zu rechnen:

Mehrkosten aufgrund mehrmaliger Vorprüfungen Auswertung und Bereinigung Mitwirkungsbeiträge	CHF 40'000
Öffentliche Auflage und Behandlung von Einwendungen (Annahme 10 Stück)	CHF 15'000
Abschlussarbeiten	CHF 15'000
Beschluss- und Genehmigungsverfahren	CHF 5'000
Reserve für Unvorhergesehenes und Rundung	CHF 10'000
Mehrwertsteuer (wo pflichtige Leistungen)	CHF 10'000
Gesamttotal inkl. MwSt.	CHF 95'000

Michael Gutknecht, Gemeinderat

Guten Abend auch von meiner Seite. Wir beantragen heute einen Zusatzkredit für die Bau- und Nutzungsplanung über CHF 95'000. An der Sommergemeinde 2018 hat die Gemeindeversammlung einen Kredit über CHF 345'000 bewilligt. Die Auftragsvergabe ist Ende 2018 erfolgt. Das Planungsbüro und die Arbeiten sind 2019 im Frühling losgegangen. Die Planungszeit haben wir ursprünglich auf etwa vier Jahre geschätzt, aus Erfahrungen von früheren Revisionen. Von Seiten der Planungskommission ist die BNO seit dem Frühling 2022 fertig. Seit dem Zeitpunkt ist sie mit Unterbrüchen beim Kanton zur Überprüfung. Nach jeder Rückmeldung, welche vom Kanton kommt, werden diese Auflagen / Vorgaben den Sitzungen wieder bereinigt und in eine neue Fassung einfließen, bevor sie dann wieder zum Kanton gehen. Mittlerweile hat sich der Prozess beim Kanton verändert. Man hatte ursprünglich ein zweistufiges Verfahren für die Vorprüfung. Im Moment ist man bei einem dreistufigen Verfahren bei der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung. Das heisst, die Vorprüfung wird erst im dritten Durchlauf als abschliessende Vorprüfung behandelt. Wir sind jetzt im Moment bei

diesem dritten Durchgang. Vorher sind zwei fachliche Stellungnahmen erstellt worden. Man muss sich das so vorstellen, dass in der zweiten fachlichen Stellungnahme durchaus eine grosse Anzahl von Vorlagen und Einwendungen vom Kanton gekommen sind, welche in der ersten fachlichen Stellungnahme nicht beanstandet wurden, obwohl die Fassung genau gleich war. Im Moment sind viele Gemeinden im Kanton Aargau in der Situation, dass sie eine Revision oder Teilrevision durchführen müssen, weil für die Harmonisierung der Baubegriffe alle Gemeinden ihre Bau- und Nutzungsordnungen abbilden müssen, was zu Verzögerungen beim Kanton führt. Im Moment geht man davon aus, dass eine Gesamtrevision sieben bis acht Jahre dauert, in komplexeren Fällen kann es aber auch zehn oder mehr Jahre dauern. Ein Beispiel dafür ist Bremgarten. Warum braucht es einen Nachtrag? Ich habe vorhin gesagt, dass wir bei einem dreistufigen Verfahren für die Vorprüfung bei den kantonalen Stellen und haben sehr lange Bearbeitungszeiten aufgrund der hohen Arbeitslast. Ein Durchgang beim Kanton dauert im Moment acht bis neun Monate, wo man ursprünglich von einem Richtwert von drei Monaten ausgegangen ist. Während dem laufenden Verfahren, müssen Anpassungen, welche im Gesetz oder übergeordneten Vorgaben sind, immer wieder berücksichtigt und eingearbeitet werden, obwohl wir am Start der Planung für die BNO einen Katalog vom Kanton bekommen haben, was wir im neuen Planwerk umsetzen müssen. Durch die längere Zeit, welche Bearbeitung braucht, durch die zusätzliche Runde, welche man beim Kanton machen muss, wird auch die Zeit, in der es neue Vorgaben geben kann, immer länger und es kommen immer mehr Vorgaben. Wir haben Vorgaben im Bereich Lärm, Umweltschutz, Klima, Kaltluftströme und Mobilität. Als Ausblick sind wir aktuell in der dritten Runde beim Kanton. Anschliessend sollten öffentliche Auflagen stattfinden, wenn wir die abschliessende Vorprüfung bekommen. Wir haben vor einem Jahr im Juli die zweite Runde gestartet, bei welcher wir die Eingaben für die anschliessende Vorprüfung gemacht haben, gleichzeitig mit Wirkung gestartet. Unser Ziel war es, mit der abschliessenden Vorprüfung auch den Mitwirkungsbericht zu verschicken. Da aber aus der erwarteten, abschliessenden Vorprüfung eine zweite fachliche Stellungnahme wurde, hat sich auch der Mitwirkungsbericht verzögert. Es ergibt aus unserer Sicht keinen Sinn, dass man den Mitwirkungsbericht ohne die abschliessende Vorprüfung verschickt. Wir werden aber diese, die Mitwirkungseingaben gemacht haben nächstens weiterhin darüber informieren. Anschliessend gibt es dann an der Gemeindeversammlung die Genehmigung der BNO vorgelegt und geht dann zum Kanton zur Genehmigung. Wir gehen davon aus, respektive hoffen, dass wir nächstes Jahr an die Gemeindeversammlung kommen können. Fragen? Dies scheint nicht der Fall zu sein, also würde ich für die Abstimmung das Wort wieder an Reto übergeben.

Antrag: Die Einwohnergemeindeversammlung wolle den Nachtragskredit über CHF 95'000 inkl. MwSt. (Preisstand April 2024) für die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung/Kulturland mit Bauordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg genehmigen.

Abstimmung: Grosse Mehrheit JA, keine Gegenstimmen.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Deutliches Mehr ohne Gegenstimmen. Der Antrag wurde somit angenommen. Besten Dank.

Ergebnis Jahresrechnung 2023

Die Bilanz und Erfolgsrechnung 2023 wurden nach Abschluss dem Gemeinderat überwiesen. Dieser hat davon Kenntnis genommen und die Rechnung 2023 der Finanzkommission zur Prüfung weitergeleitet. Die Bilanz wurde durch eine externe Revisionsstelle geprüft (§ 96 Abs. 2 Gemeindegesetz). Die Finanzkommission wird an der Einwohnergemeindeversammlung Bericht erstatten und Antrag stellen.

Jahresrechnung 2023

Die Rechnung 2023 der Einwohnergemeinde ohne Spezialfinanzierungen schliesst im Gesamtergebnis mit einem Aufwandüberschuss von CHF 1'769'351.77 ab. Budgetiert war ein Gesamtergebnis mit einem Aufwandüberschuss von CHF 668'000. Der hohe Aufwandüberschuss ist insbesondere auf zwei Bereiche zurückzuführen: Einerseits liegt der Gesamtsteuerertrag 2023 mit CHF 11'208'000 um fast CHF 488'000 unter dem budgetierten Wert von CHF 11'695'600. Andererseits fielen die Kosten im Bereich Krankenpflege, welche der Gemeinde durch den Kanton Aargau und die Spitexorganisation in Rechnung gestellt werden, um CHF 395'000 höher aus als budgetiert.

Ergebnis Einwohnergemeinde ohne Spezialfinanzierung	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Betrieblicher Aufwand	16'383'178	15'654'480	15'417'936
Betrieblicher Ertrag	14'580'797	14'893'930	15'049'332
Ergebnis betriebliche Tätigkeit	-1'802'381	-760'550	-368'603
Ergebnis aus Finanzierung	33'029	92'550	4'487'115
Operatives Ergebnis	-1'769'352	-668'000	4'118'511
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis ER	-1'769'352	-668'000	4'118'511
Ergebnis Investitionsrechnung	2'271'529	7'199'070	808'037
Selbstfinanzierung	-340'812	868'560	5'842'983
+ = Finanzierungsüberschuss / - = Finanzierungsfehlbetrag	-2'612'341	-6'330'510	5'016'946
Bilanzüberschuss per 31.12.2023	41'025'488		

Einwohnergemeinde

Das Nettovermögen der Einwohnergemeinde beträgt nach Abschluss CHF 6'859'251. Der Bilanzüberschuss ergab per 31. Dezember 2023 CHF 41'025'488 (Vorjahr CHF 42'794'840). Das Eigenkapital, inklusive Werke, beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 62'858'319 (Vorjahr CHF 64'947'180).

Steuern

Der Steuerertrag aus den Einkommens- und Vermögenssteuern mit einem Steuerfuss von 95% ergab CHF 10'087'184.20 und lag damit mit einer Abnahme um 5.66% klar unter den Erwartungen von CHF 10'692'600. Im Rechnungsjahr 2022 konnten bei gleichem Steuerfuss noch CHF 10'756'395 Steuern vereinnahmt werden, was einem Mehrertrag von CHF 669'210 (7%) entspricht. Der Ertrag aus Quellensteuern liegt rund CHF 53'900 (15.85%) unter dem budgetierten Wert. Dafür konnte bei den Gewinn- und Kapitalsteuern juristischer Personen rund CHF 135'700 (32.32%) mehr vereinnahmt werden als angenommen. Zusammen mit den Sondersteuern wurde insgesamt rund CHF 487'700 weniger Steuererträge vereinnahmt.

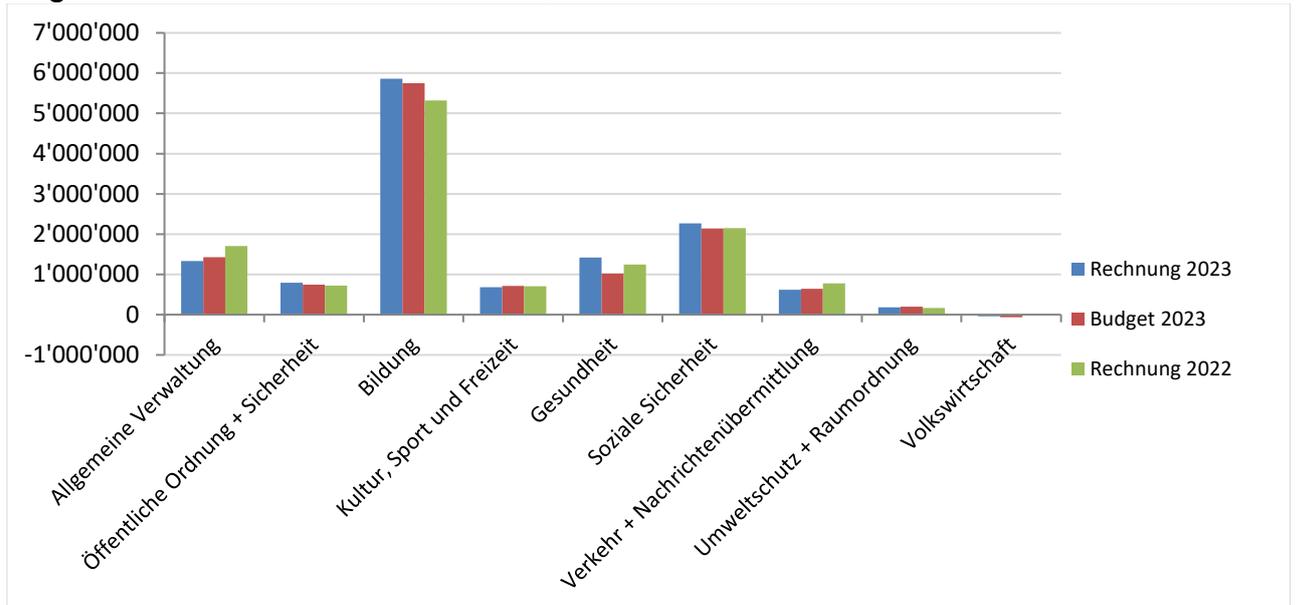
Steuerabschluss 2023	Rechnung 2023	Budget 2023	Abweichung zum Budget		Rechnung 2022
			CHF	%	
Einkommenssteuern Rechnungsjahr	7'883'090.16	8'954'000.00	1'070'909.84	-11.96	8'430'640.43
Einkommenssteuern frühere Jahre	1'316'937.10	818'000.00	498'937.10	60.99	1'302'758.61
Pauschale Steueranrechnung	-3'248.60	-8'400.00	5'151.40	-61.33	-7'364.65
Vermögenssteuern Rechnungsjahr	744'566.79	847'000.00	-102'433.21	-12.09	883'955.12
Vermögenssteuern frühere Jahre	145'838.75	82'000.00	63'838.75	77.85	146'405.24
Total Einkommens- und Vermögenssteuern	10'087'184.20	10'692'600.00	-605'415.80	-5.66	10'756'394.75
Quellensteuern	286'104.50	340'000.00	-53'895.50	-15.85	373'981.75
Gewinn- und Kapitalsteuern juristischer Personen	555'749.45	420'000.00	135'749.45	32.32	549'613.75
Wertberichtigung auf Forderungen	7'516.00	10'000.00	-2'484.00	-24.84	17'712.00
Tatsächliche Forderungsverluste	-68'217.35	-40'000.00	-28'217.35	70.54	-52'921.43
Eingang abgeschriebene Forderungen	22'959.75	14'000.00	8'959.75	64.00	20'210.25
Gemeindesteuern	10'891'296.55	11'436'600.00	-545'303.45	-4.77	11'664'991.07
Nach- und Strafsteuern	6'681.95	20'000.00	-13'318.05	-66.59	98.65
Tatsächliche Forderungsverluste	-80.05	0.00	0.00	0.00	0.00
Grundstückgewinnsteuern	279'958.50	200'000.00	79'958.50	39.98	523'604.50
Erbschafts- und Schenkungssteuern	3'600.00	15'000.00	-11'400.00	-76.00	56'658.80
Hundetaxen	26'430.00	24'000.00	2'430.00	10.13	26'690.00
Sondersteuern (in CHF)	316'590.40	259'000.00	57'590.40	22.24	607'051.95
Gesamtsteuerertrag (in CHF)	11'207'886.95	11'695'600.00	-487'713.05	-4.17	12'272'043.02

Steuerausstand

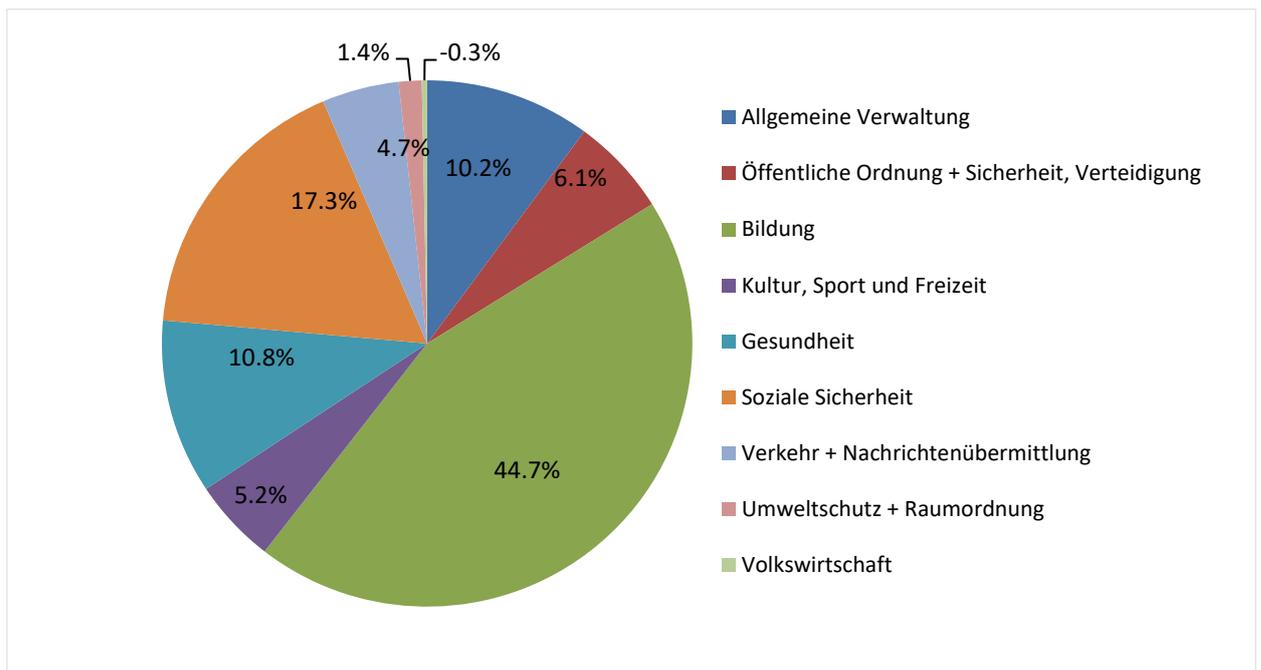
Der Steuerausstand des Rechnungsjahrs 2023 aller Steuerhoheiten betrug Total CHF 2'111'431 (Vorjahr CHF 2'770'401) oder 15.73 % (Vorjahr 16.49 %). Das Kantonsmittel für das Jahr 2023 liegt bei 14.29 % (Vorjahr 13.85 %). Die Verluste netto in Prozent zum bereinigten Steuersoll betragen 0.44 % (Kanton 0.33 %)0.

Zusammenzug	Rechnung 2023		Budget 2023		Abweichung zum Budget 2023	Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	1'842'817	509'666	1'853'570	427'390		2'153'413	444'430
Nettoaufwand		1'333'151		1'426'180	-7.0 %		1'708'982
1 OEFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	2'240'028	1'443'918	2'097'010	1'349'400		1'914'387	1'196'334
Nettoaufwand		796'110		747'610	6.1 %		718'053
2 BILDUNG	6'268'403	407'100	6'127'160	376'670		5'679'584	355'780
Nettoaufwand		5'861'302		5'750'490	1.9 %		5'323'803
3 KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	687'948	3'500	716'780	650		710'421	2'750
Nettoaufwand		684'448		716'130	-4.6 %		707'672
4 GESUNDHEIT	1'415'822	0	1'019'560	0		1'245'150	0
Nettoaufwand		1'415'822		1'019'560	28.0 %		1'245'150
5 SOZIALE SICHERHEIT	2'795'970	525'860	2'807'370	664'000		2'538'026	389'405
Nettoaufwand		2'270'111		2'143'370	5.6 %		2'148'622
6 VERKEHR U. NACHRICHTENÜBERMITTL.	675'805	55'477	666'390	25'190		810'632	30'795
Nettoaufwand		620'328		641'200	-3.4 %		779'837
7 UMWELTSCHUTZ U. RAUMORDNUNG	2'726'496	2'541'984	2'713'210	2'516'030		2'529'572	2'359'693
Nettoaufwand		184'512		197'180	-6.9 %		169'879
8 VOLKSWIRTSCHAFT	74'058	116'316	74'760	139'930		121'795	121'344
Nettoertrag	42'258		65'170	0	-54.2 %		452
9 STEUERN UND FINANZEN	772'457	13'895'983	656'180	13'232'730		4'635'174	17'437'623
Nettoertrag	13'123'526		12'576'550		4.2 %	12'802'449	
Total Erfolgsrechnung	19'499'804	19'499'804	18'731'990	18'731'990		22'338'155	22'338'155

Vergleich Nettoaufwand Kostenstellen 2023



Aufteilung Nettoaufwand in Prozent 2023



Rechnungsergebnisse der Eigenwirtschaftsbetriebe 2023

Wasserwerk

Aufwandüberschuss CHF 52'025 (Budget: -6'990)

Ergebnis Wasserwerk	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Betrieblicher Aufwand	699'620	676'180	583'352
Betrieblicher Ertrag	647'595	669'190	661'759
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-52'025	-6'990	78'406
Ergebnis aus Finanzierung	0	0	0
Operatives Ergebnis	-52'025	-6'990	78'406
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis	-52'025	-6'990	78'406
Ergebnis Investitionsrechnung	788'822	-150'000	-83'824
Selbstfinanzierung	59'776	62'420	191'941
Finanzierungsergebnis <i>(+= Finanzierungsüberschuss - =Finanzierungsfehlbetrag)</i>	847'822	-87'580	108'117
Nettovermögen per 31. Dezember 2023	1'384'893		

Abwasserbeseitigung

Aufwandüberschuss CHF 162'670 (Budget: -144'100)

Ergebnis Abwasserbeseitigung	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Betrieblicher Aufwand	833'873	851'240	737'065
Betrieblicher Ertrag	671'202	707'140	672'018
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-162'670	-144'100	-65'047
Ergebnis aus Finanzierung	0	0	0
Operatives Ergebnis	-162'670	-144'100	-65'047
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis	-162'670	-144'100	-65'047
Ergebnis Investitionsrechnung	811'664	-1'950'000	-156'584
Selbstfinanzierung	55'121	75'370	60'194
Finanzierungsergebnis <i>(+= Finanzierungsüberschuss - =Finanzierungsfehlbetrag)</i>	866'786	-1'874'630	-96'390
Nettovermögen per 31. Dezember 2023	4'007'429		

Abfallwirtschaft

Aufwandüberschuss CHF 99'344 (Budget: -29'910)

Ergebnis Abfallwirtschaft	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Betrieblicher Aufwand	915'396	963'110	934'576
Betrieblicher Ertrag	816'052	933'200	853'477
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-99'344	-29'910	-81'099
Ergebnis aus Finanzierung	0	0	0
Operatives Ergebnis	-99'344	-29'910	-81'099
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis ER	-99'344	-29'910	-81'099
Ergebnis Investitionsrechnung IR	-91'809	-200'000	-12'370
Selbstfinanzierung	-91'928	-19'890	-50'619
Finanzierungsergebnis (+= Finanzierungsüberschuss - = Finanzierungsfehlbetrag)	-183'738	-219'890	-62'989
Nettovermögen per 31. Dezember 2023	48'874		

Bericht zur Erfolgsrechnung 2023

0 Allgemeine Verwaltung

Nettoaufwand Rechnung 2023	CHF	1'333'151
Nettoaufwand Budget 2023	CHF	1'426'180
Abweichung	CHF	-93'029(-7.0 %)

Die allgemeine Verwaltung hielt die Budgetvorgaben 2023 ein. Es kam zu keinen nennenswerten Verschiebungen bei den Aufwand- und Ertragspositionen. Insgesamt schliesst die Kostenstelle um CHF 93'000 besser ab als erwartet. Massgebend führten kleinere Einsparungen in diversen Konten sowie höhere Erträge bei den Kanzlei- und Baubewilligungsgebühren dazu. Bei den Baubewilligungsgebühren ist anzumerken, dass ein höherer Ertrag insbesondere auch aus dem Projekt Arealentwicklung-Gemeindehaus resultierte, welche in der Investitionsrechnung Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg entsprechend als Aufwand wieder verbucht werden musste.

1 Öffentliche Ordnung + Sicherheit, Verteidigung

Nettoaufwand Rechnung 2023	CHF	796'110
Nettoaufwand Budget 2023	CHF	747'610
Abweichung	CHF	48'500 (6.1 %)

Der Gemeindebeitrag an die Regionalpolizei fiel um CHF 51'700 tiefer aus als budgetiert. Hingegen liegt der Lohnaufwand im allgemeinen Rechtswesen CHF 23'600 über dem Budget. Im Gegenzug erfuhr das Asylwesen im Jahre 2023 eine «Entlastung» um diesen Betrag. Beim regionalen Betriebsamt Mutschellen-Kelleramt liegen die Lohnkosten ebenfalls etwas (CHF 21'000) höher. Personalwechsel und die Bereitstellung der notwendigen Pensen im Zuge des Zugangs der Gemeinden Berikon und Islisberg per 1. Januar 2024 führten zu den Mehraufwänden. Im Jahre 2024 wird sich dies wieder ausgleichen und im Rahmen des Budgets liegen. Das regionale Betriebsamt verzeichnete im Jahre 2023 ebenfalls leicht höhere Gebührenerträge. Die Lohnaufwänden des regionalen Kindes- und Erwachsenenschutzdienstes (KESD) lagen auf Grund diverser personeller

Veränderungen CHF 64'100 über dem Budget. Die Feuerwehr rechnete sehr nahe an den budgetierten Zahlen ab und es gab dort nur marginale Abweichungen zu den Budgetwerten.

2 Bildung

Nettoaufwand Rechnung 2023	CHF	5'861'302
Nettoaufwand Budget 2023	CHF	5'750'490
Abweichung	CHF	110'812 (1.9 %)

Bei der Schulleitung/Schulverwaltung wurde eine neue «Schulassistentenstelle» geschaffen (50 % Pensum). Diese Stelle dient der Unterstützung der Schulleitung und nimmt auch Coaching-Aufgaben für Lehrpersonen wahr. Beim übrigen Personal wurden teilweise auch kleine Pensumsanpassungen vorgenommen, um die anstehenden Arbeiten in entsprechender Qualität erledigen zu können. Der Fachkräftemangel zeigt sich sowohl bei der Allgemeinen Verwaltung, wie auch beim Lehrpersonal. Dies alles führte zu einem um gut CHF 101'500 höheren Aufwand. Bei Lehrmittelanschaffungen konnten gut CHF 27'000 eingespart werden, da Beschaffungen aufgeschoben oder gar nicht getätigt werden mussten. Bei den Stellenausschreibungen resultierten Mehraufwänden von CHF 8'000 für Inseratekosten, da die Stellenbesetzungen bei den entsprechenden Abgängen schwieriger vorzunehmen waren. Die Oberstufe schliesst dank etwas tieferer Schulgelder an die Kreisschule Mutschellen und einem tieferen Besoldungsanteil an den Kanton von fast CHF 52'000 unter den Budgetwerten ab. Dies trotz CHF 68'800 zusätzlichem Lohnaufwand an die Schulleitung der Kreisschule Mutschellen, welche wegen der Auszahlung von Überstundenentschädigungen anfielen. Die Berufliche Grundbildung verursacht gegenüber dem Budget Mehrkosten von CHF 69'800.

3 Kultur, Sport und Freizeit

Nettoaufwand Rechnung 2023	CHF	684'448
Nettoaufwand Budget 2023	CHF	716'130
Abweichung	CHF	-31'682 (-4.6 %)

Der Beitrag an die Zentrumsbibliothek Mutschellen fiel im Jahr 2023 mit CHF 58'400 (Budget CHF 61'600) leicht tiefer aus als budgetiert. Die planmässigen Abschreibungen (CHF 8'000) für den Gemeindesaal (Projekt Arealentwicklung Gemeindehaus) fielen im Jahre 2023 nicht mehr an, da der Planungskredit für die Arealentwicklung Gemeindehaus im Jahr 2022 ausserordentlich und vollständig abgeschrieben wurde. Für das Vorprojekt/Machbarkeitsstudie Hallenbad Mutschellen fielen bisher CHF 29'900 weniger Kosten an als budgetiert. Der Gemeindeverband Sport- und Freizeit und Begegnungszentrum Burkertsmatt belastet die Rechnung 2023 mit einem Mehraufwand von CHF 14'412.30 (Rechnung CHF 265'672.30, Budget CHF 251'260.00).

4 Gesundheit

Nettoaufwand Rechnung 2023	CHF	1'415'8220
Nettoaufwand Budget 2023	CHF	1'019'560
Abweichung	CHF	396'262 (28.0 %)

Gravierende Auswirkungen auf das Ergebnis 2023 haben die Beiträge an die Pflegefinanzierung (Restkosten ambulant und stationär). Diese fallen um CHF 337'000 höher aus als budgetiert und der Betrag ist nochmals rund CHF 134'000 höher als er im Jahre 2022 effektiv verbucht werden musste. Es handelt sich um eine wahre Kostenexplosion, welche sich in den letzten Jahren hier ereignet hat. Da die Kostenentwicklung derart rasant voranschritt, konnte diese für das Jahr 2023 schlichtweg nicht besser budgetiert werden (es wurden keine «Reserven» berücksichtigt). Der Beitrag an die Spitex Mutschellen-Reusstal liegt CHF 55'000 über den Budgetwerten. Die Ursache für die Kostensteigerung liegt hauptsächlich bei den Personalkosten.

5 Soziale Sicherheit

Nettoaufwand Rechnung 2023	CHF	2'270'111
Nettoaufwand Budget 2023	CHF	2'143'370
Abweichung	CHF	126'741 (5.6 %)

Bei der Alimentenbevorschussung ist der Nettoaufwand um CHF 29'500 gestiegen. Höhere Alimentenbevorschussungsausgaben und weniger Rückerstattungen sind hier die Gründe. Die Kosten im Bereich Jugendschutz belasten die Rechnung mit CHF 33'000. Der Grund liegt bei Kinderschutzmassnahmen, für welche keine Ausgaben budgetiert waren. Bis vor rund zwei Jahren gab es diesbezüglich schlichtweg keine solche Fälle in unserer Gemeinde. Ebenfalls zu Mehrbelastungen führen die Kosten für Sonderschulen im Bereich Kinder- und Jugendheime, welche einen um CHF 50'800 höheren Nettoaufwand aufweisen. Wie bereits im Vorjahr konnte dafür die Kostenstelle Soziale Sicherheit wieder unter den Budgetwerten abschliessen, dies bei einem geringeren Nettoaufwand von CHF 60'000. Die Ausgaben für materielle Hilfe liegen gesamthaft CHF 26'000 tiefer als budgetiert, wobei die Ausgaben an Schweizer etwas über Budget liegen, diejenigen an Ausländer dafür noch tiefer sind. Dafür liegen die Rückerstattungen materieller Hilfe von Schweizern CHF 36'700 über dem Budget. Im Bereich Asylwesen liegt der Nettoaufwand CHF 121'400 über den budgetierten Werten. Zurückzuführen ist dies auf höhere Mietkosten für dringend benötigten Wohnraum für die hohe Anzahl Flüchtlinge, welche aufgenommen werden mussten. Tiefere Rückerstattungen und nicht budgetierte Kosten für Strom- und Internetkosten der angemieteten Liegenschaften führten ebenfalls dazu. Für die Restkosten bei den Sonderbeschulungen und Heimaufenthalten mussten CHF 42'700 weniger bezahlt werden (Rechnung CHF 1.11 Mio., Budget CHF 1.15 Mio.).

6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Nettoaufwand Rechnung 2023	CHF	620'328
Nettoaufwand Budget 2023	CHF	641'200
Abweichung	CHF	-20'872 (-3.4 %)

Nach im Jahr 2022 erfolgter Kreditabrechnung für die Aufwertung und Sanierung der Kantonsstrasse K127 (Bernstrasse) liegen die tatsächlich anfallenden jährlichen Abschreibungskosten hierfür nun und in den Folgejahren CHF 3'700 höher. Erneuerungsarbeiten an der Strassenbeleuchtungen führen dazu, dass die Leuchtkörper an der Kantonsstrasse mit einem jährlichen Beitrag von rund CHF 15'000 abgegolten werden. Beim Unterhalt der Strassenbeleuchtung fielen wegen Störungen und Defekten zusätzliche Kosten von CHF 21'800 an. Im Zusammenhang mit der Baugrubensicherung bei der Baustelle Mutschellen-Bolleri konnten CHF 17'400 für die Benützung des öffentlichen Grundes in Rechnung gestellt werden.

7 Umweltschutz und Raumordnung

Nettoaufwand Rechnung 2023	CHF	184'512
Nettoaufwand Budget 2023	CHF	197'180
Abweichung	CHF	-12'668 (-6.9 %)

Wasserwerk:	Aufwandüberschuss CHF 52'025 (Budget: -6'990)
Abwasserbeseitigung:	Aufwandüberschuss CHF 162'671 (Budget: -144'100)
Abfallwirtschaft:	Aufwandüberschuss CHF 99'344 (Budget: -29'910)

Wasserwerk: Das Wasserwerk weist einen Aufwandüberschuss von CHF 52'000 aus und schliesst damit um CHF 45'000 schlechter ab, als budgetiert. Verantwortlich für das schlechtere Resultat sind Abschreibungsaufwendungen für die Wasserzähler von CHF 56'200, welche in den vergangenen Jahren fälschlicherweise nur mit CHF 15'000 budgetiert wurden. Im Übrigen bewegt sich die Abrechnung insgesamt im Rahmen des Budgets.

Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung weist einen Aufwandüberschuss von CHF 162'700 aus. Zurückzuführen ist dieser auf zu hoch budgetierte Einnahmen aus Abwasserbenutzungsgebühren, die um CHF 28'300 verfehlt wurden. In den übrigen Bereichen liegen jeweils nur kleine Budgetüber- oder Unterschreitungen vor.

Abfallwirtschaft: Die Abfallwirtschaft schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 99'300 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 29'900. Der Abschluss ist also um CHF 69'400 schlechter als angenommen. Zurückzuführen ist diese Differenz gegenüber dem Budget auf die zu tief vereinnahmten Kehrrechtgebühren, sowie die höheren Betriebs- und Verbrauchsmaterialkosten.

8 Volkswirtschaft

Nettoertrag Rechnung 2023	CHF	42'258
Nettoertrag Budget 2023	CHF	65'170
Abweichung	CHF	22'912 (54.2 %)

Tiefere Einnahmen bei den Konzessionsabgaben der Elektra AG (tieferer Elektrizitätsenergieverbrauch im Jahre 2023) führen dazu, dass diese Kostenstelle anstelle des budgetierten Nettoertrags von CHF 65'200 nur einen Nettoertrag von CHF 42'300 aufweist. Ansonsten bewegen sich die Positionen mit minimalen Abweichungen im Bereich des Budgets.

9 Finanzen und Steuern

Nettoertrag Rechnung 2023	CHF	13'123'526
Nettoertrag Budget 2023	CHF	12'576'550
Abweichung	CHF	546'976 (4.2 %)

Der Steuerertrag der Einkommens- und Vermögenssteuern sinkt gegenüber dem Budget um CHF 605'415 (5.66 %). Zurückzuführen ist dies einerseits auf den Abgang von Steuerzahlern, welche höhere Einkommen und Vermögen versteuern, andererseits stagnieren die Steuereinnahmen. So beträgt der veranlagte Steuerertrag der Eintritte von Steuerpflichtigen im Jahr 2023 rund CHF 943'000 gegenüber CHF 1'403'000 bei den Austritten aus der Steuerpflicht (Wanderungssaldo). Anders ausgedrückt sinkt der Steuerertrag im Jahr 2023 allein durch Wegzüge aus der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg um rund CHF 460'000. Der Ertrag aus Quellensteuern liegt rund CHF 53'900 (15.85 %) unter dem budgetierten Wert. Dafür konnte bei den Gewinn- und Kapitalsteuern juristischer Personen rund CHF 135'700 (32.32%) mehr vereinnahmt werden als angenommen. Zusammen mit den Sondersteuern wurden insgesamt rund CHF 487'700 weniger Steuererträge vereinnahmt. Der Aufwand für Schuldzinsen stieg gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Zinsanstiegs auf dem Finanzmarkt um CHF 110'000. CHF 30'500 musste die Gemeinde an Gebühren für den Abschluss von Finanzierungen aufwenden. Der Gesamtaufwand des Werkhofs lag CHF 45'600 über dem Budget. Hauptsächlich ausschlaggebend hierfür ist der Einsatz eines Asylsuchenden über das Jahr 2023, sowie die nicht budgetierte Anschaffung eines Unkrautvernichters und eine neue Verbuchungsvariante der Fahrzeugabschreibungen. Die gesamten Kosten des Werkhofes werden mittels Kostenverteiler jedes Jahr auf diverse Kostenstellen umgelegt.

Investitionen – Selbstfinanzierung

Die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg hat im Jahre 2023 CHF 2'357'924 investiert (Budget CHF 7.2 Mio.). Die Selbstfinanzierung bei der Einwohnergemeinde ergibt CHF -340'800 (Budget: CHF 868'000). Der Finanzierungsfehlbetrag beträgt CHF 2.6 Mio.

Rechnungsjahr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoschuld pro Einwohner in CHF (- = Nettovermögen)	-1'473.84	-2'022.97	-968.01	-943.10	-601.21
Nettoverschuldungsquotient < 100 gut	-59.70 %	-74.73 %	-36.88 %	-34.63 %	-23.17 %
Zinsbelastungsanteil 0-4 gut	0.81 %	-0.05 %	-0.08 %	-0.13 %	-0.20 %
Selbstfinanzierungsgrad > 100 gut	-15.00 %	723.73 %	108.11 %	250.05 %	3'231.59
Selbstfinanzierungsanteil > 20 gut	-2.30 %	29.80 %	12.64 %	17.60 %	136.46 %
Kapitaldienstanteil 5 – 15 % tragbare Belastung	11.02 %	8.78 %	9.45 %	8.17 %	8.60 %

Weitere Informationen

Details zur Jahresrechnung 2023 sind mit Erläuterungen, Ergebnissen, Analysen und Auswertungen auf der gemeindeeigenen Homepage: www.rudolfstetten.ch veröffentlicht. Auf Wunsch können Sie die Rechnung in Druckform bei der Abteilung Finanzen bestellen. E-Mail: finanzen@rudolfstetten.ch.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Wir kommen zum Traktandum 5, die Genehmigung der Jahresrechnung. Ich habe Ihnen wieder eine Übersicht weitergeführt, wie ich es bei den letzten Malen auch gemacht habe. Man sieht, dass aus dem grünen ist allmählich ein bisschen rot geworden. Das bedeutet, dass wenn man die Erträge anschaut, welche man vereinnahmt, hat im Verhältnis zum Aufwand, sind wir in ein Defizit gekommen. 2022 konnten wir dieses Defizit mit der Aufwertung der Baulandreserven ein Bisschen reduzieren. 2023 sind wir definitiv in den roten Bereich gekommen. Wie sie sehen, hatten wir Einnahmen, 14,6 Millionen. Dem gegenüber stehen Aufwände von 16,4 Millionen. Unten in der Grafik ist das Gleiche wie oben bildlich dargestellt. Man sieht, dass der rote Strich die grüne Linie überholt hat. Während die rote Linie mit den Aufwänden angestiegen ist, sieht man einen Knick bei den Erträgen, hauptsächlich bei den Steuereinnahmen. Darauf komme ich nachher noch einmal zu sprechen. Dies sind ausgewählte Positionen. Bei diesen Positionen, wie sie sie auch in den Broschüren auffinden, sieht man wo die grossen Abweichungen zum Budget liegen. Bei der Pflegefinanzierung hatten wir einen gewaltigen Anstieg. CHF 347'000, im Büchlein steht CHF 337'000, was meines Wissens nach ein Druckfehler ist, sind knapp CHF 350'000, welche wir an Mehrkosten hatten. Dies sind Kosten, welche die Krankenkassen und die Sozialhilfen der Gemeinden nicht übernimmt, was den Heimaufenthalt angeht. Dies sind die sogenannten Restkosten, welche der Kanton einem auferlegt. Wenn jemand fragt, was wir für ein Einsparpotenzial haben, dann haben wir keins. Wir nehmen diese Rechnungen vom Kanton entgegen und zahlen sie. Leider werden es jedes Jahr mehr. Ich gehe nicht auf jede Position im Detail ein. Wir haben im Asylwesen auch erhebliche Steigerungen. Die Gemeinde war da sehr beschäftigt, auch letztes Jahr, mit der Anmietung von Wohnungen und Unterkunftssuchen für die Asylsuchenden. Eine Position, welche hier auch zu Buche schlägt. Dann beim KESD einhergehend mit mehr Personal und mehr Löhnen. Warum braucht es mehr Personal? Nicht, weil die bestehenden weniger arbeiten, sondern weil es leider schlichtweg immer mehr solche Fälle

gibt, bei welchen man entsprechend eingreifen muss. Dies sind Anordnungen vom Gericht, von welchen man diese Mandate bekommt, wo man diese Leute und Familien häufig im täglichen Leben unterstützen muss. Wie gesagt, ich werde nicht auf jede Position eingehen, jedoch ist der Jugendschutz auch eine traurige Position, welche wir hier haben. Diese ist in diesem Ausmass auch neu aufgekomen. Diese sind angeordnete Massnahmen, welche man machen muss, vor allem zum Schutz von Kindern. Dabei geht es um Unterbringung von Kindern in betreuten Wohngruppen. Es geht aber auch darum, dass in familiären Situationen, welche unglaublich schlecht sind, dass man dort Besuchsbegleitungen organisieren und Mediationen durchführen muss, in Familien, in denen es sehr schlimm zu und hergeht. Schlussendlich sind dies auch Kosten, welche uns betreffen. Bei der Oberstufe haben wir einen Rückgang. Das sind einerseits Kosten, wie normale Lehrerlöhne aber auch Schulmaterialien, Infrastruktur usw. Dann gibt es den Kostenschlüssel, welcher diese Ausgaben auf die Gemeinden verteilt. Da konnten wir etwas profitieren, obwohl wir doch eine erhebliche Position drin haben für Überstundenauszahlungen von der Schulleitung, Da mussten wir CHF 70'000 an alle Gemeinden zahlen. Ein ähnlicher Betrag steht wieder an dieses Jahr. Bei der RePol hat man diese Kosteneinsparungen insbesondere, weil zum Teil kein Personal rekrutiert werden kann. Einerseits profitieren wir davon, andererseits haben wir zu wenige Polizistinnen und Polizisten. Bei der materiellen Hilfe, der Sozialhilfe wie man es kennt, hatten wir tiefere Ausgaben. Man sieht, dass diese Mehrausgaben erheblich ins Gewicht fallen. Wir haben die Gemeindesteuern etwas genauer angeschaut, wie das Steueraufkommen ist, respektive wie die Einkommen in der Gemeinde verteilt sind. Da sieht man eine Pyramide, welche ich ganz kurz erklären werde. Beim untersten Balken, diese 15%, sind Steuerpflichtige, welche ein Einkommen von CHF 0 haben. Steuerpflichtige, natürlich ab 18, können Lehrlinge sein, welche mit den Abzügen auf 0 kommen. Es hat leider nicht nur Lehrlinge dabei, sondern auch Leute im erwerbsfähigen Alter, welche so wenig steuerbares Einkommen aufweisen. Dann sieht man, dass die Nächste Stufe Einkommen zwischen CHF 0 und CHF 26'000 sind. Das sind 12% der Steuerpflichtigen. Wenn man die ersten 50% der Steuerpflichtigen anschaut, kann man die Aussage treffen, dass 50% der Steuerpflichtigen weniger als CHF 52'000 steuerbares Einkommen haben und die anderen 50% haben mehr als CHF 52'000 steuerbares Einkommen. Ein grosser Teil liegt im Bereich zwischen CHF 50'000 und CHF 100'000. Leider werden diese Balken oben sehr dünn. Bei den höheren Einkommen nimmt das sehr stark ab. Wir haben nur etwa 5% Steuerpflichtige, welche ein höheres steuerbares Einkommen als CHF 150'000 erwirtschaften. Wenn ich pro Steuerpflichtige sage, bedeutet das, dass eine Einzelperson, jemand der nicht verheiratet ist, eine Steuerpflichtige Person ist. Ein Ehepaar, welches zusammen erwerbstätig ist, zählt als eine steuerpflichtige Person. Eine Ehepaar wird hier zusammengerechnet. Wenn man nochmal schaut, was das bedeutet, ist klar, dass wenn man ein steuerbares Einkommen von CHF 0 hat, auch keine Gemeindesteuern zahlt. Sie sehen die Auflistung, bei CHF 100'000 steuerbarem Einkommen zahlt man CHF 4'600 an Gemeindesteuern. Bei einem steuerbaren Einkommen von CHF 150'000 geht es auf CHF 8'700 hoch. Wir sind in Rudolfstetten etwa bei CHF 2'500 pro Kopf. Der Hauptteil liegt im Bereich von CHF 50'000 bis CHF 100'000. Wenn sie gerade Ihre eigene Steuererklärung im Kopf haben, so macht die Gemeindesteuer etwa die Hälfte der gezahlten Steuern aus, die andere Hälfte geht an den Kanton. Etwas salopp gesagt ist es so, dass eine Person, welche CHF 150'000 steuerbares Einkommen hat, zahlt CHF 8'700 Gemeindesteuern und nochmal etwa CHF 8'700 Kantonssteuern, Gesamtsteuer etwa bei CHF 17'000. Das, wir kommen bei einem weiteren Traktandum darauf, haben wir von der Struktur her wirklich sehr viele Personen, welche wenig versteuern. Wir haben auch gesehen, dass wir letztes Jahr von den Leuten, die weggezogen und von denen die zugezogen sind, die Situation hatten, dass die Weggezogenen mehr Steuern gezahlt haben als die Zugezogenen und das in einem erheblichen Umfang. Das wären meine Erläuterungen. All das zusammen führt zu einem Defizit von 1,8 Millionen. Wir müssen schauen, wie es weitergeht. Wir wissen einzelne Kostenpositionen jetzt schon, gerade wieder bei der Pflegefinanzierung, bei welcher wir sicher wieder höhere Kosten haben werden als 2023. Ich würde das Wort gerne noch an Thomas Pfyll übergeben, den Präsidenten der Finanzkommission.

Donnerstag, 6. Juni 2024

Thomas Pfyl, Präsident Finanzkommission

Guten Abend miteinander. Mein Name ist Thomas Pfyl, ich bin Präsident der Finanzkommission. Sehr geehrte Mitglieder vom Gemeinderat, sehr geehrte Anwesende. Die Finanzkommission, das heisst meine FiKo-Kollegen Matthias Brem, Christoph Bruhin und Stephan Schwendimann, haben gemeinsam im März und April die Jahresrechnung 2023 der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg eingegeben und geprüft und die Ergebnisse am 22. April 2024 mit dem Gemeinderat in einer langen Sitzung besprochen. Wir haben im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Buchführung und Jahresrechnung auf der Basis von Stichproben geprüft. Zudem haben wir die Anwendungen und massgebenden Haushaltsgrundsätze und die wesentlichen Bewertungsrichtlinien sowie die Darstellung und Jahresrechnung als Ganzes beurteilt. Die Bilanz ist zudem, gemäss Gemeindegesetz Artikel 96 Absatz 2 durch eine externe Revisionsstelle geprüft worden. Die Arbeit ist von der anerkannten Prüfungsfirma AWB Revisionen AG Lengnau, wieder durch Herrn Raphael Bianchi durchgeführt worden. Aufgrund von unserer Prüfung bestätigen wir, dass die Bilanz mit der Buchhaltung übereinstimmt, die Buchhaltung sauber und ordnungsgemäss geführt worden ist und bei der Darstellung der Vermögenslage und der Jahresrechnung die gesetzlichen Vorschriften eingehalten worden sind. Im Namen der gesamten Finanzkommission bedanke ich mich an dieser Stelle für die gute und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat, wie mit den zuständigen Gemeindefachpersonen, Behörden und Kommissionsmitglieder. Das ist nicht selbstverständlich. Besonders in einem schwierigen Umfeld mit einer stark strapazierten Gemeindefachrechnung, wie wir sie jetzt gesehen haben, gilt es die konstruktive Stimmung beizubehalten und gemeinsam Lösungen zu finden, dass die Gemeinde weiterhin attraktiv bleibt. Die Finanzkommission empfiehlt der Gemeindeversammlung Rudolfstetten-Friedlisberg, die Jahresrechnung 2023 von der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zu genehmigen. Gibt es Fragen an die Finanzkommission? Dies scheint nicht der Fall zu sein. Dann würden wir direkt zur Abstimmung gehen.

Antrag: Die Einwohnergemeindeversammlung wolle die Jahresrechnung 2023 der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg genehmigen.

Abstimmung: Grosse Mehrheit JA-Stimmen, ohne Gegenstimmen.

Thomas Pfyl, Präsident Finanzkommission

Das scheint die grosse Mehrheit zu sein. Damit ist der Antrag vom Traktandum 5 mit grosser Mehrheit angenommen, besten Dank.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Danke Thomas und danke an die gesamte Finanzkommission, welche auch viel Arbeit in der Freizeit vollzieht für das Amt, welches sie haben, herzlichen Dank. Wir kommen zum Traktandum 6. Im Traktandum 6 geht es um einen Verpflichtungskredit zur Sanierung vom Kunstrasen auf dem Gemeindeverband Burkertsmatt und dazu würde ich das Wort gerne an Gemeinderat Patrick Luther übergeben.

Traktandum 6

Verpflichtungskredit über CHF 500'000 brutto inkl. MwSt. (Anteil Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg CHF 172'000 inkl. MwSt. / Preisstand September 2023) für die Sanierung des Kunstrasenfelds des Gemeindeverbands regionales Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum Burkertsmatt (vorbehältlich des rechtskräftigen Abschlusses der hängigen Beschwerdeverfahren)

Ausgangslage

Das Kunstrasenfeld auf der Sport-, Freizeit-, und Begegnungsanlage Burkertsmatt wird nun schon seit mehr als 11 Jahren intensiv (jährliche Belastung von ca. 3'000 Stunden) genutzt. Es hat seine Lebensdauer überschritten (10 bis 12 Jahre bei einer jährlichen Belastung von 1'500 Stunden). Nicht nur ist der Kunstrasen am Ende seiner Lebensdauer und erfüllt nur noch knapp die von der FIFA geforderten Ballrolleigenschaften, es besteht auch ein erhöhtes Verletzungsrisiko und somit kann es zu gesundheitlichen Gefährdungen der Athleten führen. Auch aus ökologischer Sicht – Micro-Plastik Verschmutzung – entspricht das heutige Kunstrasenfeld nicht den heutigen Erwartungen. Der Ersatz-Rasenteppich entspricht modernsten Umweltvorschriften und führt nicht mehr zu einer Micro-Plastik Verschmutzung. Ferner ist zu bedenken, dass ein wesentlicher Anteil der Einnahmen der Burkertsmatt aus den Fussball-Camps stammt. Auf Grund des schlechten Zustands des Kunstrasenfeldes ziehen diese Camps alternative Austragungsorte in Betracht.

Der Gemeindeverband hat über dieses Geschäft im Herbst 2023 beraten und an der Abgeordnetenversammlung diesem zugestimmt und es zu Handen der Behandlungen anlässlich der Einwohnergemeindeversammlungen überwiesen. Die Verbandsgemeinden Berikon und Widen haben über den Antrag bereits befunden. Da verschiedene Beschwerdeverfahren liefen und noch laufen, wurde die Behandlung durch den Gemeinderat Rudolfstetten-Friedlisberg damals zurückgestellt.

Sanierungsprojekt

Der bestehende Kunstrasenteppich wird ausgebaut und entsorgt. Auf der bestehenden Elastikschicht, welche ungefähr 11-jährig ist und eine Schichtstärke von 25 mm aufweist, wird ein neuer unverfüllter Kunstrasenteppich verlegt. Sobald der bestehende Kunstrasenteppich abgebrochen ist, wird die Elastikschicht bei Bedarf punktuell ausgebessert. An der bestehenden Feldgrösse wird nichts geändert. An den bestehenden Sickerleitungen und an der Spielfeldbegleitenden Infrastruktur werden keine bzw. keine substantziellen Veränderungen vorgenommen.

Abbrüche:	Der bestehende Kunstrasen, sowie schadhafte Stellen der Elastikschicht werden ausgebaut und entsorgt.
Entwässerung:	Die bestehende Entwässerung wird regelmässig gespült. Es sind keine schadhafte Stellen bekannt, daher wird die Entwässerung im IST-Zustand belassen. Vorgängig werden alle Leitungen gespült.
Abschluss/Begrenzung: Spielfeld:	Der neue unverfüllte Kunstrasen wird an den Rändern verklebt. Mit einem Mehrpreis von CHF 30'000 können Klemmschienen eingebaut werden.
Ausstattung:	Die vorhandenen Fussballtore können wieder verwendet werden. Der Platz ist beleuchtet. Die Beleuchtung wird belassen.
Bewässerung:	Eine Bewässerung ist vorhanden und wird falls nötig leicht «aufgefrischt» und mit neuem Kunstrasen abgedeckt.
Kunstrasen:	Die bestehende Elastikschicht wird bei den allenfalls ausgebauten schadhafte Stellen ergänzt, ansonsten bleibt die Elastikschicht bestehen. Auf dieser Elastikschicht wird (zum zweiten Mal) ein neuer Kunstrasenteppich verlegt. Der Teppich muss für die sportfunktionellen Eigenschaften Fifa Quality gemäss Fifa Quality Programm für Football Turf (Oktober 2015), Fifa Handbook of Test Methods (Oktober 2015 Edition), Fifa Handbook of

Donnerstag, 6. Juni 2024

Requirements (Oktober 2015 Edition) erfüllen. Die Eigenschaften werden nach Einbau mittels Feldtest überprüft.

Der Teppich wird wieder mit den bestehenden Bandeisen befestigt. Aus Nachhaltigkeitsgründen gelten für die sportfunktionellen Eigenschaften die Anforderung für 1. Liga / Fifa Quality. Die verwendeten Materialien für den Rasenteppich und allfällige Ergänzungen der Elastikschicht müssen den Richtwerten der aktuellen Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO) Schrift 111 «Kunststoff-rasen» (Ausgabe Januar 2007) und Schrift 112 «Kunststoff- und Kunststoffrasenflächen: Empfehlung zur Umweltverträglichkeit» (Ausgabe September 2008) entsprechen.

Realisierung

Die Realisierung erfolgt im Sommer 2024.

Kosten

Arbeitsgattung	Kosten in CHF (inkl. 8.1 % MwSt.)
Vorbereitungsarbeiten	9'729
Umgebungsarbeiten	1'081
Kunstrasensanierung	452'086
Reserve	37'104
Total	500'000

Der Anteil der Gemeinden an den Bruttokosten bemisst sich an den Einwohnerzahlen per 30. Juni 2023.

Gemeinde	Einwohner	Anteil	Total CHF
Berikon	4'987	36.9 %	184'500
Rudolfstetten-Friedlisberg	4'643	34.4 %	172'000
Widen	3'871	28.7 %	143'500
Total Gemeindeanteile	13'501	100.0 %	500'000

Sollte vorliegendes Projekt, in obigem Umfang realisiert werden, entstehen daraus jährliche Folgekosten für die Abschreibungen (Abschreibungsdauer gemäss Vorgabe Kanton Aargau 10 Jahre) und die Verzinsung (Annahme Zinssatz 2.5 %) im Betrag von rund CHF 22'000 (jährlich abnehmend).

Gemäss Satzungen des Gemeindeverbands Burkertsmatt wird an den Gemeindeversammlungen auf Antrag der Abgeordnetenversammlung über diesen Kredit beschlossen. Der Antrag gilt als genehmigt, wenn die Mehrheit der gültigen Gesamtstimmen und die Mehrheit der Verbandsgemeinden dem Kredit zustimmen.

Die Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung erfolgt unter dem Vorbehalt der Einholung der notwendigen Genehmigungen und Beitragszusicherungen durch den Verband. Ebenfalls müssen sämtliche Beschwerdeverfahren rechtskräftig erledigt sein.

Patrik Luther, Gemeinderat

Guten Abend miteinander. Es geht um den Kunstrasen. Ein Thema, welches uns schon eine Weile begleitet. Es geht darum, dass wir einen Kunstrasen haben auf der Burkertsmatt, welcher seine Lebensdauer erreicht und eigentlich überschritten hat. Dieser Kunstrasen wird sehr stark beansprucht. Ihr konntet es lesen im Text. Man geht bei diesem Kunstrasen von einer Lebensdauer von zehn bis zwölf Jahren aus, bei einer Nutzung von rund 1'500 Stunden pro Jahr. Wir sind jetzt im elften Jahr und der Rasen wird durch die vielen Sportlerinnen und Sportler, welche auf dieser Anlage trainieren mit rund 3'000 Stunden pro Jahr beansprucht. Der Rasen ist nun mehr als nur fällig zum

Ersetzen. Warum müssen wir diesen ersetzen? Wir haben tatsächlich einen Haufen Verletzte, denn der Rasen wird immer härter und unebener. Das führt zu Stürzen, wodurch sich viele verletzen und sogar etwas brechen. Wir haben auch Vorgaben für den Spielbetrieb, da gibt die FIFA z.B. vor wie die Ballrolleigenschaften sein sollen und diese werden nur ganz knapp oder mittlerweile gar nicht mehr erfüllt. Ein weiterer Aspekt ist, dass der Kunstrasen, welchen wir vor diesen elf Jahren erstellt haben mit Mikroplastik befüllt war. Diejenigen die selbst Kinder haben oder trainieren kennen das, da man diese dann mit nach Hause nimmt. Dies sind ganz kleine, schwarze Kugeln, welche sich nicht nur auf dem Fussballplatz verteilen, sondern auch eben bis nach Hause ins Wohnzimmer. Für die Natur ist es eine Belastung. Der neue Kunstrasen wird ungefüllt verlegt, dank neuer Technologie, welche eben nicht mit Mikroplastik verunreinigt ist, beziehungsweise nicht aufgebaut ist und diese Verunreinigungen nicht mehr stattfinden. Ein weiterer Aspekt, den wir sicher auch beachten müssen, ist dass wir den Kunstrasen auch jedes Jahr an Fussballcamps vermieten. Das sind beträchtliche Einnahmen, welche die Burkertsmatt machen kann, um somit auch das Budget der einzelnen Gemeinden zu entlasten. Diese sind sich mittlerweile auch am Umschauen, da auch diese den Kunstrasen und dessen Verletzungsrisiko in Frage stellen. Was man auch sagen muss, damit Ihr euch das vorstellen könnt, ist dass der Kunstrasen in verschiedenen Schichten aufgebaut ist. Heute reden wir nur über den obersten Teil. Ihr müsst euch das vorstellen, wie einen Rollrasen von zu Hause im weitesten Sinne. Dieser wird aufgerollt und fachgerecht entsorgt. Der neue Kunstrasen wird wieder abgerollt. Der ganze Unterbau und dass was drunter liegt, wird nicht angefasst, da daran auch nichts gemacht werden muss. Die grosse Investition, welche man vor elf Jahren gemacht hat, bleibt bestehen und ersetzt wird nur der obere, bespielbare Teil. Unsere Nachbargemeinden haben in der Herbstgemeinde über dieses Geschäft befunden, Rudolfstetten hätte sich im Herbst entschieden. Es gab verschiedene Beschwerden, welche durch dieses Geschäft hängig waren, dies noch nicht zu traktandieren und jetzt im Sommer zu bringen. Nun ist das Geschäft da, wir würden gerne darüber befinden. Es ist nach wie vor noch eine Beschwerde hängig, deshalb haben wir im Text auch noch einen Vorbehalt. Wir stimmen aber trotzdem darüber ab mit dem Vorbehalt, dass diese Beschwerde auch noch bereinigt wird. Was ich auch noch dazu sagen muss, ist dass diese CHF 500'000 der gleichen Aufbau sind, wie die anderen Gemeinden auch darüber abgestimmt haben. In der Zwischenzeit haben wir für den Kunstrasen eine Submission gemacht und die effektiven Kosten liegen bei CHF 360'000. Das heisst es gibt für Rudolfstetten einen effektiven Anteil von rund CHF 125'000 anstatt diesen CHF 172'000. Gibt es dazu Fragen?

Anton Wettstein

Guten Abend, mein Name ist Anton Wettstein. Mich würde interessieren, ob es da ein Baugesuch braucht.

Patrik Luther, Gemeinderat

Ein Baugesuch wurde eingereicht und wird geprüft von der Bauverwaltung. Weitere Fragen?

Peter Kohler

Mein Name ist Peter Kohler und ich habe dazu eine Frage, welche mich schon lange plagt. Wir haben einen wunderschönen Rasenplatz welcher gepflegt und gehegt wird. Ich hör die Jungen sagen: «Wir müssen auf dem Plastik spielen». Da ich fast täglich dort oben bin kann ich sagen, dass von diesen 365 Tagen, welche ein Jahr hat, keine 30 Tage lang dieser Platz benutzt wird. Das ist so sinnlos und kostet so viel Geld und die Jugend muss auf Plastik spielen. Entschuldigung, das ist einfach nebenbei, Sie haben Recht mit diesen Ausführungen, welche Sie vorhin gesagt haben, das ist auch absolut in Ordnung. Das dieser Platz so wenig benutzt wird und diese Jugend das nicht kann und wahrscheinlich auch weniger Unfälle hätte, das verstehe ich als Bürger schlichtweg nicht.

Donnerstag, 6. Juni 2024

Patrik Luther, Gemeinderat

Ich bin nicht im Fussballclub. Ich weiss, dass sie alle Plätze brauchen, je nach Witterung, da dies viel mit Witterung, Pflege und Spielmodus zu tun hat. Wir haben Fussballer hier, vielleicht können diese hier noch mehr ausführen.

Sascha Käppeli, Vizeammann

Der Rasenplatz wird eigentlich jeden Tag benutzt, jedoch nicht jeden Tag von Fussballern. Wir haben die Leichtathletik, diese haben auch das Recht diesen Platz zu benutzen. Im Gegenteil, der Fussballclub würde gerne jeden Tag auf den Platz, man muss den aber zusammen brauchen. Es kann sein, dass zum Beispiel die Leichtathletik ausserhalb rennt, jedoch an dem Tag den Platz hat. Dann wird er von den Fussballern nicht benutzt. Grundsätzlich ist der Platz jeden Tag und jedes Wochenende in Benutzung. Ich wohne auf der falschen Seite, trainiere aber beim FC Mutschellen.

Patrik Luther, Gemeinderat

Dort sind die Kinder in der Schule, dies ist so. Weitere Fragen?

Claudio Corte

Ich trainiere jeden Tag auf der Burkertsmatt. Die Aussage von vorhin zur Platznutzung stimmt einfach nicht.

Karin Lehmann

Guten Abend miteinander, mein Name ist Karin Lehmann. Ich habe mir das angeschaut und mich gewundert, weshalb Oberwil-Lieli nicht aufgeführt ist mit einem Beitrag. Ist das einfach einmal mehr, dass sie unsere Infrastruktur nutzen aber nichts daran zahlen möchten?

Patrik Luther, Gemeinderat

Letztes Jahr durften wir der Gemeinde erzählen, dass sich Oberwil-Lieli sich nun ebenfalls mit dem einen Steuerprozent beteiligt an den Kosten der Burkertsmatt. Der Verband und die Ausweisung der Kosten liegen bei den drei Verbandsgemeinden. Oberwil-Lieli hat dieses Jahr CHF 150'000 überwiesen für den Betrieb der Burkertsmatt. Dies das erste Mal. Da sind wir alle Stolz und glücklich, dass wir es geschafft haben, dass sich Oberwil-Lieli nun auch mit CHF 150'000 im Jahr beteiligt an den Kosten. Gibt es sonst noch Fragen? Danke, dann würde ich das Wort wieder zurückübergeben.

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Wir kommen zum Antrag. Wer diesem Antrag zustimmen möchte, soll dies bezeugen, durch das Erheben der Hand.

Antrag: Die Einwohnergemeindeversammlung wolle einen Verpflichtungskredit über CHF 500'000 brutto inkl. MwSt. (Anteil Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg CHF 172'000 inkl. MwSt. / Preisstand September 2023) für die Sanierung des Kunstrasenfelds des Gemeindeverbands regionales Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum Burkertsmatt genehmigen (vorbehältlich des rechtskräftigen Abschlusses der hängigen Beschwerdeverfahren).

Abstimmung: Grosse Mehrheit JA-Stimmen / mit drei Gegenstimmen.

Donnerstag, 6. Juni 2024

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Mit grosser Mehrheit zu drei Gegenstimmen angenommen. Besten Dank. Wir kommen zum Traktandum 7.

Traktandum 7

Ermächtigung des Gemeinderats zur Veräusserung der Parzelle Nr. 12 und einer Teilfläche von rund 1'278 m² der Parzelle Nr. 999 (beide im Besitze der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg) auf der Basis eines Landpreises von CHF 1'200 pro m², gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Entwurfs eines Vorvertrags und gegen die Einräumung eines Rückkaufrechts an den Kaufobjekten sowie eines Kaufrechts an den Liegenschaften Mutschellenstrasse 19 und 21 sowie Habsburgstrasse 51 (Parzellen Nrn. 751, 890 und 891)

Vorgeschichte

Anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni/November 2011 wurde ein Verpflichtungskredit für eine Sondernutzungsplanung auf dem Areal Isleren gesprochen. Nachdem die Regionale Sportanlage Burkertsmatt eröffnet werden konnte, wurde das Areal des ehemaligen Fussballplatzes Isleren «frei» und die Gemeinde machte sich an die Planung und somit an die Ausarbeitung des Gestaltungsplans Isleren. Verschiedene Schritte waren im Prozess notwendig. In einem 2-stufigen Verfahren wurde ein Richtprojekt auserkoren, welches die Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans bildete. Im weiteren Verfahren wurden Teilprojekte bezüglich Städtebau, Konzept «hohe Häuser» bis hin zu Erschliessungsvarianten und einem Verfahren zur Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung in besagtem Gebiet erarbeitet.

Die Bevölkerung und die StimmbürgerInnen wurden fortlaufend über den Projektstand informiert. So fand zum Studienauftrag Isleren am 1. Juni 2017 eine öffentliche Information statt. In den Jahren 2018/2019 fanden Prüfungen der Planungsunterlagen statt, bevor im Oktober 2019 die öffentliche Mitwirkung zum Gestaltungsplan durchgeführt werden konnte. Anlässlich der Mitwirkung meldete sich die Firma Real North AG, welche zwischenzeitlich angrenzende Liegenschaften/Grundstücke erworben hatte. Die Firma Real North AG bekundete Interesse an einer Gesamtplanung auf dem Areal Isleren und ihrem angrenzenden Grundstück.

Die Gemeinde präsentierte an der Gemeindeversammlung vom 24. August 2020 ihre Entwicklungsstrategie 2020-2035. Ein Bestandteil dieser Strategie betraf auch das Areal Isleren. Es wurde damals informiert, dass sich zwei Investoren um das Areal Isleren bemühen. Einer dieser Investoren war die Firma Real North AG. In der Folge wurde mit Real North AG eine Absichtserklärung unterzeichnet, in welcher festgehalten wurde, dass man gemeinsam versucht, die Planung soweit voranzutreiben, damit einer Gemeindeversammlung nicht nur ein Kauf- bzw. Verkauf unterbreitet werden soll, sondern eine Planungsidee, welche so auch verwirklicht und umgesetzt werden kann.

Vor rund einem Jahr (25. Mai 2023) präsentierte der Gemeinderat, zusammen mit Real North AG, aktuelle Projektpläne für eine Neuentwicklung des Gebiets Isleren (Parzelle „Isleren“ der Gemeinde und Parzelle von Real North AG) auf Grundlage des Richtprojekts «Saota» und Lötscher Architekten. Der Eigentümer von Real North, Herr Alfred Gantner, stellte das Projekt persönlich vor und stand auch für Fragen und Antworten zur Verfügung.

Der Gemeinderat sicherte damals zu, dass er die Planung zügig vorantreiben möchte. Dazu müsste jedoch ein «Grundsatzentscheid» herbeigeführt werden, mit welcher Planung und somit auch mit welchen Partnern künftig die Entwicklung der Isleren vorgenommen werden soll. Diese Verhandlungen wurden in den darauffolgenden Wochen und Monaten geführt.

Aktuelle Situation

Der Gemeinderat kann den Stimmberechtigten nun einen Vorvertrag zur Errichtung eines Kaufvertrags und eines Kaufrechtsvertrags zur Beschlussfassung vorlegen. Mit diesem soll ein Grundsatzentscheid herbeigeführt werden, ob und in welcher Form das Gebiet Isleren in den nächsten Jahren weiterentwickelt werden kann.

Dabei geht es darum, ob zusammen mit einem Partner, welcher in der Nachbarschaft mehrere Liegenschaften besitzt und diese in eine neue Gesamtüberbauung einbringen soll, ein Vertragsverhältnis eingegangen werden soll. Dies würde in Form eines Kaufs bzw. Verkaufsvertrags und eines Kaufrechtsvertrags erfolgen.

Stimmen die StimmbürgerInnen dem vorliegenden Vorvertrag zu, so würde die neue Eigentümerschaft das Gebiet mit einer Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan), aufgrund der neuen Bau- und Nutzungsordnung, entwickeln. Grundlage für die Sondernutzungsplanung wäre das vor rund einem Jahr vorgestellte Projekt. Nach einer Genehmigung des Sondernutzungsplans und des anschliessenden Baubewilligungsverfahrens würde dann in einigen Jahren ein neues Quartier entstehen und der Mutschellen im Gebiet Isleren eine neue Bebauungsstruktur erhalten.

Sollten die StimmbürgerInnen den vorliegenden Vorvertrag und somit künftig eine solche Bebauung/Entwicklung ablehnen (mit der Ablehnung der Ermächtigung zur Unterzeichnung eines solchen Vorvertrags), wird das Gebiet Isleren, auf Grundlage des bereits ausgearbeiteten Gestaltungsplans weiterentwickelt. Der ausgearbeitete Gestaltungsplan muss den weiteren Genehmigungsverlauf noch durchlaufen, wobei die neue Bau- und Nutzungsordnung ebenfalls die Grundlage dazu bilden dürfte.

Wahrscheinlich würde der Gemeinderat in der Folge den Vorschlag unterbreiten, das Isleren-Areal aufgrund des vorliegenden Gestaltungsplan-Entwurfs in mehrere Parzellen aufzuteilen und für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu veräussern. Kaufinteressenten sind bereits heute vorhanden. Ob eine künftige Bebauung in Form von Wohneigentum (Eigentumswohnungen) oder Mietwohnungen erfolgen würde, kann aktuell noch nicht gesagt werden und würde sich je nach Investor anders ergeben.

Inhalt des Vorvertrags mit Real North

Kerninhalt des Vorvertrags mit Real North AG ist der Erwerb der Isleren-Parzellen Nrn. 999 und 1112, welche sich aktuell im Besitze der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg befinden. Auf total drei Parzellen sollen, in Etappen, insgesamt rund 266 Wohneinheiten realisiert werden.

Neben den planerischen Rahmenbedingungen bildet der Ablauf über deren Erwerb einen zentralen Bestandteil des vorliegenden Vorvertrags. Darin wird auch ein Rückkaufsrecht festgehalten, welches der Verkäuferschaft (Gemeinde) die entsprechenden Rechte einräumt, sollte die Käuferin und die Verkäuferin den eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen.

Zusätzlich wird im Vertrag der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg das Recht eingeräumt, zu einem bereits heute fixierten Preis von CHF 7'637'200 (Stand Juni 2024, abzüglich einer jährlichen Entwertung von CHF 75'000) drei Liegenschaften Nrn. 751, 890 und 891 zu erwerben, sofern diese dies wünscht. Diese Verpflichtung wird mit einem Kaufrechtsvertrag abgesichert und die detaillierten Vertragskonditionen sind im vorliegenden Vorvertrag ebenfalls festgehalten.

Stellungnahme des Gemeinderats

Das vorliegende Geschäft ist für den Gemeinderat, mit Blick auf die Entwicklungsstrategie 2020-2035, welche vor nunmehr vier Jahren präsentiert und über welche «konsultativ» abgestimmt wurde, von zentraler Bedeutung.

Donnerstag, 6. Juni 2024

Um den vorliegenden Vertrag vorlegen zu können, waren nicht nur Verhandlungen über längere Zeit (mehrere Monate) notwendig, nein es geht dabei vielmehr um die Weiterentwicklung der Gemeinde und die Positionierung des Wohnschwerpunkts Mutschellen, zu welchem die Isleren gehört. Die Gemeinde hat gerade auch bei der Erschliessung dieses Gebiets in den letzten Jahren nun Gelder in Millionenhöhe investiert. Das Gebiet Isleren ist demnach «bereit» für die Planungs- und Bewilligungsphase, welche auch noch einige Zeit beanspruchen wird (sicherlich gegen fünf Jahre). Aus diesem Grund ist der Zeitpunkt für einen Grundsatzentscheid nun gekommen.

Da sich der Gemeinderat der Tragweite und der Folgen dieses Entscheids sehr wohl bewusst ist, möchte er vorgängig der Gemeindeversammlung die Bevölkerung nochmals über seine Ideen und Absichten im Rahmen dieses Land- und Liegenschaftsgeschäfts informieren. Es ist dafür eine Informationsveranstaltung auf Mittwoch, 22. Mai 2024, 19.30 Uhr, in der Mehrzweckhalle Rudolfstetten anberaunt.

Anlässlich Dieser wird der Gemeinderat nicht nur auf den bestehenden Ablauf zurückblicken, sondern auch aufzeigen, welche Vor- und Nachteile aus einer Zustimmung bzw. Ablehnung resultieren werden. So können sich die Stimmberechtigten ein umfassendes Bild zu diesem für die Gemeinde sehr wichtigen Geschäft machen.

Es wird an dieser Stelle auf den Vertragsentwurf und die zugehörigen Unterlagen in der Aktenaufgabe zur Gemeindeversammlung verwiesen (auch elektronisch einsehbar unter www.rudolfstetten.ch).

Reto Bissig, Gemeindeammann

In diesem Traktandum geht es um einen Vorvertrag, welchen wir gerne mit der Real North AG abschliessen würden. In diesem Vorvertrag geht es um die Veräusserung der Parzellen Isleren. Dieses Traktandum bestreiten Michael Gutknecht und ich. Ich möchte die Einführung machen mit der ersten Folie, welche Sie schon bereits kennen. Man fragt uns, was wir jeweils machen, um wieder mehr Ertrag zu generieren in der Gemeinde. Man hat gewissen Spielraum. Man kann Steuerfüsse erhöhen, Gebühren erhöhen. Das wäre das eine, das andere, was wir machen können, ist Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wohnraum für Gutverdienende Personen, welche Ansprüche ans wohnen stellen und bereit sind für das wohnen etwas auszugeben, an einer sehr guten Lage und in einer wunderbaren Gemeinde. Wir sind der Meinung, dass dieses Projekt Isleren uns die Möglichkeit gibt, diesen Wohnraum zur Verfügung zu stellen für gute Steuerzahlende. Vorhin habe ich gesagt, dass wir das Problem mit Wegzügen haben, welche mehr Steuern gezahlt haben als die Zuzüge. Wir denken so, dass die Isleren eine Chance ist, dass wir in Zukunft Zuzüge haben, welche Steuerbeträge beisteuern können. Das ist ein ganz wichtiges Argument für dieses Projekt. Michael Gutknecht erzählt ihnen jetzt noch etwas zu diesem angedachten Projekt und was alles dahintersteht.

Michael Gutknecht, Gemeinderat

Wir sehen hier zwei Ausschnitte. Auf der rechten Seite ist die Parzelle Isleren markiert. Für die Gesamtstrategie des Gemeinderats, welcher in diesem Vorvertrag abgebildet ist, muss jedoch ein grösserer Abschnitt angeschaut werden. Die verschiedenen relevanten Punkte sind auf der linken Folie markiert. Im roten Bereich haben wir die gesamte Fläche, mit der geplanten Überbauung von der Real North AG. Der Bereich mit den Häusern innerhalb der roten Fläche gehört bereits der Real North AG. Aus diesem Grund kann die Überbauung, welche geplant ist auf diesem Gebiet und von welcher man den Vorvertrag aufgesetzt hat, nur mit der Real North AG gemacht werden und mit keinem anderen Investor. Wir haben eine gesamthafte Fläche von rund 34'000m², wobei die Isleren 22'000m² ist und die Parzelle, welche die Real North Ag schon hat, 12'000m². Dies ist fast so gross wie fünf Fussballfelder. Die ganze Überbauung, welche entsteht, soll autofrei sein. 266 Wohnungen, sehr grosse Wohnungen, sehr guter Ausbaustandard, Nebennutzungen wie eine Kinderkrippe, es

wird einen Kindergarten geben, Fitness, einen Schwimmteich, ein Kaffee und eine Verwaltung der Real North Ag wird ebenfalls dorthin kommen. Wir haben es bei verschiedenen Infoveranstaltungen, welche wir bereits hatten und im Sommer 2020 der Gemeindeversammlung vorgestellt. Vor einem Jahr und einer Woche hatten wir nochmal Infoveranstaltungen. Der Gemeinderat sieht dies als Leuchtturmprojekt mit einer Anziehungskraft über die Region hinaus, mit welchem wir diese Leute ansprechen wollen, welche Reto Bissig vorhin angetönt hat. Der angrenzende, türkis gestrichelte Bereich ist die Liegenschaft der Firma Terrana. Sie haben gegenüber der Real North AG Interesse bekundet. Es ist jedoch nicht sicher, ob dies auch ein Bestandteil der Überbauung wird. Es ist sicher kein Teil des Gesamtkonzepts, darum für die Vollständigkeit aufgelistet aber kein Thema dieses Vertrags. Im blauen Bereich haben wir drei Parzellen, welcher der Gemeinderat als Realersatz haben möchte. Wir möchten nicht alles abgeben, sondern auch selbst etwas behalten. Im Vorvertrag steht, dass ein Kaufrecht über drei Liegenschaften an der Habsburgstrasse 51 und Mutschellenstrasse 19/21 abgehandelt wird. Wichtig ist, es handelt sich um ein Kaufrecht. Mit dieser Abstimmung wird nicht entschieden, ob diese drei Liegenschaften gekauft werden, sondern es gibt im Grundbuch einen Eintrag, in welchem die Gemeinde das Gemeinderecht haben wird, diese Liegenschaften zu kaufen. Die Ausübung dieses Kaufrechts wird auf jeden Fall noch einmal von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die drei Liegenschaften haben total 22 Wohnungen. Wir haben eine gemeinsame Schätzung durch den HEV Aargau durchführen lassen. Die Liegenschaften sind sehr gut unterhalten. Wir konnten diese besichtigen. Auch vom HEV wurde attestiert, dass der Unterhalt so gut sei. Der HEV hat ein wirtschaftliches Alter von 35 Jahren in deren Bewertungen geschrieben. Warum sind diese Parzellen so wertvoll für die Gemeinde? Einerseits haben wir drei funktionierende Liegenschaften, welche mit einem soliden Betrag voll vermietet sind. Auf der anderen Seite sieht der Gemeinderat ein Entwicklungspotenzial in diesem Gebiet. Hier kommt der grüne Bereich ins Spiel. Wir haben drei Parzellen mit drei Eigentümern, Gebäude aus den 60er und 70er Jahren, welche unternutzt sind. Wir haben das Gefühl, das dort ein grosses Entwicklungspotenzial vorhanden ist. Die Mutschellenstrasse 21 sowie die Habsburgstrasse 51 liegen direkt angrenzend. Wenn dort eine Entwicklung passiert, will der Gemeinderat als Partner dabei sein und will einen Fuss drin haben. Wenn aber keine Entwicklung stattfindet, ist dies auch gut und die Liegenschaften können isoliert betrachtet werden. Ein weiteres Puzzleteil im pinken Bereich ist der Kindergarten. Wie vorhin erwähnt wird es in der Überbauung Isleren einen Kindergarten geben. Fredy Gantner, Eigentümer der Real North AG, hat dies anlässlich der Präsentation vor einem Jahr zugesichert. Wenn der Kindergarten gebaut ist, wir verfolgen die Schülerzahlen laufend, muss man schauen, wie die Kinderzahlen aussehen. Wenn man zum Schluss kommt, dass es nur den Kindergarten in der Isleren braucht, dann wird eine Parzelle frei, dort wo der Kindergarten heute steht. In der neuen BNO, welche wir vorhin schon thematisiert haben, ist die Parzelle der öffentlichen Zone in die Wohnzone überführt worden, wie alle anderen Kindergartenparzellen auch. Dies aus dem Grund, dass wir dann die maximale Flexibilität haben. Wichtig beim Kindergarten ist, dass dies weitere Gedanken und Planungen, welche in das Gesamtkonzept hineinspielen, jedoch ist es nicht sicher, ob diese Parzelle überhaupt frei wird. Deshalb ist sie in der gesamten Finanzplanung, welche Reto Bissig später noch präsentieren wird, nicht implementiert. Zusammenfassend sind die Gedanken hinter dieser Vorlage folgende: Die Überbauung Isleren in Rot, autofrei, sehr grosse, grosszügig gestaltete Wohnungen, welche dabei helfen sollen, den Steuerertrag zu erhöhen. Der Verkauf der Islerenstrasse zwischen der Parzelle der Isleren und der Parzelle der Real North AG ist nur in dieser Konstellation möglich. Das Vorkaufsrecht von den drei Liegenschaften an der Habsburgstrasse und der Mutschellenstrasse in Blau und die mögliche Entwicklung des Gebiets Mutschellenknoten aktiv mitzugestalten sowie der Handlungsspielraum beim Kindergarten Mutschellen. Was passiert, wenn diese Vorlage abgelehnt wird? Dann reden wir nur noch von der Parzelle Isleren. Alle anderen Überlegungen, welche ich vorhin aufgeführt habe, wären hinfällig. Wir gehen nicht davon aus, dass die Real North AG selbst einen Gestaltungsplan startet und auf ihrer Parzelle etwas machen möchte. Die Strasse wird nicht verkauft werden können und der Gestaltungsplan der Islerenparzelle, welchen wir vor fünf Jahren in die Schublade gelegt hatten, würden wir wieder herausnehmen. Nach Rechtskraft der BNO würde dies in die Vorprüfung gehen und in die öffentliche Auflage. Anschliessend kommt es dann zur Genehmigung vom Gemeinderat und Kanton. Die ganze Parzelle könnte man als Ganzes oder

aufgeteilt in vier Parzellen verkaufen. Auch hier sind die Überlegungen nicht so weit. Es ist nicht vorhersehbar, was für ein Mix auf diesen Parzellen entstehen wird. Ob es Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Standard- oder Wohnungsgrößen, ist abhängig von den weiteren Projekten. Was man aber sicher sagen kann, ist dass es einen Einfluss auf den Preis hat, sobald die Gemeinde mitreden möchte. Wenn wir sagen, dass man auch dort einen Kindergarten bauen kann oder wenn wir auch dort in den Wohnungsmix reinreden wollen oder wenn wir sagen, dass wir dort grosse Wohnungen bauen sollen, dass wir gute Steuerzahler bekommen oder dass wir Eigentums- oder Mietwohnungen bauen sollen, können wir das alles machen. Auch das wird dann Auswirkungen auf den Verkaufspreis haben. Fazit: eigentlich geht es nicht nur um den Verkauf der Isleren, sondern um einen Grundsatzentscheid zwischen der vorliegenden Strategie mit dem Vorvertrag, der Gesamtüberbauung, mit dem Kaufrecht und der Flexibilität im Kindergarten oder mit dem isolierten Verkauf der Parzelle Isleren. Wir haben hier Isometrie, welche die Überbauung noch einmal aufzeigt, dass alles autofrei ist in der Mitte, einen Dorfplatz und hier noch ein Stimmungsbild. Für die weiteren Geschichten mit den Finanzen würde ich das Wort wieder an Reto übergeben.

Reto Bissig, Gemeindeamman

Wir haben mal geschaut, was hier die verschiedenen Projektmöglichkeiten sind. Es gibt zwei Spalten. Es gibt die Möglichkeit XY und die Möglichkeit mit der Real North AG, welche Michael gerade vorgestellt hat. Beim Projekt XY kann man allenfalls davon ausgehen, dass man mehr bekommt für den Quadratmeterpreis. Wir haben ihn mit CHF 1'500 eingesetzt. Im Vorvertrag mit Real North AG haben wir CHF 1'200 eingesetzt. Das ist so verhandelt. Jetzt machen wir den Vergleich von diesen zwei Projekten. Projekt XY ist das, was Michael vorhin erklärt hat, das Blaue auf der rechten Seite der Folie. Man sieht, dass man beim grünen Punkt 1 mehr einnimmt, wenn man die blaue Parzelle so verkaufen würde, vielleicht sogar zerstückelt an einen Meistbietenden. Dies wäre durchaus möglich. Was wir dann nicht können, wäre das verkaufen der Strasse. Dies könnten wir beim Projekt Real North AG machen. Das sind die 1'200m² zu einem Preis von CHF 1'200. Wir haben unterschiedliche Anschlussgebühren in diesem Projekt. Man sieht, dass man den Erlös im Zusammenhang mit dem Verkauf immer noch im Vorsprung ist, wenn man das Projekt macht, welches wir gar nicht priorisieren. Es gibt weitere Einflussfaktoren im Projekt Real North AG, welche auch ein Bestandteil des Vertrags sind. Es gibt Vorauszahlungen zu Zeitpunkten, welche normalerweise so nicht der Fall sind. Die erste Anzahlung welche gemacht werden, wäre 20 Tage nach Rechtskraft des Beschlusses, dass man den Vorvertrag machen kann. Das ist schon sehr bald. Es kommen weitere CHF 10 Millionen zu einem späteren Zeitpunkt. Dies würde der Gemeinde schlussendlich wieder ermöglichen Darlehen zurückzuzahlen und entsprechende Zinseinsparungen zu tätigen. Sie sehen, dass die Zinseinsparungen einen Einfluss haben durch die erheblichen Vorauszahlungen. Wenn man das ganze am Schluss einmal anschaut, dass das Projekt Real North AG vom Erlös her CHF 1,9 Millionen im Rückstand ist. Wichtig ist, dass man dann anschaut, was man erreichen kann. Dies sind unsere Berechnungen. Wir gehen davon aus, dass Real North AG tendenziell höhere Mietpreise geben wird, als wenn wir ein anderes Projekt machen würden. Sie sehen von welchen Mietpreisen wir ausgehen, schätzungsweise rund über CHF 3'000. Die momentan angedachte Wohnungsgrösse kommt durchschnittlich auf rund 117m². Diese geht von einer 5.5-Zimmer Wohnung hoch bis 200m². Es gibt grosse Wohnungen, welche etwas kosten werden. Dementsprechend gehen wir davon aus, dass die steuerkräftigen Leute so zunehmen. Bei der Position «Summe 5 und 6» haben wir mit einer halben Million mehr Steuereinnahmen gerechnet, wenn man die beiden möglichen Projekte vergleicht. Dies ist eher konservativ gerechnet, sonst macht man sich Illusionen. Wenn es besser rauskommt, ist es schlussendlich umso besser. Wichtig ist auch das Vorkaufsrecht für die Habsburgstrasse und die Mutschellenstrasse. Dies sind drei Liegenschaften, welche momentan der Real North gehören. Wenn wir wollen können wir diese zu einem späteren Zeitpunkt erwerben, so wie es Michael schon erwähnt hat. Der Preis ist bereits festgesetzt und wird sich nicht ändern. Wenn wir in sechs Jahren bei der Gemeindeversammlung der Meinung sind, dass wir die drei Liegenschaften beim Mutschellen kaufen möchten, weil dies eine gute Sache ist und wir Mieterträge erwirtschaften können, dann werden wir darüber abstimmen und diese drei Liegenschaften entsprechend erwerben. Auch hier

wird konservativ gerechnet. Nach Abzügen der Unterhalts-, Verwaltungs- und Zinskosten, gehen wir davon aus, dass wir jährlich über CHF 100'000 generieren können. Bei der Kasse der Gemeinde wird auch eher konservativ gerechnet, es dürfte eher etwas mehr sein. Lange Rede kurzer Sinn: mit dem Projekt mit der Real North AG gehen wir davon aus, dass wir langfristig über CHF 600'000 mehr pro Jahr einnehmen können, als wenn wir die Islerenparzellen irgendeinem Meistbietenden abgeben. Noch einmal zusammengefasst, die Positionen im Kurzdurchlauf: Im Erlös des Verkaufs sind wir beim Projekt Real North AG wahrscheinlich etwas zurück, verglichen dazu, wenn wir das Land zerstückeln und an den Meistbietenden verkaufen. Dafür haben wir nachher, wenn dann die neuen Bewohner da sind, jedes Jahr rund CHF 653'000 mehr Erträge. Wenn man schaut, wie viele Jahre es dauert, bis man diese CHF 1.9 Millionen aufgeholt hat, dann sind das schlussendlich etwa drei Jahre, die es braucht, um den Verkaufsmindererlös auszugleichen. Das ist ein langes Projekt. Diese Mehreinnahmen von CHF 650'000 kommen über Jahre hinweg, da reden wir von zehn, fünfzehn, zwanzig Jahren. Dies sind grosse Zeithorizonte, in welchen wir diese Mehreinnahmen haben werden. Dann kommen wir zu einem weiteren Punkt, um die einzelnen Vertragsbestandteile, welche wir behandelt haben und über die Vertragsbestandteile, über welche wir heute Abend abstimmen.

Michael Gutknecht, Gemeinderat

Der Vorvertrag ist sehr ausführlich. Zusammengefasst regelt er folgende Punkte: der Verkauf der Parzelle Isleren und der Strasse zu einem Preis von CHF 1'200 pro m², also total rund CHF 28.7 Millionen. Wie vorhin schon angedeutet von Reto, wir haben CHF 10 Millionen, welche 20 Tage nach der Unterzeichnung des Vorvertrags fließen werden, sprich jetzt im Sommer 2024. Wir haben nach der Rechtskraft des Gestaltungsplans, welchen wir in drei bis dreieinhalb Jahren rechnen, dass dieser rechtskräftig ist, weitere CHF 10 Millionen, welche dann fließen werden. Dies ist gleichzeitig dann die Eigentumsübertragung. Bei dem Rest von rund CHF 8.7 Millionen, dieser kommt vier Monaten nach rechtskräftiger Baubewilligung, rechnen wir zwei bis zweieinhalb Jahren später. Bei einem Verkauf von solchen Parzellen ist der Geldfluss normalerweise nach rechtskräftiger Baubewilligung. Mit diesem Projekt haben wir einen schönen Teil des Geldes bei uns. Es sind auch Rücktrittsrechte abgehandelt in diesem Vorvertrag. Wir haben von den Zeiten der Real North AG, wenn in der BNO die Ausnützung nicht so sichergestellt werden kann, wie wir sie so im Entwurf drin haben, wo man aber ein sehr kleines Risiko sieht. Wir haben schon mehrere Durchläufe beim Kanton gehabt, auch schon mit dem alten Gestaltungsplan vor fünf Jahren und nie irgendwelche Rückmeldungen bekommen, dass dies bestritten wird. Auch in der Bevölkerungsdichte war dies so abgebildet und nicht beanstandet worden, es gibt also ein geringes Risiko, dass dieses Rücktrittsrecht zum Tragen kommen soll. Wenn der Gestaltungsplan nicht rechtskräftig wird und die Real North AG nicht unschuldig ist, weil es Einsprachen gibt und diese nicht gelöst werden können und es dadurch keinen rechtskräftigen Gestaltungsplan gibt, dann kann die Real North AG auch zurücktreten. Oder auch, wenn der Gestaltungsplan und die BNO nicht innerhalb von fünf Jahren in Rechtskraft erwachsen. Die Rücktrittsbedingungen sind so, dass wenn die Gemeinde die Ausnützung nicht sicherstellen oder anbieten kann, dann werden wir die erste Tranche von CHF 10 Millionen zurückzahlen müssen. Diese müsste verzinst werden mit den Finanzierungskosten. Wenn der Gestaltungsplan nicht rechtskräftig wird oder der Gestaltungsplan und die BNO nicht in Rechtskraft erwachsen, dann sind die Rückzahlungen zinslos zu leisten. Auch die Gemeinde hat ein Rücktrittsrecht, wenn die Real North AG innerhalb von 24 Monaten nach Rechtskraft des Gestaltungsplans kein bewilligungsfähiges Baugesuch einreicht. Dann kann die Gemeinde vom Verkauf zurücktreten. Dann sind schon zwei Tranchen geflossen, beide müssten zinslos zurückgezahlt werden. Weil der Kauf dann schon passiert ist, müssten die Kosten für den Rückkauf von der Real North getragen werden, da es wieder handänderungskosten geben würde und die Real North AG nicht das geliefert hätte, was vertraglich vereinbart gewesen ist. Bei dem Kaufrecht von diesen drei Liegenschaften über die total 22 Wohnungen haben wir eine Schätzung durch den HEV machen lassen. Diese sind in einem guten Zustand. Die Schätzung ist mit dem Landwert abgeglichen. Der Betrag der Isleren ist Stand Ende April bei CHF 7.637 Millionen. Weil das Kaufrecht erst nach Rechtskraft der Baubewilligung in sechs Jah-

ren ausgeübt werden kann, haben wir eine Entwertung dieser Liegenschaften im Vorvertrag geregelt. Diese Entwertung ist jährlich CHF 75'000, welche 1.5% des Gebäudewerts entsprechen. Das sind normale Werte, welche bewertet werden. Die Ausübung dieses Kaufrechts, nach der Rechtskraft der Baubewilligung innerhalb von drei Monaten. Wir gehen davon aus, dass wen wir das 2030/2031 übernehmen können, der Preis bei rund CHF 7.2 Millionen sein wird. Wie vorhin schon einmal gesagt, stimmen wir jetzt noch nicht ab, ob wir diese kaufen, sondern nur über das Kaufrecht. Ob dieses ausgeübt wird, sagt dann wieder die Gemeindeversammlung. Wir haben noch vier kleine Präzisierungen im Vorvertrag, welcher auf der Homepage aufgelegt ist. In den letzten Tagen sind Punkte festgestellt worden, welche nicht präzise formuliert worden sind. Zum einen die Belastung der Vertragsobjekte. Es wird etwas technisch, jedoch muss ich dies ausführen. Dort wird festgehalten, dass die Zustimmung der Gegenpartei erforderlich ist, wenn Verträge mit Drittpersonen eingegangen werden. Dies wird ergänzt mit der Ausnahme von bestehenden Hypotheken. Eine Erneuerung der Hypothek bedeutet einen neuen Vertrag, ansonsten müsste die Real North AG die Zustimmung von uns haben, um eine Hypothek abzulösen. Ein zweiter Punkt sind Finanzierungskosten bei einem Rücktritt. In diesem Vorvertrag stehen ausgewiesene Finanzierungskosten, welche geleistet werden müssen. Dies ist nicht präzise genug und kann Raum für Diskussionen bieten. Man hat gesagt, dass man einen festen Zinssatz einsetzen wird. Ein dritter Punkt ist die Vormerkung des Rückkaufrechtes im Grundbuch. Dieser Eintrag wünscht explizit die Gemeinde. Es geht um das Rückkaufrecht, wenn die Gemeinde die Parzelle zurückkaufen kann, wenn nicht innerhalb von 24 Monaten das Baugesuch eingereicht wird. Den Eintrag im Grundbuch bräuchte es eigentlich nicht, weil wir vom Gemeinderat aber nicht wissen, wer dann noch da ist und der Informationsfluss sichergestellt ist, wollen wir dies unbedingt im Grundbuch eingetragen haben. Darum werden die Kosten für den Eintrag im Grundbuch für das Rückkaufrecht zu Lasten der Gemeinde sein und nicht 50/50. Die Kosten für die Ausführung der Handänderung sind bei der Real North AG. Als vierten Punkt haben wir das Kaufrecht Vermietung. Dort steht drin, dass die Liegenschaften gemietet sind zum Zeitpunkt der Übergabe. Man wird dies ergänzen mit mindestens 90% Vermietung und nicht davon ausgeht, dass es voll vermietet wird. Wenn es ein Leerstand einer Wohnung gäbe, würde man vertragsbrüchig werden. Das wären diese vier Punkte, nur diese Punkte werden auf der Homepage präzisiert, wie ich sie jetzt ausgeführt habe. Wir stimmen nun über den Vorvertrag ab. Nach der ersten Unterschrift würde dann die erste Zahlung von CHF 10 Millionen fließen. Dann ist die Rechtskraft der BNO. Der Gestaltungsplan wird erarbeitet, bei welchem wir ein starkes Wörtchen mitreden werden, was in dem Gestaltungsplan steht. Nach der Rechtskraft des Gestaltungsplans wird der Kaufvertrag unterschrieben und im Grundbuch eingetragen. Dann kommt es zur zweiten Tranche von CHF 10 Millionen. Dann kommt das Baugesuch. Maximal zwei Jahre nachher die Bewilligung. Dann ist der Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts, über welchen die Gemeindeversammlung noch einmal beschliessen wird. Nun gebe ich das Wort wieder an Reto.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Kommen wir zu den letzten zwei Folien zu diesem Traktandum und warum wir dieses Projekt so gut finden. Es gibt genug Wohnraum für gute Steuerzahler. Wohnraum, welcher uns in der Gemeinde definitiv fehlt. Wir werden langfristig höhere Steuererträge erzielen. Was in diesem Päckchen auch attraktiv ist, dass wir die Möglichkeit haben, nicht nur unser Tafelsilber zu verkaufen, sondern in etwa sechs Jahren das Eigentum zurückzuerwerben, nämlich im Zentrum Mutschellen, dann haben wir die Wahl, entweder Mieterträge zu erzielen mit den 22 Wohnungen im Zentrum Mutschellen oder, sofern es eine Entwicklung gibt, dort mitentwickeln zu können. Im Prinzip kann man es dann so machen, wie man möchte. Dann haben wir die freiwerdende Parzelle des Kindergarten Mutschellen. In der Überbauung Isleren wird es einen Kindergarten geben. Es wird dort eine Kita errichtet werden. Wenn wir dort einen entsprechenden Kindergarten unterbringen können, besteht die Möglichkeit, den jetzigen Kindergarten Mutschellen anderweitig zu nutzen, wenn man dies möchte. Wenn es nötig ist, kann man weiterhin den Kindergarten Mutschellen betreiben. Man könnte auch oben Wohnungen bauen, so wie man es beim Kindergarten Schössler auch schon gemacht hat. Dies gibt uns viel Handlungsspielraum. Die Fläche, welche überbaut wird und die Islerenstrasse, welche

Donnerstag, 6. Juni 2024

wegkommt entsprechen einer Fläche von fünf Fussballfeldern. Diese wird verkehrsfrei sein und bewachsen mit schönen Gartenanlagen. Es wird auch ein Naherholungsgebiet entwickelt werden, welches bis in den Wald hineingeht. Ein schönes Projekt, ein wichtiges Projekt für unsere Gemeinde. Wir denken, dass dies das richtige ist für unsere Zukunft. Jetzt würde ich gerne die Mannschaft mit dem Mikrofon aktivieren, falls es Fragen zu diesem Traktandum gibt.

Hugo Langjahr

Mein Name ist Hugo Langjahr. Ich wohne seit 17 Jahren an der Islerenstrasse 20. Das, was die Gemeinde mit der Real North AG möchte, ist eine Utopie, wie ich sie schon lange nicht mehr gehört habe. Erstens höre ich von diesem Kindergarten, dass sie Doppelverdiener wollen und von einem Mietzins von CHF 3'000 und noch ein Bisschen mehr. Die Doppelverdiener haben keine Kinder, diese wollen nämlich keine Kinder, weil sie den Mietzins von CHF 3'000 gar nicht zahlen können. Die Wohnungen, welche oben vermietet werden, sind [Attika-Wohnungen](#). Bei den grösseren Wohnungen, welche in den oberen Stockwerken sind, wird garantiert niemand die Mietzinsen zahlen. Ausser Ausländer, bezeichnen Sie mich nicht als Rassisten, bei welchen Onkel, Tante, Grossmutter, der Götti und die Kinder in die Wohnungen kommen und diese dann miteinander zahlen. Also wird das dort ein Slum werden, wie es bereits bei den Hochhäusern unten der Fall ist. Die ganze Sache betrachte ich als Zwei-Schichten-Personen. Ich persönlich kann CHF 3'000 ganz sicher nicht zahlen. In den Häusern, welche dort abgerissen werden, sind sicher über 100 Wohnungen. Keine dieser Familien kann den Mietzins aufschlagen. Zweitens, habt ihr das Wasser kontrolliert? Dies ist endlos tief, wenn es regnet, es ist teilweise Grundwasser. Dass man das überbauen muss und dies noch verengt und diese utopischen Dinge lassen mich zweifeln, ob die Real North AG einfach eine grosskotzige Firma ist, wenn ich dies so sagen darf. Ich zweifle daran, dass sie so viel Geld haben, wie alle meinen. Das Resultat ist, dass wir Leute haben von den unteren Nummern der Islerenstrasse, bei denen nach dem Kauf als erstes der Mietzins hochgegangen ist und das ist alles, was passiert ist. Ich persönlich hoffe, dass die Leute überlegen und «Nein» stimmen. Ich kann Ihnen sagen, dass es eine IG gegeben hat, welche gegen den Verkauf dieser Wiese ist. Ich nehme an, dass wenn alle Einsprachen so lange durchhalten, wie es geht, dies 20 Jahre dauert und dann kann einziger mehr diese Mietzinse zahlen.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Danke für das Votum, es sind viele Dinge genannt worden. Ich glaube, man kann etwas glauben oder nicht. Das mit den Doppelverdienern, dass diese keine Kinder hätten, das bezweifle ich. Ich weiss nicht, ob Sie diese sozioökologischen Faktoren kennen, ich kenne sie nicht. Ich kenne aber viele Doppelverdiener, welche durchaus Kinder haben, nicht nur zwei. Das mit der Mieterstruktur wird schlussendlich auch in der Verantwortung der Real North AG liegen. Wenn Sie teure Wohnungen vermieten wollen, qualitativ sehr hochstehende Wohnungen, werden sie diese eher nicht an eine grosse Familie mit Onkel, Tante und Götti vermieten, weil man die anderen Wohnungen sonst auch nicht wegbekommen würde. Die Leute, welche dort einziehen, haben gewisse Ansprüche an die Umgebung und das Klientel, in welchem sie sich befinden werden.

Peter Kohler

Ich habe noch eine Frage an dich, Reto, bezüglich diesen Zahlungsbedingungen, welche ihr ausgehandelt habt. Wenn wir dies heute Abend annehmen, hat dies einen Einfluss auf unseren Steuerfuss 2025/2026/2027 oder legst du das bei Seite, für spätere Angelegenheiten.

Donnerstag, 6. Juni 2024

Reto Bissig, Gemeindeammann

Die Frage ist natürlich berechtigt. Man sieht, wie gross das Defizit ist. Die Vorauszahlungen könnten in gewisse Kosten abfedern. Ich will dies nicht vom Steuerfuss abhängig machen. Dieses Projekt wird etwas sein, was unserer Gemeinde mittel- und langfristig etwas bringt. Kurzfristig glaube ich ehrlich gesagt, hat es auf den Steuerfuss keinen unmittelbaren Einfluss.

Matthias Brem

Guten Abend. Mein Name ist Matthias Brem von der Finanzkommission. Ich bin ziemlich enttäuscht vom Quadratmeterpreis von CHF 1'200. Wir reden von einem schön gelegenen Stück Land mit einer Top Lage, mit einem S-Bahnhof, einer Bushaltestelle nach Baden in der Nähe, Einkaufsmöglichkeiten, Naherholungsgebiet Islerenwald, die Burkertsmatt um die Ecke und in 20 Minuten ist man in der Stadt Zürich. Wir haben vom Hauseigentümerverband diese Schätzung, diese ist eine realistische Schätzung von CHF 1'500 pro m². Der Hauseigentümerverband ist eine seriöse Stelle. Er hat keinen Grund dies schönzurechnen, weder nach oben noch nach unten. Ich habe mir überlegt, eigentlich müsste die Real North AG einen Aufpreis auf den Marktpreis zahlen. Sie sind ein direkter Anstösser an die Isleren und haben dadurch ein viele grösseres Grundstück an Land und viel mehr Möglichkeiten, dies zu entwickeln als jemand, welcher nur die Hälfte der Isleren kaufen würde. Ich denke, sie sollten CHF 1'600 zahlen anstatt CHF 1'200 und jetzt ist mir auch klar, warum der Besitzer der Real North AG, Alfred Gantner, Milliardär geworden ist. Er ist ein ausgezeichnete Geschäftsmann und ein exzellenter Verhandler. Wenn er heute Abend hier wäre und ich einen Hut an hätte, würde ich diesen vor ihm ziehen für sein Verhandlungstalent. Es ist nicht unbedingt der Preis, welcher mich an diesem Projekt am meisten stört. Es ist ein schwerer, strategischer Fehler, dass man auf so einem schönen, gut gelegenen Stück Land nur Mietwohnungen plant. Dies aus zwei verschiedenen Gründen. Zum einen hat Rudolfstetten ein unterdurchschnittliches Steuereinkommen pro Kopf, verglichen mit Nachbargemeinden aber auch dem kantonalen Durchschnitt. Bei der Analyse der Steuerzahler haben wir gesehen, dass wenn wir die 20 Top-Steuerzahler von Rudolfstetten nehmen würde, diese alle oder fast alle in ihren eigenen vier Wänden leben. Dies ist für mich ein Argument, dass man bei der Isleren Hälfte-Hälfte planen sollte. Grosszügige Eigentumswohnungen, weil man damit bessere Steuerzahler holt als mit teuren Mietwohnungen. Der andere Grund ist folgender: vielleicht kennen manche hier Heidi Z'graggen. Sie ist Ständerätin aus dem Kanton Uri. Sie hat im Parlament ein «blablabla» eingebracht für Eigentumsförderung mit dem Argument, dass Leute, welche in ihren eigenen vier Wänden leben sich mehr mit ihrem Wohnort verbunden fühlen, sich mehr einbringen, aktiver in der Gemeinde und mehr verwurzelt sind. Das sind genau meine Worte, welche ich vor einem Jahr an einem Infoanlass gesprochen habe. Ich kenne Frau Z'graggen nicht, das hat sie nicht von mir und ist selbst darauf gekommen und ich denke, dies kann ich auch an einem Beispiel belegen. Ich weiss von Herrn Schuhmacher, dem Gemeindegemeinschafter, dass wir in Rudolfstetten etwa 60% Mieter haben und 40% Eigentümer. Das heisst, wenn man das Beispiel vom Gemeinderat nimmt, müssten 60% Mieter drin sein, jedoch ist der Mieteranteil meines Wissens bei 20%. Das gleiche bei der Finanzkommission, in welcher ich dabei bin, wir haben einen Mieteranteil von 25%. Ich bin davon überzeugt, dass wenn wir in anderen Gremien, Kommissionen oder auch Vereinen schauen würden, sei dies jetzt Frauenverein oder Männerchor, würde man feststellen, dass Eigentümer überdurchschnittlich vertreten sind. Mir ist auch klar, dass es Mieter gibt, welche sehr aktiv in der Gemeinde sind und mir ist auch klar, dass es Eigentümer gibt, welche sich nicht dafür interessieren, was in der Gemeinde läuft. Es wäre wichtig, um auch in zehn bis zwanzig Jahren noch ein aktives Gemeindeleben zu haben, dass man auf so einem schönen Stück Land wie der Isleren mit Hälfte-Hälfte von Eigentums- und Mietwohnungen plant. Nun komme ich zum Schluss. Wenn ich Herrn Gantner oder die Real North AG wäre, würde ich es genauso machen. Ich würde bestes Bauland zum Discountpreis kaufen und weil ich genug Kapital- und Finanzierungsmöglichkeiten habe, würde ich ausschliesslich Mietwohnungen planen. Aber ich bin nicht Herr Gantner, sondern Einwohner und Steuerzahler von Rudolfstetten. Deshalb kann ich diesem Projekt so leider nicht zustimmen.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Bezüglich dem Verhandlungspreis ist es so, dass dies immer ein Geben und Nehmen ist und beide Parteien immer Vorstellungen haben. Wir die verkaufen, wollen möglichst viel erzielen und der, der kauft, will immer möglichst wenig dafür zahlen. Irgendwo gibt es im Verlauf der Verhandlungen eine Annäherung. Das Geben und Nehmen bedeutet zum Beispiel auch, dass die Gemeinde Forderungen gestellt hat. Die Gemeinde hat die Forderung gestellt, dass es einen Kindergarten gibt, dass es eine KiTa gibt, dass es grosse Wohnungen gibt, dass es Wohnungen gibt mit hohen Räumen. Für den Investor wäre es interessanter eher kleinere Wohnungen mit tieferen Räumen gedrängter zu bauen und mehr Wohnungen zu bauen. Das ist das, was die Gemeinde nicht will. Die Gemeinde ist daran interessiert, dass es keine Wohnungsmaximierung gibt bei der Isleren mit den Forderungen, welche die Gemeinde hat, bezüglich auch dem Einrichten des Kindergarten. Es ist auch ein Thema, ein Kaffeegeerbe zu bauen. Dies ist für den Investor nicht lukrativ. Einen Kindergraten zu bauen ist weniger lukrativ, als Wohnungen zu bauen. Wenn der Investor einen Kindergarten macht, dann verzichtet er auf die Vermietung von teuren Wohnungen. Das bedeutet dann, dass der Investor sagt, dass er dafür ein Bisschen weniger zahlt. Wenn wir die Forderung haben, dass sie einen hohen Wohnungsstandart machen müssen mit qualitativ hochwertiger Einrichtung, kostet das den Investor entsprechend Geld und dieser muss Geld in die Hand nehmen. Wenn der Investor sagt: «Wenn ich so teure, hochstehende Wohnungen bauen muss von eurer Seite aus, dann müsst ihr mir entgegen kommen mit dem Landpreis». Es ist eine Annäherung, denn nachher kann ich Ihnen aus dem Nähkästchen erzählen über die drei Liegenschaften im Zentrum Mutschellen, welche im Moment der Real North AG gehören. Die Real North AG hat gar keine Freude an dem möglichen Kaufrecht, welches wir für diese drei Liegenschaften ausgehandelt haben. Sie wollen diese Liegenschaften im Zentrum Mutschellen unbedingt behalten, sie sind

Renditeobjekte. Dann haben wir gesagt: « Okay, aber wir wollen die Möglichkeit haben, sofern die Bevölkerung Rudolfstetten dies in etwa sechs Jahren will, dass wir diese drei Liegenschaften kaufen können. Dies war auch ein sehr grosses Entgegenkommen der Real North AG und vom Investor, welche diese Liegenschaften eigentlich gar nicht verkaufen wollen. So ist es bei den Verhandlungen ein Geben und Nehmen, schlussendlich hat man diese Konditionen ausgehandelt, welche für beide Parteien stimmen müssen. In dem Gesamtpackage, welches wir ausgehandelt haben sind wir für uns als Gemeinde der Meinung, dass es eine gute Sache ist. Zu den Mietwohnungen möchte ich nur ganz schnell eintreten. Für den Investor ist es relativ schwierig, wenn er Eigentumswohnungen macht. Wenn er irgendwo etwas sanieren oder erneuern will, gibt es immer den einen oder anderen, welcher das Gefühl hat, er wolle dies nicht. Wenn er nur Mieter hat, ist er viel freier in der Gestaltung, in der Weiterentwicklung und in der Zukunft. Wir sehen, zum Teil in der unteren Dorfstrasse haben wir Eigentumswohnungen, in welchen die Eigentümer schon länger nicht mehr wohnen, sondern diese vermieten. An der unteren Dorfstrasse irgendetwas zu machen mit Sanierungen und Umbauten ist unglaublich schwierig, da diese Liegenschaften durchdringt sind von Eigentümern, welche nicht bereit sind zu investieren. Es ist klar, dass die Real North solche Eigentümer nicht in der Meterschaft haben will, welche Sachen blockieren. Ob sich Eigentümer mehr oder weniger im Dorf engagieren, weiss ich nicht. Ich kenne viele Eigentümer, welche sich nicht engagieren. Ich weiss nicht, ob man wirklich von dem ausgehen kann. Sehr wahrscheinlich ist es so, dass wenn man eine mittelteure Wohnung verkauft, es sein kann, dass der Kaufpreis mitbezahlt wird von Eltern, Schwiegereltern und so weiter, dass man das erwerben kann. Jemand der CHF 3'000 bis CHF 5'000 für eine Wohnung zahlt, hat sehr wahrscheinlich auch ein entsprechendes Einkommen. Ich würde sagen, dass Mieter, welche viel zahlen für den Mietpreis, auch entsprechend hohe Einkommen haben. Weitere Fragen?

Uwe Lehmann

Mein Name ist Uwe Lehmann. Ich habe gehört, dass es 266 Wohnungen sind. Ich habe eine Frage zur Infrastruktur, da auch Familien kommen werden. Was bedeutet dies für die Infrastruktur unserer Schule? Mag diese das schlucken oder ist ein Ausbau nötig? Wie sieht es aus mit Infrastruktur-Anpassungen?

Donnerstag, 6. Juni 2024

Michael Gutknecht, Gemeinderat

In der Primarschule haben wir vor einigen Jahren Erweiterungen gemacht. Alle Stufen sind darauf ausgelegt, dass sie dreifach ausgeführt werden können. Im Moment gehen die Zahlen wieder zurück. Bei der Primarstufe sind wir sicher gut aufgestellt. Die Kreisschule wird bei den Traktanden 9 und 10 abgehandelt. Unabhängig davon, ob das von der Real North gemacht wird oder ob die Isleren separat entwickelt wird. Dies ist mit den Berechnungen der Schülerzahlen eingeflossen, also ist die Kreisschule dann auch gut aufgestellt.

Alfred Oggenfuss, Alt-Gemeindeammann

Geschätzter Gemeinderat, geschätzte Anwesende, vor 14 Tagen gab es eine sehr informative Information, darüber was wir jetzt zum Teil gekürzt gesehen haben. Ich habe dort ein Bisschen opponiert und Widersprüche gesehen, im Bezug auf die Kindergärten. In der Zwischenzeit habe ich Einblick in die Kaufverträge erhalten und heute von Herrn Gutknecht gehört, dass dieses Kindergarten-Problem gelöst ist. Ich hatte auch die Gelegenheit, in diesen Vertrag zu schauen und habe dies auch verfolgt in den letzten Jahren. Eigentlich müsste man dem Gemeinderat gratulieren, dass sie den Mut haben, eine solche Überbauung in die Wege zu leiten und weitsichtig sieht, dass die Überbauungen dort ausgelebt haben. Ich war auch einmal in so einer Wohnung, diese sind so weit in Ordnung. In Zukunft wollen die Leute aber etwas Anderes. Der Gemeinderat hat von meiner Seite aus, zusammen mit der Planungskommission und mit der Revision, wo wir heute wieder Kredit beantragt haben, absolut das Richtige gemacht. Eigentlich müsste man dem Gemeinderat gratulieren für diesen Mut, dass sie dies aufgewendet haben, um dies zu bringen. Klar wäre es schön, wenn man dort oben noch Stockwerkeigentum machen könnte. Ich möchte ein Beispiel nennen von einer Nachbargemeinde. Dort ist es eine [Swissair-Überbauung](#), das sind alles Mietwohnungen. Zwei Blöcke sind Stockwerkeigentümer. Man findet dort keine Mehrheit, sie sind nicht bereit die Aufzüge zu sanieren und sie sind nicht bereit zu isolieren. Es hat ältere Leute in den Wohnungen und jüngere Leute, welche kein Geld haben, um hier mitzumachen. Das sind Riesenprobleme. Ich verstehe das, was von der Finanzkommission vorgestellt wurde. Man sollte dies auch noch bringen. Es ist mit einem Riesenaufwand verbunden, das heisst, es wird nicht funktionieren. Jetzt haben wir die Gelegenheit am schönsten Ort von Rudolfstetten, wo wir Mehrfamilienhäuser haben und Mietwohnungen machen können oder einfach schön wohnen können und wir haben die ganze Infrastruktur. Man sollte dies nicht zerstückeln, wie es man es einige Jahre lang geplant hat. Da wäre nur der Isleren-Fussballplatz gewesen, dort hätte man mit Stockwerkeigentum arbeiten können. Dann wären dort überall Garagen und alle anderen Sachen wären nicht zum Tragen gekommen. Klar haben wir auch ein Risiko mit Alfred Gantner, ein Bisschen Vertrauen müssen wir jedoch haben. Ich habe den Vertrag angeschaut und dieser war sehr detailliert. Ich habe gestaunt, was alles erarbeitet wurde. Man sollte dem Gemeinderat und der Planungskommission für den Mut, welchen sie hier hatten, danke sagen. Diesem Projekt, welches gut ist für unsere Zukunft, solltet ihr zustimmen. Dankeschön.

Thomas Pfyl, Präsident der Finanzkommission

Ich möchte es nur ganz kurz machen, damit keine Missverständnisse entstehen. Das Votum, welches Matthias Brem im Namen der Finanzkommission gemacht hat, ist nicht die Meinung der Finanzkommission, sondern die Meinung von Matthias Brem. Ich unterstütze das Projekt des Gemeinderates. Das ist nicht die Meinung der Finanzkommission, denn wir sind uns in der Finanzkommission offensichtlich nicht einig. Matthias Brem hat all diese Voten gebracht. Ich möchte nicht alle Voten wiederholen, sie wurden heute Abend gesagt. Ich habe es an der Veranstaltung vor zwei Wochen schon gesagt, dass ich persönlich als Einwohner finde, dass es ein komplexes Projekt ist, welches man wirklich sehr gut lösen möchte. Man kann über die CHF 1'200 diskutieren, aber ich glaube es wurde heute Abend gut dargestellt, dass es viele positive Faktoren gibt, welche man berücksichtigen muss. Ich persönlich würde das Projekt annehmen. Nur damit es nicht in der Zeitung heisst, dass die Finanzkommission dies abgelehnt hätte.

Donnerstag, 6. Juni 2024

Reto Bissig, Gemeindeammann

Danke für die Klarstellung. Es gibt noch eine Wortmeldung.

Alois Brem jun.

Alois Brem ist mein Name. Seit zehn Jahren pflege ich das Stück Land dort oben. Vor zwei Wochen habe ich diesen Vertrag gesehen und mich erschrocken. Ich habe mit der Gemeinde einen Pachtvertrag. Ihr habt eine zwölfmonatige Kündigungsfrist. Die Real North AG hat das Recht, nach der Unterzeichnung des Vorkaufsvertrages innerhalb von drei Monaten, auf das Land zu gehen. Falls Sie es nachlesen wollen, dies ist der Punkt 39.2. Innerhalb von drei Monaten dürfen sie auf das Land, um Bohrungen zu machen. Das heisst der Mais, welchen ich gesät habe, wird kurz vor der Ernte einer Bohrung zum Opfer fallen. Dass man so ein Projekt machen kann, ist schon gut, jedoch sollte man sämtliche Vertragswerke im Griff haben. Zweitens hat Matthias Brem den Preis genannt und gesagt, dass umso grösser das Objekt wird, desto höher der Preis sein wird. Das stimmt nicht. Umso grösser das Objekt wird, desto weniger Leute gibt es, welche um dieses Stück Land mitspielen können. Wenn wir die ganze Isleren verkaufen, hat der Hauseigentümer richtig geschätzt mit CHF 1'500 pro m². Wenn man die Isleren vierteln würde, was ja eigentlich die Idee war des Konkurrenzprojekts, ginge der Grundstückspreis hoch auf CHF 2'000, wenn man es mit den Zahlen von Wüest & Partner vergleicht. An der letzten Gemeindeversammlung hast du mir gesagt, ich soll dir einen Investor bringen. Das habe ich gemacht, ich habe einen Investor gebracht. Herr Baumgartner hat euch angeschrieben. Als Antwort bekam er: «Zurzeit kein Bedarf am Verkauf». Er durfte kein Angebot machen. Die Firma Baumgartner hat grade erst vor sechs Jahren in einer anderen Freiamter Gemeinde eine ähnliche Projektgrösse gemacht, 80 Aaren überbaut und daraus Mietwohnungen gemacht. Sie machen es als Einheit sehr ähnlich wie Herrn Gantner in kleineren Blöcken. Dadurch, dass dort der Block kleiner wird, kann auch der Preis höher sein. Dann gibt es noch einen weiteren Aspekt. Wenn wir jetzt den Baulandpreis bei CHF 1'200 fixen, wir wissen der Baulandpreis hat sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt, was macht dann der Baulandpreis in den nächsten sechs Jahren? Darf man noch einzonen? Nein, dürfen wir nicht. Das Bauland wird rar und der Baulandpreis steigt sicher mehr. Wenn wir einen Rest des Baulands behalten und es step by step verkaufen, verdienen wir mehr, als wenn wir es jetzt verschenken. Der Vorteil bei einem schrittweisen Verkauf ist, dass wir Fehler in der Entwicklung rückgängig machen können. Wir haben gesagt, dies ist nicht der richtige Investor und dann können wir retour. Wenn wir Alfred Gantner jetzt «Ja» sagen, dann sind wir drin. Er zahlt jetzt zwar schon vor, diese CHF 10 Millionen kann er aber bei der Bank holen. Wenn er doch nicht bauen will oder wir es nicht hinkommen, da ein Vorredner vorhin gesagt hat, dass es viele Einsprachen gebe, hat er immer das Recht auszusteigen. Wenn Einsprachen vorhanden sind, kann man fünf Jahre schnell hinauszögern. CHF 10 Millionen zu 5% gibt eine schöne Summe. Wenn wir das Geld bei einer Bank holen, können wir sagen, wie teuer es ist und nicht Herrn Gantner. Das ganze Projekt sieht schön aus und ist hervorragend präsentiert. Auf Fotopaper sieht jedoch vieles schön aus. Man muss in die Details schauen. Ich kann leider nicht dahinterstehen.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Du hast gesagt, man muss die Verträge im Griff haben. Ich gebe den Ball gleich an dich zurück. Du hast davon geredet, dass du einen Pachtvertrag hättest, mir wurde gesagt, du hättest einen Mietvertrag, also gilt das Gleiche für dich. Ich habe übrigens noch nachgefragt, wegen diesem Angebot, welches du erwähnt hast. Mir wurde vom Ressortleiter und vom Gemeindeschreiber bestätigt, dass so ein Angebot nicht bei uns eingegangen ist. Deine anderen Argumente kann man bringen. Wir haben uns die Zerstücklung sehr gut überlegt und wir sind der Meinung, dass man ein qualitativ so hochstehendes Projekt so nicht hinkommt und dass dies keinen Sinn ergibt.

Donnerstag, 6. Juni 2024

Michael Gutknecht, Gemeinderat

Noch eben etwas zur Präzisierung bezüglich dem zurückzahlen von diesem Geld, dass Zinsen gezahlt werden müssen. Die Gemeinde muss nur einen zins zahlen, wenn sie die Ausnützung nicht bringen kann. Dies ist der einzige Fall. Wenn es Verzögerungen gibt wegen Einsprachen und dadurch die Termine nicht eingehalten werden können, wird die Vorauszahlung, wenn sie zurücktreten zinslos zurückgezahlt. Was ich auch schwer nachvollziehen kann, ist wie das mit der Rendite funktionieren kann, wenn jemand mehr zahlt und weniger baut. Diese Rechnung kann ich nicht machen.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Wenn ich sehe, dass keine weiteren Voten kommen, kommen wir zur Abstimmung. Wer diesem Antrag zustimmen möchte, soll dies durch das Erheben der Hand bezeugen. Wer dem Antrag nicht zustimmen möchte, bezeugt dies durch das Erheben der Hand. Dem Antrag ist mit 60 JA-Stimmen zugestimmt worden, mit 26 NEIN-Stimmen und 13 Enthaltungen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Antrag

Die Einwohnergemeindeversammlung wolle den Gemeinderat ermächtigen, die Parzelle Nr. 1112 und einer Teilfläche von rund 1'278 m² der Parzelle Nr. 999 (beide im Besitze der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg) auf der Basis eines Landpreises von CHF 1'200 pro m², gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Entwurfs eines Vorvertrags und gegen die Einräumung eines Rückkaufrechts an den Kaufobjekten sowie eines Kaufrechts an den Liegenschaften Mutschellenstrasse 19 und 21 sowie Habsburgstrasse 51 (Parzellen Nrn. 751, 890 und 891) zu veräussern.

Abstimmung

60 JA-Stimmen, 26-NEIN-Stimmen, 13 Enthaltungen.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Besten Dank. Der Antrag wurde mit 60 JA-Stimmen zu 26-NEIN-Stimmen und 13 Enthaltungen angenommen.

Traktandum 8 ***Ermächtigung Gemeinderat zum Abschluss und zur Unterzeichnung eines Abnahme- bzw. Anschlussvertrags mit Limeco (Interkommunale Anstalt, Dietikon ZH) für die Abwasserbeseitigung; Genehmigung öffentlich-rechtlicher Vertrag***

Weshalb ein Anschlussvertrag (Grundlagen)

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Juni 2019 genehmigte einen Verpflichtungskredit über CHF 4'577'250 für die Realisierung eines Anschlusses an die Abwasserreinigungsanlage Limmattal (Limeco) und den Umbau der bestehenden Abwasserreinigungsanlage (ARA) Rudolfstetten-Friedlisberg.

Nach der positiven Beschlussfassung im Juni 2019 wurden die Planungsaufträge ausgeschrieben und die entsprechenden Arbeiten gestartet. Dabei zeigte sich, dass die Linienführung ab der bestehenden „Vorfluterleitung“ (Sauberwasser) in die Reppisch bis zum Anschlusspunkt in der Industriestrasse der Gemeinde Bergdietikon durchdacht gewählt werden muss. Daraus ergab sich, dass die neue Leitung mehrheitlich mit einem Spülbohrverfahren realisiert wird, welche die Unterquerung von Bahnlinie und Kantonsstrasse, wie auch die hohen Überdeckungen aufzunehmen vermag. Im Anschluss daran wurden Verhandlungen mit den Betroffenen Grundeigentümern und Pächtern geführt, dies zwecks Nutzung und Entschädigungen von Landflächen während der Bauphasen und für die späteren Durchleitungsrechte unter den betroffenen Grundstücken.

Obige Arbeitsschritte und die Verhandlungen konnten zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen werden und das Baugesuchsverfahren läuft seit ein paar Wochen. Parallel zu den Durchleitungen in den Gemeinden Bergdietikon und der Stadt Dietikon wurde mit der Limeco (Regiowerk fürs Limmattal, Interkommunale Anstalt) über die Beitrittsbedingungen verhandelt. Obwohl die Einwohnergemeindeversammlung im Juni 2019 einen Grundsatzentscheid für den Anschluss an diese Grosskläranlage gefällt hat, ist es dem Gemeinderat wichtig, dass die StimmbürgerInnen den Inhalt der vertraglichen Abmachungen für diesen Eigenwirtschaftsbetrieb kennen und sich politisch dazu äussern können. Der Vertrag wird entsprechend zur Beschlussfassung unterbreitet.

Inhalt des Anschlussvertrags und -grundlagen

Im öffentlich-rechtlichen Anschlussvertrag wird die Zusammenarbeit zwischen der Limeco und der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg bezüglich der Abnahme und Reinigung des Abwassers mit dem Anschluss an die Abwasserreinigungsanlage geregelt.

Der Vertrag stützt sich auf den Rahmenvertrag vom 28. Oktober 2020 zwischen dem Kanton Aargau und dem Kanton Zürich über die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden. Mit dem Vertrag wird das Anschlussrecht eingeräumt und die Bedingungen bezüglich Zulauf, Sonderbauwerke, mit den abwassertechnischen Bestimmungen geregelt. Im Vertragswerk ist enthalten, dass die Limeco eine ARA betriebsfähig halten muss und das zugeleitete Abwasser nach den gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften zu reinigen hat.

Kosten

Der Vertrag sieht vor, dass die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg (Gemeinde) keinen Anschlusskostenbeitrag an Limeco zu entrichten hat. Für die Gemeinde gilt das gleiche Preis- bzw. Gebührenmodell wie für die Trägergemeinden von Limeco. Es darf bei Limeco keine Quersubventionierung zwischen dem Abfall- und dem Abwasserreinigungswesen stattfinden.

Die Gemeinde hat kein Recht am Anstaltskapital von Limeco oder einem allfälligen Liquiditätserlös. Sie hat weder an Limeco noch an die Trägergemeinden für in die Anstalt eingebrachte Vermögenswerte eine Entschädigung zu leisten.

Die durch die Gemeinde erstellten Leitungen und Bestandteile der kommunalen Abwasserbeseitigung verbleiben in deren Eigentum, was auch bedeutet, dass die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vorzunehmen und zu bezahlen sind.

Der Vertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Er kann durch überstimmende Beschlüsse durch die Vertragsparteien jederzeit abgeändert oder aufgehoben werden.

Weiteres Vorgehen

Der zur Diskussion und Abstimmung vorliegende öffentlich-rechtliche Vertrag liegt im Rahmen der Aktenaufgabe im Entwurf, mit weiteren Unterlagen, auf. Er darf durch den Gemeinderat, nach rechtskräftigem Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung unterzeichnet werden. Er wird auf den Zeitpunkt der Realisation und somit der Ableitung des Abwassers der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zur Limeco abgeschlossen. Dies dürfte, vorausgesetzt dass die Bewilligungs- und Bauarbeiten entsprechend vorankommen, im Verlaufe des Jahres 2025 der Fall sein. Es ist dabei möglich, dass bis zur Unterzeichnung noch kleine Anpassungen und Korrekturen am vorliegenden Vertragsentwurf vorgenommen werden müssen, wobei sich diese in den Grundsätzen nicht ändern werden.

Der Gemeinderat möchte an dieser Stelle erwähnen, dass die Limeco sich künftig eine Aufnahme der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg in die Interkommunale Anstalt vorstellen kann. Dieser Prozess dürfte jedoch noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, weshalb ein solcher Beitritt aktuell noch nicht zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann. Die bisherigen Anstaltsgemeinden müssen dazu den Anstaltsvertrag erneuern, dies mit den dazu notwendigen politischen Prozessen. Sollten diesbezüglich weitere Schritte anstehen, wird der Gemeinderat wiederum informieren und zum entsprechenden Zeitpunkt die notwendigen politischen Schritte einleiten.

Es wird an dieser Stelle auf den Vertragsentwurf und die zugehörigen Unterlagen in der Aktenaufgabe zur Gemeindeversammlung verwiesen.

Sascha Käppeli, Vizeammann

Guten Abend miteinander. Brauchen Sie noch eine Minute, um das Traktandum 7 zu verdauen oder kann ich gleich loslegen? Ich hab mir überlegt, wie ich das Traktandum 8 bringen will, wenn die Mehrheit «Nein» gestimmt hätte, denn es ist doch ein riesenlanges Projekt und dauert über fünf Jahre. Anfangs habe ich als Hochbauvorsteher dabei sein dürfen, bin jetzt aber abgelöst worden von Michael. Deshalb liegt mir dieses Projekt immer noch sehr am Herzen. Vorhin wurde noch gefragt, ob unsere Infrastruktur gut genug ist. 2019 haben wir abgestimmt, dass wir unsere Kläranlage nicht erweitern und einen Anschluss machen nach Dietikon, zur Limeco. Herr Di Lorenzo von der Limeco ist heute Abend anwesend, da auch er ein spannendes Projekt ist und wir uns mit ihnen zusammengesetzt haben. Momentan ist es so, dass das Baugesuch läuft. Es gibt auch ein Foto als es noch ausgesteckt war. Diejenigen, welche täglich nach Zürich fahren haben sich vielleicht schon einmal darauf geachtet. Die Stöcke, welche im Boden drin sind, wären die Leitung, welche nach Bergdietikon geht. Was hat sich grundsätzlich geändert? Eigentlich nur eine Sache, auf diese komme ich nachher zurück. Sonst ist es so, dass wir jetzt so weit sind, dass wir den Vertrag unterschreiben können mit der Limeco. Den Grundsatzentscheid haben wir dazumal 2019 gesetzt, als wir den CHF 4,5 Millionen Kredit bewilligt hatten. 2019 haben wir davon geredet, dass wir dort unten anschliessen können und schlussendlich unsere Anschlussgebühren zahlen. Was sich geändert hat, ist das wir, wenn die laufenden Verträge mit den bestehenden Gemeinden und Gemeindeversammlung ebenfalls bewilligt sind, ein Vollmitglied werden. Prozentual auf unsere Einwohnerzahl heisst das, dass wir bei der Limeco gleichgestellt sind, wie Oberengstringen, Schlieren, Dietikon und all diejenigen, welche dort anschliessen und ihr Abwasser dorthin bringen. Der Vertrag selbst ist auch aufgeschaltet und man kann alles nachlesen. Ich möchte gar nicht länger werden. Wenn es Fragen gibt,

Donnerstag, 6. Juni 2024

auch an Herrn Di Lorenzo, zu diesem Anschluss, zum künftigen Vollmitglied bei dieser Anstalt, können Sie jetzt fragen? Wenn wir den Vertrag nicht annehmen, dann müsste man aus unserer Kläranlage wider ein Projekt machen und diese ausbauen. In 15 Jahren sind wir dann wieder gleich weit, dann müssen wir sie wieder ausbauen. Dann wären wir wieder hier und alles wäre vergebens gewesen. Wenn ich in die Runde schaue, gibt es keine Fragen zum künftigen Mitglied bei der Limeco und dem Übergangsvertrag. Dann würde ich das Wort wieder dir geben, Reto.

Antrag **Die Einwohnergemeindeversammlung wolle den Gemeinderat zum Abschluss und zur Unterzeichnung eines Abnahme- bzw. Anschlussvertrags mit Limeco (Interkommunale Anstalt, Dietikon ZH) für die Abwasserbeseitigung ermächtigen (Genehmigung öffentlich-rechtlicher Vertrag).**

Abstimmung **Grosse Mehrheit JA-Stimmen**

Reto Bissig, Gemeindeammann

Grosse Mehrheit. Besten Dank hierzu. Wir kommen zu nächsten Traktandum.

Traktandum 9 ***Genehmigung eines Projektierungskredits über CHF 725'000 brutto inkl. MwSt. (Anteil Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg CHF 225'040 inkl. MwSt. / Preisstand März 2024) für die langfristige Schulraumplanung und Erweiterung der Kreisschule Mutschellen (KSM)***

Zusammenfassung

Der Schulraum der Kreisschule Mutschellen unterliegt den sich stetig entwickelnden Rahmenbedingungen: Steigende Schülerzahlen, erforderliche Sanierungen und Ertüchtigungen der Bausubstanz sowie Ansprüche der zeitgenössischen Pädagogik (Lehrplan 21) wirken fortwährend auf den Schulraum der Kreisschule Mutschellen ein. Hinzu kommen komplexe Rahmenbedingungen von drei Bestandesbauten und drei unterschiedlichen Schulstufen, welche ein heterogenes und über die Jahre gewachsenes Konstrukt ergeben. Dieses kann die aktuellen Bedürfnisse nicht mehr erfüllen und beim Platzbedarf den steigenden Schülerzahlen nicht mehr standhalten.

Der Schulraum der Kreisschule Mutschellen erfordert eine gesamtheitliche, langfristige Planung. Ein neues Konzept, basierend auf der vorliegenden Strategie, garantiert das Zusammenspiel der Bestandsarchitektur mit den neu entstandenen Bedürfnissen und Anforderungen an den Schulunterricht. Die Strategie «Leuchtturm» schafft eine Schule, welche langfristig und ressourceneffizient für die Raumplanung der Region und den Standort Mutschellen steht.

Vorgeschichte

Die Kreisschule Mutschellen wurde in der heutigen Form in drei Etappen von 1972 bis 1994 erstellt. Das erste Schulhaus, die KSM 1 (Bezirksschulgebäude), wurde gemeinsam mit einer Zweifachsporthalle gebaut. 1983 erfolgten der Neubau der KSM 2 und die Vergrößerung der Zweifach- zu einer Dreifachturnhalle. 1994 wurde das Gebäude KSM 3 erstellt. In den Jahren 2014 und 2015 wurden die KSM 1 sowie die Dreifachsporthalle komplett saniert (Kosten CHF 17.2 Mio.).

Ausgangslage

Die im Jahre 2023 durch neutrale Fachspezialisten Emch+Berger / ImmoConsult AG erarbeitete Zustandsanalyse der Gebäude KSM 2 und 3 hat neben energetischen Defiziten bei der Gebäudehülle und in den haustechnischen Anlagen vor allem auch im brandschutztechnischen Bereich sowie in der Statik (Erdbebensicherheit) Handlungsbedarf aufgezeigt. Daraus sind in den kommenden Jahren umfassende Sanierungsmassnahmen erforderlich. Die Sanierungsmassnahmen mit Gesamtkosten von rund CHF 7.5 Mio. und die Dringlichkeiten sind in der Zustandsanalyse 2023 festgehalten.

In einem Grundsatzbeschluss haben die Gemeinderäte der Verbandsgemeinden festgehalten, dass die Bauten der KSM 2 und 3 baldmöglichst gesamthaft saniert werden sollen. Dies in Abstimmung und basierend auf einer langfristigen und gesamtheitlichen Schulraumplanung, welche den Sanierungsbedarf berücksichtigt und die diesbezüglichen Synergien bestmöglich nützt.

Die Schwerpunkte sind in der Planung wie folgt gesetzt:

- Ertüchtigung der Statik
- Instandsetzung der Gebäudehülle
- Brandschutz
- Umnutzung und Erweiterung der Räume gemäss der Strategie «Leuchtturm»
- Gebäudetechnik
- Umgebung

Warum Sanierung und kein Neubau?

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Schulraumplanung wurde auch ein möglicher Neubau gegenüber der nun traktandierten Sanierung der Gebäude KSM 2 und 3 geprüft und gegenübergestellt.

In der Summe folgender Faktoren wurde die Sanierung gegenüber einem Neubau favorisiert und wird nun vorgeschlagen:

- Kostenprognose Neubau (bei identischer Grösse annähernd doppelt so hoch)
- Abbruch und Neubau KSM 2 ändert an der Tatsache Sanierungsbedarf KSM 3 nichts
- Abschreibungsdauer Gebäude 35 Jahre (Baujahr KSM 2 1984 / KSM 3 1993)
- Abbruch KSM 3 infolge Gebäudealter fragwürdig (Nachhaltigkeit und noch nicht abgeschlossen)
- Mit erforderlicher Erdbebenertüchtigung werden auch statische Anforderungen für eine mögliche Aufstockung KSM 2 erfüllt (Synergienpotential)
- Sanierung hat auf Grund kürzerer Bauzeit einen kleineren Einfluss und geringere Einschränkungen bei der Sicherstellung des Schulbetriebs (analog Sanierung KSM 1)
- Bestehende Verbindungsbauten im UG KSM 2 (Zivilschutz) einschränkend
- Fussabdruck möglicher Neubau KSM 2 bleibt grösstenteils bestehen (auf Grund Bauten im Untergeschoss)
- Erreichbarkeit Fläche KSM 2 anspruchsvoll, da inmitten des Schulareals (aus diesem Grund ist die Bauzeit möglichst kurz zu halten)
- Zeitdauer für Neubau grösser als Sanierung

Im Rahmen der nun traktandierten Planung sind diese Varianten jedoch weiter zu verfeinern und es können diesbezüglich Anpassungen vorgenommen werden, sofern sich diese als wirtschaftlicher erweisen. Dies kann jedoch erst nach Abschluss der Projektierungsarbeiten mit der Einholung des Baukredits abschliessend beurteilt werden.

Strategie Leuchtturm

In der ersten Phase der Schulraumplanung bildet eine ausgearbeitete Strategie die Grundlage. Diese Strategie trägt den Namen «Leuchtturm» und schafft einen hochwertigen und effizienten Schulraum. Sie bietet zeitnahe Lösungen für die Schulraumentwicklung in drei Bedürfnisfeldern:

Quantität

- Effizienz
- Raumaufteilung / Raumanordnung
- Zusätzliche Quadratmeter (Platz)

Qualität

- Zentralität
- Flexibilität / Neutralität
- Multifunktionalität

Ertüchtigung

- Sicherheit
- Zeitgemässe Standards

Die Schülerzahlen steigen an Hand der langjährigen Erhebungen fortlaufend und stetig an. Dieser stetige Anstieg bedarf einer Anhebung der Anzahl Abteilungen (Klassen). Die Strategie Leuchtturm überblickt einen langjährigen Zeithorizont, um den quantitativen Platzbedarf des Schulraums der Kreisschule Mutschellen langfristig sicherzustellen. Dadurch können die Anzahl Abteilungen von 29 auf 34 erhöht werden. Mit 34 Abteilungen können die steigenden Schülerzahlen abgedeckt werden.

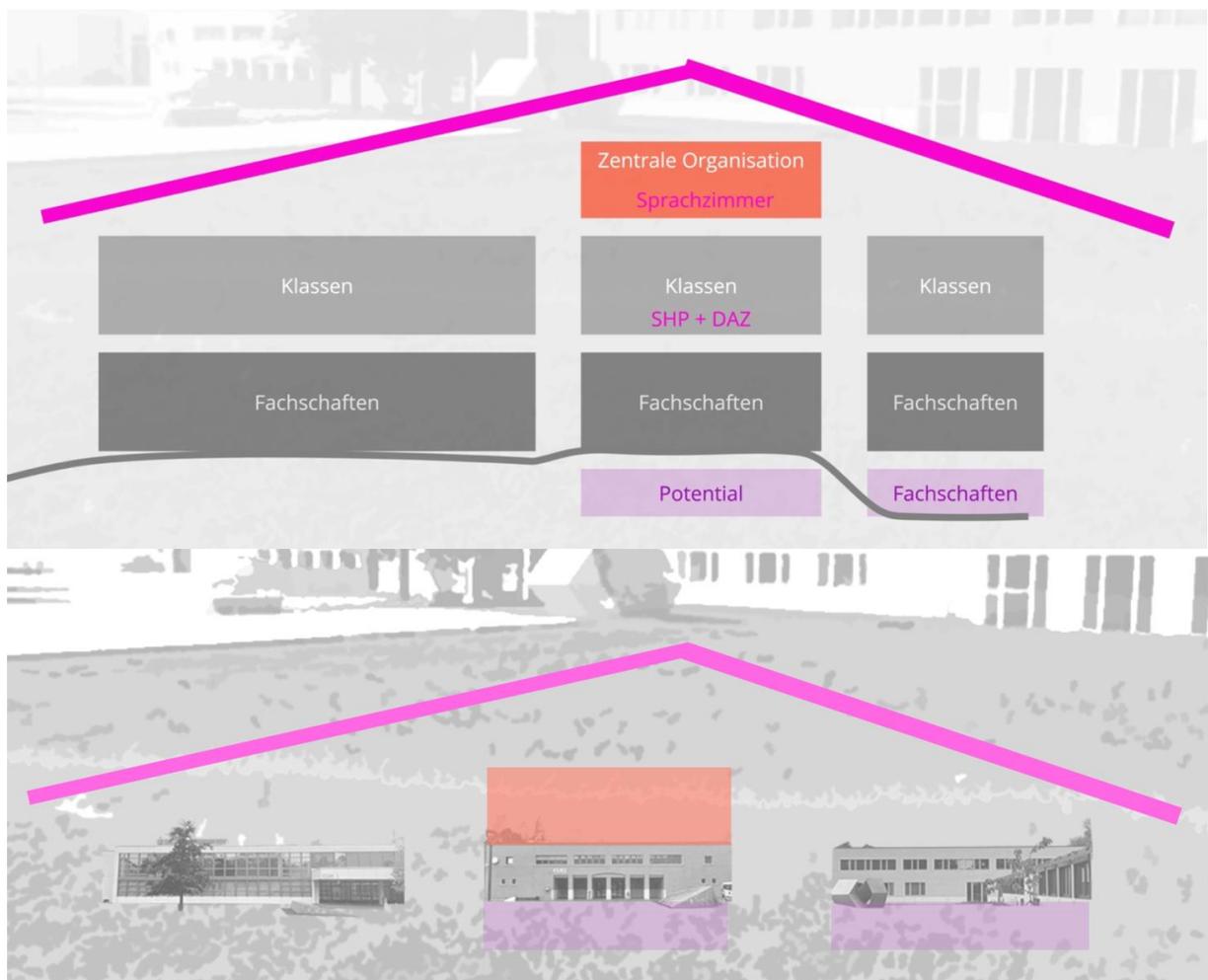
Der für die 34 Abteilungen zusätzlich benötigte Raum lässt sich mittels Aufstockung des zentralen Gebäudes KSM 2 effizient abdecken. Um die Ausnützung der bestehenden Räumlichkeiten zu garantieren und die Effizienz der Schule zu steigern, sieht die Strategie Leuchtturm eine ideale Raum-

anordnung und neue Flächenverteilung vor. Dadurch können Synergien geschaffen und die Bestandsflächen der Gebäude optimal nutzbar gemacht werden. Die Auslastungssteigerung sowie zusätzlich geplante Flächen (m²) können den gesamthaften neuen Platzbedarf abdecken.

Strategisch gilt es, den neuen Flächenbedarf gesamtheitlich und sinnvoll anzuordnen. Hierzu bietet die neue schematische Flächenaufteilung bereits sinnvolle Lösungsansätze:

- Das Untergeschoss UG birgt Potenzial, welches sich vor allem in der KSM 3 in nutzbare Haupträume wandeln lässt.
- Das Erdgeschoss integriert die im Bestand vorhandenen Installationen für die Fachschaften (Natur und Technik, Wirtschaft-Arbeit-Haushalt, Musik, technisches und textiles sowie bildnerisches Gestalten) und fasst diese sinnvoll zusammen. Dies ist kosteneffizient und eine langfristige Lösung für die Integration der Fachräume.
- Das Obergeschoss entspricht in der Strategie Leuchtturm einer dynamischen Klassenstruktur. Schulzimmer für sämtliche Klassen der verschiedenen Stufen lassen sich nach neusten Ansätzen ausarbeiten und entwickeln.

Die Strategie bringt auch in Zukunft alle Schülerinnen und Schüler in den Haupträumen unter, ohne provisorische Ausweichmöglichkeiten wie Pavillons kostspielig aufstellen zu müssen.



Verfahren – Planerwahlverfahren

Der Prozess der Schulraumplanung baut auf den erarbeiteten Grundlagen auf. Dieser muss fortgeführt und in den kommenden Prozess integriert werden. Dazu soll eine Baukommission eingesetzt werden, welche mit entsprechenden Kompetenzen ausgestattet ist und den ganzen Prozess vom Start

des Verfahrens bis zum Bauabschluss über die nächsten Jahre begleiten soll (Dauer 5 Jahre, eventuell länger).

Das Planerwahlverfahren ist die optimale Vorgehensweise für den weiteren Prozess (erste Phase). Die Planungsleitung wird öffentlich ausgeschrieben und ermöglicht einer Vielzahl von Teilnehmenden an der zweistufigen Ausschreibung (selektives Verfahren und Präqualifikation) teilzunehmen. Nachwuchsteams als auch lokale Fachleute haben gleichermassen Chancen und stehen im direkten Vergleich. In einer zweiten Phase wird das Vorprojekt+ ausgearbeitet. Dabei handelt es sich um ein erweitertes Vorprojekt (bewilligungsfähig) mit einem Kostenvoranschlag. Nach Vorliegen des Vorprojekts+ werden die Stimmberechtigten in den Verbandsgemeinden (voraussichtlich, wenn der Prozess zeitverzugslos abläuft, gegen Ende 2025) über den Baukredit zu entscheiden haben. In der anschliessenden dritten Phase werden, sofern der Baukredit gesprochen wird, die Bauarbeiten ausgeführt. Das Projekt soll voraussichtlich ab dem Jahr 2028 in Etappen bezugsbereit sein.

Kosten Projektierungskredit

Der Kostenvoranschlag dient als Grundlage für die Genehmigung des Baukredits durch die Stimmberechtigten. Die Kosten für den Projektierungskredit setzen sich wie folgt zusammen:

Projektleitung	CHF	70'000
Planerwahlverfahren (selektives Verfahren mit Präqualifikation)	CHF	105'000
Vorprojekt+	CHF	530'000
Reserve und Rundung	CHF	20'000
Totale Projektierungskosten	CHF	725'000

Unter das Vorprojekt+ fallen folgende Leistungen:

- Überarbeitung/Optimierung Machbarkeit
- Architekturleistungen und Fachingenieure
- Bauherrenberatung
- Vorbereitungen (Sondagen und Untersuchungen)

Die anfallenden Kosten tragen die Verbandsgemeinden im Verhältnis ihrer Schülerzahlen. Als Stichtag gilt der 31. März desjenigen Jahres, in welchem die Projektierungsarbeit beendet wird. Somit ergeben sich für die Verbandsgemeinden die folgenden – gerundeten – Kostenanteile:

Gemeinde	Schülerzahl	Kosten	%-Anteil
Berikon	198	253'170.00	34.92%
Oberwil-Lieli	79	100'992.50	13.93%
Rudolfstetten-Friedlisberg	176	225'040.00	31.04%
Widen	114	145'797.50	20.11%
Total	567	CHF 725'000.00	100.00 %

Folgekosten

Sollte die vorliegende Planung in obigem Umfang realisiert werden, entstehen daraus jährliche Folgekosten für Abschreibungen (Abschreibungsdauer gemäss Vorgabe Kanton Aargau 5 Jahre) und die Verzinsung (Annahme Zinssatz 2.5 %) im Betrag von rund CHF 6'751.20 (jährlich abnehmend).

Grobkostenschätzung Baukredit

Für den nach dem Abschluss des Planungsverfahrens zu genehmigenden Baukredit liegt zur Zeit lediglich eine Grobkostenschätzung vor. Diese weist Kosten in der Höhe von CHF 21.6 Mio. aus. Diese Grobkostenschätzung ist im Laufe der Projektierung zu verifizieren. Auch der Baukredit wird, analog zum Planungskredit, auf die Verbandsgemeinden aufgeteilt. Die provisorische Berechnung sieht wie folgt aus:

Donnerstag, 6. Juni 2024

Berikon	CHF	7'121'520
Oberwil-Lieli	CHF	3'503'520
Rudolfstetten-Friedlisberg	CHF	6'149'520
Widen	CHF	4'825'440
Total geschätzte Baukosten (+/- 25%)	CHF	21'600'000

Zeitplan

Genehmigung Projektkredit	Juni 2024
Auswahlverfahren – Planerwahlverfahren	bis Januar 2025
Vorprojekt+	bis September 2025
Genehmigung Baukredit	November/Dezember 2025
Baubeginn	Sommer 2027
Bezugsbereit (in Etappen)	ab Sommer 2028

Über die Genehmigung des Baukredits werden die Stimmberechtigten in den Verbandsgemeinden im Anschluss an das Vorprojekt+ auf Grund eines separaten Antrags zu entscheiden haben.

Die Projektierung und die späteren Bauarbeiten benötigen zwingend eine räumliche Ausweichmöglichkeit, um den Schulunterricht weiterführen zu können (analog der Sanierung KSM 1). Hierzu soll mit einem separaten Verpflichtungskredit ebenfalls der Kauf der aktuell angemieteten Container-Propisorien den Stimmberechtigten beantragt werden. Diese beiden Kreditanträge haben eine Abhängigkeit und gelangen deshalb zeitgleich an den Gemeindeversammlungen zur Abstimmung. Ohne Gutheissung des vorliegenden Projektierungskredits bedarf es jedoch keinem Kauf der provisorischen Schulräumlichkeiten (Container) und es würde der diesbezügliche Antrag nicht zur Abstimmung gebracht (eine andere Lösung müsste gesucht werden).

Michael Gutknecht, Gemeinderat

Die Traktanden 9 und 10 werden zusammen behandelt, weil diese einen direkten Zusammenhang haben. Die Abstimmung am Schluss wird dann getrennt durchgeführt. Anlässlich der Wintergemeinde 2021 ist der Pavillon von der KSM der Gemeinde Rudolfstetten nicht traktandiert worden. Der Gemeinderat ist im Nachhinein stark kritisiert worden, vor allem von den Nachbargemeinden. Der Grund für die damalige Nichttraktandierung war dazumal, dass nur die aktuelle, kurzfristige Situation angeschaut wurde, mit dem damaligen Platzproblem, anstatt das grosse Ganze. Man hat die bestehenden Gebäude und Räumlichkeiten nicht untersucht und ebenfalls keine langfristige Strategie der Schule gehabt. In den letzten zweieinhalb Jahren haben wir dies aufgearbeitet. Die Gemeinde Rudolfstetten war da massgeblich beteiligt. Wir haben alle Aufgaben angeschaut. Darum können wir diesen Antrag nun mit gutem Gewissen bringen. Wir sehen hier eine Übersicht von dem Areal der Kreisschule, welches in drei Etappen erstellt wurde. KSM 1 und die Turnhalle 1972, saniert 2014 und 2015, also im Alter von 42 Jahren. Die KSM 2 wurde 1983 erstellt, ist also 41 Jahre alt, damit fast so alt, wie die KSM 1, als diese saniert wurde. Die KSM 3 wurde 1994 erstellt, ist 30 Jahre alt und das Schulraumprovisorium, welches man vor zwei Jahren erstellt hat. Aktuell sind 30 Abteilungen an der KSM. Diese hatten in den bestehenden Räumlichkeiten keinen Platz. Deshalb haben wir 2022 das Schulraumprovisorium geschaffen. Die Zahlen in der Primarschule zeigen auf, dass die Geburtenzahlen rückläufig sind. Wir sehen, dass in allen Gemeinden mittelfristig ein Rückgang besteht. Dieser Rückgang muss auch für die Sanierung und die Entwicklung dieser Schulräume an der KSM genutzt werden. Im Riedacker in Berikon, bei uns in der Isleren und in Widen, wie wir es vorhin gehört haben, gibt es Entwicklungsgebiete, in denen potenziell einige Einwohner dazukommen werden. Es gibt eine längerfristige Studie von der Metron, bei welcher in einer Grössenordnung von zehn Jahren wieder mit einem Anstieg gerechnet wird, dass man in derselben Grössenordnung ist, wie man es heute ist. Wir haben lange diskutiert, auf wie vielen Abteilungen man eine Planung macht. Wir haben Reserven geschaffen und sind jetzt auf 34 Abteilungen gekommen, sodass man

einen Zeithorizont von 20 bis 25 Jahren abdecken kann. Wir haben eine Zustandsanalyse durchgeführt, vor allem bei den Gebäudehüllen gibt es ein energetisches Defizit. Man ist immer wieder dabei, Flachdächer zu reparieren, da es reinregnet. Gebäudetechnik, Heizung, Lüftung, Elektrik und Nasszellen sind alle am Ende ihrer Zeit. Brandschutz und Statik müssen ertüchtigt werden, wenn man etwas an den Liegenschaften macht, hauptsächlich Thema Erdbebenertüchtigung. Aber auch Behindertengerechtigkeit, vor allem in der KSM 2, in welcher es gar keinen Aufzug gibt. Dort wollen wir auch sicherstellen, dass alle zur Schule gehen können. Zusammenfassend ist der Sanierungsbedarf hoch und die KSM 2 ist in einem schlechteren Zustand als die KSM 3. Den Schulraum dort haben wir überprüft auf Qualität und Quantität. Wir sehen, dass wir fehlende Klassenräume haben und die Flexibilität fehlt. Es sind alles Einzelräume, es fehlen Gruppenräume. In der KSM 1 gibt es Gruppenräume seit der Sanierung 2014/2015. In der KSM 2 und KSM 3 gibt es keine Gruppenräume. Wir haben ineffiziente Fachräume, vor allem, weil die Schule gewachsen ist. Wenn Fachräume gebraucht wurden, dann wurden die da gemacht, wo es gerade Platz hatte. Da gibt es sicher ein Synergiepotenzial, welches man nutzen kann. Mit einer Erweiterung oder Aufstockung könnten Probleme gelöst werden. Ein neues Schulhaus ist nicht notwendig. Dies hat die Machbarkeit, welche man in den zwei Jahren gemacht hat, klar aufgezeigt. Wir haben geschaut, welche Synergien es gibt zwischen der Sanierung und dem fehlenden Schulraum. Vor allem in der KSM 2 ist der Bedarf an statischer Ertüchtigung betreffend Erdbeben relativ hoch. Da können gleich Grundlagen geschaffen werden, damit eine Aufstockung gemacht werden kann. Wir haben durch neue Organisationen, welche vor allem in der Erdgeschoss-Fachräumen doppelt vorhanden sind, das Ganze neu organisiert. Dadurch werden wieder Räume frei. In den Obergeschossen haben wir das Potenzial, flexible Klassenräume in der KSM 2 und KSM 3 zu machen. In den Untergeschossen der KSM 3 gibt es teilweise Räume mit Tageslicht, welche man anders und besser nutzen kann. Wir sind zum Schluss gekommen, dass mit einer Aufstockung in der KSM 2 von Administration, Schulleitung und Lehrerräumen diese bestehenden Probleme lösen kann. Im Erdgeschoss sind die Fachräume angedacht und in den Obergeschossen ausschliesslich Klassenräume. In der KSM 2 sollten dann Administration, Schulleitung und Lehrerräume entstehen. Die Machbarkeit verdeutlicht dies. Im Traktandum 9 geht es um den Projektierungskredit. Es gibt ein Planerwahlverfahren mit einer öffentlichen Ausschreibung. Wir sind dem Submissionsdekret unterstellt. Es gibt ein zweistufiges Verfahren mit einer Präqualifikation, welche offen für alle ist. Aufgrund von bestimmten Kriterien werden vier bis sechs Planerteams eingeladen für ein Angebot, welche einen qualitativen Aufwand geben wird, welcher mitbewertet wird für die Vergabe. Anschliessend soll ein Vorprojekt Plus mit einem Kostenveranschlag erarbeitet werden. Ein Vorprojekt Plus ist ein bewilligungsfähiges Vorprojekt, bei welchem man weitergeht, als bei einem eigentlichen Vorprojekt und die Grundlage bildet für einen Kostenveranschlag. Dies ist der Ablauf, den man gewählt hat beim Areal Gemeindehaus. Der Kostenveranschlag bildet die Grundlage für den Baukredit, welcher in einer späteren Phase vor die Gemeindeversammlung kommt. Für das Vorprojekt ist die ausgearbeitete Machbarkeit die Grundlage. Die Planer werden eine gewisse Freiheit haben. Wenn diese mit einer besseren Lösung kommen, als wir in der Machbarkeit erarbeitet haben, werden wir nicht die Augen verschliessen, sondern dies genau anschauen.

Antrag **Die Einwohnergemeindeversammlung wolle einem Projektierungskredit über CHF 725'000 brutto inkl. MwSt. (Anteil Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg CHF 225'040 inkl. MwSt., / Preisstand Februar 2024) für die langfristige Schulraumplanung und Erweiterung der Kreisschule Mutschellen (KSM) genehmigen.**

Abstimmung **Grosse Mehrheit JA-Stimmen**

Reto Bissig, Gemeindeammann

Grosse Mehrheit Gegenstimmen? Keine. Besten Dank.

Traktandum 10 *Genehmigung eines Verpflichtungskredits über 427'000 brutto inkl. MwSt. (Anteil Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg CHF 132'540.80 inkl. MwSt. / Preisstand Februar 2024) für den Erwerb der Schulraumprovisorien der Kreisschule Mutschellen (KSM)*

Langfristige Schulraumplanung KSM

Gestützt auf den Projektierungskredit Schulraumplanung und Erweiterung Kreisschule Mutschellen zeigt sich, dass das im Jahre 2022 erbaute und im Februar 2023 bezogene Schulraumprovisorium KSM 4 länger benötigt wird als ursprünglich angenommen. Mit dem Projektierungsverfahren, dem anschliessenden einholen eines Baukredits (im Jahre 2025 vorgesehen) und den anschliessenden Bau- und Umbauarbeiten ergibt sich ein Zeitablauf, welcher den Bedarf nach provisorischem Schulraum über eine längere Dauer erforderlich macht.

Nach heutigem Kenntnisstand, ist ein Bezug von neuen bzw. sanierten Schulräumen frühestens ab dem Jahre 2028 möglich.

Nicht nur aktuell, auf Grund der hohen Schülerzahlen (welche auf Grund der Prognosen kurzfristig stabil bis rückläufig sein werden), sondern auch infolge der notwendigen Um-, Erweiterungs- und Renovationsarbeiten, wird für die bevorstehenden Bauphasen provisorischer Schulraum benötigt. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass während dieser Phase noch weitere provisorische Lösungen für die Bereitstellung von Schulraum gefunden werden müssen.

Kosten

Gemäss Evaluation für die provisorischen Schulraumcontainer vom August 2022, wurde mit Kosten für eine Miete von zwei Jahren über rund CHF 350'000 gerechnet (pro Jahr CHF 175'000, inklusive einmalige Aufbau- und Installationskosten). In den Folgejahren wäre mit Kosten von rund CHF 120'000 pro Jahr zu rechnen (Miete CHF 9'693 pro Monat). Diese Kosten von CHF 350'000 sind in den Jahresbudgets (Erfolgsrechnung) des Kreisschulverbands eingestellt bzw. verbucht worden (Mietkosten KSM 4).

Bei der Beschaffung der Avesco-Schulraumprovisorien wurde zudem die Option einer käuflichen Übernahme nach einer Mietdauer von 24 Monaten ausgehandelt. Diese verursacht einmalige Kosten über CHF 427'000.00 (inkl. 8.1 % MwSt.).

Die anfallenden Kosten tragen die Verbandsgemeinden im Verhältnis ihrer Schülerzahlen. Somit ergeben sich für die Verbandsgemeinden die folgenden – gerundeten – Kostenanteile:

Gemeinde	Schülerzahl	Kosten	%-Anteil
Berikon	198	149'108.40	34.92%
Oberwil-Lieli	79	59'481.10	13.93%
Rudolfstetten-Friedlisberg	176	132'540.80	31.04%
Widen	114	85'869.70	20.11%
Total	567	CHF 427'000.00	100.00 %

Im Folgenden wird die Variante «Mieten für die ganze Dauer» mit der Variante «Mieten und Erwerb nach 2 Jahre» verglichen.

Wenn heute davon ausgegangen wird, dass es bis zur Inbetriebnahme und dem Bezug einer erneuerten/sanierten und erweiterten KSM noch rund 5 - 6 Jahre dauern wird (vorausgesetzt, es läuft alles optimal ab), dann ergeben sich mit der Variante «Mieten für die ganze Dauer» jährliche Mietkosten von rund CHF 117'000. Bei einem Erwerb kann damit gerechnet werden, dass die Modulraumeinheiten anschliessend noch einen Wiederverkaufswert haben und entsprechend veräussert werden können (bei einem Verkauf im Jahre 2029 sind diese 8-jährig). Mit einem mutmasslichen Verkaufserlös

würde sich der jährliche Betrag nochmals reduzieren. Auch mit einem verlängerten Einsatz an der KSM reduziert sich der Betrag über die Zeitdauer nochmals (wobei damit auch ein verminderter Wiederverkaufserlös einhergeht).

Gemäss nachfolgender Hochrechnung sind die Kosten bei der Variante «Miete für die ganze Dauer» ab dem 4. Jahr höher als die einmaligen Erwerbskosten. Ab dem 4. Betriebsjahr ist die nun beantragte Variante «Erwerb» wirtschaftlicher als eine Mietlösung. Dies ohne Berücksichtigung des möglichen Wiederverkaufserlöses nach Abschluss der Bauarbeiten.

	Nur Miete für ganze Dauer	Miete und Erwerb nach 2 Jahren
Einmalige Kosten Aufbau	CHF 350'000	CHF 350'000
Kosten Erwerb nach 2 Jahren	-	CHF 427'000
Jährliche Kosten (Miete CHF 9'693 x 12 Monate)	CHF 117'000	CHF 0
Kosten nach 2 Jahren	CHF 234'000	CHF 0
Kosten nach 3 Jahren	CHF 351'000	CHF 0
Kosten nach 4 Jahren	CHF 468'000	CHF 0
Kosten nach 5 Jahren	CHF 585'000	CHF 0
Verkaufserlös	CHF 0 (Rückgabe an Vermieter)	> CHF 0 Erlös möglich

Folgekosten

Sollte vorliegendes Projekt, in obigem Umfang realisiert werden, entstehen daraus jährliche Folgekosten für die Abschreibungen (Abschreibungsdauer gemäss Vorgabe Kanton Aargau 5 Jahre) und die Verzinsung (Annahme Zinssatz 2.5 %) im Betrag von rund CHF 3'976.20 (jährlich abnehmend).

Abhängigkeit der beiden Anträge

Der Verpflichtungskredit für den Erwerb der Schulraumprovisorien steht in Anhängigkeit des Projektierungskredits zur langfristigen Schulraumplanung gestützt auf den Projektierungskredit Schulraumplanung und Erweiterung Kreisschule Mutschellen. Der Kauf der Provisorien kommt deshalb nur zur Abstimmung, wenn der genannte Projektierungskredit durch die Einwohnergemeindeversammlung Rudolfstetten-Friedlisberg gutgeheissen wird. Sollte der Projektierungskredit abgelehnt werden, erübrigt sich eine Abstimmung über diesen Verpflichtungskredit, da ohne Schulraumplanung keine provisorischen Räumlichkeiten benötigt werden.

Michael Gutknecht, Gemeinderat

Das Traktandum 10 wird benötigt zum Abschluss der Bauarbeiten. Ursprünglich haben wir eine Miete vorgesehen für zwei bis drei Jahre, als Puffer für die hohen Schülerzahlen. Ganz am Anfang haben wir den Kauf von diesem Schulraumprovisorium mitverhandelt und die Kaufmöglichkeit nach zwei Jahren, sprich Februar 2025 bekommen. Dies wird benötigt während der Bauzeit, weil die Sanierung und Umbauten in Etappen erfolgen müssen. Wie damals bei der KSM 1 werden die Schulhäuser eins nach dem anderen leer saniert oder umgebaut. Das Provisorium und die sinkenden Schülerzahlen sollen helfen, dass wir genug Platz haben, während diesen Umbauphasen. Nach den Umbauten wird dieses Provisorium nicht mehr benötigt. Es ist nicht das Ziel, ein ewiges Provisorium bei der KSM zu haben. Ein späterer Weiterverkauf ist möglich, weil wir nicht die einzige Gemeinde mit Schulraum-Problemen sind. Es gibt einen Markt für einen späteren Verkauf. Alle Zahlen, welche wir hier sehen, sind Gesamtkosten. Die Aufteilung wird aufgrund der Schülerzahlen auf die Gemeindeverbände erfolgen. Der Anteil der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist momentan etwa bei 31%. Die heutigen Kreditanträge über CHF 725'000 und den Erwerb des Schulraumprovisoriums

Donnerstag, 6. Juni 2024

über CHF 427'000 gilt es gegenüberzustellen. Die weitere Miete dieses Schulraumprovisoriums würde jährlich rund CHF 120'000 kosten. Das heisst, dass ab dem vierten Jahr wird der Kauf wirtschaftlich. Dies wird Ende Oktober 2028 der Fall sein. In dieser Machbarkeit ist man von Grobkosten von CHF 21,6 Millionen ausgegangen. Davon ist ein erheblicher Sanierungsbedarf aufgrund der Zustandsanalyse von CHF 7,5 Millionen für vor allem Gebäudehüllen, Haustechnik. Das sind grobe Schätzungen. Aufgrund des Vorprojekts wird sicher alles hinterfragt. Bei dem, was es nicht braucht, wird der Rotstift angesetzt und werden Bedürfnisse überprüft, so dass wir die Kosten sauber ermitteln können, damit wir für einen Baukredit eine saubere Grundlage haben. Bezüglich den Terminen nach Rechtskraft von den Gemeindeversammlungsbeschlüssen, sind wir die ersten. Das Planerwahlverfahren wird gestartet. Wenn alles plangemäss läuft kommt es im Winter 2025 zum Baukredit und 2027 zum Baustart. Der Bezug der ersten Etappe kommt im Sommer 2028. Im Winter 2028 wird es wirtschaftlicher mit dem Schulraumprovisorium. Dort sind wir also noch drin mit einer zweiten Etappe. Das sind relativ ehrgeizige Termine. Gibt es irgendwo eine Einsprache oder Verzögerung im Planungsprozess, kann dies wieder nach hinten rutschen. Dies wäre jedoch der optimistischste Fall, welchen man umsetzen könnte, und würde mit den Schülerzahlen auch übereinstimmen. Gibt es Fragen zu diesen zwei Anträgen? Dies scheint nicht der Fall zu sein, dann würde ich Reto wieder das Wort übergeben.

Antrag **Die Einwohnergemeindeversammlung wolle einem Verpflichtungskredit über CHF 427'000 brutto inkl. MwSt. (Anteil Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg CHF 132'540.80 inkl. MwSt. / Preisstand Februar 2024) für die langfristige Schulraumplanung der Kreisschule Mutschellen (KSM) genehmigen.**

Abstimmung **Grosse Mehrheit JA-Stimmen**

Reto Bissig, Gemeindeammann

Auch dieser Antrag wurde mit grosser Mehrheit angenommen.

Traktandum 11

Zustimmung der Änderung des Heizungssystems Arealüberbauung Gemeindehaus (neu: Realisation einer Erdsondenwärmepumpenanlage) und somit Aufhebung des Beschlusses der Versammlung vom 4. Juni 2021 (Verzicht auf A-fonds-perdu-Beitrag über CHF 200'000 der Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zwecks Realisation einer Holzschnitzel-Zentralheizung)

Ausgangslage

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Juni 2021 hat der Realisierung des Projekts Arealüberbauung Gemeindehaus mit 155 Ja zu 1 Nein-Stimmen zugestimmt. Die Realisation einer Holzschnitzel-Zentralheizung für diese Arealüberbauung, inklusive privater Liegenschaft der Parzellen Nrn. 1330 und 1331, wurde ebenfalls genehmigt. Voraussetzung dafür war, dass die Ortsbürgergemeindeversammlung einen Beitrag von CHF 200'000 (A-fonds-perdu) leistet. Der Annahme des Geschenks der Ortsbürgergemeinde gingen rege Diskussionen über die Vor- und Nachteile dieses und anderer Heizungssysteme voraus. Schlussendlich resultierte ein Abstimmungsresultat von 81 Ja zu 52 Nein-Stimmen, zu Gunsten einer Wärmeerzeugung mittels Holzschnitzeln aus den Wäldern des Forstbetriebs Mutschellen.

Die Versammlung der Ortsbürger vom 7. Juni 2021 sicherte einen Beitrag von CHF 200'000 für die Realisierung dieser Holzschnitzelzentralheizung dann bei einem Abstimmungsresultat von 36 Ja zu 4 Nein-Stimmen ebenfalls zu.

Aktueller Projektstand / Warum Änderung Heizungssystem

Die Rohbauarbeiten der Arealüberbauung Gemeindehaus wurden im Februar 2024 (nach den Ausubarbeiten der 1 Etappe) gestartet. Im Verlaufe der Projektarbeiten traten über Wochen und Monate verschiedene Fragen/Problempunkte im Zusammenhang mit der Realisierung der Wärmeerzeugung mittels Holzschnitzelheizung auf. Schlussendlich kam der Gemeinderat zum Schluss, dass auf eine Holzschnitzelheizung beim vorliegenden Projekt verzichtet werden soll und ein Wechsel zur Beheizung mittels Erdsonden-Wärmepumpenanlagen erfolgen soll.

Nachfolgende Gründe führten zu diesem Entscheid:

Die Überlegung eines Wärmeverbunds über das Areal hinaus musste verworfen werden, da die Kosten für die Anschlüsse externer Partner mit den Investitions- und Betriebskosten sehr hoch ausgefallen wären (mit Zufuhrleitungen, Übergabestationen). Dies hatte zur Folge gehabt, dass keine verbindlichen Zusagen für einen späteren Anschluss an einen möglichen Wärmeverbund erzielt werden konnten.

Die Auslegung einer Heizungsanlage nur für das Areal Gemeindehaus erforderte einen kleineren Wärmeerzeuger (Heizkessel), was wiederum Auswirkungen auf die Holzschnitzelqualität hatte (geringerer Feuchtegehalt), was aber auch auf die Anlieferung Auswirkungen gehabt hätte (Fahrzeug, Lieferungsintervall) mit entsprechenden Auswirkungen auf die Betriebskosten (Kosten Holzschnitzel) der Anlage.

Der Gemeinderat liess daraufhin einen neuen Systemvergleich erstellen, welcher dazu geführt hat, dass eine Holzschnitzelheizung für einen effizienten und wirtschaftlichen Betrieb viel grössere Volumen zu verarbeiten hätte. Dies hätte wiederum Investitionskosten verursacht, welche mehr als doppelt so hoch gewesen wären, wie ursprünglich angenommen. Der Vergleich hat jedoch auch gezeigt, dass für eine optimale Beheizung, eine Erdsonden-Wärmepumpe, sowohl betrieblich wie auch wirtschaftlich die ideale Lösung darstellen.

Auf Grund der Analyse und des nun vorliegenden Systemvergleichs hat der Gemeinderat entschieden, dass für die Arealüberbauung Gemeindehaus die Wärmeerzeugung neu mit dezentralen Erdsondenwärmepumpenanlagen erfolgen soll. Dazu wird für jedes der drei Mehrfamilienhäuser eine

Wärmepumpe installiert, auch für den Werkhof und die Erweiterung der Gemeindeverwaltung, das bestehende Gemeindehaus mit dem Stöckli und den Neubau des Gemeindegemeinschafts mit den zwei Wohnungen. Alle Wärmepumpen können in den bereits geplanten Technikräumen installiert werden.

Neue Antragsstellung mit Verzicht Annahme Geschenk der Ortsbürgergemeinde

Da die Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Juni 2021 der Realisation einer Holzschnitzelheizung, unter Annahme eines „Geschenks“ der Ortsbürgergemeinde im Betrag von CHF 200'000 (A fonds perdu-Beitrag) zustimmte und dieser Beschluss so in Rechtskraft erwachsen ist, unterbreitet der Gemeinderat der Versammlung nun den Antrag auf das „Geschenk“ zu verzichten. Stattdessen soll die Wärmeerzeugung mittels Erdsondenwärmepumpenanlagen realisiert werden. Mit der Änderung der Wärmeerzeugung der Bebauung entstehen bei den Investitions- und Betriebskosten keine Mehrkosten. Im Gegenteil: Die künftigen Betriebskosten werden günstiger ausfallen (auch wenn die Strompreise volatil sein werden und auch höher ausfallen können). Insbesondere wird der Aufwand für den Betrieb des Heizungssystem was Wartung und Unterhalt anbelangt geringer sein.

Auf Grund des aktuellen Baufortschritts konnte für die Bohrung von neun (9), von insgesamt siebzehn (17) notwendigen Erdsonden nicht mehr zugewartet werden. Diese mussten als „Vorleistung“ vor dem Versammlungs-Entscheid im Baugrubenbereich gebohrt werden. Ansonsten eine spätere Realisierung ausserhalb des bebauten Areals (im Bereich der Grünflächen) zu erheblichen Mehrkosten und „Platzproblemen“ geführt hätte. Diese Bohr-Vorleistungen, beliefen sich auf rund CHF 150'000.

Der Gemeinderat war sich bewusst, dass die Gemeindeversammlung zur obigen Thematik wiederum befragt werden muss und er mit Vorgehen teilweise „vollendete“ Tatsachen schuf. Er ist jedoch der festen Überzeugung, dass im Sinne einer zukunftsorientierten Lösung den eingeschlagenen Weg für den richtigen hält und er damit Verantwortung übernahm, weshalb er die StimmbürgerInnen und die Bevölkerung Ende März, vor Beginn der erwähnten Bohrarbeiten, über die Umstände informierte.

Die Ortsbürgerkommission wurde über obige Situation und den gemeinderätlichen Entscheid anlässlich einer Sitzung in Kenntnis gesetzt. Der neu eingeschlagene Weg wird von der Ortsbürgerkommission mitgetragen und unterstützt. Die Ortsbürgergemeindeversammlung kann sich zu diesem Geschäft nicht mehr weiter äussern, sofern die Einwohnergemeindeversammlung dem vorliegenden Antrag (Verzicht auf Annahme des Geschenks) zustimmt. Die Ortsbürgergemeinde wird dabei jedoch keinen Beitrag mehr leisten müssen (keine Ausgabe von CHF 200'000). Wobei mit dem Beitragsverzicht die Realisierung der beiden Erdsondenbohrungen und der Installation der Wärmepumpe für das Ortsbürger-Mehrfamilienhaus längst bezahlt werden können (Kosten von weniger als der Hälfte des A-fonds-perdu-Beitrags).

In der Aktenauflage zu den Gemeindeversammlungen befinden sich Unterlagen, woraus die detaillierten Überlegungen und die Analysen entnommen und eingesehen werden können.

Sascha Käppeli, Vizeammann

Diesbezüglich möchte ich gerne noch zwei bis drei Sachen sagen. Als erstes will ich erwähnen, dass man das Gespräch mit den Ortsbürgern zuerst gesucht hat bevor man daran gedacht hat das Heizungssystem zu ändern. Die ursprüngliche Variante, welche einmal geplant war, wäre eine Wärmepumpe und eine Erdsonde gewesen. Danach hat man aber bemerkt, dass unsere Ortsbürger Wald besitzen. So kann man durch eine Holzheizung gleich das Holz unserer Ortsbürger verheizen. Der Heizungsplaner hat uns aber dazumal schon gesagt, dass wir zu klein sind für eine gute Holzheizung. Jedoch haben wir uns trotzdem dafür entschieden und dachten uns man kann die Nachbargemeinden fragen, ob sie auch gleich einsteigen wollen. Damit man die Holzheizung wirtschaftlicher betreiben kann. Zusätzliche Anstösser hat man noch nicht gefunden, da die Anschlüsse für die

Anstösser fast teurer waren als eine neue Wärmepumpe. Das Heizungssystem hat man ausgeschrieben und die ersten Offerten bekommen. Jedoch war die Heizung zu teuer und man stellte fest, dass man das Geld nicht raus holt ohne Anstösser. Als nächstes hat man eine kleinere Holzheizung ausgeschrieben. Nur die kleinere Holzheizung war gar nicht wirtschaftlich. Man hätte das Holz vortrocknen müssen, da das Holz der Ortsbürger zu nass war. Daraufhin hat man sehr schnell das Gespräch mit den Ortsbürgern gesucht und gleichzeitig nach jemandem gesucht der uns die Löcher für die Erdsonden bohren kann. Weil man im Kindergarten Schössler schon eine Firma hatte, welche dort die Löcher bohrte, konnte man auch gleich diese Firma engagieren. Deshalb stimmt man jetzt ab, ob man das Heizungssystem ändern will. Jedoch muss ich erwähnen, dass man eigentlich das Heizungssystem schon geändert hat, da die meisten Bohrungen schon vorgängig gemacht werden mussten. Das aber alles ordentlich verläuft, da wir dazumal auch abgestimmt haben, dass wir diese Heizung machen, dass wir CHF 200'000 von den Ortsbürgern bekommen damit wir die teurere Heizung bauen. Wollen wir deshalb auch jetzt das okay, dass wir eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte Heizung gebaut haben. Gibt es Fragen zu diesem Antrag oder zu dieser Änderung der Heizung? Danke

Antrag **Die Einwohnergemeindeversammlung wolle die Änderung der Änderung des Heizungssystems Arealüberbauung Gemeindehaus zustimmen (neu: Realisation einer Erdsondenwärmepumpenanlage) und somit den Beschluss der Versammlung vom 4. Juni 2021 aufheben (Verzicht auf A-fonds-perdu-Beitrag über CHF 200'000 der Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zwecks Realisation einer Holzschnitzel-Zentralheizung).**

Abstimmung **Mit grosser Mehrheit angenommen.**

Reto Bissig, Gemeindeammann

Auch dieser Antrag wurde mit grosser Mehrheit angenommen.

Traktandum 12 ***Verschiedenes und Umfrage***

Die Versammlung kann unter diesem Traktandum das Anfrage-, Vorschlags- und Antragsrecht geltend machen.

- Diverse Informationen des Gemeinderats

Reto Bissig, Gemeindeammann

Ich verweise auf einige Veranstaltungen, welche demnächst stattfinden. Nächstens könnt ihr ein Männerchorkonzert besuchen und in Berikon kann man ein Konzert von der Harmonie in Berikon und dem Kirchenchor besuchen. Nächsten Montag findet die Ortsbürgergemeindeversammlung statt. Zudem ist auch noch der Baustellenrundgang für diejenigen, welche die Baustelle neben dem Gemeindehaus interessiert. Beginn ist ebenfalls nächsten Montag, 17.00 Uhr vor dem Gemeindehaus. Kommen sie vorbei, falls sie Interesse haben. Im Sommer findet das Kino auf dem Dorfplatz und das Pizzafäscht statt. Besuchen sie diese Veranstaltungen und nutzen sie das kulturelle Angebot. Somit sind wir schon am Schluss von der Gemeindeversammlung. Gibts noch Fragen?

Donnerstag, 6. Juni 2024

Peter Kohler

Ich habe eine Frage an den Gemeinderat. Am Montag startet die Baustelle auf dem Mutschellen. Hat der Gemeinderat etwas unternommen, dass mehr Durchfahrtskontrollen während dieser Zeit gemacht werden? Die Besetzung der Regionalpolizei lässt diese Durchfahrtskontrolle im Moment nicht zu jedoch denke ich das es dringend nötig ist, dass diese Durchfahrten stärker kontrolliert werden.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Das Anliegen ist bereits deponiert. Jedoch ist noch nichts gemacht aber in Zukunft kann man etwas erwarten. Weitere Wortmeldungen?

Patrik Luther, Gemeinderat

Gerne würde ich euch noch den 24. August 2024 ans Herz legen. Am 24. August 2024 feiern wir 30 Jahre Jugendarbeit Mutschellen. Einige von euch kennen die Jugendarbeit Mutschellen noch von früher unter anderen Namen. Die Jugendarbeit Mutschellen war in den letzten 30 Jahren sehr oft auch versteckt tätig. Sie haben in den letzten 30 Jahren sehr viele Jugendliche begleitet. Falls Sie Zeit haben, besuchen sie die Jugendarbeit Mutschellen auf der Burkertsmatt. Gleichzeitig weihen wir den Pumptrack ein, welcher in den letzten Zügen ist. Deshalb haben wir uns gedacht diese Gelegenheit würde sich anbieten diese beiden Sachen zusammenzulegen. Das heisst am 24. August 2024 haben wir einerseits 30 Jahre Jugendarbeit Mutschellen und die Einweihung der Pumptrack.

Reto Bissig, Gemeindeammann

Wir sind am Ende unsere Gemeindeversammlung angekommen. Der Schluss ist es jedoch noch nicht ganz. Gerne laden wir euch ein zu einer Bratwurst oder zu einem Schluck Wein oder Bier. Draussen grilliert die Feuerwehr. Vielen herzlichen Dank an die Feuerwehr, welche sich bereitstellt, uns zu verkosten. Ich habe anfangs Jahr vom Buch des Lebens erzählt. Das Buch des Lebens ist nun zur Hälfte gefüllt. Die andere Hälfte steht uns noch zuvor. Ich habe erwähnt das wir in diesem Jahr viel erleben werden mit fröhlichen und traurigen Momenten. Damit will ich sagen, dass sie den Sommer geniessen sollen und sich nicht über Kleinigkeiten aufregen sollen, sondern freuen sie sich über das, was sie geschafft haben. Ich wünsche allen einen schönen Sommer und falls sie mit jemandem streiten, machen sie wieder Frieden.

Schluss bzw. Durchführung um 21.55 Uhr.

***IM NAMEN DER
EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG
RUDOLFSTETTEN-FRIEDLISBERG***

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber:

sig. Reto Bissig

sig. Urs Schuhmacher

Reto Bissig

Urs Schuhmacher