

Einwohnerrat

Sitzung vom Donnerstag, 12. November 2015, 19.00 Uhr, Rathausaal

Vorsitz: Joseph Wetzel, Einwohnerratspräsident

Anwesend: Mitglieder des Einwohnerrats 43
Mitglieder des Gemeinderats 6

Entschuldigt
abwesend:

Robin Bauer
Andrea Fischer
Daniela Gueniat
Hans-Jörg Huser
Michaela Huser
Roland Klasen
Tobias Mittner

Daniel Huser, Gemeinderat
Thomas Sigrist, Schulpflegepräsident

- Traktanden:
- 1 Abgabe von Bauland im Baurecht an das Gewerbe von Wettingen (Wannerareal) und an die Alterszentrum St. Bernhard AG (Langäcker) sowie Veräusserung der Parzellen Nrn. 1860, 2009 und 1114 zur Erstellung von Wohnraum
 - 2 Kreditabrechnung von Fr. 6'923'162.90 (inkl. MwSt.) für die Werkleituings- und Oberbausanierung der Bahnhof- und Sonneggstrasse
 - 3 Kreditabrechnung von Fr. 1'227'921.30 (inkl. MwSt.) für den Neubau des Knotens "Obere Geisswies"
 - 4 Postulat der Fraktion FDP vom 24. Juni 2015 betreffend Aufzeigen der Kosten von Vorstössen, Entgegennahme
 - 5 Postulat Feri Celina, SP, vom 26. Juni 2014 betreffend bezahlbares Wohnen für Junge und Studenten, Ablehnung

Wetzel Joseph, Einwohnerratspräsident: Ich begrüsse Sie zur 13. Sitzung des Einwohnerrats in dieser Legislaturperiode. Es freut mich, die Gäste auf der Tribüne zu begrüssen. Speziell begrüsse ich die Schülerinnen der Kantonsschule Wettingen, welche im Rahmen des staatskundlichen Unterrichts bei Herrn Marco Arni unsere Sitzung besuchen. Ihr Interesse ehrt uns und wir hoffen, Sie nehmen etwas Interessantes aus unseren Beratungen mit.

Weiter begrüsse ich die Damen und Herren der Medien. Wir sind immer wieder gespannt, wie unsere Diskussionen in den verschiedenen Print- und elektronischen Medien ihren Niederschlag finden.

0. Mitteilungen

0.1 Rechtskraft der Beschlüsse vom 10. September 2015

Die Beschlüsse des Einwohnerrats der Sitzung vom 10. September 2015 sind nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist in Rechtskraft erwachsen.

0.2 Rücktritt aus dem Einwohnerrat

Von Joseph Wetzel liegt das Rücktrittsschreiben per 31. Dezember 2015 vor:

"Mit diesem Schreiben erkläre ich meinen Rücktritt aus dem Einwohnerrat der Gemeinde Wettingen zum Jahresende 2015.

Ich bedanke mich bei allen Kolleginnen und Kollegen für die respektvolle Zusammenarbeit und beim Gemeinderat sowie den Mitarbeitenden der Verwaltung für die tatkräftige Unterstützung. Die elf Jahre, die ich als Mitglied des Einwohnerrats erleben durfte, waren für mich eine sehr gute Erfahrung. Euch allen wünsche ich weiterhin eine konstruktive Ratstätigkeit zum Wohl der Einwohnerinnen und Einwohner unserer Gemeinde."

0.3 Protokoll der Sitzung vom 15. Oktober 2015

Das Protokoll der Sitzung vom 15. Oktober 2015 konnte aufgrund der kurzen Frist zwischen der letzten und der heutigen Sitzung nicht rechtzeitig fertiggestellt und verschickt werden. Es wird anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 17. Dezember 2015 zur Genehmigung vorgelegt.

0.4 Traktandenliste

Es werden keine Änderungen zur Traktandenliste gewünscht.

0.5 Neueingänge

Postulat von Merkli Michael, BDP, vom 12. November 2015 betreffend Hebung des Wettinger Bilderschatzes

Antrag

Der Gemeinderat entwirft ein Konzept, welches den Wettinger Bilderschatz hebt, mit dem Ziel 5 % bis 10 % der Bilder, die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Wettingen befinden, pro Jahr entweder direkt an Interessenten oder via private Auktionshäuser zu verkaufen.

Der Nettogewinn (Verkaufserlös abzüglich Verkaufskosten und Kunstexpertise) der verkauften Bilder wird zu gleichen Teilen an die Einwohnergemeinde Wettingen (nicht zweckgebunden) und als zweckgebundene Einnahme für das Konto 3110 Kulturförderung zur Anschaffung von neuen Schweizer Kunstwerken (Konto Nummer Konto 3110.3118.01) verwendet.

Begründung

An der Budget-Sitzung vom 15. Oktober 2015 für das Jahr 2016 wurde der Beitrag der Gemeinde für die Anschaffung von Kunstwerken aus Kostengründen gestrichen. An

der Sitzung teilte die zuständige Frau Vizeammann Antoinette Eckert mit, dass die Gemeinde 975 Werke im Eigentum hat und davon 445 im öffentlichen Raum ausgestellt sind, sprich Schulen, Rathaus, EWW-Gebäude. D.h. 425 befinden sich irgendwo in einem Lager. Da die Gemeinde in absehbarer Zeit kein Museum für die Wettinger Kunstwerke baut, sollte versucht werden, diesen Schatz optimal zu nutzen. Zudem ist es in Wettingen Sitte, dass Aussteller in der Galerie Gluri Suter anstatt mit Geld mit Kunstwerken bezahlen. Daher ist anzunehmen, dass trotz Einkaufsstopp aus Spargründen die Anzahl der Kunstwerke weiter ansteigen wird.

Das aktive Management des Bilderschatzes und die Aufteilung nach Werken, die im Eigentum der Gemeinde verbleiben müssen und diejenigen, die verkauft werden können, ist im Interesse von allen. Kunstliebhaber können Kunstwerke ersteigern, die Künstler werden bekannter und ihre Werke werden wieder ausgestellt. Einwohner der Gemeinde Wettingen, welche Kunst als überflüssig ansehen, werden, durch die hälftige Aufteilung des Gewinns, welcher zur Gesundung der Gemeindefinanzen beitragen wird, auch befriedigt und die Gemeinde kann weiterhin ohne Belastung der Gemeindefinanzen dank der anderen Hälfte Schweizer Künstler durch Ankauf von Werken unterstützen.

Nicht zu vergessen ist, dass die meisten Kunstwerke irgendwo unwürdig gelagert werden. Mit der ständigen Zunahme der Werke in Wettingen entstehen immer grösser werdende Lagerkosten, die alle Steuerzahler in Wettingen ohne Gegenleistung in irgendeiner Form bezahlen müssen.

Und zuletzt erhält Frau Vizeammann Antoinette Eckert endlich einen Überblick über ihren Schatz, denn die Expertise von ca. Fr. 8'800.00 würde ja auch über den Verkauf der Bilder finanziert werden, ohne die Gemeindefinanzen zu belasten.

Berechnung

Verkauf von 90 Werken zu einem Durchschnittspreis von 700.00 im ersten Jahr
Einnahmen: Fr. 63'000.00
Ausgaben: Fr. 20'000.00 (Expertise und Verkaufskosten)
Gewinn: Fr. 43'000.00
Aufteilung: Fr. 21'500.00 für den allgemeinen Haushalt der Gemeinde Wettingen
Fr. 21'500.00 für das Konto 3110.3118.01

1 Abgabe von Bauland im Baurecht an das Gewerbe von Wettingen (Wannerareal) und an die Alterszentrum St. Bernhard AG (Langäcker) sowie Veräusserung der Parzellen Nrn. 1860, 2009 und 1114 zur Erstellung von Wohnraum

Scherer Kleiner Leo: Es handelt sich vorliegend um ein Geschäft mit drei verschiedenen Anträgen. Beim ersten Antrag geht es um das Wanner-Areal, hinter dem Tägipark. Es wurde von der Gemeinde damals erworben mit der Absicht, dort den neuen Werkhof EWW zu bauen. Nachdem für das EWW ein anderer Standort gefunden wurde, hat die Gemeinde keine Verwendung mehr für dieses Land. Andererseits gibt es ein Konsortium von Wettinger Gewerbetreibender, welches sich für dieses Land interessiert und dieses baulich entwickeln möchte. Darüber hat der Einwohnerrat bereits einmal beraten und den Beschluss gefasst, dass diesem Konsortium eine Offerte gemacht werden soll, dieses Land im Baurecht zu übernehmen. Das Konsortium hat diese Offerte angenommen. Heute müssen wir definitiv beschliessen, dass wir das Geschäft so abwickeln, wie es bereits vorgespurt ist und wie man sich bereits verbindlich geäussert hat. Auch die Gemeinde hat sich verbindlich geäussert. Es gab zwischenzeitlich noch

Wechsel in der Zusammensetzung des Konsortiums. Diese sind aber nicht entscheidend. Die wesentlichen Teile des Konsortiums sind unverändert und in den Grundzügen handelt es sich immer noch um dasselbe Projekt wie damals.

Wir werden über jeden Teil des Geschäfts separat abstimmen. Zum Teil Wanner-Areal beantragt die Finanzkommission mit 6 : 0 Stimmen (bei 6 Anwesenden), dem Antrag des Gemeinderats zu folgen.

Beim zweiten Teil dieses Gesamtpakets geht es darum, der St. Bernhard AG ein Baurecht in Aussicht zu stellen, welche beabsichtigt, auf der betroffenen Fläche ein Projekt für Wohn- und Pflegeplätze für betagte und pflegebedürftige Menschen zu entwickeln. Es wird beabsichtigt, dass die St. Bernhard AG ihren bisherigen Standort im Herrenberg aufgibt und in den Langäcker verschiebt, um dort ihre Angebote erweitert neu aufzubauen. Es ist notwendig, dass die Gemeinde mit dem heutigen Beschluss der St. Bernhard AG das Baurecht für die Parzelle im Langäcker in Aussicht stellt, damit diese eine einigermaßen tragfähige und vernünftige Grundlage hat, um weitere Planungs- und Projektierungsaufwendungen zu tätigen. Es gibt bisher eine Studie über Möglichkeiten, was auf dem Land im Langäcker in Sachen Pflegeplätze und Wohnungen mit den entsprechenden Synergien angeordnet und realisiert werden könnte. Es gibt gewisse Vorstellungen, wie das Land bewertet werden soll. Diese gehen noch sehr weit auseinander. Seitens der Gemeinde ist man der Meinung, dass man einen Bauland-Wert zu Grunde legen sollte wie man ihn verwendete für die Projekte der GGW. Heute müssen wir dies jedoch nicht ausdiskutieren. Heute geht es nur darum, der St. Bernhard AG das Signal zu senden, dass sie weiter projektieren kann. Nach Vorliegen eines guten Projekts ist die Gemeinde bereit, ein Baurecht zu erteilen. Die Konditionen dieses Baurechts werden zu einem späteren Zeitpunkt vereinbart, aber der Rahmen ist insofern gesetzt, dass man seitens der Gemeinde erwartet, einen Baulandwert im Bereich von Fr. 1'100.00 zu Grunde zu legen.

Wir haben diesen Punkt in der Finanzkommission ziemlich ausführlich diskutiert und sind mehrheitlich der Auffassung, dass es grundsätzlich richtig ist, dass die Gemeinde den vollen Grundwert des Landes zu Grunde legt, da es im übergeordneten Recht, im kantonalen Pflegegesetz oder im Krankenversicherungsgesetz, Mechanismen gibt, wo die Gemeinde dann in der Pflicht ist, Pflegekostenbeiträge für die Individuen, die es nötig haben, zu gewähren. Man möchte nicht, dass es hier zu einer Vermischung kommt.

Zum Teil Baurecht für die St. Bernhard AG beantragt die Finanzkommission ebenfalls mit 6 : 0 Stimmen (bei 6 Anwesenden), dem Antrag des Gemeinderats zu folgen.

Beim dritten Teil geht es um den Verkauf von Bauland, welches sich im Finanzvermögen der Gemeinde befindet. Die Gemeinde hat keine öffentlichen Bedürfnisse und Interessen, das Land selber zu nutzen. Alle Parzellen befinden sich in Wohnbauzonen für Private. Die Gemeinde will dem Vorwurf entgegen wirken, Bauland zu horten. Dieses Land befindet sich schon lange im Besitz der Gemeinde, es ist auch schon lange baureif. Es ist jetzt durchaus der richtige Zeitpunkt, das Land zu veräussern.

Allerdings haben wir hier in der Finanzkommission auch eine Debatte darüber geführt, ob es finanzpolitisch richtig ist, das Land zu veräussern, um damit laufende Aufwendungen und Kosten zu decken. Hier gab es abweichende Meinungen. Aus diesem Grund beantragt die Finanzkommission mit 5 : 1 Stimmen (bei 6 Anwesenden), dem Antrag des Gemeinderats zu folgen.

Wassmer Christian, Präsident Finanzkommission: Ich möchte einen Nachtrag zu den Anträgen der Finanzkommission machen: Leo Scherer, wenn ich Dich richtig verstanden habe, sagtest Du beim Wanner-Areal, dass die Finanzkommission dem Antrag des Gemeinderats zustimmen möchte. Die Finanzkommission hat den Antrag jedoch leicht abgeändert. Sie hat, wie Sie dem Fiko-Antrag entnehmen können, einen Satz eingefügt: „....., *versehen mit einer geeigneten zeitlichen Resolutivbedingung*,“ D.h. man möchte, dass auf diesem Land auch tatsächlich etwas passiert. Deshalb soll der Gemeinderat festlegen, welche genaue Bestimmung diesbezüglich im Baurechtsvertrag festgelegt werden soll. Die Finanzkommission macht keine Vorschrift. Es soll einfach so geregelt werden, wie man es damals mit der GGW auch handhabte.

Egloff Martin: Einleitend wird die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde Wettlingen mittels Verdichtung innerhalb der Bauzone erwähnt. Wir erachten dies als sinnvolles, ökonomisches und ökologisches Vorgehen. Die nötigen Infrastrukturen und Erschliessungen sind bereits vorhanden und müssen nicht zuerst erstellt werden. Auch wenn wir uns ein Dorf nennen, so sind wir doch sehr urban. Die Verdichtung nach innen soll immer vor der Neueinzonung und damit vor der Zersiedelung der Bauzone stehen. Wichtig ist, dass dieser Vorteil nicht durch eine Überreglementierung und Vorschriften zunichte gemacht wird. In der BNO-Revision soll darauf genau geachtet werden. Ein einfaches und klares Regelwerk soll Bauwillige ermuntern, zu verdichten und nicht verhindernd auf diese Prozesse wirken. So kann man mit einfachen Anreizen einen Mehrwert für alle schaffen.

Zum Wanner-Areal: Die Fraktion FDP unterstützt die Abgabe diese Parzelle. Wie bereits beim Rechenschaftsbericht von uns erwähnt wurde, ist es nötig, das Gewerbe zu unterstützen und Möglichkeiten für die benötigten Arbeitsplätze zu schaffen und zu fördern.

Durch die Lage in der Arbeitszone ist ein beachtlicher Anteil an Wohnungen zulässig. Man stellt sich vor, dass 20 Wohnungen realisiert werden sollen. Das macht das Projekt auch für Investoren attraktiv. Ich gehe diesbezüglich nicht davon aus, dass alle Mitglieder der IG Trägerhardstrasse in die neuen Gewerberäume einziehen werden und somit auch ein spekulativer Faktor Grund für die Beteiligung sein wird.

Zum Langäcker: Die Fraktion FDP findet es richtig, das Baurecht für diese Teilparzelle der St. Bernhard AG in Aussicht zu stellen. Der Standort ist ideal. Wichtig ist uns dabei, dass der gleiche Massstab wie bei der GGW und damit die gleichen Referenzlandpreise zu Grund gelegt werden. Die gesetzlichen Vorschriften der Gemeinde Wettlingen kann man wie üblich mit der St. Bernhard AG durch eine Leistungsvereinbarung regeln.

Veräusserung der Baulandparzellen: Auch diese Veräusserung wird von der Fraktion FDP unterstützt. Dazu habe ich eine technische Frage: Wie wird erreicht, dass diese Parzellen zu den wirtschaftlich besten Konditionen veräussert werden? Gibt es ein Angebotsverfahren mit einer Art Steigerung, wie es auch im privaten Bereich bereits gang und gäbe ist?

Palit Orun: Die Fraktion GLP ist nicht sehr erfreut, dass die Gemeinde zur Erreichung eines ausgeglichenen Budgets 2016 und für die Beibehaltung des Steuerfusses von 95 % auch fünf Parzellen der Gemeinde veräussert. Der Gemeinderat versucht auf diesem Weg, mehr Erträge zu erzielen. Die Fraktion GLP hätte sich gewünscht, dass mehr bei den Ausgaben und Leistungen angesetzt worden wäre.

Unter diesen Umständen befürwortet die Fraktion GLP, dass die Parzelle Langäcker an das Alterszentrum St. Bernhard AG abgegeben wird. Somit besteht ein gutes Synergiepotential im Betreuungssektor mit der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen (GGW), die ihre Bauten gleich nebenan realisiert. Die Absicht ist, den Baurechtsvertrag auf dem Basislandwert von Fr. 1'100.00 pro m² und dem jeweiligen schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen abzuschliessen.

Das Wanner-Areal wird an die Interessengemeinschaft Tägerhardstrasse abgegeben, und zwar zu einem Basislandwert von Fr. 600.00 pro m². Im Bericht der Gemeinde steht, dass die Interessengemeinschaft seit 2011 diverse Vorprojekte entwickelt und nach Absagen von Interessenten überarbeitet und angepasst hat. Jetzt sollen neben dem Gewerbeareal auch 20 neue Wohnungen entstehen. Wir sind natürlich auch froh, dass das Gewerbe von Wettingen sich für dieses Areal interessiert und Kapital investiert. Wir fragen uns aber, ob der günstige Preis von Fr. 600.00 pro m² nach all den Anpassungen noch marktgerecht ist. Das Wanner-Areal scheint ein wenig ein Chrüsmüsi von Wohn- und Gewerbeareal zu sein. Ich habe die Unterlagen der Einwohnerratssitzung vom 8. September 2011 studiert, verstehe es aber immer noch nicht ganz. Da steht:

- Da das Wanner-Areal in ferner Zukunft für die Einwohnergemeinde Wettingen allenfalls von strategischer Bedeutung werden könnte, wird die Abgabe des Grundstücks im Baurecht zu Fr. 600.00 pro m² (= Basispreis für Baurechtszins) vorgeschlagen.
- Dann wird vorgerechnet, wie man auf diesen Preis kam. Am Schluss der Landwertberechnung wird gesagt: „Unberücksichtigt blieb die eingeschränkte Wohnnutzungsmöglichkeit im Wannerareal.“
- Obwohl die rechtlichen und raumplanerischen Grundlagen seit Jahrzehnten klar festgelegt sind, kommt es aufgrund der wesentlichen Verschiebung der Gewerbe- in Wohnnutzung immer wieder zu Nutzungskonflikten.

Meine Fragen:

- Wieso ist das Wanner-Areal nicht nur Gewerbeareal?
- Liegt dieses zu nah an anderen Wohngebieten?
- Wieso ist es nicht nur Wohnareal?

Somit könnte man einen viel höheren Preis pro m² verlangen. In der Berechnung wird ein Vergleichspreis des Gewerbeareals Fohrhölzli von Fr. 385.00 hinzugezogen. Auf der anderen Seite verlangen wir Fr. 1'100.00 für das St. Bernhard und wahrscheinlich einiges mehr für die Parzellen, die im Wohngebiet stehen.

Wir wollen sicher gehen, dass dem Steuerzahler in Wettingen keine Erträge entgehen und diese Abgabe im besten Sinne der Wettinger Bevölkerung ist.

Die drei restlichen Parzellen an der Heimentalstrasse, im Binz und am Kapellenweg liegen alle im Wohngebiet. Diese werden nicht zur Erfüllung des öffentlichen Auftrags benötigt. Somit können die drei Parzellen zu den wirtschaftlich besten Konditionen veräussert werden. Wettingen braucht gute Steuerzahler, denn nur 2.46 % aller Steuerpflichtigen (gemäss Rechenschaftsbericht 2014 der Gemeinde Wettingen) haben ein Einkommen von über Fr. 200'000.00. 60 % haben ein Einkommen zwischen Fr. 0 und 60'000.00. Wettingen ist keine Gemeinde, die viele Einwohner mit hohem Einkommen hat, wie das von einigen porträtiert wird. Diese drei Parzellen könnten einen Beitrag dazu leisten, dass mehr Steuersubstrat nach Wettingen kommt.

Wolf Thomas: Die Fraktion SVP unterstützt die Abgabe des Baulands im Baurecht im Wanner-Areal an das Gewerbe von Wettingen einstimmig. Gestützt auf die kantonalen

Prognosen, welche für Wettingen eine starke Bevölkerungszunahme prognostizieren, bis ins Jahr 2040 ca. 27'000 Einwohner, ist es unserer Meinung nach der richtige Weg, das Wanner-Areal im Baurecht an Investoren abzugeben. Es ist erfreulich, dass die Investoren aus Wettingen stammen und als Gewerbetreibende die Mischung von Gewerbe und Wohnraum erkannt haben und dadurch zwei wichtige Elemente für ein gesundes Wachstum in der Gemeinde garantieren. Mit der heutigen Vorlage, das Baurecht an die IG Tägerhardstrasse abzugeben, konkretisieren wir den Beschluss vom 8. September 2011. Damals haben wir die Parzelle Nr. 576 der IG Tägerhardstrasse im Baurecht zu einem Basis-Landwert von Fr. 600.00 pro m² angeboten. Das erachten wir immer noch als vernünftig. Es ist uns wichtig, dass der Baurechts-Vertrag die Verknüpfung beinhaltet, dass, falls innerhalb von fünf Jahren das Bauvorhaben nicht zustande kommt, der Baurechtsvertrag verfällt.

Zur St. Bernhard AG: Die Fraktion SVP wird dem in Aussicht gestellten Baurechtsvertrag auf der Parzelle Nr. 5799 an die St. Bernhard AG zustimmen. Mit der faktischen Zustimmung zum Baurecht kann die St. Bernhard AG das Projekt weiterentwickeln. Wir möchten aber noch ein paar Denkanstösse geben: Die St. Bernhard AG wird berücksichtigt, ohne dass andere Betreiber von gleichen Institutionen angefragt wurden. Das zeigt die Verbundenheit zwischen der St. Bernhard AG und der Einwohnergemeinde Wettingen. Mit der Ausgliederung des Versorgungsauftrags an die St. Bernhard AG erfüllt die Gemeinde den gesetzlichen Auftrag der Langzeitpflege. Wir stellen uns die Frage, ob dies nicht auch durch dritte oder andere Institutionen erfüllt werden kann. So können sie auch als Baurechtsnehmer in Erscheinung treten. Ob die St. Bernhard AG jemals bauen kann, bleibt aber vorerst ungewiss. Bei der Realisierung des Alterszentrums wird sich die Frage stellen, inwieweit sich die Gemeinde an der Finanzierung beteiligen wird. Zur Beantwortung dieser Frage muss ein detaillierter Businessplan vorliegen. Die Gemeinde distanziert sich je länger je mehr von der Objektfinanzierung. Hier handelt es sich nach unserer Meinung um ein Giesskannenprinzip. Die Fraktion SVP ist klar der Meinung, dass es bei der momentanen Finanzlage der Gemeinde undenkbar ist, dass sich die Gemeinde an den Kosten beteiligen wird.

Zum Verkauf der Baulandparzellen: Wir unterstützen die Absicht des Gemeinderats, die Parzellen Nr. 1822, Nr. 2009 und Nr. 1114 zu den wirtschaftlich besten Konditionen an Dritte zu verkaufen.

Benz Thomas: Die Fraktion CVP befürwortet selbstverständlich die Abgabe des Wanner-Areals im Baurecht. Es ist eine gute Sache. Es soll ein Platz für das lokale Gewerbe sein resp. werden. Wir werden dem Antrag der Finanzkommission resp. dieser leichten Veränderung folgen, da es auch unser Ziel ist, dass das Areal möglichst rasch überbaut wird, dass gehämmert wird, gezimmert wird, geschreinert wird, geschweisst wird, sprich, d.h. dass man dort möglichst bald arbeiten kann. Wir werden diesem Antrag einstimmig zustimmen.

Trotz aller Vorfreude möchte ich persönlich auf etwas hinweisen: Im Antrag aus dem Jahr 2011 war ebenfalls ein Satz enthalten: "Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf die Lösung von Nutzungskonflikten in der gemischten Wohn- und Gewerbezone gelegt werden." - Wegen Nutzungskonflikten muss ein Gewerbe am jetzigen Ort auch wegziehen. Jetzt zügelt man auf das Wanner-Areal in das neue Gewerbegebäude, wo auch 20 Wohnungen untergebracht sind. Also wieder eine gemischte Nutzung durch Wohnen und Gewerbe. Es ist nachvollziehbar, dass man in den oberen Geschossen Wohnungen bauen möchte. Das ist selbstverständlich Sache der Investoren. Auch gesetzlich spricht nichts dagegen. Es gibt vielleicht etwas mehr Rendite, vielleicht auch etwas mehr Ärger, wenn die Bewohner in ein paar Jahren oder Jahrzehnten nicht mehr so erfreut sind über das Hämmern, das Schreinern und das Zimmern. Oder wenn plötzlich

die Lärmvorschriften oder Zonenkonformitäten angepasst werden sollten. Wenn es gut kommt, ist es sicher eine Win-Win-Situation, wenn es Ärger gibt, muss man sich dann halt eingestehen, dass man den gleichen Fehler zwei Mal gemacht hat.

Zur St. Bernhard AG: Die Fraktion CVP steht ebenfalls einstimmig hinter diesem Antrag. Es scheint wirklich der perfekte Ort für ein neues Alters- und Pflegezentrum zu sein. Der Markt spielt heute in der Pflegebranche. Aus unserer Sicht ist es durchaus richtig, dass man der heimischen St. Bernhard AG die Möglichkeit bietet, auf diesem Areal ein tolles marktkonformes Projekt auf die Beine zu stellen. Wir gehen davon aus, dass mit dem fairen Baurechtszins und den Landreserven, welche die Aktiengesellschaft am jetzigen Standort hat, gute finanzielle Voraussetzungen herrschen, um das Projekt alleine stemmen zu können resp. ohne Investitionen der Gemeinde Wettingen. Wir sind gespannt auf das konkrete Projekt. Was wir bisher noch nicht gesehen oder gespürt haben, ist die Zusammenarbeit mit der GGW, der Spitex oder allenfalls weiteren Anbietern in diesem Bereich. Man muss dazu sagen, dass es jetzt die grosse Chance ist, das Maximum herauszuholen für die ältere Generation an diesem Ort. Hier entstehen Synergien, die man nutzen kann oder muss. Ebenfalls haben wir ein Altersleitbild ausgearbeitet, welches durchaus auch in dieses Projekt einfließen soll.

Wie bereits erwähnt, stimmen wir dem Antrag einstimmig zu und hoffen, dass man trotz des sehr sportlichen Zeitrahmens ein tolles und durchdachtes Projekt auf die Beine stellen kann.

Zur Veräusserung von Landreserven: Wir schliessen uns den Vorrednern an. Der Verkauf ist schon lange geplant. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt für die Veräusserung. Es hat nicht wirklich zwingend etwas mit dem Budget zu tun. Zwar hat es einen positiven Einfluss, aber grundsätzlich ist es das richtige Vorgehen, welches der Gemeinderat wählt, dass man diese Landreserven zum besten Preis veräussern soll.

Schmidmeister Lea: Der Abgabe der Bauparzelle Wanner-Areal, oder besser noch des verwunschenen BBC-Fussballplatzes können wir mit gutem Gewissen zustimmen.

Ernst Kirsten: Die Bevölkerung, welche älter als 65 Jahre ist, wird sich laut Prognose des Statistischen Amtes des Kantons Aargau bis 2035 verdoppeln. Somit zeigt die demografische Entwicklung, dass in den kommenden Jahren in Wettingen mit einem zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerung zu rechnen ist. Dies wird für die Gemeinde Wettingen sicher zu einer Herausforderung.

Wohnen im Alter ist für die Fraktion SP/WettiGrünen ein sehr wichtiges Anliegen und wir unterstützen diesen vorliegenden Antrag. Wir sind froh, dass dies jetzt mit diesem Projekt vorangetrieben wird.

Geplant sind ein Kompetenzzentrum mit Pflegestationen samt passender halböffentlicher Nutzung und dies nun an einem sehr optimalen Standort. Das Projekt wird zusammen mit bereits bestehenden Angeboten von Pro Familia und der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen ein Wohnen mit Dienstleistungen entstehen lassen. Mit der Abgabe (im Baurecht) der Teilparzelle Langäcker an die Alterszentrum St. Bernhard AG kann für die ältere Generation in Wettingen eine attraktive Lösung für die Zukunft angeboten werden.

Burger Alain: Die Fraktion SP/WettiGrünen hat bereits anlässlich der Budget-Debatte klar gemacht, wie sie zu diesen Landverkäufen steht. Der Gewinn dient aktuell nur dazu, das strukturelle Loch in der Gemeindekasse zu decken. Für grosse Projekte, welche noch vor uns liegen, bleibt nichts übrig. Aber ich glaube, hier sind die Standpunkte klar.

Uns überrascht einmal mehr das Vorgehen des Gemeinderats in dieser Sache. Wir verkaufen Land und anschliessend reden wir über die Änderung der Bau- und Nutzungsordnung. Das erinnert etwas an die Situation: Wir bauen ein Schulhaus und machen anschliessend eine Schulraumplanung.

Raumplanerisch macht es unserer Meinung nach mehr Sinn, zuerst die Revision der Bau- und Nutzungsordnung für ganz Wettingen zu machen, bevor die Gemeinde ihr Land verkauft. Vielleicht will der Einwohnerrat die entsprechende Zone ja anpassen, um beispielsweise dem Anspruch des verdichteten Bauens oder dem Freiraum-Konzept gerecht zu werden.

Wenn wir das Land noch nicht verkaufen, bleibt der Gewinn durch die Wertsteigerung des Landes vorerst in der Gemeindekasse. Wir stellen daher den Antrag, mit den Landverkäufen zu warten, bis die BNO-Revision vollzogen ist.

Reinert Marie-Louise: Die Fraktion EVP/Forum 5430 wird die drei vorliegenden Anträge unterstützen. Erlauben Sie mir trotzdem noch drei Fragen zum ersten Projekt und eine Bemerkung zum dritten:

Die Abgabe des Wanner-Areals an die IG Tägerhardstrasse ist den Wettinger Gewerbebetrieben gewidmet. Diese sind konkret aufgezählt. In den letzten Jahren sind mehrere Wettinger Gewerbebetriebe abgewandert. Ich habe den Beschluss des Einwohnerrats vom 8. September 2011 nochmals gelesen und bin der Meinung, dass wir damals bereits das Gleiche beschlossen haben.

1. Frage: Weshalb ist es vier Jahre lang nicht vorwärts gegangen?
2. Frage: Weshalb sind hier nur bestimmte Wettinger Gewerbebetriebe genannt? Ist ihnen dieses Land gewidmet?
3. Frage: Ich war der Meinung, dass die Not an Wettinger Gewerbeland dadurch entstand, dass in den letzten Jahren und Jahrzehnten viel Land vorzugsweise für Wohnungen anstatt für Gewerbe genutzt wurde. Weshalb sind jetzt wieder Wohnungen vorgesehen? Einer der Investoren teilte mir mit, es liege ein Gestaltungsplan vor. Im Traktandenbericht steht jedoch davon nichts.

Mit der Abgabe von Land im Baurecht an das Alterszentrum St. Bernhard AG an einer optimalen Lage, in Zusammenhang mit anderen Angeboten für die ältere Bevölkerung, sind wir selbstverständlich einverstanden.

Betreffend Baulandparzellen in der Wohnzone: Ich möchte erwähnen, dass es für die Gemeinde Wettingen ein Freiraumkonzept gibt. Auf dem Plan sind zwei der drei jetzt zum Verkauf stehenden Parzellen in einem Gebiet, in welchem das Konzept Handlungsbedarf für Spielplätze markiert (Suche und Sicherung für die Errichtung eines Spielplatzes). Man kann dies als Luxus einstufen, aber öffentliche Räume haben integrierende Funktionen zu erfüllen, die private Grundstücke nicht leisten. Diesen Einwand möchten wir formuliert haben.

Merkli Michael: Die BDP Wettingen ist erfreut, dass man das Wettinger Gewerbe unterstützt. Wir finden es richtig, wenn man das Wettinger Gewerbe in einer Form subventioniert, welche die Gemeinde nicht schmerzt. Wir haben nicht die gleiche Befürchtung wie die GLP, dass man das Land im Baurecht zu günstig abgeben würde. Es ist dazu da, dass die Gemeinde Wettingen dafür sorgt, dass das Wettinger Gewerbe gefördert wird und bei uns noch Arbeitsplätze entstehen und gehalten werden.

Auch beim Alterszentrum St. Bernhard AG sind wir erfreut, dass es vorwärts geht. Wir

sehen keinerlei Probleme.

Die Veräusserung der Baulandparzellen wurde am meisten diskutiert. Wir haben uns gefragt, weshalb man das Bauland verkauft und nicht im Baurecht abgibt. Man subventioniert im Grunde genommen das Gewerbe und die ältere Bevölkerung durch die Abgabe von Bauland im Baurecht. Die Wohnbevölkerung hingegen wird nicht subventioniert. Wir sehen den Handlungsbedarf dahingehend, dass man der unteren bis mittleren Mittelschicht ebenfalls Wohnraum zur Verfügung stellen sollte, und zwar durch Abgabe von Bauland im Baurecht. Das Baurecht würde dazu führen, dass die Investitionskosten tiefer und die Verschuldung viel kleiner sind. D.h., dass die Baurechtnehmer mehr Steuern abliefern würden. Langfristig ergäbe sich der Vorteil, dass das Land weiterhin im Eigentum der Gemeinde Wettingen stehen würde.

Wenn ein Vermögender schon sehr viel Geld für das Land und nochmals sehr viel Geld für sein Haus ausgibt, ist er so stark verschuldet, dass er in den kommenden Jahren weniger Steuern bezahlen wird als ein durchschnittlicher Handwerker. Dann hat die Gemeinde auf der Steuerseite nicht sehr viel gewonnen.

Wir stellen daher den Antrag, dass wir das Land nicht verkaufen, sondern im Baurecht abgeben, unter Bevorzugung der unteren bis mittleren Mittelschicht.

Benz Thomas: Michael Merkli, ich bin immer wieder überrascht von Deinen Anträgen, die wie aus dem Nichts kommen. Vor einem Monat haben wir über das Budget diskutiert. Dort ist der Betrag für den Verkauf der Landparzellen enthalten. Es scheint daher eine sehr kurzfristige Idee, dass man dies noch anders lösen könnte. Ich frage mich, weshalb Du diesen Vorschlag nicht im Rahmen der Budgetdebatte gebracht hast. Dann hätte man ja diese Budgetposten aus dem Voranschlag 2016 entfernen müssen. Mir fehlen die längerfristigen Überlegungen Deiner Anträge.

Weiter nehme ich jeweils mit einem leichten Schmunzeln zur Kenntnis, dass Du von "wir" sprichst. Es nimmt mich Wunder, wer "wir" sind.

Merkli Michael: "Wir" sind die Mitglieder der BDP Wettingen. Dort werden die Geschäfte des Einwohnerrats auch diskutiert. Im Rahmen dieser Diskussion tauchte die Frage auf, weshalb die Baulandparzellen verkauft und nicht im Baurecht abgegeben und dadurch die untere und mittlere Mittelschicht begünstigt werden könnte.

Dieth Markus, Gemeindeammann: Sie beraten ein etwas spezielles Geschäft. Es ist ein Traktandum, bei welchem alles bereits einmal behandelt wurde, wo man teilweise schon einmal entschieden hat und nur noch ein formeller Beschluss gefasst werden muss. Viele der Ratsmitglieder waren damals noch nicht im Einwohnerrat, weshalb man das Ganze wiederkäuen muss, zwei Mal verdauen, wieder aufnehmen und dann immer noch wissen, was man damals entschieden hat. Ich versuche das Ganze etwas zu strukturieren und auf die gestellten Fragen einzugehen.

IG Tägerhardstrasse/Wanner-Areal: Am 8. September 2011 hat der Einwohnerrat einen klaren Entscheid gefällt. Er hat damals entschieden, das Land zum Betrag von Fr. 600.00/m² der IG Tägerhardstrasse im Baurecht anzubieten. Das war damals ein einstimmiger Beschluss, den wir jetzt vollziehen müssen. Vielleicht fragen Sie sich, weshalb man dieses Geschäft nochmals traktandiert hat. Der einzige Grund ist: Es braucht für das Grundbuchamt einen formellen Beschluss.

Jetzt könnte ich eigentlich aufhören, aber es tauchten noch Fragen auf, es wurden ohne Zusammenhang einzelne Sätze zitiert. Das ist nicht richtig, denn dann steht es im falschen Zusammenhang im Raum. Im Bericht steht deutlich: "Das konkreteste Projekt

steht im Wanner-Areal an: Ursprünglich wurde das Wanner-Areal als möglicher Standort für den EWW-Werkhof gekauft und kann nun an das Wettinger Gewerbe zurückgegeben werden." - Was heisst das konkret? Das Konsortium, welches das Land jetzt im Baurecht erhalten soll, hatte damals auch ein Angebot für den Kauf des Wanner-Areals eingereicht. Das Konsortium war dann aber bereit, zugunsten der Errichtung des EWW-Werkhofs zu verzichten. Nachdem die Gemeinde das Areal Fohrhölzli, welches für die Errichtung des EWW-Werkhofs besser geeignet war, erwerben konnte, war man der Meinung, das Wanner-Areal wieder an das Gewerbe retour zu geben.

Ist das marktgerecht? Im Bericht sind alle Angaben enthalten wie der Preis, zu welchem die Gemeinde das Land damals erworben hatte, und der Preis, zu welchem das Land der IG Tägerhard nun im Baurecht angeboten wird. Bei der IG Tägerhardstrasse handelt es sich um eine lose Organisation. Das sind private Unternehmer, die sich nun zusammenraufen, um festzulegen, was gebaut werden soll. Man hat einen Wettbewerb durchgeführt, keinen Gestaltungsplan gemacht. Es kursiert auch das Gerücht, dass irgendeinem Architekten das Projekt zugeschanzt wurde. Eigentlich geht das weder den Gemeinderat noch den Einwohnerrat etwas an, da es sich um eine private Angelegenheit handelt. Uns ist jedoch bekannt, dass beim Wanner-Areal verschiedene Architekten mitmachen durften. Für welches Projekt sich die IG Tägerhardstrasse aus diesem Wettbewerb auch entscheidet, ist nicht Sache der Gemeinde. Wir prüfen es nach Vorliegen des endgültigen Projekts mit der Ortsbildkommission, um sicher zu stellen, dass sich dieses gut einordnet, und mit der Baukommission, ob es den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Nur das ist unsere Aufgabe. Ich glaube, dies ist ein klarer Fall.

Die Frage betreffend Wohnen und Gewerbe: Es ist interessant, dass dieses Argument jetzt eingebracht wird. Es ist wirklich etwas ein Übel, welches wir in der Gemeinde Wettingen haben. Man beklagt sich immer, man habe kein Land für das Gewerbe. Damals, als wir angrenzend an das Industrieland die Möglichkeit hatten, Gewerbeland zu generieren, hat man sich seitens des Gewerbes und des Einwohnerrats dafür entschieden, dass es Wohnen und Gewerbe gibt. Man sah darin berechtigterweise mehr Potential sowohl für die Gemeinde als auch für die Investoren. Wohn- und Gewerbezone lässt beides zu. Man kann nur Gewerbe machen, man kann nur Wohnen machen, man kann aber auch beides machen. Wir sind heute dankbar dafür, dass in dieser bestehenden Zone WG2, wo Wohnen und Gewerbe möglich ist, die IG Tägerhardstrasse auf uns gehört hat und trotz des im Verhältnis hohen Baurechtszinses einen Anteil von 80 % Gewerbe gegenüber 20 % Wohnen vorsieht. Wir sind dankbar dafür, dass man dieses Wort auch hält und als Gewerbe auch etwas für das Gewerbe macht. Insofern haben wir ein sehr gutes Gefühl und sind der Meinung, dass man hier grünes Licht geben kann und muss, wie es von allen auch unbestritten ist, abgesehen von diesen Fragen.

Die von der Finanzkommission geforderte Ergänzung erscheint uns sinnvoll, dass man hier etwas Druck aufsetzt, damit es auch vorwärts geht. Dafür sind wir auch dankbar.

Betreffend St. Bernhard AG: Der gemeinderätliche Antrag wurde allseits positiv aufgenommen. Hier möchte ich nochmals betonen, dass die Gemeinde Wettingen, wie bereits in der Vorlage im Jahr 2011, aber auch im Faltprospekt, wo die Planung aufgezeigt wird, beabsichtigt, das Land im Langäcker für den Pflegebereich zu nutzen. Wenn es Sinn macht, kann dieses durchaus einer Pflegeinstitution zur Verfügung gestellt werden. Wir haben nun das Glück, dass mit der St. Bernhard AG eine ortsansässige Institution Interesse zeigt. Die St. Bernhard AG hat am bisherigen Standort Probleme, ihren Auftrag weiterhin zu erfüllen, da die gesetzlichen baulichen Anforderungen so gross sind, dass dies künftig nur mit unverhältnismässig grossen Investitionen möglich wäre. Deshalb ist es aus unserer Sicht sinnvoll, dass man den Neubau eines Alters-

und Pflegezentrums im Langäcker prüft und die entsprechenden Businesspläne erarbeiten kann. Anschliessend werden die Parameter für den Baurechtsvertrag erarbeitet. Heute geht es nur darum, der St. Bernhard AG den Baurechtsvertrag in Aussicht zu stellen. Der Gemeinderat erachtet es als angemessen, als Massstab den gleichen Baurechtszins vorzusehen, wie wir ihn für die GGW/Pro Familia, welche auch einen öffentlichen Auftrag erfüllt, ebenfalls angewendet haben. Dies ist für die Gemeinde ein vernünftiger Weg. Wir sind auch dankbar, wenn am bisherigen Standort nicht einfach eine Schaf-Wiese entsteht, sondern dass das Land einer sinnvollen Nutzung zugewiesen werden kann und dort auch der eine oder andere gute Steuerzahler wohnen wird. Auch dies nehmen wir in dieser Symbiose sehr gerne zur Kenntnis.

Betreffend Verkauf der Baulandparzellen: Bereits im Rahmen der Budgetdebatte lag der entsprechende Bericht vor. Man hat darauf hingewiesen, dass gemäss diesem Bericht das Land bereits in den Jahren 2012/2013 hätte verkauft werden sollen. Man hat zugewartet in der Hoffnung, dass sich die Verkaufskonditionen noch weiter verbessern werden. Andererseits muss man festhalten, dass der Druck zunimmt. Auch im Rahmen der Entwicklung der Zinslage ist es nicht sicher, ob es weiterhin so interessant bleibt, auch für Investoren. Aufgrund der Empfehlungen unserer Berater ist es jetzt der richtige Moment, die drei Parzellen zu verkaufen. Das passiert nur dann, und zwar nicht im Baurecht, wenn man klar definiert hat, dass das Land keinen öffentlichen Zweck erfüllt, dass man es nicht für einen öffentlichen Zweck brauchen wird.

Betreffend die Spielplätze: Im Freiraumkonzept sieht man, dass der Spielplatz, welcher in diesem Einzugsgebiet vorgesehen ist, weiter südlich liegt, am südlichen Ende des Werkhofs. Er war nie auf der nun zu veräussernden Parzelle vorgesehen.

Betreffend Zuwarten mit der Veräusserung der Baulandparzellen: Die Teilrevision des Baugesetzes ist jetzt in der Debatte, auch bezüglich Mehrwertausgleich. Dabei ist es nur bei Einzonungen vorgesehen, dass die Gemeinden eine Mehrwertabgabe von 20 % bis 30 % erheben müssten. Dieser Entscheid liegt nun beim Grossen Rat. Bei den Um- und Aufzonungen wird es den Gemeinden freigestellt, ob sie eine Mehrwertabschöpfung vorsehen wollen oder nicht. Es gibt noch einen Antrag, bei welchem man sich überlegt, mindestens 20 % vorzusehen. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch offen, wie der definitive Entscheid aussehen wird.

Wir haben dies im Rahmen der Vorbereitung dieses Geschäfts diskutiert. Bei der Baulandparzelle beim Werkhof, in der Hangwohnzone, hat man geprüft, ob eine Aufzonung überhaupt möglich wäre. Man ist zum Schluss gekommen, dass dies im Rahmen der Einordnung nicht möglich wäre. Dasselbe gilt bei der Parzelle im Binz. Dort haben wir Hangfuss-/Einfamilienhausquartier und die Rub-Parzelle liegt am Rand der Dorfzone, also auch eine sehr spezielle Zone. Aufgrund der ganzen Einordnung wird es bei allen drei Parzellen nicht möglich sein. Insofern kann ich Sie in dieser Hinsicht ebenfalls beruhigen.

Betreffend Antrag Michael Merkli: Beim Antrag, die drei Baulandparzellen im Baurecht abzugeben, bitte ich Sie zu bedenken, dass diese unter dem Aspekt der Baulandhortung veräussert werden sollten, damit die gewünschte Wertschöpfung erfolgen kann. Es kann ja sein, dass trotzdem Familien mit Kindern zuziehen werden. Man hat seitens der Gemeinde auch schon Land günstig abgegeben, mit der Folge, dass dies wenig später zu höheren Preisen weiterverkauft wurde. Wir sind der Meinung, dass man Parzellen, welche an einer so guten Lage liegen, wo man keinen eigenen Nutzen hat, veräussern sollte.

Betreffend Prozess: Man wird so vorgehen, wie von Martin Egloff bereits angetönt wurde. Man wird innert einer festgesetzten Frist ein Kaufangebot einreichen können. Man wird Vergabekriterien festlegen. Seitens der Gemeinde gibt es keinen Richtwert für den m²-Preis. Dieser wird sich letztlich am Markt orientieren. Aufgrund der heutigen Marktsituation kann man von einem Marktwert von Fr. 1'500.00/m² ausgehen. Ich bitte Sie, dies auch beim Antrag von Michael Merkli zu berücksichtigen. Finanzpolitisch betrachtet ist es angemessen, diese drei Baulandparzellen zu verkaufen.

Abstimmung Wanner-Areal

Der Einwohnerrat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Beschluss des Einwohnerrats

Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der Interessengemeinschaft Tägerhardstrasse betreffend die Parzelle Nr. 576 im Halte von 4'882 m² einen Baurechtsvertrag, versehen mit einer geeigneten zeitlichen Resolutivbedingung, auf Grund des Basislandwerts von Fr. 600.00/m² und dem Jahreszinssatz, der dem jeweiligen schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen entspricht, abzuschliessen.

Abstimmung Langäcker

Der Einwohnerrat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Beschluss des Einwohnerrats

Für den Bau und Betrieb eines neuen Alterszentrums wird der Alterszentrum St. Bernhard AG auf dem noch freien Grundstücksteil der Parzelle Nr. 5799 ein Baurechtsvertrag zu den analogen Bedingungen wie der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen in Aussicht gestellt.

Abstimmung Verkauf von drei Baulandparzellen

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Parzellen Nrn. 1862, 2009 und 1114 mit der Verpflichtung zur Überbauung an Dritte zu den wirtschaftlich besten Konditionen zu veräussern.

Antrag Fraktion SP/WettiGrünen

Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Revision der Bau- und Nutzungsordnung abzuwarten, und danach die Veräusserung der Parzellen Nrn. 1862, 2009 und 1114 erneut dem Einwohnerrat vorzulegen.

Resultat

Dem Antrag des Gemeinderats wird mit 34 Ja-Stimmen, gegenüber dem Antrag der Fraktion SP/WettiGrünen mit 9 Ja-Stimmen, zugestimmt.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Parzellen Nrn. 1862, 2009 und 1114 mit der Verpflichtung zur Überbauung an Dritte zu den wirtschaftlich besten Konditionen zu veräussern.

Antrag Michael Merkli

Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit Familien mit Kindern des unteren bis mittleren Mittelstandes für die Parzellen Nrn. 1862, 2009 und 1114 einen Baurechtsvertrag zu marktüblichen Konditionen abzuschliessen.

Resultat

Dem Antrag des Gemeinderats wird mit 35 Ja-Stimmen, gegenüber dem Antrag Michael Merkli mit 5 Ja-Stimmen, bei 3 Enthaltungen, zugestimmt.

Schlussabstimmung

Der Einwohnerrat fasst mit 39 : 2 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, folgenden Beschluss:

Beschluss des Gemeinderats

Den drei gemeinderätlichen Anträgen, inkl. Anpassung der Finanzkommission betreffend Wanner-Areal, wird zugestimmt.

2 Kreditabrechnung von Fr. 6'923'162.90 (inkl. MwSt.) für die Werkleitungs- und Oberbausanierung der Bahnhof- und Sonneggstrasse

Baumann Jürg: Die Werkleitungen und der Strassenkörper der Bahnhof- und der Sonneggstrasse befanden sich in einem schlechten Zustand. Insbesondere war die Abwasseranlage teilweise hydraulisch überlastet, was dazu führte, dass auf einer Strecke von 450 m das Kaliber der Leitung vergrössert werden musste. Die verbleibenden Teilstücke wurden mit Inlinern saniert. Verschiedene Werke meldeten ebenfalls Sanierungsbedarf an, daraus ergab sich das koordinierte Projekt.

Bei der Diskussion innerhalb der Finanzkommission tauchte die Frage auf, wieso die Erdgas Zürich, welche auch am Projekt beteiligt war, keine Konzessionsgebühren zahlt. Wie Ihr Euch vielleicht erinnert, war die Bahnhofstrasse früher die Verbindung zur Schwimmbadstrasse. Mit dem Ausbau der Alberich Zwyszig-Strasse konnte der Bahnübergang liquidiert werden und die Alberich Zwyszig-Strasse wurde zur Kantonsstrasse erklärt. Zur Zeit des Baus der Gasleitung durch die Erdgas Zürich war die Bahnhofstrasse die Kantonsstrasse und somit nicht im Verfügungsbereich der Gemeinde.

Mit dem Projekt wurden drei Verweilplätze realisiert sowie zwei historische Brunnen neu platziert.

Am 10. März 2011 hat der Einwohnerrat einen Kredit von Fr. 7'835'000.00 bewilligt, das Volk stimmte dem Bauvorhaben am 15. Mai 2011 zu.

Die Tiefbauarbeiten starteten im Oktober 2011 und wurden im Mai 2013 abgeschlossen.

Die Kosten für die Sanierung betragen Fr. 6'923'162.90, was eine Unterschreitung des Kredits von Fr. 911'837.10 (11,6 %) bedeutet.

Die Kostenabweichungen gegenüber der Kreditvorlage lassen sich wie folgt begründen:

1. Auf die Unterquerung der Schwimmbadstrasse und SBB-Trasse für die Werkleitungen wurde verzichtet.
2. Die Inliner-Sanierungen konnte dank dem Wettbewerb um 30 % günstiger vergeben werden.
3. Bei der öffentlichen Beleuchtung wurden 27 Kandelaber anstelle der geplanten 13 installiert.
4. Die Eigenleistungen des EWW beim Löschschutz (Hydranten) waren kleiner als budgetiert.
5. Die Eigenleistungen des EWW bei der Elektroversorgung waren geringer als geplant, der Schwierigkeitsgrad war zu hoch angenommen worden.
6. Für die Wasserversorgung gilt das gleiche wie für die Elektroversorgung.

Die Bushaltestelle der Linie 12 wurde nicht wie üblich als Betonplatte ausgeführt, sondern als Asphaltbelag. Die Einsparung dürfte mit ca. bei Fr. 50'000.00 beziffert werden. Wenn die Schäden am Belag durch eine erhöhte Busfrequenz markant würden, könnte immer noch eine Betonplatte eingebaut werden. Da bezweifle ich aber, dass Fr. 50'000.00 reichen.

Die Kreditabrechnung hat noch zwei Schönheitsfehler:

1. Bei der Differenz unter Position Drittplaner müsste ein Minus vor dem Betrag stehen.
2. Die Differenz bei der Mehrwertsteuer fehlt komplett.

Trotz diesen zwei Kleinigkeiten stimmt der Gesamtbetrag der Kreditunterschreitung.

Zu Gunsten der Einwohnergemeinde beträgt die Kreditunterschreitung Fr. 438'503.80.
Zu Gunsten des EWW beträgt die Kreditunterschreitung Fr. 473'333.30.

Die Finanzkommission empfiehlt dem Einwohnerrat einstimmig (bei 6 Anwesenden), die Kreditabrechnung für die Werkleitungs- und Oberbausanierung der Bahnhof- und Sonneggstrasse im Betrag von Fr. 6'923'162.90 und einer Kreditunterschreitung von Fr. 911'837.10 zu genehmigen.

Suter-Schmid Helen: Es freut uns, dass die zwei Brunnen so schon gesetzt wurden. Die meisten von uns wissen ja auch, dass es eine spezielle Quelle ist, aus welcher die Brunnen gespiesen werden, nämlich aus der Klosterquelle. Wir bedauern jedoch, dass die Biodiversität nicht wirklich gefördert wurde, wie dies von uns am 10. März 2011 gefordert wurde. Wir hatten angeregt, man solle z.B. Lindenbäume pflanzen oder die Biodiversität anderweitig fördern. Bei den Sitzbänken wurde nichts Spezielles gemacht, insbesondere nicht in der Kurve Richtung Bahnhof. Dort hat man die Sitzbänke und den Brunnen gesetzt sowie zwei Bäume gepflanzt. Aber Wettingen ist ja auch für seine Blumenpracht bekannt. Diese fehlt uns ganz besonders. Wird der Gemeinderat von ortsansässigen Personen, welche sich in der Biodiversität auskennen, beraten? Wer

entscheidet, wie man die Biodiversität fördern kann?

Schmidmeister Lea: Die Fraktion SP/WettiGrünen erachtet das Projekt Bahnhof-/Sonneggstrasse als ein Vorzeigeprojekt. Die Brunnen, Sitzbänke und Bäume lassen die Fussgänger flanieren. Es fehlt aber tatsächlich an Farbe. Ich empfehle Euch, einmal eine Blumenbombe in eine Ecke zu schmeissen, Guerilla-Gardening nennt man das. Lauschig und gemütlich ist auch das neue Pärklein beim Klostermuer-Kreisel. Wir finden das Projekt sehr gelungen.

Maibach Markus, Gemeinderat: Ich danke für die gute Aufnahme dieses Projekts. Bei diesen Projekten wirkt immer auch ein Landschaftsplaner mit, welcher auch etwas von Biodiversität versteht. Dabei kann man das Augenmerk natürlich etwas mehr auf Architektur, auf Farbe oder auf Biodiversität legen. Das ist immer etwas eine Abwägungsfrage. In diesem Fall ging es vor allem um die Gestaltung.

Wir haben im Werkhof einen sehr guten Gärtner, welcher ebenfalls sehr viel von Biodiversität versteht. Ich nehme Ihre Anregung gerne auf. Man kann diese Plätze ja auch etwas dynamisch gestalten und ab und zu ändern. Ich glaube, wir haben viele Plätze in Wettingen, wo wir mit Farbe arbeiten. Im vorliegenden Projekt haben wir vor allem gestalterisch gewirkt. Ich bin froh, ist auch Martin Bruggisser anwesend. Ich möchte ihm an dieser Stelle auch nochmals herzlich danken. Wir haben damals im Jahr 2011 den Begriff Pocket-Park gefunden. Ich glaube, der grosse Platz beim Klosterkreisel zeigt, was man machen kann, wenn man jemanden einspannen kann, der mithilft und diese Sitzbänke erstellt, zusammen mit den Lehrlingen.

Abstimmung

Der Einwohnerrat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Beschluss des Einwohnerrats

Die Kreditabrechnung von Fr. 6'923'162.90 (inkl. MwSt.) für die Werkleitungs- und Oberbausanierung der Bahnhof- und Sonneggstrasse wird genehmigt.

3 Kreditabrechnung von Fr. 1'227'921.30 (inkl. MwSt.) für den Neubau des Knotens "Obere Geisswies"

Baumann Jürg: Dies ist eine der ältesten Kreditabrechnungen, die wir behandeln müssen. Viele aktuelle Mitglieder des Einwohnerrats waren 1999 gar noch nicht dabei.

Der Überbauungsplan „Obere Geisswies“ sah einen neuen Anschluss der Otelfingerstrasse an die Landstrasse vor. Mitte der 1990er Jahre planten die Grundeigentümer L + M AG, Wettingen, Hans Meier Wettingen und die Einwohnergemeinde die Veräusserung ihrer Parzellen zwecks Realisierung einer Wohnüberbauung. Die betroffenen Grundstücke waren aber nicht rechtsgenüchlich erschlossen und für die Erschliessung des Grundstücks Eduard Meier AG musste eine neue Lösung gesucht werden. Seitens der Betroffenen wurde das Projekt „Obere Geisswies“ ausgearbeitet. Die Kosten sollten gemäss Projekt auf die partizipierenden Parzellen aufgeteilt werden. Mit dem Kostenteiler wurde auch festgelegt, dass die beiden Bushäuschen zu Lasten der Einwohnergemeinde gehen.

Im Sommer 1998 wurde auch die Ansiedlung eines Garagenbetriebs geprüft. Die Kenney's AG liess ein Vorprojekt erstellen, welches vorsah, die Otelfingerstrasse ebenfalls

zu überbauen. Die vom Garagenprojekt betroffenen Parzellen verpflichteten sich, das Projekt „Obere Geisswies“ auf eigene Kosten zu realisieren und der Kenny's AG zu veräussern.

Mit dem Projekt des Garagenbetriebs war die Erschliessung der Parzelle Eduard Meier AG nicht mehr möglich. Die Eduard Meier AG bat deshalb um Entlassung aus dem Perimeterplan.

Im Januar 1999 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat daher einen Kreditantrag ohne den Perimeterbeitrag der Eduard Meier AG von Fr. 1'147'000.00 mit einem Anteil von Fr. 663'000.00 für die Einwohnergemeinde.

Der veränderte Bearbeitungsperimeter liess zusätzliche Optimierungsmöglichkeiten zu. Die südlich der Landstrasse projektierte Bushaltestelle konnte näher zum Siedlungsgebiet verschoben werden. Ausserdem erweiterte der Kanton den Sanierungsperimeter der Kantonsstrasse. Diese Arbeiten wurden gemäss Strassendekret mit einem Kostenanteil von 60 % der Gemeinde belastet. Im Mai 2001 konnte die Umsetzung des Projekts abgeschlossen werden.

Die Kreditabrechnung im Betrag von Fr. 1'227'921.30 weist gegenüber dem Kreditantrag eine Überschreitung von Fr. 80'921.30 aus. Dies ist ziemlich genau der Betrag der durch den Kanton ausgelösten Vergrösserung des Sanierungsperimeters.

Die Perimeterbeiträge der privaten Eigentümer im Gesamtbetrag von Fr. 441'992.64 sind verrechnet worden und werden nicht der Projektabrechnung gutgeschrieben, sondern werden erfolgsrechnungswirksam, damit für die Berechnung der Abschreibung der effektive Betrag als Grundlage dient.

Die Finanzkommission empfiehlt dem Einwohnerrat einstimmig (bei 6 Anwesenden), die Kreditabrechnung für den Neubau des Knotens „Obere Geisswies“ im Betrag von Fr. 1'227'921.30 und einer Kreditüberschreitung von Fr. 80'921.30 zu genehmigen.

Abstimmung

Der Einwohnerrat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Beschluss des Einwohnerrats

Die Kreditabrechnung von Fr. 1'227'921.30 (inkl. MwSt.) für den Neubau des Knotens "Obere Geisswies" wird genehmigt.

4 Postulat der Fraktion FDP vom 24. Juni 2015 betreffend Aufzeigen der Kosten von Vorstössen, Entgegennahme

Pauli Christian: Die Fraktion FDP bedankt sich für die Entgegennahme des Postulats. Wir sind auf die Umsetzungsvorschläge gespannt.

5 Postulat Feri Celina, SP, vom 26. Juni 2014 betreffend bezahlbares Wohnen für Junge und Studenten, Ablehnung

Feri Celina: Ich bedanke mich beim Gemeinderat für die Bearbeitung meines Postulats und hätte gerne eine Begründung für die Ablehnung.

Dieth Markus, Gemeindeammann: Der Kern des Vorstosses zielt darauf ab, bereits in Wettingen wohnhaften jungen Erwachsenen mit geringem Einkommen eigenen Wohnraum zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Der Gemeinderat hat grundsätzlich nichts gegen dieses Anliegen. Er freut sich, wenn auch die Jungen, welche sich in Ausbildung befinden, in Wettingen bleiben können. Es ist jedoch keine Kernaufgabe der Gemeinde, dies mit Steuergeldern zu fördern bzw. Wohnraum für diesen Zweck zu erstellen.

Der Staat oder die Gemeinde müsste eingreifen, wenn ein absolut unhaltbarer Zustand herrschen würde, welcher ein Wohnen für Junge in Wettingen absolut verunmöglichen würde. Es gibt Gemeinden in der Schweiz, wo man wahrscheinlich nie hinziehen kann, z.B. in der Region Zürichsee, wo Wohnungen unbezahlbar sind. Diese Gemeinden wollen dies jedoch absichtlich so. Wir wollen dies jedoch nicht. Wir wollen einen gewissen Mix, wir sind jedoch der Meinung, dass wir dies bereits erfüllen.

Wir haben im Vergleich mit der Gemeinde Neuenhof am 5. Oktober 2015 eine Auswertung von Mietangeboten vorgenommen. Wir können festhalten, dass die Mietpreise in Wettingen gegenüber denjenigen in Neuenhof nicht exorbitant höher sind, dass es unmöglich ist, in Wettingen überhaupt noch zu wohnen, dass man von der öffentlichen Hand einen Markteingriff vornehmen müsste. Hierzu einige Beispiele:

1-Zimmer-Wohnung: Neuenhof 100 % / Wettingen 111 %
2-Zimmer-Wohnung: Neuenhof 100 % / Wettingen günstiger
4-Zimmer-Wohnung: Neuenhof 100 % / Wettingen 106 %

Wir haben also kein Ungleichgewicht festgestellt, welches einen Markteingriff seitens der öffentlichen Hand rechtfertigen würde. Deshalb beantragen wir Ihnen, das Postulat abzulehnen.

Feri Celina: Besten Dank für die Ausführungen. Ich bedaure den Entscheid des Gemeinderats, nehme ihn aber selbstverständlich zur Kenntnis. Ich möchte Ihnen die Wichtigkeit dieser Thematik ans Herz legen. Es ist eine Tatsache, dass ein Mangel an günstigen Wohnungen herrscht. Ich behaupte nicht, dass es unmöglich ist, aber der Mangel ist vorhanden, unter welchem vor allem die jüngere Generation mit geringem Einkommen leidet. Junge Mitbürger in Wettingen sind eine Chance für uns. Sie bilden sich weiter, studieren, werden später gute Jobs und gute Einkommen haben, was auch für unsere Steuereinnahmen ein Vorteil ist. Eine Gemeinde, welche den Jungen eine solche finanzielle Unterstützung bietet, wird sicher weitläufig geschätzt und trägt zu einem guten Image der Gemeinde bei. Ich werde an diesem Postulat festhalten. Wir müssen unsere jungen Generationen unterstützen. Schliesslich sind sie unsere Zukunft.

An dieser Stelle möchte ich erwähnen, dass Zwischennutzungen von Wohnraum sicher eine gute Möglichkeit für junge Mieter sind. Das kann seitens der Gemeinde gerne so nach aussen kommuniziert werden. Dies bedeutet keinen Mehraufwand für die Gemeinde und wäre schon ein guter Ansatz für die Verbesserung unserer Situation.

Falls das Postulat abgelehnt werden sollte, wird die Fraktion SP/WettiGrünen die Thematik weiterhin verfolgen.

Abstimmung

Der Einwohnerrat fasst mit 32 : 7 Stimmen, bei 4 Enthaltungen, folgenden Beschluss:

Beschluss des Einwohnerrats

Die Überweisung des Postulats Feri Celina, SP, vom 26. Juni 2014 betreffend bezahlbares Wohnen für Junge und Studenten wird abgelehnt.

Schluss der Sitzung: 20.30 Uhr

Wettingen, 12. November 2015

Für das Protokoll:

Namens des Einwohnerrates

Joseph Wetzel, Präsident

Barbara Wiedmer, Protokollführerin