



GEMEINDE LENGNAU

Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung von Montag, 9. März 2020

Erläuterungen zu den Traktanden





GEMEINDE LENGNAU

BERICHTERSTATTUNGEN ZU DEN TRAKTANDEN

Bemerkungen

- Die Einladungen sind den Stimmberechtigten mit separater Post zugestellt worden.
- Soweit zu den Traktanden Unterlagen vorliegen, können diese in der Zeit vom 25. Februar 2020 – 9. März 2020 auf der Gemeindekanzlei während den ordentlichen Bürostunden eingesehen werden. Zudem stehen die Unterlagen in Form von Dateien unter www.lengnau-ag.ch in der Rubrik „Politik“ „Gemeindeversammlung“ zur Verfügung.
- Die nicht stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner sind zur Gemeindeversammlung als Gäste freundlich eingeladen.

Traktandenliste

zur **ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung** von Montag
9. März 2020, 19.30 Uhr, in der Mehrzweckhalle Rietwise

1. Genehmigung des Landkaufs Parzelle 628 „Gmür Franz und Bertha“ im Betrag von CHF 1'300'000
2. Genehmigung des Zusatzkredits im Betrag von CHF 136'600 an die Entsorgungs- und Bushaltestelle Dorf



GEMEINDE LENGNAU

Erläuterungen

zu den Traktanden der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung
vom 9. März 2020

TRAKTANDUM 01

Genehmigung des Landkaufs Parzelle 628 „Gmür Franz und Bertha“ im Betrag von CHF 1'300'000

Die Gemeinde erhält die Gelegenheit, die Liegenschaft Gmür (Parz. 628) zu erwerben. Der Gemeinderat hat mit dem Ehepaar Gmür in Verhandlungen den Kaufpreis mit CHF 1'300'000 vereinbaren können.

Die Parzelle arrondiert einerseits an die Schulanlage Dorf. Andererseits grenzt sie an die Zürichstrasse und an die bereits im Gemeindebesitz befindlichen Parzellen (Parz. 597 + 598, ehemals Keller August). Auf dem untenstehenden Plan ist dies gut ersichtlich.



Die Chance für den Erwerb einer Parzelle im Umgelände der Schulanlage und weiteren Gemeindeparzellen muss genutzt werden. Diese Investition wird sich langfristig und nachhaltig positiv zeigen. Auf der Parzelle befindet sich eine Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus (Baujahr 1992) und zwei älteren daran angebauten Wohnungen. Die



GEMEINDE LENGNAU

Liegenschaft wurde durch einen Architekturbüro auf die bauliche Substanz hin beurteilt und diese vom Einfamilienhaus für gut befunden. Bei den angegliederten Wohnungen ist diejenige im Erdgeschoss saniert worden und die Wohnung im Obergeschoss ist eine gut bewohnbare Altwohnung. Die Liegenschaft ist an den Nahwärmeverbund der Gemeinde angeschlossen.

Verkaufspreis	Nach Verhandlung CHF 1'300'000 (Die Liegenschaft ist nicht öffentlich ausgeschrieben) Vorteil: strategische Reserve Arrondierung mit bestehenden Gemeindeparzellen und Parzelle Schulanlage. Auf der Freifläche südlich sind verschiedene Gebäude möglich Bauzone: Dorf, Richtwert gem. §9 BNO, Neubauten mit 2 Geschossen.
Zustand der Wohnungen	Östlicher Teil: Baujahr unbekannt, zwei 3 Zimmer-Wohnungen mit Bad ca. 70 m ² NWF EG renoviert mit Gartensitzplatz OG mit kleiner Laube, Wohnung im guten Zustand. Fassade ist in gutem Zustand
	Westlicher Teil: Baujahr 1992 ca. 150 m ² NWF 4 Geschosse, mit Loggia im OG, grosser Sitzplatz im EG. Hausteil in gutem Zustand. Holzwerk und Fensterladen benötigen eine Renovation.
Wohn- und Grundstückflächenangaben	Nettowohnfläche: 290 m ² Volumen: 1'822 m ³ Grundstück: 1'390 m ²
Baupotential	Das Grundstück hat eine Baureserve. Bei einem üblichen Gebäudeabstand von 10m verbleibt eine freie Fläche von ca. 600 m ² . Möglichkeit für ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 200 m ² .
Ertragswertberechnung	Mietzinseinnahmen pro Jahr kapitalisiert zu 4% CHF 54'200 p.a. 4% ergibt CHF 1'355'000 Betriebskosten zu Lasten Vermieter CHF 2'200 p.a. Heizkosten auf Abrechnung an Mieter.



GEMEINDE LENGNAU

Technik	Gemischte Bauweise Backsteinmauerwerk. Fenster: Kunststoff Doppelverglasung Heizung: Schnitzelheizung, Nahwärmeverbund
Garagen/Parkplätze	1 Garage / genügend Abstellplätze
Mietverträge	Die drei Mietverträge bleiben vorderhand bestehen. Bei Eigenbedarf (1 Asylantenwohnung) wird der Mieter rechtzeitig informiert.
Spezielles	Im FIPLA sind per 2026 CHF 700'000 für die Renovation der Asylantenbaracke eingestellt. Dieser Betrag müsste beim Kauf der Liegenschaft Gmür nicht umgesetzt werden.
Antritt	Per sofort nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses

Mittel- oder langfristig hat die Gemeinde folgenden möglichen Bedarf:

- Raum für Tagesstrukturen (die jetzige Lösung ist nur befristet möglich nutzbar)
- 4. Kindergarten (bis 2030 zeigen die Berechnungen 3 Kindergarten auf). Im Nachgang dazu muss je nach Einwohnerentwicklung möglicherweise eine 4. Kindergartenabteilung zur Verfügung gestellt werden.
- Multifunktionaler Raum für Vereine (Versammlung mit mehr als 100 Personen)
- Mitbenutzung der schmalen derzeit brach liegenden Wiesenparzelle (Parz. 597)

All diese vorerwähnten möglichen Projekte und Massnahmen können aber nur unter Berücksichtigung der finanziellen Lage umgesetzt werden. Aus diesem Grund können wir derzeit noch keine konkrete Massnahme zur Umsetzung vorschlagen. Die Auflistung zeigt aber auf, dass mit dem beantragten Kauf die Gemeinde weiteren sehr guten Handlungsspielraum erhält.

Der Gemeinderat erachtet es als sinnvoll und notwendig, die Weichen für die nächste Generation und die Entwicklung der Gemeindebauten nachhaltig zu sichern und zu gewährleisten.

Antrag

Dem Landkauf der Parzelle 628 „Gmür Franz und Bertha“ im Betrag von CHF 1'300'000 sei zuzustimmen.



GEMEINDE LENGNAU

TRAKTANDUM 02

Genehmigung des Zusatzkredits im Betrag von CHF 136'600 an die Entsorgungs- und Bushaltestelle Dorf

Am 20. Juni 2013 bewilligte die Gemeindeversammlung für die Entsorgungs- und Bushaltestelle Dorf einen Verpflichtungskredit im Betrag von CHF 470'000 inkl. MwSt.

Im Zusammenhang mit dem Bau im Anschluss an das Regenbecken sollten Synergien genutzt werden. Bedingt durch Einwendungen wurde dies nicht möglich und die Einwendungsverhandlungen erstreckten sich bis zum Entscheid in den Sommer 2019.

Die Arbeitsgruppe wurde wieder aktiviert und zusammen mit dem Architekten wurden die sistierten Arbeiten aufgenommen. Innerhalb der Projektweiterbearbeitung wurde schnell ersichtlich, dass Mehrkosten anfallen. Diese wurden einerseits durch den Baustopp und andererseits durch weitere zu treffenden Massnahmen und Projektanpassungen notwendig.

Die Anwaltskosten und Parteientschädigungen dürfen nicht über den Baukredit abgerechnet werden. Diese sind in der Erfolgsrechnung 2019 enthalten.

Mehrkosten

Aus Betriebsunterbruch zusätzliche Leistungen:

- Bauarbeiten (Baustelleneinrichtungen Hochbau und Tiefbau, Verkehrsanlagen, Abschränkungen, Wasserhaltung Baugrube, Baugrubenaushub + Erdbau), Notdach für Betriebsgebäude
- CHF 67'000

Projektänderungen:

- Betondecke (über Betriebsgebäude und Vorplatz)
- Unterzug Beton (Kranbahn Regenbecken)
- Lüftungsraum (Raum, abschliessbar, Schallschutz)
- Türe Betriebsgebäude (wärme gedämmt, Form: L)
- Türe Lüftung (Schallschutzanforderungen)
- 2 zusätzliche Unterflurcontainer als Reserve



GEMEINDE LENGNAU

<i>Übertrag</i>	CHF	67'000
- Anforderungen aus Planung Regenbecken	CHF	32'800
- Betonplatte befahrbar	CHF	20'800
- Pfahlgrundierung	CHF	9'000
- Nebenkosten	CHF	4'000
- Verschiedenes	CHF	3'000
Total inkl. MwSt	CHF	136'600

Neue Gesamtkosten

Die neuen Gesamtkosten betragen CHF 606'600.

Projektkosten aufgetrennt in verschiedene Bereiche

- Entsorgung Gebäude und Unterflurcontainer (Abfallbeseitigung)	CHF	291'150
- Betriebsgebäude	CHF	101'380
- Bushaus und Veloabstellplätze	CHF	134'200
- Plätze und Beläge	CHF	79'870

Der Eigenwirtschaftsbetrieb Abfallbeseitigung weist per 31. Dezember 2018 einen Betrag von CHF 332'323 im Fonds auf. Somit können die Kosten im Betrag von CHF 291'150 aus dem Fonds vollumfänglich finanziert werden. Die restlichen Beträge sind im Finanzplan enthalten.

Ausführung der Bauten

Nach der Zustimmung des Mehrkredits sollen die Bauarbeiten im Zeitraum von Mitte April 2020 – Ende August 2020 umgesetzt werden.

Antrag

Dem Zusatzkredit im Betrag von 136'600 an die Entsorgungs- und Bushaltestelle Dorf sei zuzustimmen.

5426 Lengnau, 17. Februar 2020
Der Gemeinderat