Protokoll
der Einwohnergemeinde Lengnau

Versammlung vom 9. März 2020

Datum:	9. März 2020	
Vorsitz:	Franz Bertschi, Gemeindeammann	
Protokoll:	Anselm Rohner, Gemeindeschreiber	
Stimmenzähler:	Andrea Kloter, Jakob Affentranger	
Verhandlungsfähigkeit:	Total Stimmberechtigte	**1846**
	Zur abschliessenden Beschlussfassung 1/5 oder	**370**
	Anwesend	**136**
Referendum:	Sämtliche heute Abend zu fassenden Beschlüsse unterstehen dem fakultativen Referendum.	
Stimmrecht:	Die anwesenden Gäste sind nicht stimmberechtigt.	
Ort:	Mehrzweckhalle Rietwise	
Zeit:	19.30 bis 20.10 Uhr	

****

Protokoll
der Einwohnergemeinde Lengnau

Versammlung vom 9. März 2020

Gemeindeammann Franz Bertschi eröffnet die Einwohnergemeindeversammlung, begrüsst die Anwesenden und dankt für die Teilnahme.

Er stellt fest, dass
- Die Einladungen termingerecht versandt worden sind
- Die Unterlagen zu den Traktanden rechtzeitig zur Einsicht aufgelegt wurden
- Die gesetzlichen Vorgaben somit erfüllt sind

Die Gemeindeversammlung wird auf Tonband aufgenommen und nach Erstellung des Protokolls der Datenträger wieder gelöscht.

Weiter begrüsst er als Gäste Sandra Graf GS-Stv, die Lernende Celine Rey und Sandra Knecht Leiter Finanzen Stv. und den Ehrenbürger Kurt Schmid. Ebenso begrüsst er die anwesenden Pressevertreter Annakäthi Fritz von der Rundschau, Daniel Weissenbrunner von der AZ und Christian Roth von der Botschaft.

Corona Virus: Zur Abhaltung der Gemeindeversammlung wurde beim Kantonsarzt die notwendige Bewilligung eingeholt. Die Auflagen mit Publikationen und der Plakatierung wurden eingehalten und auch die Bestuhlung wurde leicht angepasst.

Zur Traktandenliste werden keine Änderungen gewünscht. Diese kann demzufolge in der vorgesehenen Reihenfolge durchgeführt werden.

Protokoll
der Einwohnergemeinde Lengnau

Versammlung vom 9. März 2020

TRAKTANDEN

1. Genehmigung des Landkauf Parzelle 628 „Gmür Franz und Berta“ im Betrag von CHF 1‘300‘000

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

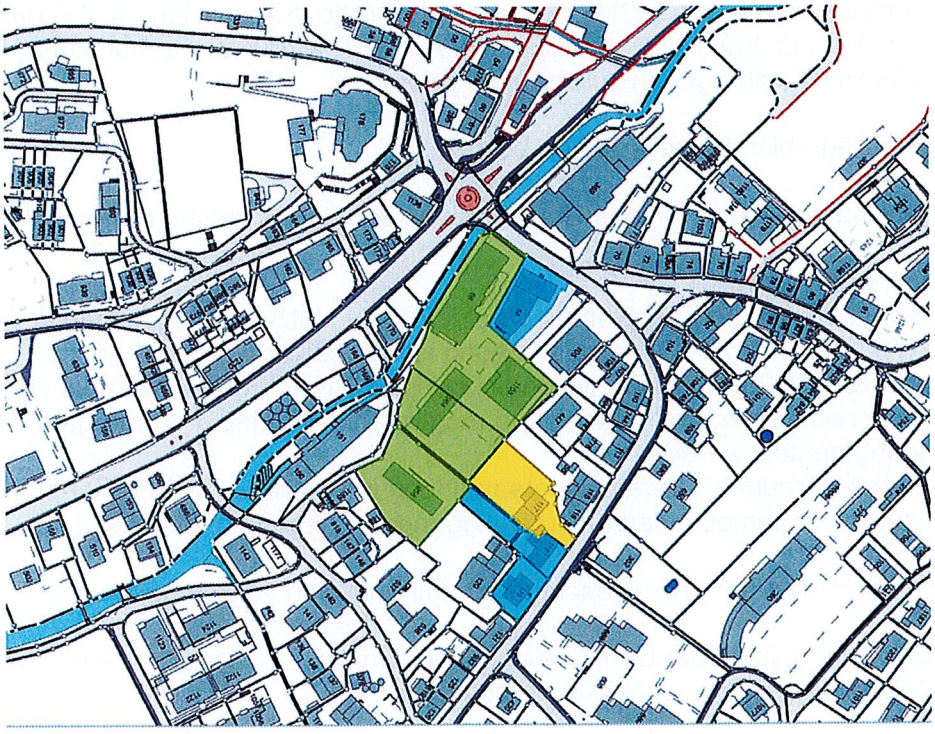
T r a k t a n d u m 1

Genehmigung des Landkauf Parzelle 628 „Gmür Franz und Berta“ im Betrag von CHF 1‘300‘000

(Gemeindeammann Franz Bertschi)

Vor rund 10 Jahren hat der Gemeinderat erste Gespräche mit dem Ehepaar Gmür geführt. Damals waren noch keine Verkaufsabsichten vorhanden. Im Sommer 2019 kam das Kaufangebot der Familie Gmür.

Auf einer Planfolie zeigt er den Anwesenden die Lage des Grundstückes Gmür (gelb), der Schulanlagen (grün) und der weiteren Gemeindeparzellen (blau) auf.



Protokoll
der Einwohnergemeinde Lengnau

Versammlung vom 9. März 2020

Die Verhandlungen führten zum Kaufpreis von CHF 1'300'000. Die Verkehrswertschätzung von Architekt René Sidler, welche aufgeschaltet war, dokumentiert einen Realwert von CHF 1'450'000 und einen Verkehrswert von rund CHF 1.4 Mio. Der Kaufvertrag wurde unter Vorbehalt der Zustimmung durch die heutige Gemeindeversammlung unterzeichnet.

Zustand der Wohnungen
Der westliche Teil besteht aus einem im Jahr 1992 angebauten Einfamilienhaus mit ca. 150 m2 Nettowohnfläche. Das Haus erstreckt sich über 4 Geschosse mit Loggia und befindet sich in einem guten Zustand. Einzig das Holzwerk und die Fensterläden benötigen in den nächsten 5 – 8 Jahren eine kleine Renovation. Ansonsten stehen keine Arbeiten an.

Im östlichen Teil sind zwei Alt-3-Zimmerwohnungen mit Bad und ca. 70 m2 Nettwohnflächen vorhanden. Die Erdgeschosswohnung ist renoviert mit Gartensitzplatz und die Obergeschosswohnung mit kleiner Laube befindet sich ebenfalls in einem guten Zustand.

Es ist eine gemischte Bauweise mit Backstein/Beton und Fenstern mit Kunststoff-Doppelverglasung vorhanden. Die Liegenschaft ist im Jahr 2018 an den Nahwärmeverbund angeschlossen worden. Die Küchen und Sanitärräume befinden sich in einem guten Zustand. Das Areal weist genügend Parkplätze auf inkl. einer Garage.

Wohn- und Grundstücksflächenangaben
Die Nettowohnfläche beträgt 290 m2, das Volumen 1'822 m3 und das Grundstück misst 1'390 m2. Es ist eine Fläche von rund 600 m2 als Baupotential für ein zweistöckiges Gebäude von ca. 200 m2 Fläche möglich. Das Grundstück befindet sich in der Dorfzone.

Ertragswertberechnung
Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 54'200 / Jahr brutto. Kapitalisiert mit 4% ergibt das eine Summe von 1'355'000. Die Betriebskosten von CHF 2'200/Jahr gehen zulasten des Vermieters. Die Heizkosten gehen zulasten der Mieter.

Die drei Mietverträge bleiben unverändert bestehen.

Ein Antritt wäre nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses möglich.

Möglich Nutzungen
Mittel bis langfristig kann sich der Gemeinderat folgende Nutzungsmöglichkeiten vorstellen
- 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)

Umsetzungen sind aber nur unter Beachtung der finanziellen Lage möglich.

Das Grundstück verbleibt in der Dorfzone und stellt Finanzvermögen dar. Somit könnte die Liegenschaft jederzeit wieder veräussert werden.

Ebenso stellt der Kauf als Finanzvermögen
+ Wertanlage (flexibel für event. Wiederverkauf)
+ keine Abschreibung (Bewertung alle 4 Jahre)
+ Finanzierung über Mieterträge
+ Angrenzung an Schulareal
+ event. Plätze für Asylbewerber
+ Verzicht auf Asylunterkunft FIPLA (KCHF 700)
+ zukünftige Investitionen gut realisierbar
dar.

Er zeigt die Umschreibungen von Verwaltungs- oder Finanzvermögen auf:

Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können.

Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar und auf längere Zeit der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dienen (Gemeindeverwaltung, Schulanlagen, Kläranlage usw.).

Die Finanzlage zeigt folgendes Bild
- Liquidität per 29.2.2020 KCHF 5'600 / Derzeit sogar KCHF 6'000
- Ergebnis EWG 2019 KCHF 988
  (Budget 2019 KCHF -133)
- Steuereinnahmen (Sollstellung) KCHF 7'345
- Nachträge auf Vorjahren KCHF 938
- Laufende Finanzstrategie des Gemeinderates

Die Hautpgründe für das gute Steuerergebnis sind unter anderem die Aufarbeitung pendenter Fälle infolge Nachsteuern, Prüfung von Wertschriftenverzeichnissen aus den Vorjahren, Liquidationsgewinne, zu tiefe prov. Veranlagungen, Grundstückgewinnsteuern, hohe Veranlagungen von Sekundärsteuerpflichtigen und Steuereinspracheentscheid zugunsten der Gemeinde.

Finanzierung der Liegenschaft
Derzeit ist eine Liquidität von rund 6 Mio. Franken vorhanden. Der Kauf kann wie folgt finanziert werden:

Verzicht auf Asylunterkunft	KCHF 700
Rest des Mehrwertfonds	KCHF 300
aus dem hohen Steuereingang	KCHF 300
Total	KCHF 1'300

Finanzplanung
Der Gemeinderat überprüft laufend den Finanzplan, welcher mit 63 Positionen sehr umfassend ist. Es sind dort verschiedene Positionen aufgeführt:
Pos. 1: in Planung
Pos. 2: Beschlossenen Projekte
Pos. 3: Projekte im Bau

Protokoll
der Einwohnergemeinde Lengnau

Versammlung vom 9. März 2020

Zudem sind im Finanzplan noch CHF 700'000 für Strassensanierungen aufgeführt und CHF 2.4 Mio. für diverse Investitionen.

Der Finanzplan wird zusammen mit dem Budget 2021 wieder vorgestellt.

Der Kauf der Liegenschaft kann gut umgesetzt werden.

Diskussion

Andreas Jeggli möchte wissen, ob man in der Liegenschaft ein Asylcenter erstellen wird.

Gemeindeammann Franz Bertschi erklärt, dass es möglich wäre dort Asylbewerber aufzunehmen. Dies aber nicht prioritär ist, da ja man noch bestehende Mietverträge vorliegend hat.

Andreas Jeggli fragt nach der Veränderung der Mietzinseinnahmen, falls in den Wohnungen Asylbewerber aufgenommen würden.

Gemeindeammann Franz Bertsch weist aus, dass pro Asylbewerber/Monat ein Mietertrag von CHF 270 generiert wird, welcher durch den Kanton der Gemeinde überwiesen wird. Die Mieterträge wären so nur marginal kleiner.

Adrian Bergamin fragt nach den auszuführenden Renovationen, deren Kosten und dem ungefähren Zeitraum.

Gemeindeamman Franz Bertschi zeigt auf, dass nur kleine Renovationen auszuführen sind, welche jeweils aus der laufenden Rechnung finanziert werden können. Er schätzt Aufwände von rund CHF 15'000 in den nächsten 5 – 8 Jahren.

Andreas Tobler weist darauf hin, dass der Referenzzinssatz für Mieten von derzeit 1.5% auf 1.25% reduziert wird, was sich auf die Mieteinnahmen auswirken wird. Ebenso fragt er nach, ob bei Renovationen aus Energievorschriften allenfalls noch weitere Auflagen verfügt werden könnten.

Gemeindeammann Franz Bertschi sagt aus, dass er bezüglich des Referenzzinssatzes keine genauen Aussagen machen kann. Er schätzt aber die Reduktion der Mieten als gering ein. Ebenso sind keine Zwangsmassnahmen aus dem Energiegesetz zu befürchten. Der östliche Teil verfügt über einen sogenannten Kaltestrich. Dies bedeutet, dass die Wohnung im Obergeschoss gegen oben isoliert ist.

Es sind keine weiteren Fragen mehr vorhanden. Somit kann die Abstimmung vorgenommen werden.

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

Abstimmung
Dem Landkauf der Parzelle 628 „Gmür Franz und Berta" im Betrag von CHF 1'300'000 wird mit grossem Mehr gegen fünf Nein-Stimmen zugestimmt.

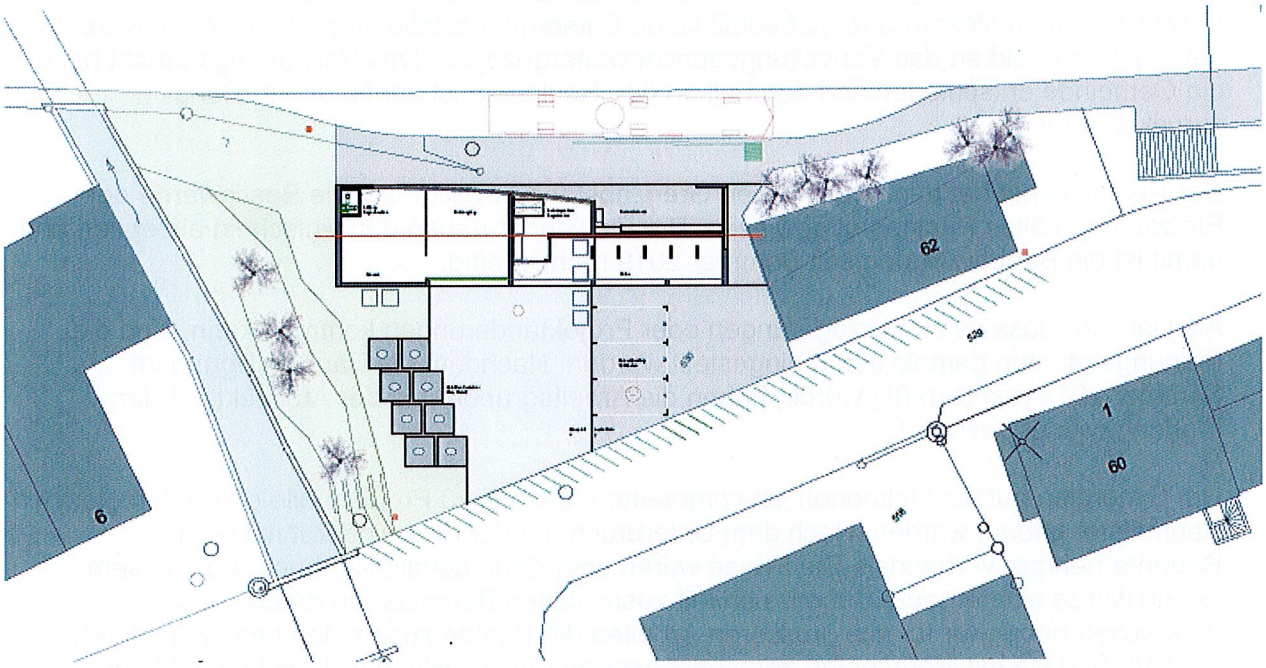
Protokoll
der Einwohnergemeinde Lengnau

Versammlung vom 9. März 2020

T r a k t a n d u m 2

Genehmigung des Zusatzkredits im Betrag von CHF 136‘600 an die Entsorgungs- und Bushaltestelle Dorf
(Gemeinderat Marcel Elsässer)

Vor 7 Jahren ist der Baukredit für den Bau einer Abfallsammelstelle und Bushaltehaus an der Gemeindeversammlung beschlossen worden. An dieser Gemeindeversammlung ist auch noch der Hochwasserschutz Rickenbach für 1.7 Mio und das Regenrückhaltebecken für die Kanalisation für knapp 1.5 Mio bewilligt worden.



Die 3 Projekte sind abhängig voneinander und durch die Abhängigkeit konnten auch viel Synergien genutzt werden. Die nötigen Vorabklärungen hatte die Gemeinde beim Kanton vorgenommen und sind bestätigt worden.

Der Hochwasserschutz Rickenbach ist umgesetzt und das Regenbecken für die Kanalisation ist erstellt und in Betrieb. Das heisst, dass bei einem starken Regenfall die Kanalisations-abwasser nicht mehr in den Bach geleitet, sondern der Kläranlage zugeführt werden können.

Die Kredite Hochwasserschutz und Regenrückhaltebecken konnten noch nicht abgerechnet werden, da der noch fehlende Strassendeckbelag erst nach dem Bau der Entsorgungsstelle eingebaut werden kann. Die zwei Kredite können eingehalten werden. Jetzt fehlt noch die Fertigstellung der Entsorgungs- und Bushaltestelle.

Protokoll
der Einwohnergemeinde Lengnau

Versammlung vom 9. März 2020

Bei der Baubewilligung zur Entsorgungsstelle sind Einwendungen eingereicht worden, die später durch die Einwender an den Rechtsdienst des Regierungsrats weitergezogen wurden. Das ist ihr demokratisches Recht und hat das Projekt auch nicht wesentlich verzögert oder grössere Mehrkosten generiert.

Der Rechtsdienst des Regierungsrats war der Ansicht, dass der Grenzabstand zur Strasse mit der Bushaltestelle viel grösser sein müsste. Damit hat er alle Vorabklärungen und Entscheide ihrer eigenen Abteilungen aufgehoben. Mit diesem Fehlentscheid vom Regierungsrat ist das Projekt massgeblich verzögert worden.

Der Entscheid mit dem grossen Grenzabstand hat der Gemeinderat natürlich nicht akzeptiert, da an diesem Standort somit keine Entsorgungsstelle möglich gewesen wäre. Er hat den Entscheid an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Das Verwaltungsgericht hat für die Gemeinde entschieden und den Fall an den Rechtsdienst zur Neubeurteilung zurückgewiesen.

Der Rechtsdienst hat dann den kleinen Grenzabstand bewilligt und die Beschwerde der Einwender in allen Punkten abgewiesen. Die Einwender haben den Entscheid akzeptiert und damit ist die Baubewilligung seit Sommer 2019 rechtskräftig.

Als klar war, dass es zu Verzögerungen oder Projektänderungen kommen kann, sind die Planungsarbeiten damals sofort eingestellt worden. Nachdem die Baubewilligung im Sommer 2019 rechtskräftig wurde, haben die Arbeitsgruppe und der Architekt mit der Planung wieder gestartet.

Um Synergien nutzen zu können, ist vorgesehen, dass die 3 Projekte alle durch den gleichen Baumeister gebaut werden. Nach dem Unterbruch hat der Gemeinderat mit dem Bauunternehmer verhandelt. Die Preise waren aber dann deutlich zu hoch. Aus diesem Grund wurde eine erneute Submission mit zusätzlichen Baumeistern durchgeführt. Inzwischen haben wir für alle grösseren Arbeiten die Kosten zusammen und schnell war ersichtlich, dass mit Mehrkosten gerechnet werden muss, welche nicht mit einer kleinen Kreditüberschreitung abgerechnet werden können.

Der Betriebsunterbruch verursacht Kosten von CHF 67`000. Zum Beispiel mussten wir ein Notdach über dem Betriebsgebäude erstellen, damit kein Wasser in das Betriebsgebäude des Regenbeckens läuft. Ebenso verursacht die erneute Baustelleninstallation Zusatzkosten.

Da die 3 Projekte abhängig voneinander sind, war die Planung sehr aufwändig. Teilweise mussten Projektänderungen vorgenommen werden, was zu Mehrkosten in der Planung führte.

2013 war geplant, dass der Vorplatz bei der Entsorgungsstelle in Teer ausgeführt wird. Es zeigte sich, dass dann bei den Leerungen der Unterflurcontainer die Stützen der Lastwagen den Teerplatz innert kurzer Zeit beschädigt würden. Somit muss deshalb ein Betonbelag eingebaut werden, der deutlich belastbarer aber auch teurer ist.

Es hat sich auch gezeigt das es jetzt sinnvoll ist zwei zusätzliche Unterflurcontainer als Reserve einzubauen, damit die Entsorgungsstelle später einfach und kostengünstig erweitert werden kann.

Mehrkosten:

-	Aus Projektunterbruch	CHF 67‘000
-	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**

Die Gesamtkosten betragen somit neu CHF 606‘600.

Projektkosten pro Bereich:
Zahlen gerundet:

- Entsorgung (Abfallbeseitigung) CHF 291‘000
- Betriebsgebäude CHF 101‘000
- Bushaus und Veloabstellplätze CHF 134‘000
- Plätze, Beläge, Verschiedenes CHF 80‘600

Der Eigenwirtschatsbetrieb Abfallbeseitigung weist per 31. Dezember 2019 ein Guthaben im Betrag von CHF 340‘000 aus. Dieses deckt somit die Kosten der Abfallbeseitigung gut ab.

Nach der Zustimmung und dem Ablauf der Referendumsfrist soll mit dem Bau gestartet werden. Nach Zeitplan können Sie ab dem Sommer ihre Büchsen, Altglas, Altöl, Nespressokapseln und ihren Kunststoffsammelsack in der neuen Entsorgungsstelle bringen. Ebenso können sich die ÖV-Benutzer über eine neue und zeitgerechte Bushaltestelle freuen.

Diskussion ist offen, wird jedoch nicht benutzt.

Antrag
Dem Zusatzkredit im Betrag von CHF 136‘600 inkl. MwSt. an die Entsorgungs- und Bushaltestelle Dorf sei zuzustimmen.

Abstimmung
Der Zusatzkredit im Betrag von CHF 136‘600 an die Entsorgungs- und Bushaltestelle Dorf wird mit grossem Mehr und gegen drei Nein-Stimmen genehmigt.

Gemeindeammann Franz Bertschi bedankt sich für den sehr guten Besuch der heutigen Gemeindeversammlung und für die Zustimmung zu beiden Anträgen. Er wünscht allen Anwesenden, dass sie gesund bleiben in der Corona-Virus-Zeit.

Protokoll
der Einwohnergemeinde Lengnau

Versammlung vom 9. März 2020

Die nächste Gemeindeversammlung findet am 18. Juni 2020 statt.

Gemeindeammann Franz Bertschi schliesst die Versammlung 20.10 Uhr und dankt den Anwesenden für ihre Teilnahme und die gute Diskussion.

Einwohnergemeindeversammlung

Der Gemeindeschreiber:

sig. Anselm Rohner