

Einladung

Ortsbürgergemeindeversammlung

vom 22. April 2025, 20.00 Uhr, Lagersaal, Tägi Wettingen



Zum Titelbild
Luftaufnahme Tägerhard
Foto: Swisstopo

Druck: Andres Print-Medien GmbH, Wettingen

Traktandenliste

1. Protokoll der Versammlung vom 9. Dezember 2024
2. Ansiedelung eines renommierten international tätigen Industrieunternehmens; Arbeitszone Tägerhard; Abgabe Land im Baurecht
3. Verschiedenes

Im Anschluss an die Ortsbürgergemeindeversammlung wird ein Apéro offeriert.

Traktandum 1 Protokoll der Versammlung vom 9. Dezember 2024

Das Protokoll der Versammlung vom 9. Dezember 2024 ist am Schluss dieser Broschüre abgedruckt.

Traktandum 2 Ansiedelung eines renommierten international tätigen Industrieunternehmens; Arbeitszone Tägerhard; Abgabe Land im Baurecht

1. Einführung

Der Gemeinderat arbeitet in enger Abstimmung mit der kantonalen Standortförderung an der Ansiedelung eines internationalen Industrieunternehmens in Wettingen. Das Unternehmen ist bereits an anderen Standorten in der Schweiz tätig. Es beabsichtigt, sich ab dem Jahre 2030 in Wettingen anzusiedeln. Nach der Umsetzung eines Bauvolumens von mehreren hundert Millionen Franken sollen ab 2030 bis 2040 ca. 3'000 Mitarbeitende ihren Arbeitsplatz in Wettingen erhalten. Neben Engineering, Produktion und Logistik sollen auch Verwaltungsfunktionen in Wettingen angesiedelt werden. Die Planung geht in einer 1. Phase von einem Flächenbedarf von rund 60'000 m² aus, später mit der 2. Phase folgen nochmals 40'000 m², was total rund 100'000 m² ergibt. Der international tätige Konzern prüft parallel verschiedene Standortoptionen in und ausserhalb des Kantons, wie auch ausserhalb der Schweiz. Die Unternehmensleitung schätzt die Lage und Erreichbarkeit des Standortes in Wettingen, behält sich aber alle Optionen offen und entscheidet erst nach Vorliegen aller Entscheidungsgrundlagen.

Aktuell sind in der Gemeinde keine erschlossenen und eingezonten Parzellen in der geforderten Grösse mit Potential zur Erweiterung verfügbar. Die nicht eingezonten Parzellen 789 und 3271 ausserhalb des Tägi erfüllen die Flächenanforderungen.

Die Ortsbürgergemeinde ist Eigentümerin der beiden Grundstücke LIG Wettingen 789 (Tägerhardächer, Fläche 79'420 m²) und 3271 (Tägerhard, Fläche 54'839 m²) zwischen

dem Tägi (Freizeit. Sport. Events.), der Tägerhardstrasse, der Gemeindegrenze zu Würenlos und der Autobahn bzw. dem Autobahnanschluss (Abbildung 1).

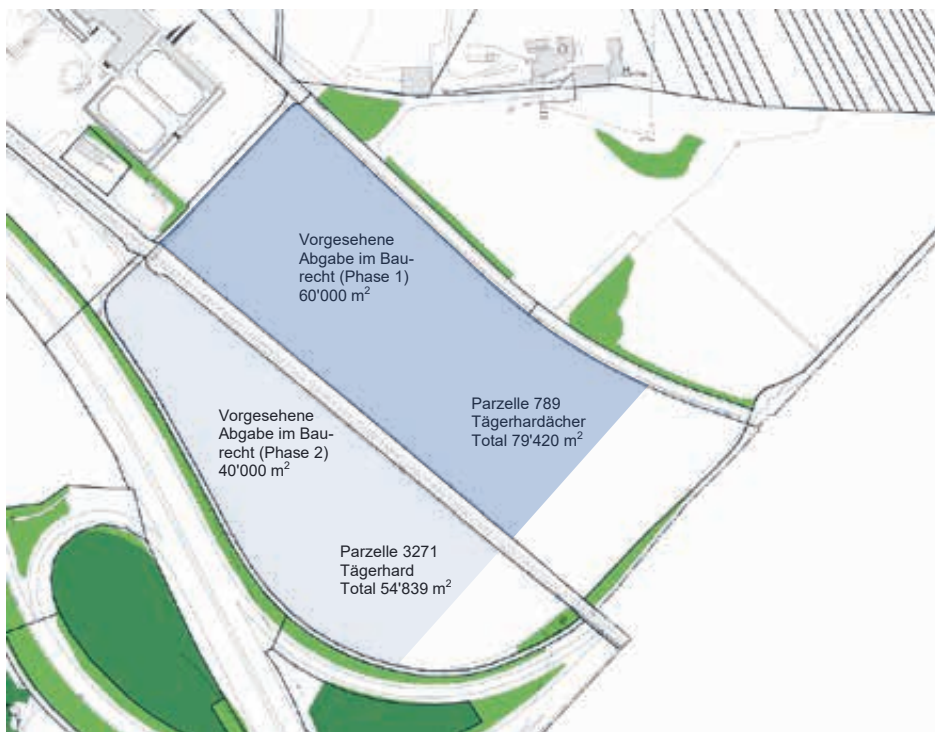


Abbildung 1: Parzelle 789 und 3271 im Besitz der Ortsbürgergemeinde

Für beide Parzellen besteht ein Dienstbarkeitsvertrag (Materialabbau- und Wiederauffüllvertrag) mit der Tägerhard Kies AG vom 23. März 2015, welcher im Grundbuch eingetragen wurde. Aktuell werden die Parzellen verpachtet und sind landwirtschaftlich genutzt.

Der Gemeinderat beabsichtigt, unter Vorbehalt der Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung, die Parzelle 789 und die Parzelle 3271 für die Ansiedelung der Unternehmung freizugeben und alle erforderlichen Massnahmen für eine erfolgreiche Umsetzung vorzunehmen.

2. Erforderliche Tätigkeiten für die Errichtung einer Arbeitszone Tägerhardächer

Für die Realisierung einer Arbeitszone Tägerhardächer sind diverse planerische Arbeiten erforderlich. Unter anderem ist eine Anpassung des kantonalen Richtplans, des regionalen Sachplans Sulperg - Rüsler und der Nutzungsplanung notwendig.

Eine Berücksichtigung der Einzonung dieser beiden Parzellen in der aktuellen Gesamtrevision der BNO ist nicht mehr möglich, da der Prozess und die Planungsarbeiten bereits zu weit fortgeschritten sind. Für die Arbeitszone muss somit eine separate Teilrevision angestossen werden.

Bevor diese umfangreichen Arbeiten in Angriff genommen werden, will der Gemeinderat Wettingen daher klären, ob die Ortsbürgergemeinde bereit ist, die erforderliche Fläche in ihrem Besitz für den Betriebsstandort zur Verfügung zu stellen.

Eine allfällige Einzonung ist an die Realisierung des Betriebsstandorts zu binden (bedingte Einzonung). Vorgesehen ist, mit der Realisierung der Bauten 2028 zu beginnen.

3. Nutzung als Arbeitszone

Gemäss Antrag der Ortsbürgerkommission soll die erforderliche Fläche im Baurecht abgegeben werden. Bei einer Fläche von 60'000 m² (1. Phase) kann von einer jährlichen Entschädigung (Baurechtszins) von Fr. 315'000 bis Fr. 472'500 ausgegangen werden. Die 2. Phase mit zusätzlichen 40'000 m² bringt weitere Fr. 210'000 bis Fr. 315'000 (Tabelle 1).

Tabelle 1: Baurechtszins (beide Parzellen)

Fläche in m ²	Landwert in Fr./m ²	Landwert in Fr.	Zinssatz	Baurechtszins ¹ in Fr./a
60'000	300.00	18.0 Mio.	1.75 %	315'000.00
	bis 450.00	bis 27.0 Mio.		bis 472'500.00
40'000	300.00	12.0 Mio.	1.75%	210'000.00
	bis 450.00	bis 18.0 Mio.		bis 315'000.00

¹ Der Baurechtszins berechnet sich aufgrund eines Basiswertes der Baurechtsfläche und eines Jahreszinssatzes, der dem jeweiligen schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen und einem Zuschlag (Arbeitszone) von 0.25 Prozentpunkte entspricht.

Ein Baurecht wird üblicherweise über eine Dauer von 50 bis 99 Jahren abgeschlossen. Der angenommene Landwert entspricht in etwa demjenigen, welcher im Sisselerfeld bei einer ähnlichen Ansiedelung eines internationalen Pharmaunternehmens als Basis diente.

Für eine Nutzung als Arbeitszone müssen die entsprechenden Flächen zuerst einzont sein. Bei einer Einzonung wird eine Mehrwertabgabe von 30 % (§ 38bis BNO) fällig. Dies entspricht für die Parzelle 789 ca. 5.4 bis 8.1 Mio. Franken, für die Parzelle 3271 3.6 bis 5.4 Mio. Franken. Für die Abschätzung der Mehrwertabgabe kann direkt der Landwert entsprechend Tabelle 1 verwendet werden (der aktuelle Wert der landwirtschaftlichen Fläche kann vernachlässigt werden).

4. Auswirkungen auf die Wirtschaft

Das internationale Unternehmen, welches in Wachstumsmärkten aktiv ist, will diverse Unternehmensbereiche am Standort in Wettingen ansiedeln. Es bietet sich die einmalige Chance für Wettingen, den heute geringen Anteil an Gewerbe und Industrie signifikant zu steigern. Vorerst sind rund 2'000 Arbeitsplätze geplant. Es besteht die Absicht, insgesamt ca. 3'000 Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Ansiedlung geht einher mit der Verlagerung des Steuersitzes nach Wettingen. Dies ist ein zentraler Bestandteil der Vereinbarung.

Während der Bauphase werden mehrere hundert Millionen Franken in Gebäude und Infrastruktur investiert. Lokale und regionale Unternehmen könnten bei der Auftragsvergabe zum Zug kommen, was regionale Arbeitsplätze und Steuererträge sichert.

Die Unternehmung ist im Hightech-Bereich anzusiedeln. Damit verbunden ist ein attraktives Arbeitsplatzangebot.

Nicht zuletzt kann das nahegelegene, ebenfalls auf Ortsbürgerland stehende Tägi, von zusätzlichen Gästen auf seinen Anlagen profitieren.

5. Auswirkungen auf die Finanzen und Steuern

Der Regierungsrat und der Gemeinderat haben das grösste Interesse, dass der Firmensitz nach Wettingen verlegt wird und auch langfristig bleiben wird. Allein für die Einwohnergemeinde Wettingen ist mit einem jährlichen Unternehmenssteuerertrag in zweistelliger Millionenhöhe zu rechnen. Dies entspricht aktuell mehr als 20 Steuerprozenten. Mit Recht kann gesagt werden, dass die Unternehmenssteuern eine erhebliche Entlastung der finanziell angespannten Situation von Wettingen bringen würden. Insbesondere können die Steuererträge auch zu einem Schuldenabbau führen.

Die Ortsbürgergemeinde kann über die gesamte Dauer des Baurechts erhebliche Baurechtszinsen vereinnahmen und ihren angestammten Aufgaben zum Wohle der Bewohnenden von Wettingen weiterhin wahrnehmen.

Die positiven finanziellen Auswirkungen auf die Ortsbürgergemeinde, wie auch auf die Einwohnergemeinde, erfolgen ohne spezifische Folgekosten und erheblichen Investitionen der öffentlichen Hand.

6. Auswirkungen auf die Ökologie, Grundwasser, Landwirtschaft

Die Unternehmung investiert nachweislich in nachhaltige Bauweise. Dabei soll eine CO₂-negative Bilanz das Ziel sein. Das Unternehmen ist der Hightech-Branche zuzuweisen. Es erzeugt später im Betrieb keine schädlichen Emissionen (Lärm und Geruch).

Ein Teil der Parzelle liegt im Zuflussgebiet (Gewässerschutzbereich) des Grundwasserpumpwerks Tägerhardwald. Dieser östliche Teil soll nicht überbaut werden und wird auch in Zukunft als Versickerungsfläche, auch für das anfallende Meteowasser auf der später überbauten Fläche, dienen.

Die Möglichkeit zur Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben in den Bereich der Unteren Geisswies oder/und im nördlichen Tägerhardächer sind weiterhin gewährleistet.

Die Landwirte verlieren 10 ha Pachtland, welches allerdings auch bei einem allfälligen Kiesabbau für eine längere Zeit aufgegeben werden müsste.

7. Erschliessung, Verkehr

Die Lage zur nahen Autobahn ist für die verkehrliche Erschliessung des Unternehmensstandorts von Vorteil. Die Zufahrt wird über die Tägerhardächerstrasse sichergestellt. Der Autobahnanschluss Wettingen-Würenlos liegt in unmittelbarer Nähe.

Für die Mitarbeitenden werden umfangreiche Mobilitäts-Anreize für die Benutzung des Öffentlichen Verkehrs angeboten. Zudem forciert der Gemeinderat die Erstellung der S-Bahnhaltestelle Tägerhard. Förderlich für eine gute Verkehrsanbindung ist weiter das Vorhaben der kantonalen Stellen zur Errichtung einer ÖV-Drehscheibe beim Bahnhof Wettingen.

Der geplante Limmattweg ist ein wichtiges Element des übergeordneten Radwegnetzes und stellt die Verbindung zur Velovorzugsroute Limmattal von Zürich, via Neuenhof nach Baden und Brugg dar.

8. Auswirkungen auf den Kiesabbau

Im gerade aktualisierten kantonalen Rohstoffversorgungskonzept (RVK) sind die beiden Parzellen 789 und 3271 (Tägerhardächer Nord und Süd) nicht für den Kiesabbau ausgeschieden worden. Der Kiesabbau ist somit in naher wie auch mittlerer Zukunft nicht gesichert. Im kantonalen Richtplan ist erst die Stufe Vororientierung vermerkt. Die Stufe Festsetzung bedingt ein raumplanerisches Festsetzungsverfahren und wird auf Anfrage bei den kantonalen Stellen erst in der nächsten Gesamtrevision des RVK in rund 20-25 Jahren möglich sein. Bis ein Kiesabbau an diesem Standort möglich sein wird, müssen noch einige Hürden genommen werden.

Das Kiesvorkommen im Bereich der vorgesehenen Arbeitszone steht dem (Baurechtsnehmer) zur Verfügung bzw. fällt beim Aushub an. Bei einer Aushubtiefe für die geplanten Bauten von 10 bis 15 m auf der Parzelle 789 entspricht dies im besten Fall einem Volumen von rund 0.5 Mio. m³ Kies («Aushub» Arbeitszone in der Abbildung 2). Die Kiesmenge ist stark von der Baukörpersetzung und der Anordnung der ökologischen Ausgleichsflächen abhängig. Für die Phase 2 soll eine Möglichkeit gefunden werden, wie eine möglichst grosse Menge Kies bis zur Realisierung der Industriegebäude entnommen werden kann.

Die Ortsbürgergemeinde ist mit der nahegelegenen Kieswerk Tägerhard AG eine Dienstbarkeit eingegangen, um vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung, auf den beiden Parzellen Kies abzubauen. Dies wäre mindestens auf der Parzelle 789 für die Dauer des Baurechts nicht mehr möglich. Mit der Kieswerk Tägerhard AG muss eine einvernehmliche Lösung mit entsprechender Entschädigungsfolge getroffen werden.

Bei einem allfälligen zukünftigen Rückbau der Arbeitszone kann die Reserve abgebaut werden und das Gesamtvolumen (Aushub Arbeitszone und Reserve) als Deponie für sauberen Aushub genutzt werden. Im östlichen Teil im Bereich des Gewässerschutzbereichs ist kein Kiesabbau vorgesehen.



Abbildung 2: Parzellen 789 und 3271, «Aushub» Arbeitszone (Phase 1) ca. 0.5 Mio. m³, darunterliegende Reserve ca. 0.6 Mio. m³, restliche Fläche ca. 0.6 Mio. bis 1.0 Mio. m³, kein Kiesabbau im Bereich des Gewässerschutzbereichs

9. Übersicht zu den finanziellen Auswirkungen Baurecht Arbeitszone und Kiesabbau

Als Vergleich werden folgend die ursprünglich vorgesehene Nutzung und eine Abgabe im Baurecht bis zum Baurechtsende (Annahme Baurecht über 75 Jahre) gegenübergestellt.

Bei der bisher vorgesehenen Nutzung als Kiesabbaugebiet kann von einem Abbau frühestens ab 2045/50 ausgegangen werden. Die totale Entschädigung für den Abbau und die anschliessende Nutzung als Deponie beträgt voraussichtlich ab 2045/50 total ca. 10.2 Mio. bis 12.6 Mio. Franken (Tabelle 2). Nach der Renaturierung kann die Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

Tabelle 2: Vergütung Kiesabbau und Deponie gemäss best. Dienstbarkeitsvertrag

Volumen ¹ in m ³	Kies ² in Fr./m ³	Deponie ³ in Fr./m ³	Entschädigung in Fr.
1.7 Mio. bis 2.1 Mio.	3.00	3.00	10.2 Mio. bis 12.4 Mio.

¹ Nettotiefe von 35 m (Sohle 373 m.ü.M.), 6 m Strassenabstand, 20 m SBB-Abstand; kein Abbau im Gewässerschutzbereich

² Basis: Vertrag Bifig Flüefeld, Würenlos

³ Auffüllung mit sauberem Aushub, Basis: Vertrag Bifig Flüefeld, Würenlos

Bei der Realisierung einer Arbeitszone fällt ein Baurechtszins von total ca. 39.3 Mio. bis 59.0 Mio. Franken über 75 Jahre an. Fällig wird eine Mehrwertabgabe von 9.0 Mio. bis 13.5 Mio. Franken.

Nach Ablauf des Baurechts kann die entsprechende Fläche weiterhin als Arbeitszone (Verlängerung Baurecht, Verkauf usw.) oder für den Kiesabbau genutzt werden.

Tabelle 3: Vergütung bei Baurecht (ab 2028)

Position				Total in Fr.
Baurechtszins				
Baurechtszins in Fr./a	Laufzeit in Jahren	Parzellen		
315'000.00 bis 472'200.00	75 (ab 2028)	789		23.6 Mio. bis 35.4 Mio.
210'000.00 bis 315'000.00	75 (ab 2035 geplant)	3271		15.7 Mio. bis 23.6 Mio.
Mehrwertabgabe (an Einwohnergemeinde)				
Fläche in m²	Landwert Fr./m²	Landwert in Fr.	Abgabesatz	
60'000	300.00 bis 450.00	18.0 Mio. bis 27.0 Mio.	30 %	-5.4 Mio. bis -8.1 Mio.
40'000	300.00 bis 450.00	12.0 Mio. bis 18.0 Mio.	30 %	-3.6 Mio. bis -5.4 Mio.
Total für Ortsbürger				30.3 Mio. bis 45.5 Mio.

10. Baurechtsende

Nach Ablauf des Baurechts kann dieses verlängert werden oder die Fläche fällt zurück (Heimfall) an die Ortsbürgergemeinde. Ein Verkauf ist ebenfalls möglich (Heimfall und anschliessender Verkauf). Falls keine weitere Verwendung als Arbeitszone erfolgt, könnte dann diese Fläche auch für den Kiesabbau sowie als Deponie und anschliessend wieder landwirtschaftlich bzw. entsprechend einer neu zu definierenden Zonierung genutzt werden (Tabelle 4).

Tabelle 4: Kiesabbau Reserve, Restfläche und Deponieertrag

Volumen ¹	Kies in Fr./m ³	Deponie ² in Fr./m ³	Total in Fr.
0.5 Mio.	—	3.00	1.5 Mio.
0.6 Mio.	3.00	3.00	3.6 Mio.
Total			4.5 Mio.

¹ Annahme: Aushub Arbeitszone Nettotiefe 10 bis 15 m, darunter liegende Reserve, siehe Abbildung 2

² Auffüllung mit sauberem Aushub

11. Fragen und Antworten

In der Folge werden verschiedene Fragen beantwortet:

Frage	Antwort
Warum kann der Name der Unternehmung aktuell nicht genannt werden?	<p>Der Gemeinderat hat eine Vereinbarung unterzeichnet, dass er den Namen der Unternehmung nicht veröffentlichen darf.</p> <p>Das Unternehmen prüft verschiedene Standortoptionen. Eine Kommunikation wird zu gegebener Zeit in die Wege geleitet.</p>
Was bedeutet es in Bezug auf die zusätzliche Verkehrsbelastung?	<p>Bereits vor den Ansiedlungsplänen ist eine S-Bahnhaltestelle Tägerhard in die Verkehrsplanung aufgenommen worden (Richtplaneintrag auf Stufe Zwischenergebnis).</p> <p>Die Erschliessung des Firmenstandorts wird hauptsächlich über die Tägerhardächerstrasse erfolgen und die Siedlungsgebiete von Wettingen weniger belasten. Die Unternehmung wird im Rahmen eines Mobilitätsmanagements aufzeigen müssen, welche Massnahmen sie trifft, um die Pendlerströme vorwiegend durch Fuss-, Velo- und ÖV abdecken zu können.</p>
Was bedeuten der Mehrverkehr und die sonst prekäre Parkplatzsituation für das Tägi als Messe- und Veranstaltungsort?	<p>Tatsächlich reduziert sich mit der Freigabe der Zirkuswiese für die Schullandschaft Margeläcker das Parkplatzangebot für Messen und andere Anlässe im Tägi.</p> <p>Zusammen mit der neuen Unternehmung bietet sich die Gelegenheit, das Parkierungskonzept gemeinsam anzugehen und auf die Parkierung entlang der Tägerhardstrasse zu</p>

Frage	Antwort
	<p>verzichten. Im Rahmen der weiteren Verkehrs- und Erschliessungsplanung muss die Parkplatzsituation für beide Grossbetriebe neu geregelt werden.</p> <p>Das Tägi erhofft sich zudem erhöhte Besucherzahlen im Freizeitbereich und wird seine Dienste als Gastgeber für diverse Events und Veranstaltungen, wie Firmen- und Kundenanlässe anbieten.</p>
<p>Welche Nachteile entstehen für die aktiven Landwirte?</p>	<p>Die Landwirte verlieren Pacht- und Fruchtfolgeland. Allerdings ist anzufügen, dass auch im Falle eines späteren Kiesabbaus das betroffene Land für eine längere Zeit nicht mehr als landwirtschaftliche Produktionsfläche zur Verfügung stehen würde.</p> <p>Eine Aussiedlung in die Untere Geisswies ist weiterhin möglich.</p>
<p>Welchen Einfluss hat die Abgabe des Ortsbürgerlandes im Baurecht auf den Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Tägerhard Kies AG und den Ortsbürgern?</p>	<p>Der Kiesanteil, welcher beim Aushub anfällt, ist ohne Richtplananpassung sofort möglich ("Kiesabbau vor Bau"). Ein weiterer Kiesabbau auf eine Tiefe von 35 m ist erst nach Ende des Baurechts möglich.</p> <p>Ohnehin ist ein Abbau auf Grund der Dauer der Planungsverfahren erst ab 2045/50 realistisch.</p> <p>Für die bereits geleistete Anzahlung der Kieswerk Tägerhard AG wird die Ortsbürgergemeinde als faire und verlässliche Vertragspartnerin eine adäquate Entschädigung leisten.</p>
<p>Was bedeutet es für den Kiesverarbeitungsbetrieb?</p>	<p>Die in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Kies- und Betonverarbeitung wird betrieblich nicht beeinträchtigt. Es ist vorgesehen, dass der Aushub und die damit verbundene Kiesverwertung durch die Tägerhard Kies AG gemacht werden. Zudem ist zu vereinbaren, dass der nötige Beton für die diversen Gebäude zu ortsüblichen Bedingungen geliefert werden kann.</p>
<p>Welche Vorteile entstehen für die Einwohnergemeinde?</p>	<p>Durch die Ansiedelung des Unternehmens in Wettingen sind ab 2030 bedeutende Steuereinnahmen in der Höhe eines zweistelligen Millionenbetrages zu erwarten. Schulden</p>

Frage	Antwort
	<p>können abgebaut werden und der Steuerfuss kann längerfristig auf dem heutigen Niveau belassen werden.</p> <p>Innerhalb der Gemeinde werden über 3'000 zukunftsorientierte und attraktive Arbeitsplätze angesiedelt.</p> <p>Für ansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe entstehen neue Absatzmöglichkeiten.</p>
<p>Welche Vorteile entstehen für die Ortsbürgergemeinde?</p>	<p>Es ergeben sich erhebliche jährliche Mehreinnahmen in Form von Baurechtszinsen.</p> <p>Die zusätzlichen Einnahmen fliessen bereits ab Unterzeichnung des Baurechtsvertrags, welche spätestens im Jahre 2028 geplant ist.</p> <p>Für die ökologische Bauweise von einzelnen Gebäudeteilen ist einheimisches Holz aus den Ortsbürgerwäldungen als Baustoff denkbar.</p> <p>Für die Wärmeproduktion kann einheimisches Energieholz dienen, welches der eigene Forstbetrieb mit kurzen Lieferwegen bereitstellen kann.</p>
<p>Welchen Einfluss gibt es auf die geplanten Sportstättenentwicklungen?</p>	<p>Für die aus dem Jahre 2006 stammende Sportstättenmasterplanung mussten in den letzten Jahren Anpassungen vorgenommen werden. Die Sportinfrastruktur im Altenburg (Fussball/Tennis) soll bestehen bleiben und aufgewertet (Kunstrasen) werden. Ebenso wird die Sportanlage Kreuzzelg für die kommenden Sportgenerationen aufgewertet und modernisiert. Die weitere Entwicklung der Sportstätten im Tägerhard hängt massgeblich von der Entwicklung im Gebiet Wettlingen Ost ab.</p>
<p>Welchen Einfluss ist auf das Naherholungsgebiet Limmat zu erwarten?</p>	<p>Das Naturschutzgebiet am Stausee ist nicht betroffen.</p>
<p>Was bedeutet es für die ÖV-Erschliessung?</p>	<p>Die geplante S-Bahnhaltestelle erfährt eine zusätzliche Bedeutung. Das Busnetz kann einfach bis zum neuen Betriebsstandort erweitert/verdichtet werden. Auch eine allfällige Verlängerung des Limmattaltrams bis zum</p>

Frage	Antwort
	Tägi würde das betriebliche Verkehrsmanagement unterstützen.
<p>Welche Auswirkungen haben die neuen Arbeitsplätze auf die Wohnentwicklung und Folgekosten der Schulinfrastruktur?</p>	<p>Es ist damit zu rechnen, dass die attraktiven Wohnlagen in Wettingen einzelne Mitarbeitende motivieren werden, in Wettingen Wohnraum zu mieten oder zu kaufen, was zusätzliche Steuererträge generiert.</p> <p>Die Bau- und Nutzungsordnung bildet die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre ab und berücksichtigt die entsprechende Bevölkerungszunahme.</p> <p>Die Schulraumplanung ist auf die Entwicklung der Bau- und Nutzungsplanung, somit auch auf die Wohn- und Siedlungsflächen und die Wachstumsprognosen der am Ort wohnenden Bevölkerung abgestimmt. Es sind keine spezifischen und übermässig hohen Folgekosten zu erwarten.</p>
<p>Zwischen dem Baurechtszins in sechsstelliger Höhe und den potenziellen Steuereinnahmen in Millionenhöhe besteht ein krasses Missverhältnis. Warum?</p>	<p>Der Baurechtszins wird auf einem vereinbarten Landwert kalkuliert. Die Unternehmenssteuern sind eine Folge des unternehmerischen Erfolges. Die Basis der Bemessung beider Grössen sind völlig unterschiedlich und nicht vergleichbar.</p>
<p>Wie finanzieren die Ortsbürger die Mehrwertabgabe?</p>	<p>Entsprechend Baugesetz (BauG § 28a Abs. 1) ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Der Abgabesatz beträgt 30 % (BauG § 28a Abs. 2 und Bau- und Nutzungsordnung, BNO § 38^{bis} Abs. 1).</p> <p>Die Zahlungsmodalitäten sind Gegenstand der weiteren Abklärung.</p>

12. Fazit

Die Abgabe von Ortsbürgerland generiert der Ortsbürgerkasse Mehreinnahmen von jährlich mehr als Fr. 300'000 gegenüber heute, ab der 2. Phase voraussichtlich total über Fr. 500'000.

Die Ansiedlung eines internationalen Industrieunternehmens wirkt sich positiv auf die Gemeinde Wettingen aus. Die lokale Wertschöpfung wird gestärkt, indem zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden und die Nachfrage nach lokalen Dienstleistungen und Produkten steigt. Mit den zu erwartenden Steuereinnahmen können Investitionen in die lokale Infrastruktur getätigt werden, was die Lebensqualität für alle Einwohnenden verbessern kann. Die Ansiedlung des Unternehmens kann als Magnet für weitere Unternehmen und Dienstleister wirken, was zu einer Clusterbildung und weiteren wirtschaftlichen Vorteilen führen kann. Den ökologischen Aspekten wird durch eine nachhaltige Bauweise Rechnung getragen.

Ganz zentral sind die finanziellen Auswirkungen für die Ortsbürgergemeinde wie auch für die Einwohnergemeinde. Neben den Baurechtszinsen, den künftigen Einkommensteuern von in Wettingen wohnenden Mitarbeitenden werden vor allem die Unternehmenssteuern in Millionenhöhe für eine Entspannung der Finanzen in Wettingen sorgen. Eine Steuerfusserhöhung wird wohl nicht nötig werden, was der gesamten Bevölkerung, auch den Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern, zugutekommt. Die Steuererträge können auch zu einem Schuldenabbau führen.

13. Antrag

Der Gemeinderat, die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde und die Ortsbürgerkommission beantragen der Ortsbürgergemeinde folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung

1. Für die Ansiedlung eines internationalen Industrieunternehmens ist die Ortsbürgergemeinde bereit, die Parzellen 789 und 3271 in ihrem Besitz im Baurecht abzugeben.
2. Der Gemeindeammann wird beauftragt, die Verhandlungen zu führen, die notwendigen Planungsmassnahmen einzuleiten und zu gegebener Zeit einen entsprechenden Vertragsentwurf der Ortsbürgergemeinde zur Beschlussfassung vorzulegen.

Wettingen, 19. März 2025

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster Urs Blickenstorfer
Gemeindeammann Gemeindeschreiber

Traktandum 3

Verschiedenes

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung



Sitzung vom Montag, 9. Dezember 2024, 20.00 Uhr, Aula Margeläcker

Vorsitz Roland Kuster, Gemeindeammann

Protokoll Urs Blickenstorfer, Gemeindeschreiber

Traktanden:

1. Protokoll der Versammlung vom 18. Juni 2024
2. Budget 2025
3. Ortsbürgerrecht; Reglementanpassung
4. Verschiedenes

FESTSTELLUNG DER VERHANDLUNGSFÄHIGKEIT

Stimmberechtigt laut Stimmregister	657
Beschlussquorum (1/5)	132
Anwesend sind	97

VERHANDLUNGEN

Gemeindeammann Roland Kuster begrüsst die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger zur Wintergemeindeversammlung in der Aula der Schulanlage Margeläcker.

Ein spezieller Gruss geht an Ehrenortsbürger Dr. Karl Frey mit Gattin, Ehrenortsbürger Philipp Vock, die Finanzkommissionsmitglieder sowie die Ortsbürgerkommission unter der Leitung von Gemeinderat Martin Egloff. Ebenso werden Förster Moritz Fischer mit Mitarbeitenden und die Gemeinderatsmitglieder Kirsten Ernst, Markus Haas, Markus Maibach und Philippe Rey speziell begrüsst. Ein Willkommgruss geht auch an Daniel Anner, Präsident Familiengartenverein.

Entschuldigt: Ehrenortsbürger Dr. Markus Dieth, Denise Riederer, Pächterin Restaurant Schloss Scharthenfels, Judith Bachmann, Mitglied Finanzkommission, Heidi Huser, Mitglied Ortsbürgerkommission.

Die Unterlagen zur heutigen Versammlung wurden vorschriftsgemäss zugestellt. Damit ist die Versammlung ordnungsgemäss einberufen worden.

Für das Auszählen der Stimmen werden Franz Beat Schwere und Fränzi Widmer gewählt.

* * *

1. Protokoll der Versammlung vom 18. Juni 2024

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 18. Juni 2024 wird genehmigt und dem Verfasser verdankt.

2. Budget 2025

Der Gemeindeammann leitet ein, dass das Budget 2025 der Ortsbürgergemeinde Wettingen ausgeglichen ist. Es sieht einen Aufwand und einen Ertrag von je Fr. 1'665'755 vor und ist damit rund Fr. 30'000 tiefer als das Budget 2024, aber auch tiefer als die Rechnung 2023.

Bei der Verwaltung resultiert ein Aufwandüberschuss von Fr. 102'310. Beim Forst ist ein Ertragsüberschuss von Fr. 21'235 vorgesehen.

In der Verwaltungsrechnung ist ein ausserordentlicher baulicher Unterhalt bei den Liegenschaften (Schartenfels und Familiengärten) ausgewiesen. Der Kulturaufwand ist höher und die Erträge aus den Finanzanlagen etwas tiefer.

Im Forst sind keine Investitionen in Infrastruktur, Maschinen und Geräte vorgesehen. Die Lohnsumme wird um 1 % angehoben. Eine schwarze Null im Forstbetrieb ist das angestrebte Ziel.

Eintreten

Eintreten ist nicht bestritten.

Detailberatung

Der Gemeindeammann erläutert einzelne Positionen des Budgets anhand der Hinweise in der Sammlungsvorlage.

220 Allgemeine Dienste

Es ist ein höherer Aufwand wegen der Entschädigung an die Gemeinde eingesetzt. Dieser bemisst sich an den höheren Erträgen aus den Kapitalanlagen im Jahre 2023. Die Finanzkommission stellte die Frage, ob der Schlüssel zur Ermittlung der Höhe der Entschädigung allenfalls angepasst und in einer Pauschale abgegolten werden könnte. Der Gemeinderat prüft diesen Vorschlag für das Budget 2026.

3290 Kultur

Die Ortsbürgergemeinde erachtet es als ihre Aufgabe, der Wettinger Kultur noch mehr Raum zu geben. Die Klosterfestspiele entfallen zwar im Jahre 2025, jedoch findet ein Jugendfest statt. Das Budget dafür bewegt sich ungefähr im Rahmen von Fr. 250'000. Die Ortsbürgergemeinde leistet einen Beitrag von Fr. 25'000 dafür. Der Totalbetrag im Kulturbereich beläuft sich neu auf Fr. 100'000.

8206 Regionaler Forstbetrieb

In der Laufenden Rechnung sind die Holzverkäufe zu optimistisch eingesetzt. Die Preise haben sich nicht erholt. Sie sind im Gegenteil sinkend. Aus diesem Grund ist man im Budget 2025 vorsichtiger herangegangen. Trotzdem darf man festhalten, dass Schnitzelholz, Industrieholz und Wertholz einen Segen für die Ortsbürgergemeinden darstellt. Es kann im Revier gemeinsam vermarktet werden.

Die Forstbetriebskommission hat am 11. September 2024 dem Budget zugestimmt.

9635 Restaurant Schloss Scharfenfels

Es stehen diverse Unterhalts- und Reparaturarbeiten im Bereich der Küche, vor allem der Kühlung, an. Die Kühlanlagen sind alt, reparaturanfällig und für die Steuerungen und Aggregate sind keine Ersatzteile mehr erhältlich.

Die Diskussion zur Budget 2025 wird weiter nicht gewünscht.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung:

Das Budget 2025 der Ortsbürgergemeinde wird genehmigt.

3. Ortsbürgerrecht; Reglementanpassung

Die Zahl der stimmberechtigten Personen in der Ortsbürgergemeinde Wettingen hat über die letzten Jahre laufend abgenommen (1973: 881; 2024: 657). Das hat die Ortsbürgerkommission veranlasst, die bestehende, geltende Praxis zur Einbürgerung zu überdenken und etwas zu lockern. Art. 3 lit. b soll angepasst werden. Nach dieser Bestimmung musste man bislang "in besonderem Masse" mit der Ortsbürgergemeinde verbunden sein. Dies wurde streng ausgelegt und nur auf Familien angewendet, wo die Ehefrau schon Ortsbürgerin war. Neu wird auf ein Wohnsitzerfordernis von 15 Jahren abgestellt.

Die Anpassungen sind in synoptischer Darstellung präsentiert.

Der Gemeindeammann macht noch auf den Einbürgerungsfall in der Stadt Baden aufmerksam. Hier wurde ein Entscheid der Ortsbürgergemeindeversammlung durch den Regierungsrat kassiert und zur Neubeurteilung an die Versammlung zurückgewiesen. Der fragliche, ablehnende Entscheid der Ortsbürgergemeindeversammlung wurde als rechtsmissbräuchlich bezeichnet.

Pius Benz spricht sich für die Beibehaltung der bisherigen Formulierungen aus. Das hat sich bewährt. Es sind immer noch über 600 Stimmberechtigte zu verzeichnen.

Martin Egloff, Präsident der Ortsbürgerkommission, nimmt Bezug zum Entscheid von Baden und verweist darauf, dass mit der vorgeschlagenen Formulierung im Wettinger Reglement die Willkür nicht mehr Platz finden wird.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung fasst mit 77 : 13 Stimmen, bei sieben Enthaltungen, folgenden Beschluss:

Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung:

Das Reglement über den Erwerb des Ortsbürgerrechts von Wettingen wird wie folgt angepasst:

Art. 3

Erwerb durch Einbürgerung

In das Ortsbürgerrecht der Gemeinde Wettingen werden durch Einbürgerung gegen Bezahlung einer Abgabe aufgenommen:

- a) unverändert;
- b) Personen, welche das Gemeindebürgerrecht von Wettingen besitzen und seit mindestens 15 Jahren, davon die letzten 5 Jahre ununterbrochen, in Wettingen wohnhaft sind. Die Aufnahme erstreckt sich auch auf die unmündigen Kinder der Bewerberin oder des Bewerbers;
- c) unverändert;
- d) unverändert.

4. Verschiedenes

4.1 Fränzi Widmer, Mitglied der Ortsbürgerkommission

Martin Egloff stellt Fränzi Widmer als neues Mitglied der Ortsbürgerkommission vor. Sie ist Protokollführerin in der Kommission.

4.2 Ergänzung Forstwerkhof

Die Erweiterung schliesst in der Rechnung mit einem Betrag von Fr. 188'784.50 ab (Budget Fr. 180'000). In das Vorhaben sind Eigenleistungen in der Höhe von Fr. 32'307 eingeflossen.

Die angestrebten Verbesserungen (Arbeitsabläufe, Ordnung etc.) konnten mit dem Umbau erfüllt werden. Allen Beteiligten wird für die gelungene Arbeit bestens gedankt.

4.3 Einladung zum Ortsbürgerausflug 2024

Maria Egloff moniert, dass man die 70-Jährigen nicht zum Seniorenausflug eingeladen habe. Es wäre eine Entschuldigung erwartet worden. Der Gemeindeammann nimmt den Vorwurf zur Kenntnis und entschuldigt sich dafür. Er hört davon zum ersten Mal. Der Sache wird nachgegangen.

Tatsächlich ist in der Adressierung der Einladungen ein anderes System als in den Vorjahren angewendet worden. Man hat an Ehepaare nur eine Einladung verschickt. Dies wird für die Zukunft wieder anders gelöst.

4.4 Kinderfasnacht

Monika Ruch verweist darauf, dass die Kinderfasnacht wegen des fehlenden Budgets 2025 der Einwohnergemeinde abgesagt werden musste resp. keine Unterstützung durch die Gemeinde erfahren wird. Die Ortsbürgergemeinde ist schon einmal in der gleichen Situation für die fehlende Finanzierung durch die Einwohnergemeinde angekommen. Wettingen bezeichnet sich als familienfreundliche und kinderfreundliche Gemeinde. Man hat dafür ein spezielles Label erhalten. Sie fragt damit an, ob die Ortsbürger nicht auch dieses Mal einspringen könnten. Es wäre bedauerlich, die Kinderfasnacht könnte nicht stattfinden.

Der Gemeindeammann erwähnt, dass bis heute weder bei ihm noch bei der Ortsbürgerkommission ein Unterstützungsantrag eingegangen ist. Sollte ein konkreter Antrag in der Versammlung heute gestellt werden, müsste dieser noch klar formuliert werden. Man müsste auch auf das Budget 2025 zurückkommen.

Monika Ruch stellt damit den Rückkommensantrag.

Sebastian Spörri stellt den Antrag, dass die Einwohnergemeinde den Betrag an die Ortsbürgergemeinde rückerstattet, wenn ein rechtskräftiges Budget vorliegt. Der Gemeindeammann erklärt, dass Eventualanträge ausgeschlossen sind, die für ein anderes Gremium gestellt werden, für die die Versammlung nicht ermächtigt ist.

Eduard Huser verweist auf das Konto 3290.3636.01. Darin wird in der Fussnote ausgeführt, dass die Ortsbürgergemeinde 2025 ihr Engagement im Kulturbereich weiterhin hochhalten wolle. Die Festlegung der kulturellen Beiträge erfolgt durch die Ortsbürgerkommission. Damit ist die Kompetenz bereits erteilt, eigenständig im Rahmen der Kommission über eine Finanzierung der Kinderfasnacht zu beschliessen.

Der Gemeindeammann pflichtet dieser Feststellung bei. Im Rahmen des Rückkommens müsste darüber entschieden werden, ob die Fr. 18'000 für die Kinderfasnacht zusätzlich zu den Fr. 75'000 gesprochen werden sollen. Im anderen Fall könnte im Sinne des eben gehörten Hinweises im Rahmen des vorhandenen Budgets entschieden werden.

Martin Egloff, Präsident der Ortsbürgerkommission, wendet ein, dass damals ein einmaliger Beitrag an die Kinderfasnacht geleistet worden sei. Heute ist kein Antrag auf Erhöhung eingegangen. Im Vorfeld wurde aber angetönt, dass die Kinderfasnacht im Rahmen der bestehenden Mittel von Fr. 75'000 zu unterstützen sei. Damit würde dem Votum von Eduard Huser gefolgt. Formell ist der Antrag noch nicht gestellt. Evtl. ergeben sich noch andere Finanzierungsmöglichkeiten, womit der Betrag im Budget nicht erhöht werden müsste.

Der Rückkommensantrag wird zurückgezogen.

Konsultativ fragt der Gemeindeammann an, ob ein Antrag auf Finanzierung der Kinderfasnacht aus den vorhandenen kulturellen Beiträgen von Fr. 75'000 finanziert werden soll. Dies wird mit 66 : 5 Stimmen, bei 26 Enthaltungen, gutgeheissen.

4.5 Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben

Der Gemeindeammann hat den Auftrag erhalten, mit allen praktizierenden Betrieben in Wettingen das Gespräch zu führen. Dies hat stattgefunden. Insbesondere wurden Diskussionen mit Stephan Kim, Stefan Meier und Andreas Benz geführt.

Für diese Betriebe wird versucht, eine Lösung zu finden. Die weiteren Abklärungen sind im Gange. Die BNO-Anpassungen können vorangetrieben werden.

4.6 Termine

- 24. Mai 2025, 13.30 Uhr, Waldumgang
- 17. Juni 2025, 20.00 Uhr, Ortsbürgergemeindeversammlung
- 1. Oktober 2025, Seniorenausflug
- 8. Dezember 2025, 20.00 Uhr, Ortsbürgergemeindeversammlung

* * *

Der Gemeindeammann dankt herzlich der Ortsbürgerkommission, der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde, der Finanzverwaltung, dem Forstpersonal, dem Gemeinbeschreiber sowie der Wirtin des Restaurants Schloss Schartenfels. Den Versammlungsteilnehmenden wird noch ein Glas Honig mitgegeben.

Die Versammlung schliesst um 20.55 Uhr.

Wettingen, 10. Dezember 2024

FÜR DAS PROTOKOLL

Der Vorsitzende Der Protokollführer

Roland Kuster Urs Blickenstorfer

A-PRIORITY 

P.P.
CH-5430
Wettingen



Stimmrechts-Ausweis

für die Ortsbürgergemeindeversammlung vom
22. April 2025, 20.00 Uhr, Lägernsaal, Tägi Wettingen

Dieser Ausweis ist am Eingang abzugeben!