

PROTOKOLL

der Einwohnergemeindeversammlung vom Mittwoch, 19. Juni 2024, 20.00 Uhr, in der Aula der Mehrzweckhalle.

Vorsitz: Felix Wendelspiess, Gemeindeammann

Protokoll: Brigitte Schmid Schüpbach, Gemeindeschreiberin

Stimmregister: Total Stimmberechtigte 774
anwesend 71
abschliessendes Mehr 155

Traktanden:

1. Genehmigung des Protokolls vom 22. November 2023
2. Genehmigung des Rechenschaftsberichts 2023
3. Genehmigung der Jahresrechnung 2023
4. Genehmigung eines Baurechtsvertrags über das Areal des ehemaligen Feuerwehrmagazins (Parzelle 238)
5. Verschiedenes und Umfrage

Gemeindeammann Felix Wendelspiess begrüsst 71 der insgesamt 774 Stimmberechtigten zur heutigen Versammlung. Nachdem das abschliessende Mehr von 155 Stimmen nicht erreicht werden kann, unterliegen alle Beschlüsse dem fakultativen Referendum.

Als Stimmzähler an der heutigen Versammlung amten Yasmine Degen und Brigitte Mösch.

Gegen die allen Stimmberechtigten mit der Einladung zur heutigen Versammlung zugestellte Traktandenliste gibt es keine Einwände und es werden auch keine Bemerkungen oder Änderungswünsche geäussert.

1. Protokoll

Das Protokoll der letzten Einwohnergemeindeversammlung vom 22. November 2023 wird mit grossem Mehr genehmigt.

2. Genehmigung des Rechenschaftsberichts 2023

Der Rechenschaftsbericht über die Tätigkeit von Gemeinderat und Verwaltung während des vergangenen Jahres wurde den Stimmbürgern mit der Einladung zur heutigen Gemeindeversammlung zugestellt. Es werden keine Erläuterungen oder Ergänzungen gewünscht.

In der Abstimmung wird der Rechenschaftsbericht 2023 mit grossem Mehr gutgeheissen.

3. Genehmigung der Jahresrechnung 2023

Gemeinderat Giovanni Califano macht Ausführungen zum Rechnungsabschluss 2023. Es resultiert ein Aufwandüberschuss von rund Fr. 126'000.--. Giovanni Califano geht auf die wichtigsten Abweichungen zum Budget ein.

Der Eigenwirtschaftsbetrieb Wasserwerk schliesst mit einem Ertragsüberschuss von rund Fr. 36'700.--, der Eigenwirtschaftsbetrieb Abwasserbeseitigung mit einem Ertragsüberschuss von rund Fr. 26'900.--.

Es wird die Entwicklung der Steuereinnahmen seit dem Jahr 2015 präsentiert. An Einkommens- und Vermögenssteuern konnten im Jahr 2023 rund Fr. 2'600'000.-- verbucht werden.

Eine weitere Folie zeigt, dass die Entwicklung der Sondersteuern im vergangenen Jahr sehr erfreulich war. Den Löwenanteil machen die Einnahmen an Grundstückgewinnsteuern aus. Die Erträge an Erbschafts- und Schenkungssteuern sind höher ausgefallen als im letzten Jahr. Die Sondersteuern unterliegen grossen Schwankungen und sind entsprechend schwierig zu budgetieren.

Giovanni Califano präsentiert die Entwicklung der Nettoverschuldung pro Einwohner seit 2016 mit voraussichtlicher Entwicklung bis 2024. Erfreulicherweise ist die ausgewiesene Nettoverschuldung für das Jahr 2023 die tiefste der letzten 8 Jahre. Für das Jahr 2024 wird eine höhere Nettoschuld pro Einwohner erwartet, nachdem im Verlauf des Jahres höhere Investitionen geplant sind als im Vorjahr.

Aus der Versammlung werden keine Fragen gestellt.

Martin Eberle, Mitglied der Finanzkommission, informiert die Anwesenden über die Prüfung der Rechnung und bestätigt, dass die Buchhaltung sauber und übersichtlich geführt wurde und Unklarheiten von der Abteilung Finanzen erläutert werden konnten. Er empfiehlt, die Rechnung zu genehmigen und den Gemeinderat somit zu entlasten.

Die Jahresrechnung 2023 wird mit grossem Mehr genehmigt.

Gemeindeammann Felix Wendelspiess bedankt sich bei der Finanzkommission für die Prüfung und die gute Zusammenarbeit sowie bei der Leiterin Finanzen Manuela Jucker für die sorgfältige Führung der Rechnung.

4. Genehmigung eines Baurechtsvertrags über das Areal des ehemaligen Feuerwehrmagazins (Parzelle 238)

Gemeindeammann Felix Wendelspiess erläutert die in der Einladung zur Versammlung aufgeführten Eckpunkte des vorgesehenen Baurechtsvertrags über die Parzelle 238 beim ehemaligen Feuerwehrmagazin.

■■■■■■■■■■ möchte etwas über die Baurechtsnehmerin erfahren und möchte wissen, ob die Möglichkeit besteht, Genossenschaftsanteile zu erwerben und sich ein Mitspracherecht zu sichern.

Felix Wendelspiess führt aus, dass die Baugenossenschaft Salinenpark in Rheinfelden zurzeit 29 Genossenschafter hat. Die Genossenschaft ist aktuell inaktiv, verfügt aber über ein namhaftes Vermögen und ist im Fricktal auf der Suche nach einer Parzelle, um das vorhandene Vermögen zu investieren. Das Architekturbüro Steck führt die Verwaltung. Herr Hansjörg Steck hat uns sein Interesse an der Parzelle ehemaliges Feuerwehrmagazin bekundet. Der Gemeinderat erachtet es als schwierig, selber eine Baugenossenschaft zu gründen und das notwendige Kapital zu generieren. Die ursprüngliche Idee, eine Aktiengesellschaft zu gründen, hat sich aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten als praxisuntauglich erwiesen. Deshalb wird das Angebot der BG Salinenpark als Chance gewertet. Die Abgabe des Grundstückes im Baurecht hat den Vorteil, dass alljährlich Baurechtszinsen in die Gemeindekasse fliessen und die Parzelle dennoch in unserem Besitz bleibt, mit einem vertraglich festgelegten Vorkaufsrecht im Falle eines Heimfalls nach Beendigung der Baurechtslaufzeit.

■■■■■■■■■■ findet, dass der Genossenschaftsbegriff im vorliegenden Fall etwas missbraucht wird, die Bezeichnung Investitionsgesellschaft wäre seiner Meinung nach richtiger.

Felix Wendelspiess weist darauf hin, dass es der Gemeinde und auch der Bevölkerung offensteht, sich als Genossenschafter zu beteiligen. Es besteht seitens der Baurechtsnehmerin kein Interesse, als Rheinfelder Genossenschaft mit den bisherigen Vorstandsmitgliedern in Wegenstetter weiter zu bestehen. Geplant ist nach Möglichkeit eine Ablösung durch Wegenstetter.

■■■■■■■■■■ hält zu Beginn fest, dass er ein Gegner von Landabgaben sei. Es ist ihm klar, dass mit dem Grundstück etwas gemacht werden muss, die präsentierten Pläne sind aber nach seiner Auffassung der falsche Weg. Gewinnen kann hier nur die Genossenschaft bzw. die Genossenschafter. Er erachtet auch die in nächster Zeit geplanten Überbauungen in Bezug auf das Vorhaben des Gemeinderats als problematisch. Es ist ein grosser Bevölkerungszuwachs in einem kurzen Zeitraum zu erwarten mit der entsprechenden Verkehrszunahme. Die damit zusammenhängenden Steuereinnahmen sind von Vorteil. ■■■■■■■■■■ erachtet eine Vertragsdauer von 50 Jahren nicht als zeitgemäss, 30 Jahre wären angemessen, damit die dazumaligen jungen Wegenstetter über das weitere Vorgehen entscheiden können. Die von Hansjörg Steck versprochenen günstigen Konditionen beim Wohnungsbau werden angezweifelt. ■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■ findet es bedenklich, dass keine Gewähr besteht, dass Wegenstetter Einwohner bei der Vermietung von Wohnungen den Vorrang haben werden. Auch sollte nach seiner Auffassung im Baurechtsvertrag ein Passus eingebaut werden, wonach Wegenstetter Firmen beim Bau und Unterhalt der künftigen Liegenschaften berücksichtigt werden.

Der Vorsitzende erkundigt sich beim Votanten, ob er einen Antrag stelle. Dies wird von [REDACTED] explizit verneint, weil er einen solchen als sinnlos erachte.

Gemeindeammann Felix Wendelspiess kann sich in Bezug auf die angezweifelte Baurechtsdauer für ein so grosses Bauvolumen nicht vorstellen, dass jemand bereit ist, eine erhebliche Investition zu tätigen für einen so kurzen Zeitraum von nur 30 Jahren.

Was die Bevorzugung von Wegenstetter Einwohner:innen bei der Vermietung der Wohnungen angeht, kann in der Tat keine Gewähr geboten werden, dass für Einheimische jederzeit eine Wohnung zur Verfügung steht. In der Praxis wird das ein Ding der Unmöglichkeit sein.

Zur Frage, ob man das Land überhaupt abgeben soll, stellt Felix Wendelspiess fest, dass die Parzelle seit langer Zeit brachliegt. Ein Festzelt beispielsweise wurde vor 30 Jahren das letztmals dort aufgestellt und Parzelle diente am Dorffest 2023 als Standort für ein Riesenrad. Trotzdem ist der Verkauf der Parzelle aus Sicht des Gemeinderats nicht opportun, eine Abgabe im Baurecht wird als optimale Lösung erachtet, zumal wir Einsitz nehmen werden im Genossenschaftsvorstand, mit entsprechendem Mitbestimmungsrecht in Bezug auf die künftige Bautätigkeit.

[REDACTED] bemerkt, dass gemäss Baurechtsvertrag eine Person aus Wegenstetten in den Vorstand gewählt werden kann. Er stellt die Frage, ob man auch in der Verwaltung Einsitz nehmen kann.

Felix Wendelspiess weist darauf hin, dass es sich hier um eine Begriffsdefinition handelt. Früher hiess es Verwaltungsrat, heute kann das Gremium als Vorstand oder ähnliches bezeichnet werden. Die Verwaltung als solches in der bestehenden BG Salinenpark kümmert sich um administrative Aufgaben.

[REDACTED] stellt die Frage, ob man als Genossenschafter einen Eigenbedarfsanspruch geltend machen kann.

Felix Wendelspiess kann sich nicht vorstellen, dass dies in der Praxis möglich ist, kennt aber die rechtlichen Grundlagen nicht.

Hansjörg Steck stellt die Baugenossenschaft Salinenpark etwas näher vor und die Tätigkeit der Verwaltung, welche die Firma Steck und Partner seit 20 Jahren führt. Von seiner Firma ist niemand im Vorstand der Baugenossenschaft Salinenpark. Man war auf der Suche nach einem neuen Ziel für die Genossenschaft, nachdem alle Aktivitäten in den letzten drei Jahren gänzlich eingestellt waren. Die drei bisherigen Vorstandsmitglieder haben kein Interesse, künftig für die Wegenstetter Baugenossenschaft noch tätig zu sein. Der BG wird ein neuer Name zugeteilt mit Bezug auf Wegenstetten. Die Einwohner:innen haben die Möglichkeit, Genossenschaftsmitglieder zu werden und allenfalls auch im Vorstand Einsitz zu nehmen. Ziel der Genossenschaft ist es, günstigen Wohnraum zu schaffen, dessen Abgabe unter dem Marktpreis erfolgen soll. Ein wirtschaftliches Interesse steht nicht im Vordergrund, was auch in den Statuten festgehalten ist. Her Steck hofft und ruft dazu auf, dass sich viele Wegenstetter:innen in der Genossenschaft und auch im Vorstand engagieren werden.

[REDACTED] möchte wissen, wie viele Mietwohnungen geplant sind.

Hansjörg Steck erteilt die Auskunft, dass 18 bis 20 Wohnungen in zwei Gebäuden geplant sind.

■■■■■ stellt die Frage, ob die Gemeinde selber ein Mitspracherecht hat in Bezug auf die Art der Wohnungen, nachdem das Land im Baurecht abgegeben worden ist.

Darauf antwortet der Vorsitzende, dass das Mitspracherecht gewährleistet wird durch den Einsitz der Gemeinde im Genossenschaftsvorstand.

Hansjörg Steck versichert, dass man in der Projektierungsphase die vorhandenen Ansprüche und die Gegebenheiten in Wegenstetten berücksichtigen wird. Tendenziell ist die Realisierung kleinerer Wohnungen angedacht und nicht von Familienwohnungen.

Auf ein Nachhaken von ■■■■■ wird versichert, dass man auch als Genossenschaftler einen gewissen Einfluss nehmen kann auf das Bauprojekt.

■■■■■ stellt fest, dass aktuell verschiedene andere Überbauungsprojekte in Planung sind, wodurch mit einem Bevölkerungszuwachs von 100 Personen zu rechnen ist. Er möchte wissen, ob die Gemeinde diesen Bevölkerungszuwachs in kürzester Zeit verkraftet und welche Auswirkungen zu erwarten sind.

Felix Wendelspiess weist auf unser Gemeinde-Leitbild hin, welches von einer Bevölkerungsprognose von maximal 1'200 Einwohner:innen ausgeht. Unsere vorhandenen Infrastrukturanlagen sind auf diese Bevölkerungszahl ausgerichtet. Auch wenn der Zuwachs jetzt etwas rasch voranschreiten wird, ist man im Gemeinderat überzeugt, dass dies kein Grund ist zur Zurückhaltung in Bezug auf eine Überbauung des Areals beim Feuerwehrmagazin.

■■■■■ hält fest, dass die Entwicklung in der Wirtschaft, Industrie und Chemie zu berücksichtigen ist. Er befürchtet, dass aus international tätigen Firmen viele Ausländer bei uns Wohnsitz nehmen könnten. Damit besteht die Gefahr, dass die Wohnungen sehr rasch durch solche Mieter belegt sein werden, ohne dass wir Einfluss darauf nehmen können.

■■■■■ möchte wissen, wie der zeitliche Horizont für eine Realisierung aussieht.

Felix Wendelspiess erteilt die Auskunft, dass die Planung nach Gutheissung des Baurechtsvertrags und dessen Abschluss beginnen wird. Im optimalen Fall stehen die Wohnungen Ende 2026 zur Verfügung.

■■■■■ weiss, dass einst ein Überbauungsprojekt vorgestellt worden ist. Er möchte wissen, ob dieses für die Planung herangezogen wird.

Der Vorsitzende legt dar, dass die ersten Studien bereits von Steck und Partner erarbeitet worden sind. Ob diese Projekte verwendet werden können, ist nicht bekannt.

Bei dieser Gelegenheit stellt Felix Wendelspiess klar, dass bei der Festlegung des Baurechtszinseszinses bzw. des zugrundeliegenden Baulandpreises auch berücksichtigt worden ist, dass auf der Parzelle beim ehemaligen Feuerwehrmagazin Altlasten bestehen und

der Abbruch des bestehenden Gebäudes kostspielig werden dürfte. Dieser Aufwand geht vollumfänglich zulasten der Baurechtsnehmerin, wobei die Abbruchkosten schwer abzuschätzen sind.

■■■■■■■■■■ rufft in Erinnerung, dass das betroffene Grundstück den Wegenstetter Steuerzahlern gehört. Darum möchte er nochmals wissen, wie es der Gemeinderat bewerkstelligen wird, dass Wegenstetter Einwohner bevorzugt werden.

Felix Wendelspiess stellt fest, dass er versucht hat, dies in seinen vorherigen Antworten zu erklären.

■■■■■■■■■■ befürchtet negative Auswirkungen auf unsere Wasserreserven, wenn viele zusätzliche Leute in unser Dorf ziehen. Die Bäche führen nur noch wenig Wasser. Er stellt sich die Frage, ob die durch zusätzliche Einwohner:innen generierten Steuereinnahmen den Aufwand für zusätzlich notwendige Investitionen in Infrastrukturanlagen in die Wasserversorgung zu decken vermag.

Felix Wendelspiess stellt fest, dass sich die Wasserproblematik nicht auf Wegenstetten beschränkt. Unabhängig davon darf Wegenstetten keinesfalls stagnieren.

■■■■■■■■■■ legt dar, dass unser Leitbild von einer maximalen Bevölkerungszahl von 1200 Personen ausgeht und unsere vorhandene Infrastruktur dafür ausreichend ist. Er stellt fest, dass an der heutigen Versammlung nur sehr wenige junge Stimmbürger:innen anwesend sind. Das widerspiegelt sich in der bestehenden Demographie unseres Dorfes. Der Anteil an älteren Einwohner:innen ist sehr hoch. Die Schülerzahlen sind tief. Wir brauchen neue Einwohner mit Kindern, sonst kann unser Schulstandort nicht beibehalten werden.

■■■■■■■■■■ unterstützt das Votum seines Vorredners und hält fest, dass Massnahmen notwendig sind. Wenn wir nichts unternehmen, wird unsere Bevölkerungszahl so weiter schrumpfen, wie dies seit einigen Jahren der Fall ist.

In der folgenden Abstimmung wird die Abgabe der Parzelle 238 im Baurecht mit 57 Ja gegen 8 Nein-Stimmen zugestimmt und der Gemeinderat zum Abschluss des entsprechenden Baurechtsvertrags ermächtigt.

5. Verschiedenes und Umfrage

Gemeindeammann Felix Wendelspiess rufft dazu auf, die Neophyten aktiv zu bekämpfen. Die dazu notwendigen Sammelsäcke liegen zur Mitnahme bereit und können nach dem Befüllen gratis beim Dreschschopf deponiert werden.

Gemeinderat Christoph Schreiber legt dar, dass bis nach den Sommerferien ein Konzept und der dazugehörige Kostenvoranschlag für den geplanten neuen Spielplatz vorliegen sollte. Nach Prüfung durch den Gemeinderat wird das Projekt der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Felix Wendelspiess informiert darüber, dass Vizeammann Eliane Ryf Schmid per Ende 2024 aus dem Gemeinderat zurücktreten wird. Die Verabschiedung wird an der nächsten Gemeindeversammlung erfolgen. Das Kandidatenkarussell ist eröffnet und der Gemeinderat würde sich sehr über eine weibliche Verstärkung freuen.

Als Abschluss des Abends lädt der Gemeinderat zu einem kleinen Umtrunk ein und schliesst die Versammlung um 21.10 Uhr.

GEMEINDERAT WEGENSTETTEN

Felix Wendelspiess
Gemeindeammann

Brigitte Schmid Schüpbach,
Gemeindeschreiberin