



Gemeinde
Othmarsingen

Herbst Traktanden 2024 ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung

Mittwoch, 18. September 2024, 19.30 Uhr,
Mehrzweckhalle Othmarsingen

Einwohnergemeindeversammlung

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2024
2. Wohn- und Verwaltungsliegenschaft Lenzburgerstrasse 4:
 - a) Kaufvertrag «Parzelle 62 mit Mehrfamilienhaus»
Kaufvertrag «Autoeinstellplätze»
Verpflichtungskredit für den Ausbau und die Möblierung der Räumlichkeiten
Gemeindeverwaltung
 - b) Verpflichtungskredit für die Lüftung der Räumlichkeiten Gemeindeverwaltung
3. Verschiedenes



Die Unterlagen zu den Traktanden können ab 4. September 2024 bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Traktandum 1

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2024

Das Protokoll über die Verhandlungen der letzten Einwohnergemeindeversammlung kann auf der Gemeindefebsite www.othmarsingen.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindekanzlei Othmarsingen in gedruckter Form bezogen werden.

Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2024 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

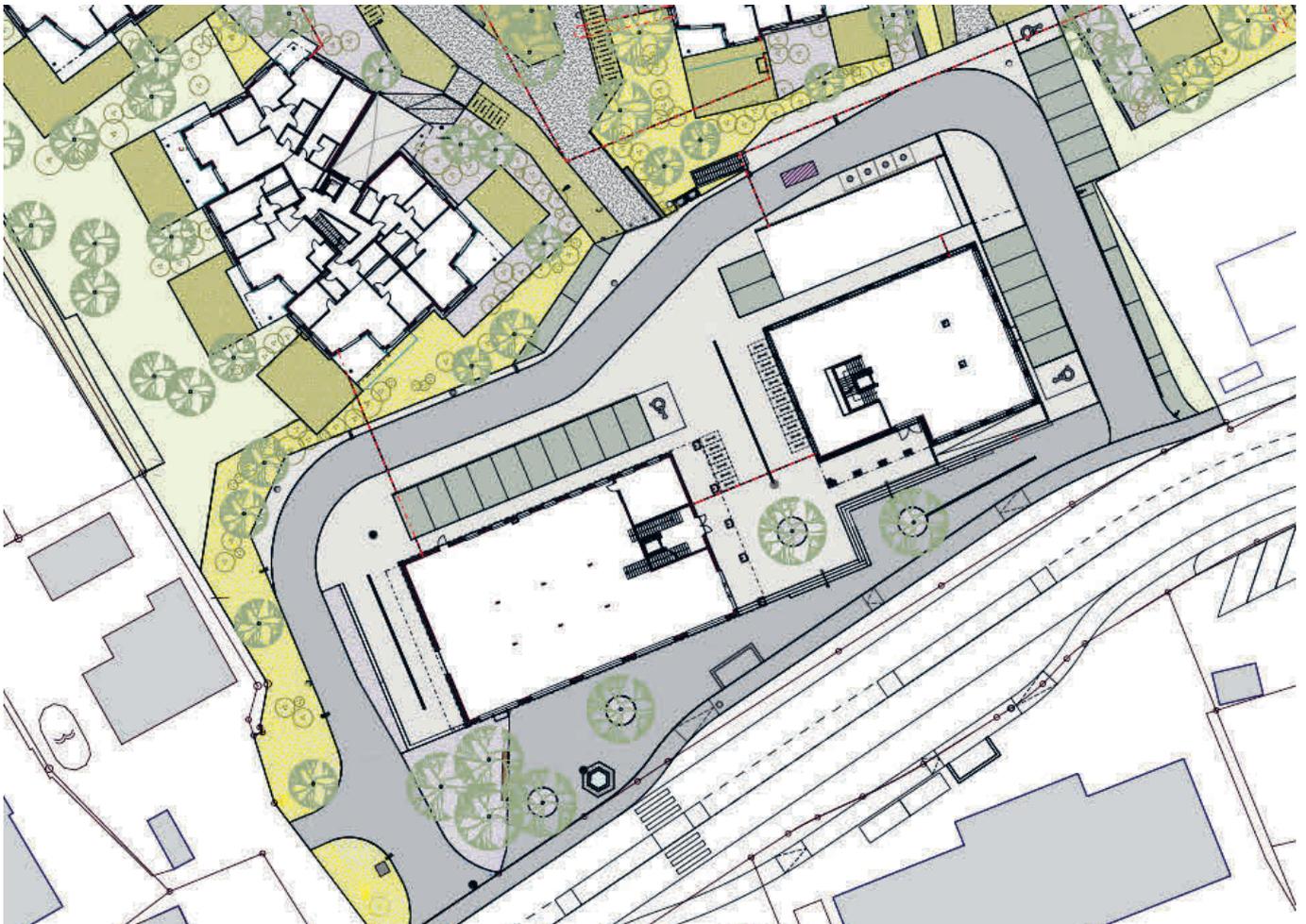
Wohn- und Verwaltungsliegenschaft Lenzburgerstrasse 4

Mit der Überbauung Mattenpark entstehen im Zentrum von Othmarsingen 9 Wohngebäude und 2 Mischbauten mit Wohn- und Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung. Es bietet sich die Gelegenheit, das Gebäude Lenzburgerstrasse 4 zu erwerben.

Im Dorfzentrum an zentraler Lage sollen zweckmässige, zeitgemässe, barrierefreie und ansprechende Verwaltungsräumlichkeiten für die Bevölkerung und die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung geschaffen werden.

Der dringende Handlungsbedarf für die Optimierung der Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung ist seit vielen Jahren gegeben. Der entsprechende Projektierungskredit wurde vor über 12 Jahren von den Stimmberechtigten genehmigt. Im Juni 2021 wurde vom Projektstand der Verwaltungsräumlichkeiten zustimmend Kenntnis genommen und der weiteren Planung auf dem Baufeld K (Lenzburgerstrasse 4) wurde zugestimmt.

Nach umfassenden Planungsarbeiten und intensiven Verhandlungen mit der Fortimo Invest AG liegen nun alle Grundlagen für den Erwerb der Wohn- und Verwaltungsliegenschaft an der Lenzburgerstrasse 4 vor.



In der Liegenschaft Lenzburgerstrasse 4 sind im Erd- und 1. Obergeschoss die neuen Räumlichkeiten für die Gemeinde vorgesehen. Im 2. und 3. Obergeschoss sind sechs Wohnungen sowie im 1. Obergeschoss eine Wohnung geplant. Mit Ausnahme der Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung wird die Liegenschaft schlüsselfertig übernommen.

Rückblick

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 18. November 2011 stimmte dem Projektierungskredit von CHF 140'000 inkl. MwSt. für die Optimierung der räumlichen Verhältnisse der Gemeindeverwaltung zu.

Am 14. Juni 2013 hat die Einwohnergemeindeversammlung dem neuen Gemeindeverwaltungsstandort «In den Matten» mit 81 Ja-Stimmen zu 14 Nein-Stimmen zugestimmt. Gestützt darauf hat der Gemeinderat im Sommer 2017 die angrenzende Liegenschaft Lenzburgerstrasse 10, Parzelle 61, mit einer Fläche von 828 m² gekauft.

Aufgrund der veränderten Ausgangslage wurde der rechtsgültige Gestaltungsplan «In den Matten» von 2013 im südlichen Bereich in der ersten Bautiefe entlang der Lenzburgerstrasse erweitert und teilrevidiert, damit unter Einbezug der neuen Fläche eine städtebauliche Optimierung erreicht werden konnte. Der Gemeinderat hat am 20. Juli 2020 den Gestaltungsplan Teiländerung «In den Matten» genehmigt.

Gemäss Richtprojekt zum Gestaltungsplan Teiländerung «In den Matten» sind entlang der Lenzburgerstrasse in der ersten Bautiefe drei Baufelder ausgeschieden. Durch die Ausrichtung und Positionierung der Gebäude wird eine Abfolge von öffentlichen Plätzen vor den Gebäuden geschaffen, wobei durch den Rücksprung in der Mitte des Areals Lenzburgerstrasse 4 ein grösserer Vorplatz entsteht.

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2021 hat vom Projektstand Verwaltungsräumlichkeiten zustimmend Kenntnis genommen. Der weiteren Planung der Verwaltungsräumlichkeiten auf dem Baufeld K (Lenzburgerstrasse 4) wurde grossmehrheitlich und ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Ausgangslage

Der Handlungsbedarf für neue Verwaltungsräumlichkeiten ist sehr gross. Die Situation im bestehenden alten Gemeindehaus präsentiert sich wie folgt:

- Ungehinderter Zugang zu den Büroräumlichkeiten → Personen- und Personalsicherheit sind nicht gewährleistet.
- Fehlende Diskretion/unbeteiligte Kunden hören mit.
- Arbeitsplätze auf mehreren Geschossen

→ effizienter Betrieb wird verhindert und der natürliche Knowhow-Transfer unter den Abteilungen sowie die Stellvertretungsfunktionen leiden.

- Der Zugang zum Gemeindehaus, insbesondere ins Obergeschoss, ist nicht behindertengerecht. Im Erdgeschoss ist es im Korridor für Familien mit Kinderwagen zu eng.
- Fehlende Sitzgelegenheit für ältere oder behinderte Personen, sehr kleine Wartezonen.
- Keine Trennung von Tageszone und Nachtzone.
- Keine zeitgemässen sanitären Einrichtungen für Kunden und Personal.
- Aufenthaltsraum nicht zeitgemäss und Garderobe für Personal fehlt.
- Grosser Platzmangel (kein Platz für Akteneinsicht und Materiallager, wenig Raum für die Durchführung von Besprechungen usw.).

Die durch den Gemeinderat eingesetzten Arbeitsgruppen haben für die neue Gemeindeverwaltung eine Bedarfsnettofläche inkl. Untergeschossnutzung von 600 m² ermittelt (bisheriges Gemeindehaus 400 m²). Die geplanten Verwaltungsräumlichkeiten im Gebäude Lenzburgerstrasse 4 erfüllen alle Anforderungen der Arbeitsgruppen.

Liegenschaft Lenzburgerstrasse 4

Das viergeschossige Gebäude weist eine Länge von 23.50 m und eine Breite von 17.80 m auf.



Ansicht Süd

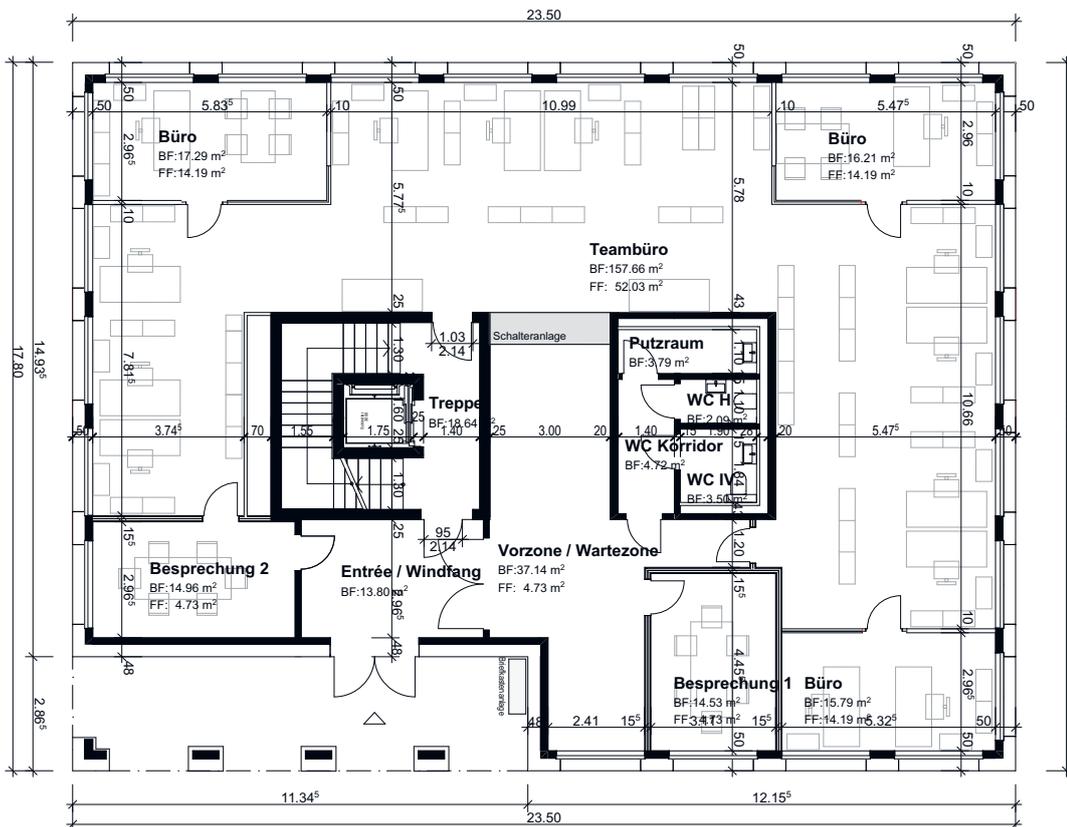
Die Geschossnutzung sieht wie folgt aus:

Verwaltungsräumlichkeiten

Im **Erdgeschoss** befindet sich die gesamte Verwaltung mit zwei Besprechungszimmern:

- Kundenfreundlicher und immer besetzter Schalter für alle Anliegen
- Alters- und behindertengerechter Zugang
- Genügend grosse Wartezone mit Sitzgelegenheiten
- Vertrauliche und längere Gespräche können in einem Besprechungszimmer geführt werden
- Gesamte Verwaltung auf einer Etage ermöglicht effiziente und optimierte Arbeitsabläufe
- Abteilungsübergreifende Zusammenarbeit und natürlicher gegenseitiger Informationsaustausch
- Kein freier Zutritt zu den Büroräumlichkeiten
- Büroarbeitsplätze, die hinsichtlich Raumgrösse, Belichtung etc. einem gängigen Standard entsprechen
- Moderne sanitäre Anlagen
- Ansprechendes Erscheinungsbild
- Trennung Tageszone von der Nachtzone

Mit Ausnahme des Treppenhaukerns und der Sanitärbereiche, die in Massivbauweise erstellt werden, werden sämtliche weitere Einbauten in Leichtbauweise ausgeführt. Damit ist die langfristig flexible Nutzung gewährleistet. Die Nettfläche der Gemeindeverwaltung im Erdgeschoss beträgt 300 m². Die lichte Raumhöhe beträgt 3.01 m.

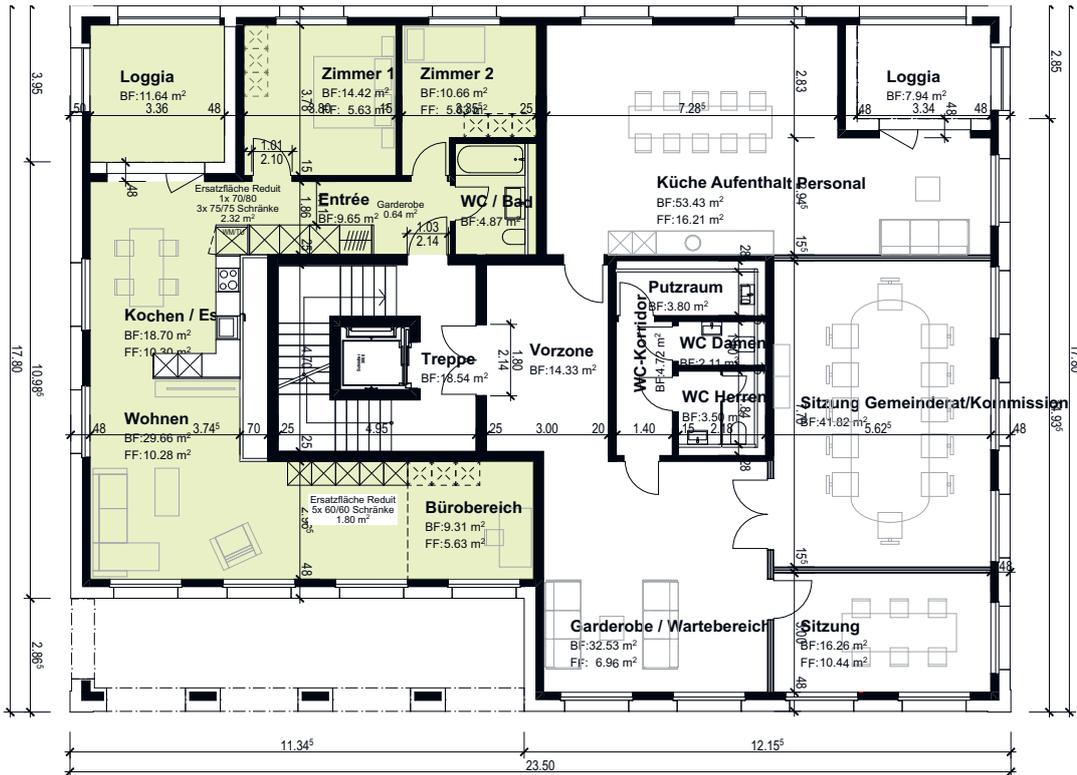


Grundriss Erdgeschoss

Im östlichen Teil des **1. Obergeschosses** sind zwei Sitzungszimmer (Gemeinderat, Kommissionen etc.) und die Küche sowie der Aufenthaltsraum des Personals vorgesehen. Im westlichen Teil des 1. Obergeschosses befindet sich eine 3 1/2-Zimmerwohnung, die bei Bedarf auch als zusätzliche Gewerbefläche genutzt werden kann.

- Trennung Nachtzone von der Tageszone, Sitzungszimmer können separat und barrierefrei betreten werden.
- Besprechungszimmer für Gemeinderat, Kommissionen usw.
- Zeitgemässer Aufenthaltsbereich für Personal

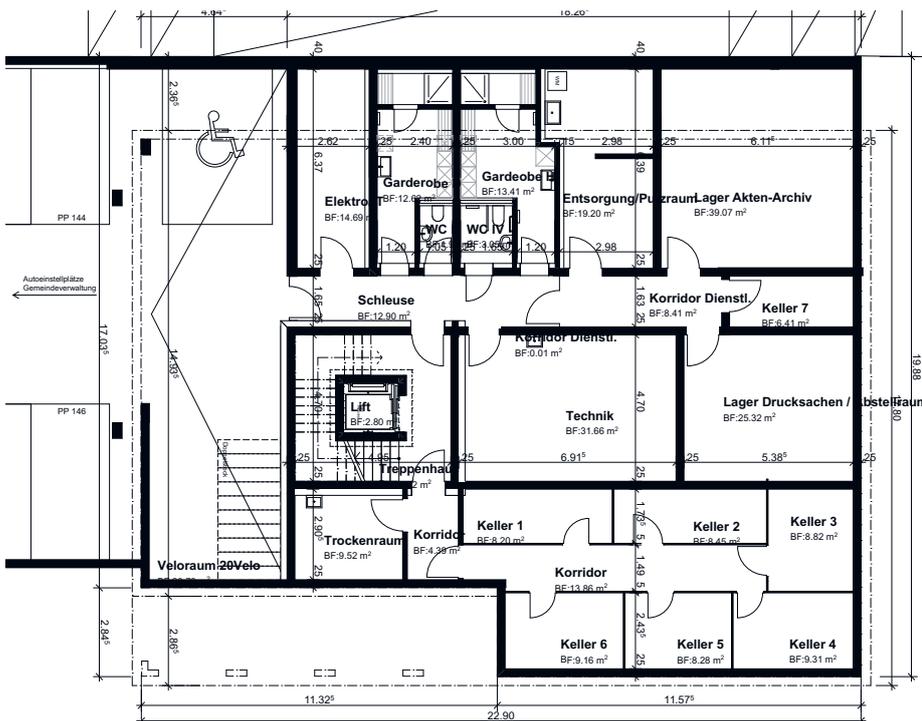
Der Ausbau der Verwaltungsräumlichkeiten erfolgt analog der Räume im Erdgeschoss. Die Nettfläche der Gemeindeverwaltung im Obergeschoss beträgt 173 m². Die lichte Raumhöhe beträgt 2.65 m.



Grundriss 1. Obergeschoss

Im **Untergeschoss** sind Technik, Elektro/IT, Lager Drucksachen, Archiv, Garderobe und Dusche für das Personal, Entsorgung/Putzraum sowie die Keller der 7 Wohnungen untergebracht.

- Separater Lagerraum für Drucksachen, Archiv usw.
- Separater Putzraum und Entsorgungsraum
- Garderobe mit Dusche für Personal



Grundriss Untergeschoss

Die Nettofläche der Gemeindeverwaltung im Untergeschoss beträgt 117 m². Die lichte Raumhöhe beträgt 3.08 m.

Die Gesamt Nettofläche der Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung beläuft sich auf 590 m².

Parkplätze

Es ist vorgesehen, insgesamt 14 Tiefgaragenparkplätze zu erwerben.

Im Aussenbereich sind weitere 6 Besucherparkplätze beim Gebäude Lenzburgerstrasse 4 angeordnet. Bei Bedarf können zudem die Parkplätze beim bisherigen Gemeindehaus Kirchrain 1 in Gehdistanz benutzt werden.

Wohnungen

In der Liegenschaft sind insgesamt 7 Wohnungen vorgesehen:

1. Obergeschoss West	
3 ½-Zimmerwohnung	99 m ² Nettofläche
2. Obergeschoss	
2 ½-Zimmerwohnung	67 m ² Nettofläche
3 ½-Zimmerwohnung	87 m ² Nettofläche
4 ½-Zimmerwohnung	116 m ² Nettofläche
3. Obergeschoss	
2 ½-Zimmerwohnung mit Galerie	87 m ² Nettofläche
3 ½-Zimmerwohnung mit Galerie	117 m ² Nettofläche
4 ½-Zimmerwohnung mit Galerie	137 m ² Nettofläche

Die 2 ½- und 3 ½-Zimmerwohnungen verfügen über je eine Loggia und die 4 ½-Zimmerwohnungen über je zwei Loggien. Beim Ausbau der Wohnungen wird viel Wert auf Funktionalität und Ästhetik gelegt. Durchdachte Grundrisse mit hellen Wohnräumen, edlen Parkettböden, modernen Küchen und eigenen Waschtürmen in den Wohnungen sorgen für ein optimales Wohngefühl. Die lichte Raumhöhe im 2. und 3. Obergeschoss beträgt 2.44 m.

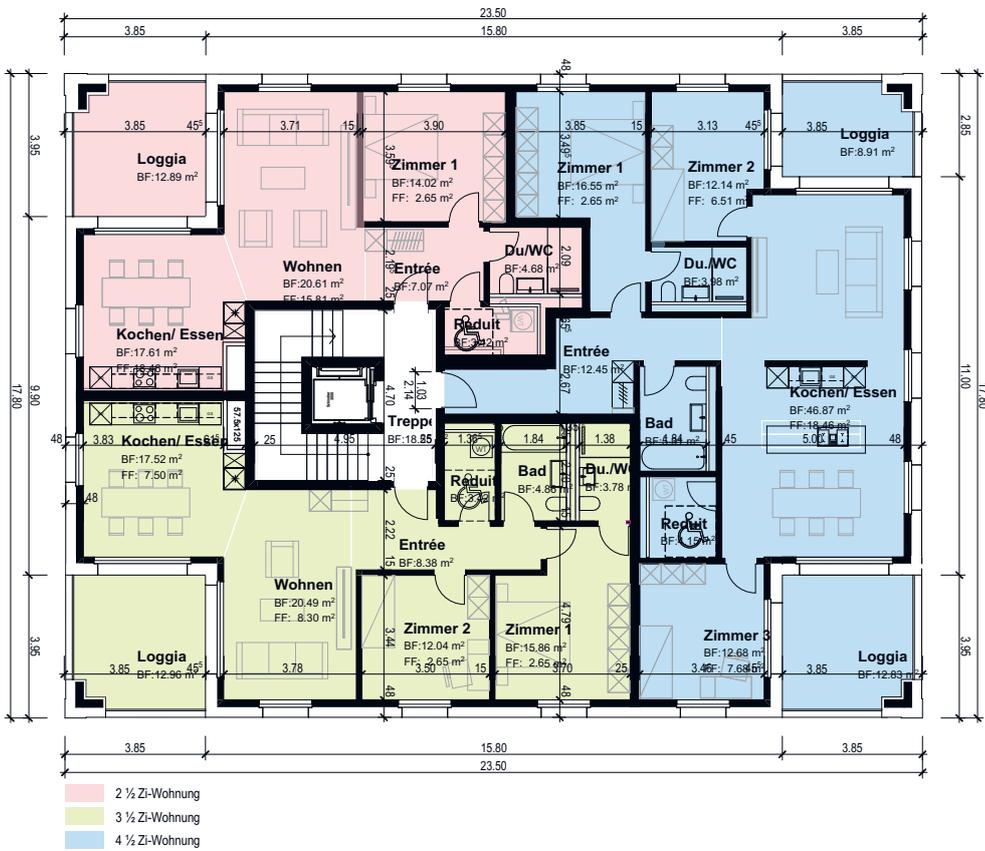
Bisheriges Gemeindehaus

Das bisherige Gemeindehaus am Kirchrain 1 bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde. Nach einem positiven Beschluss des Soveräns zu den Kaufverträgen und dem Verpflichtungskredit soll das Gebäude vorerst einer Zwischenutzung zugeführt werden. Die ehemalige Wohnung im 2. Obergeschoss des Gemeindehauses kann beispielsweise wieder vermietet werden.

Zu gegebener Zeit wird durch den Gemeinderat eine Arbeitsgruppe mit Vertretenden aus der Bevölkerung eingesetzt.



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Kaufobjekte

Parzelle 62 mit Mehrfamilienhaus Lenzburgerstrasse 4

CHF 8253 000

Der Kaufpreis für die Parzelle 62 mit einer Fläche von 15.74 Aren und dem neu zu erstellenden Mehrfamilienhaus Lenzburgerstrasse 4 beläuft sich auf **CHF 8253 000** (grüne Fläche). Die 7 Wohnungen sind schlüsselfertig ausgebaut, die Gewerbefläche wird teilausgebaut übergeben.

Autoeinstellplätze Tiefgarage

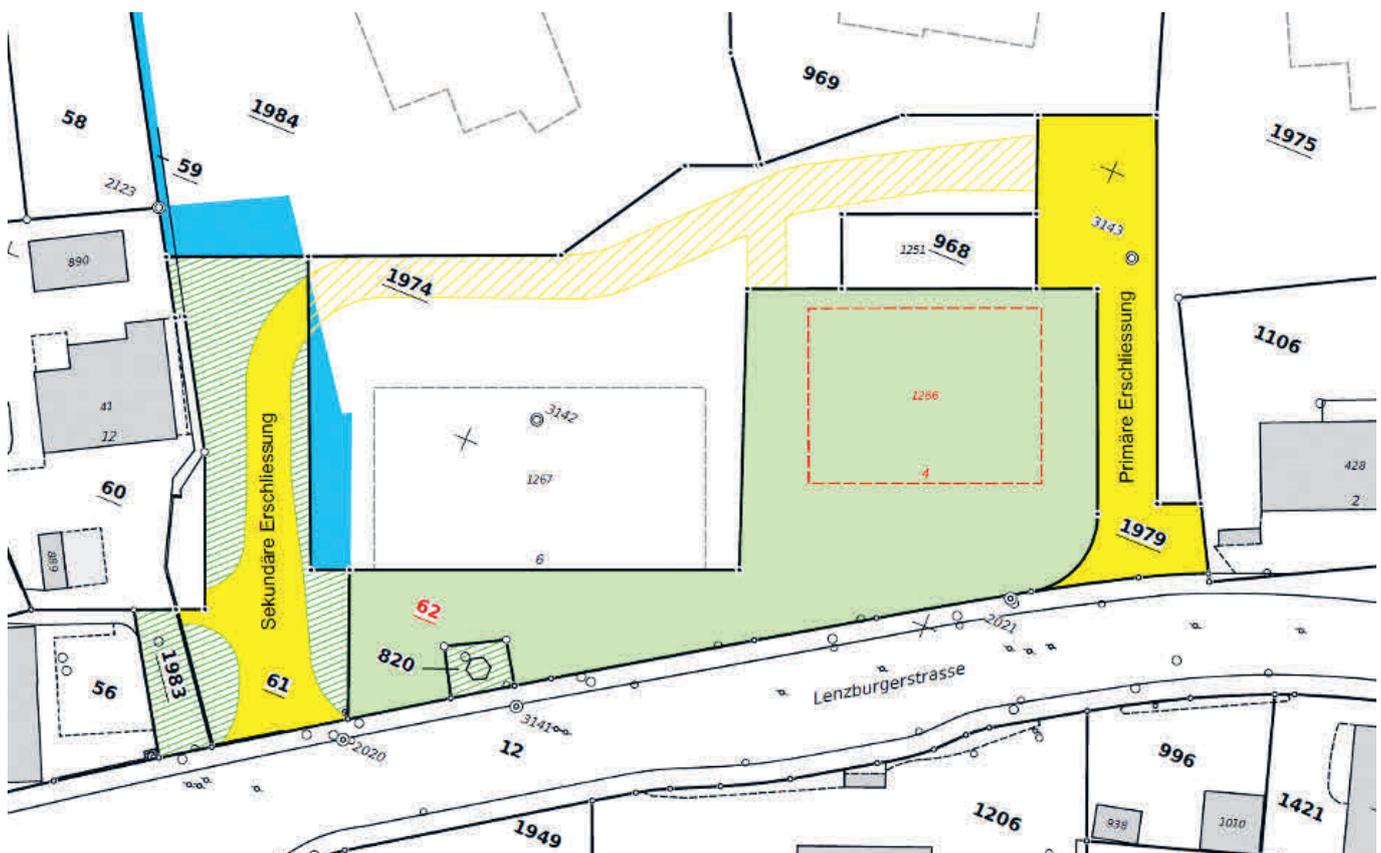
CHF 532 000

Die Einwohnergemeinde Othmarsingen erwirbt Miteigentum an 14 Tiefgaragenparkplätzen mit einem Anteil von je 3/759. Der Kaufpreis beträgt **CHF 532 000**. Gleichzeitig wird die Einwohnergemeinde Othmarsingen Miteigentümerin der Parzelle 968 mit einer Fläche von 1.49 a.

Aus verfahrenstechnischen Gründen hat die Einwohnergemeinde Othmarsingen der Fortimo Invest AG die Flächenabschnitte ab Parzelle 59 von 150 m² und ab Parzelle 61 von 71 m² und 88 m², (somit 159 m²) veräussert (blaue Flächen). Die restliche Fläche der Parzelle 61 von 628 m² und der Parzelle 1983 von 71 m² verbleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde. Der Verkaufspreis für eine Fläche von 309 m² betrug pauschal **CHF 278 000**.

Gleichzeitig veräusserte die Fortimo Invest AG der Einwohnergemeinde Othmarsingen die Parzelle 1979 mit einer Fläche von 4.35 a (künftige Erschliessungsstrasse). Die Handänderung erfolgte entschädigungslos.

Zudem räumte die jeweilige Eigentümerin von Parzelle 1974, zurzeit Fortimo Invest AG, der Einwohnergemeinde Othmarsingen als Nutzungsberechtigte ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht für die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse ein (gelb schraffierte Fläche).



Für weitere Informationen liegen die Urkunden «Kaufvertrag Parzelle 62 mit Mehrfamilienhaus» und «Kaufvertrag Autoeinstellplätze» vor. Die Kaufverträge stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung. Sie fallen ohne weitere Entschädigung dahin, wenn der Beschluss nicht rechtskräftig zustande kommt.

Kosten Ausbau Räumlichkeiten Gemeindeverwaltung

Die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung müssen noch ausgebaut werden.

Der Kostenvoranschlag für den «Ausbau Gemeindeverwaltung» sieht wie folgt aus:

Elektroanlagen inkl. Beleuchtung, IT	CHF	178 700
Wärmeverteilung, Freecooling	CHF	89 000
Sanitäranlagen	CHF	38 700
Leichtbauwände, Innentüren usw.	CHF	150 600
Bodenbeläge, Deckenbekleidungen, innere Malerarbeiten usw.	CHF	312 200
Honorare	CHF	143 800
Mehrwertsteuer	CHF	76 000
Diverses und Reserve	CHF	51 000
Kostenvoranschlag Ausbau Gemeindeverwaltung	CHF	1 040 000

Der Kostenvoranschlag für die «Möblierung Gemeindeverwaltung» sieht wie folgt aus:

Möblierung (Schreibtische, Stühle, Schränke/Sideboards usw.)	CHF	167 871
Schalteranlage	CHF	18 700
Rollgestellanlage UG Archiv (best. Anlage übernehmen)	CHF	25 000
Beleuchtung	CHF	14 400
Umzüge (Eigenleistung)	CHF	5 000
Honorare	CHF	40 675
Baupreisindex (Stand KV Juli 2022 = 1%)	CHF	16 299
Mehrwertsteuer	CHF	23 324
Reserve, Unvorhergesehenes und Runden	CHF	28 731
Kostenvoranschlag Möblierung Gemeindeverwaltung	CHF	340 000

Der Zusammenzug der Kosten sieht wie folgt aus:

Kaufpreis Wohn- und Verwaltungsliegenschaft Lenzburgerstrasse 4	CHF	8 253 000
Kaufpreis Autoeinstellplätze	CHF	532 000
Ausbau Gemeindeverwaltung	CHF	1 040 000
Möblierung Gemeindeverwaltung	CHF	340 000
Landverkauf	CHF	-278 000
Gesamttotal	CHF	9 887 000

Kosten Lüftung Räumlichkeiten Gemeindeverwaltung

Der Einbau einer Lüftung in die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung ist optional und der Kostenvoranschlag präsentiert sich wie folgt:

Lufttechnische Anlagen	CHF	110 000
Betonarbeiten, Deckenbekleidungen, Elektroanlagen usw.	CHF	22 900
Honorare	CHF	20 000
Mehrwertsteuer	CHF	12 000
Reserve	CHF	5 100
Kostenvoranschlag Lüftung Verwaltungsräumlichkeiten	CHF	170 000

Folgekosten und Mieteinnahmen

Die Investitionssumme für die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung beläuft sich auf rund CHF 4 300 000 (inkl. Autoeinstellplätze und Aussenparkplätze) und für die Wohnungen auf rund CHF 5 600 000 (inkl. Autoeinstellplätze).

Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

Räumlichkeiten Gemeindeverwaltung

Baukosten	CHF	3 770 000
Einstellplätze	CHF	190 000
Möblierung	CHF	340 000
Total	CHF	4 300 000

Wohnungen

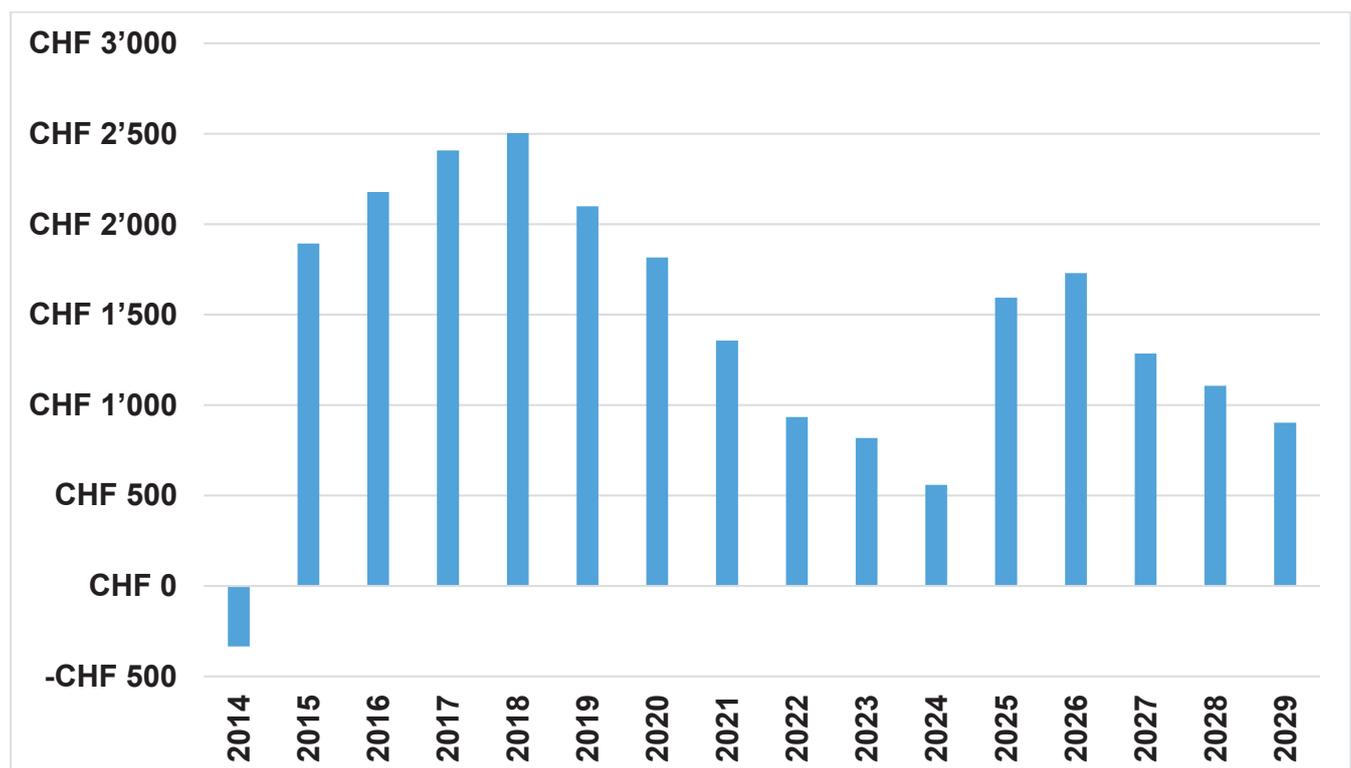
Baukosten	CHF	5 258 000
Einstellplätze	CHF	342 000
Total	CHF	5 600 000

Die Folgekosten für die **Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung** (Verwaltungsvermögen) berechnen sich anhand zweier Komponenten. Einerseits muss der Abschreibungsaufwand berücksichtigt werden. Bei Gebäuden und Hochbauten beträgt die Abschreibungsdauer 35 Jahre und beim Mobiliar 10 Jahre. Andererseits muss der Zinsanteil berechnet werden. Hier wird von einem Zinssatz von 1.25 % ausgegangen. Der Gesamtbetrag beläuft sich inkl. Betriebs- und Unterhaltskosten auf CHF 201 000 pro Jahr.

Bei einer Annahme eines ortsüblichen Mietzinses für Neubau-Wohnungen kann mit Mietzinseinnahmen für die **7 Wohnungen** von CHF 170 000 pro Jahr gerechnet werden. Dies entspricht einer Bruttorendite von 3.10 %. Nach Abzug der Kosten für die Verzinsung des Kapitals sowie der Unterhalts- und Betriebskosten kann ein Nettoertrag von CHF 103 000 pro Jahr erzielt werden.

Der Nettoaufwand für die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung und die Mietwohnungen ist somit CHF 98 000 pro Jahr. Die Investition ist für die Einwohnergemeinde problemlos tragbar und hat keine negativen finanziellen Auswirkungen.

Entwicklung Nettoschuld pro Einwohner ab 2014–2029





Traktandum 2 Fortsetzung

Die Arbeitsgruppe hat verschiedene in den letzten Jahren neu erstellte Gemeindeverwaltungen besichtigt. Den jeweiligen Gemeindeversammlungen wurden folgende Kreditanträge gestellt:

Gemeinde	Jahr	Anzahl Einwohner	Kreditantrag
Staufen	2010	2590	CHF 4 900 000 (ohne Land)
Fischbach-Göslikon	2015	1630	CHF 5 940 000 (ohne Land/mit Einstellhalle und Bauamt)
Erlinsbach	2008	3480	CHF 4 510 150 (Stockwerkeigentum)

A P.P.

5504 Othmarsingen

DIE POST 



Gemeinde
Othmarsingen

Stimmrechtsausweis

zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung
vom Mittwoch, 18. September 2024, 19.30 Uhr,
in der Mehrzweckhalle Othmarsingen

Diesen Stimmrechtsausweis hier abtrennen und am
Versammlungsort den Stimmezählern abgeben.

Traktandum 2 Fortsetzung

Anträge

- a) Dem Kaufvertrag über die Parzelle 62 mit Mehrfamilienhaus mit einem Kaufpreis von CHF 8 253 000 und dem Kaufvertrag über die Autoeinstellplätze mit einem Kaufpreis von CHF 532 000 zwischen der Verkäuferin Fortimo Invest AG und der Käuferin Einwohnergemeinde Othmarsingen sowie dem Verpflichtungskredit für den Ausbau und die Möblierung der Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung von CHF 1 380 000 inkl. Mehrwertsteuer (Preisstand Juli 2024, zuzüglich allfällige teuerungsbedingte Mehrkosten) sei zuzustimmen.
- b) Dem Verpflichtungskredit für die Lüftung der Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung von CHF 170 000 inkl. Mehrwertsteuer (Preisstand Juli 2024, zuzüglich allfällige teuerungsbedingte Mehrkosten) sei zuzustimmen.

Traktandum 3

Verschiedenes

Die Versammlung kann unter diesem Traktandum das Anfrage-, Vorschlags- und Antragsrecht geltend machen.