

PROTOKOLL

Einwohnergemeindeversammlung Othmarsingen

vom 18. September 2024, um 19.30 Uhr Uhr, in der Mehrzweckhalle
Othmarsingen

Vorsitz: Hans Rätzer, Gemeindeammann
Aktuarin: Nicole Wernli, Gemeindeschreiberin
Stimmzähler: Alexander Messmann, Bruno Anderhalden und Hugo Geissbühler

Feststellung der Verhandlungsfähigkeit

Stimmberechtigte laut Stimmregister **1'818**

Anwesend sind **6,1 %** **111**

Sämtliche Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung können nicht endgültig gefasst werden, da gemäss § 30 des Gemeindegesetzes dazu eine beschliessende Mehrheit von wenigstens einem Fünftel der Stimmberechtigten (364) notwendig ist. Alle Beschlüsse unterstehen somit dem fakultativen Referendum.

Ein Viertel der in der Versammlung anwesenden Stimmberechtigten kann geheime Abstimmung verlangen. Im vorliegenden Fall also 28.

Im Namen des Gemeinderates heisst *Gemeindeammann Hans Rätzer* alle Teilnehmenden der heutigen Gemeindeversammlung herzlich willkommen. Speziell begrüsst er Alexander Messmann, Bruno Anderhalden und Hugo Geissbühler als Stimmzähler. Weiter begrüsst er den Leiter Finanzen Benjamin Endres sowie die Lernende Kim Müller und den Mitarbeitenden Technischer Dienst Marcel Fischer. Als Gäste heisst er Eva Wanner von der Aargauer Zeitung und Romi Schmid vom Lenzburger Bezirksanzeiger willkommen.

Vizeammann Albert Konrad muss sich krankheitshalber für die heutige Gemeindeversammlung entschuldigen.

Gemeindeammann Hans Rätzer macht darauf aufmerksam, dass die Unterlagen zur Gemeindeversammlung ab 4. September 2024 bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden konnten. Am 28. August 2024 fand zudem ein gut besuchter Informationsanlass betr. die Wohn- und Verwaltungsliegenschaft Lenzburgerstrasse 4 statt.

Traktandenliste

Die Traktandenliste ist auf Seite 2 des Vorlagenbüchleins abgedruckt. Sie hat folgenden Inhalt:

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

1 403.2 Verhandlungsgeschäfte, Traktanden

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2024

Gemeindeammann Hans Rätzer weist darauf hin, dass das Protokoll der letzten Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2024 auf der Gemeindefree website eingesehen oder bei der Gemeindekanzlei in gedruckter Form bezogen werden konnte.

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Abstimmung

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2024 wird mit grossem Mehr und ohne Gegenstimmen genehmigt.

2 351.1 Objekte Einwohner- und Ortsbürgergemeinde allgemein

Wohn- und Verwaltungsliegenschaft Lenzburgerstrasse 4

Gemeindeammann Hans Rätzer: Das aktuelle Gemeindehaus genügt den heutigen Anforderungen seit Jahrzehnten nicht mehr. Die Sicherheit für das Personal ist nicht gewährleistet, es besteht ein ungehinderter Zugang zu den Büroräumlichkeiten. Die Mitarbeitenden verteilen sich auf vier Räume mit vier Schaltern auf zwei Stockwerken. Dies verhindert

einen effizienten Betrieb und der natürliche Knowhow-Transfer unter den Abteilungen sowie die Stellvertretungsfunktionen leiden. Die Diskretion kann nicht gewährleistet werden, unbeteiligte Personen hören Gespräche mit. Es gibt sehr kleine Wartezonen und wenige Sitzgelegenheiten. Für die Akteneinsicht besteht kaum Platz und auch für die Durchführung von Besprechungen gibt es wenig Raum. Das Gebäude ist nicht behindertengerecht. Der Zugang ins Erdgeschoss wird mit einer mobilen Holzrampe ermöglicht. Die sanitären Einrichtungen für Kunden und Personal sind sehr alt.

Aufgrund des grossen Handlungsbedarfs hat die Einwohnergemeindeversammlung am 14. Juni 2013 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.

Gestützt auf die veränderte Ausgangslage wurde der rechtsgültige Gestaltungsplan "In den Matten" von 2013 im südlichen Bereich in der ersten Bautiefe entlang der Lenzburgerstrasse überarbeitet. Am 11. Juni 2021 hat die Einwohnergemeindeversammlung vom Projektstand Verwaltungsräumlichkeiten Kenntnis genommen und der weiteren Planung der Verwaltungsräumlichkeiten auf dem Baufeld K (Lenzburgerstrasse 4) grossmehrheitlich und ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Das viergeschossige Gebäude an der Lenzburgerstrasse 4 weist eine Länge von 23.50 m und eine Breite von 17.80 m auf. Anhand der Folien präsentiert *Gemeindeammann Hans Rätzer* die Grundrisspläne Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und das Untergeschoss:

- 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 Treppenhauskerns und der Sanitärbereiche, die in Massivbauweise erstellt werden, werden sämtliche weitere Einbauten in Leichtbauweise ausgeführt. Damit ist die langfristig flexible Nutzung gewährleistet. Man ist auch in Absprache mit dem Personal zum Schluss gekommen, für die Abteilungsleiter drei separate Büros zu erstellen. Die Zusatzkosten sind tief. Die Leichtbauwände werden mit Glaseinsatz erstellt, damit der Geschäftsalltag durch die Abteilungsleiter mitverfolgt werden kann. Trotzdem ist es wichtig, dass die Tür bei einem heiklen Telefongespräch oder für ungestörtes Arbeiten geschlossen werden kann. Die zwei WC-Kabinen sind für die Besucher der Gemeindeverwaltung.

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 ½-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 Aufenthaltsraum kann auch für Anlässe genutzt werden, die in den Sitzungszimmern stattfinden. Die WC-Anlage steht primär für die Nutzer der Sitzungszimmer zur Verfügung (Nachtzone).

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

Die Gesamtfläche der Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung beläuft sich auf netto 590 m². Das aktuelle Gemeindehaus weist eine Fläche von 400 m² auf. Die durch den Gemeinderat eingesetzten Arbeitsgruppen haben eine Bedarfsnettofläche von 600 m² bis max. 800 m² inkl. Untergeschossnutzung ermittelt.

Anhand der Folien der Grundrisspläne 1. Obergeschoss, 2. und 3. Obergeschoss präsentiert *Gemeinderat Dario Filippi* die 7 Wohnungen:

1. Obergeschoss West

3 ½-Zimmerwohnung 99 m² Nettofläche

2. Obergeschoss

2 ½-Zimmerwohnung 67 m² Nettofläche

3 ½-Zimmerwohnung 87 m² Nettofläche

4 ½-Zimmerwohnung 116 m² Nettofläche

3. Obergeschoss

2 ½-Zimmerwohnung mit Galerie 87 m² Nettofläche

3 ½-Zimmerwohnung mit Galerie 117 m² Nettofläche

4 ½-Zimmerwohnung mit Galerie 137 m² 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 Wohnungen im 3. Obergeschoss haben im Galeriegeschoss eine zusätzliche Nutzfläche zwischen 20 und 30 m².

Denise Specker: Sie findet den Wohnungsgrundriss im 1. Obergeschoss nicht attraktiv, weil man über die Küche in den Wohnbereich gelangen muss.

Gemeinderat Dario Filippi: Die Raumanordnung wurde gestützt auf den gegebenen Wohnungsgrundriss von den Architekten festgelegt und als gut befunden. Jeder Grundriss hat seine Vor- und Nachteile. Die Wohnungen sind sehr ähnlich wie diejenige der Fortimo und gesucht.

Auf eine Frage aus der Versammlung betr. Tiefgaragen-Parkplätze bittet *Gemeindeammann Hans Rätzer*, alle Fragen erst am Ende der Vorstellung des Traktandums zu stellen.

Gemeindeammann Hans Rätzer: Es werden insgesamt 14 Tiefgaragenparkplätze erworben. Im Aussenbereich sind weitere 6 Besucherparkplätze beim Gebäude Lenzburgerstrasse 4 angeordnet. In der Tiefgarage hat es noch weitere allgemeine Besucherparkplätze. Das bisherige Gemeindehaus am Kirchain 1 befindet sich in unmittelbarer Nähe mit insgesamt 20 Parkplätzen. Davon werden rund 5 Parkplätze für die Mitarbeitenden des Kindergartens Chilefeld und die spätere Nutzung des Gemeindehauses benötigt. Somit können bei Bedarf 15 Parkplätze beim bisherigen Gemeindehaus genutzt werden. An diesem Standort können Gemeindemitarbeitende und Teilnehmer einer Sitzung mit vielen Personen parkieren. Die heutige Parkierung durch die Gemeinde/Kindergarten und die Kirche verläuft sehr gut, da die Benützungzeiten unterschiedlich sind. Es ist eine optimale Lösung, wenn Parkplätze für verschiedene Zwecke genutzt werden können.

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 8'253'000.--. Die entsprechenden Flächen, welche farblich unterschiedlich dargestellt sind, werden durch *den Ressortvorsteher* auf der Folie gezeigt. Die 7 Wohnungen sind schlüsselfertig ausgebaut, die Gewerbefläche wird teilausgebaut übergeben.

Im Weiteren erwirbt die Einwohnergemeinde Othmarsingen Miteigentum an 14 Tiefgaragenparkplätzen à CHF 38'000.--. Der Kaufpreis beträgt CHF 532'000.--. Gleichzeitig wird die Einwohnergemeinde Othmarsingen Miteigentümerin der Parzelle 968 (Tiefgaragenrampe) mit einer Fläche von 1.49 a.

Die Parzelle 820 mit dem Brunnen sowie die Parzelle 61 (ehemalige Liegenschaft der Erbgemeinschaft Wüst Johanna) gehören bereits der Einwohnergemeinde. Dadurch war die Einwohnergemeinde bereits im Besitz von Ausnützung, welche benötigt wird. Diese Ausnützung von rund 900 m² muss für das neue Gebäude Lenzburgerstrasse 4 nicht mehr gekauft werden. Für die Verkäuferin ist relevant, wie viel Ausnützung benötigt wird.

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. 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.--. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde weniger Ausnützung hat und dadurch diesen Betrag mehr bezahlen muss. Unter dem Strich ist es jedoch ein Nullsummenspiel.

Gleichzeitig veräusserte die Fortimo Invest AG der Einwohnergemeinde Othmarsingen die Parzelle 1979 mit einer Fläche von 4.35 a (künftige primäre Erschliessungsstrasse). Die Handänderung erfolgte entschädigungslos. Die primäre Erschliessungsstrasse und die sekundäre Erschliessungsstrasse muss die Fortimo auf eigene Kosten und gemäss geltenden Normen erstellen.

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 (Verbindung primäre und sekundäre Erschliessung sowie Verbindung zur Parzelle 62 auf der Parzelle 1974) ein.

Gemeindeammann Hans Rätzer präsentiert die Kosten:

Kostenvoranschlag Ausbau Gemeindeverwaltung

Elektroanlagen inkl. Beleuchtung, IT	CHF	178'700.00
Wärmeverteilung, Freecooling	CHF	89'000.00
Sanitäranlagen	CHF	38'700.00
Leichtbauwände, Innentüren usw.	CHF	150'600.00
Bodenbeläge, Deckenbekleidungen, innere Malerarbeiten usw.	CHF	312'200.00
Honorare	CHF	143'800.00
Mehrwertsteuer	CHF	76'000.00
Diverses und Reserve	CHF	51'000.00
Kostenvoranschlag Ausbau Gemeindeverwaltung	CHF	1'040'000.00

Kostenvoranschlag Möblierung Gemeindeverwaltung

Möblierung (Schreibtische, Stühle, Schränke/Sideboards usw.)	CHF	167'871.00
Schalteranlage	CHF	18'700.00
Rollgestellanlage UG Archiv (best. Anlage übernehmen)	CHF	25'000.00
Beleuchtung	CHF	14'400.00
Umzüge (Eigenleistung)	CHF	5'000.00
Honorar	CHF	40'675.00
Baupreisindex (Stand KV Juli 2022 = 1 %)	CHF	16'299.00
Mehrwertsteuer	CHF	23'324.00
Reserve, Unvorhergesehenes und Runden	CHF	28'731.00
Kostenvoranschlag Möblierung Gemeindeverwaltung	CHF	340'000.00

Der Zusammenzug der Kosten sieht wie folgt aus:

Kaufpreis Wohn- und Verwaltungsliegenschaft Lenzburgerstr. 4	CHF	8'253'000.00
Kaufpreis Autoeinstellplätze	CHF	532'000.00
Ausbau Gemeindeverwaltung	CHF	1'040'000.00
Möblierung Gemeindeverwaltung	CHF	340'000.00
Landverkauf	- CHF	278'000.00
Gesamttotal	CHF	9'887'000.00

Die Investitionssumme für die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung beläuft sich auf rund CHF 4'300'000.-- und für die Wohnungen auf rund CHF 5'600'000.--. Die Kosten wurden durch Ueli Bhend von der Bhend Architektur AG detailliert aufgeteilt:

Räumlichkeiten Gemeindeverwaltung

Erstellungskosten	CHF 3'770'000.00
Einstellplätze	CHF 190'000.00
Möbliering	<u>CHF 340'000.00</u>
Total	CHF 4'300'000.00

Wohnungen

Erstellungskosten	CHF 5'258'000.00
Einstellplätze	<u>CHF 342'000.00</u>
Total	CHF 5'600'000.00

Der Gemeinderat und der Planer haben sich darüber Gedanken gemacht, ob eine Lüftung eingebaut werden soll. Wenn man dies möchte, sollte die Lüftung während des Neubaus realisiert werden und nicht zu einem späteren Zeitpunkt (höhere Kosten, Machbarkeit offen etc.). Daher ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die Gemeindeverwaltung mit einer Lüftung ausgestattet werden soll. Der Kostenvoranschlag präsentiert sich wie folgt:

Lufttechnische Anlagen	CHF 110'000.00
Betonarbeiten, Deckenbekleidungen, Elektroanlagen usw.	CHF 22'900.00
Honorare	CHF 20'000.00
Mehrwertsteuer	CHF 12'000.00
Reserve	<u>CHF 5'100.00</u>
Kostenvoranschlag Lüftung Verwaltungsräumlichkeiten	CHF 170'000.00

In Vertretung von Vizeammann Albert Konrad erläutert *Gemeinderat Claudio Lutz* die Folgekosten für die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung pro Jahr:

Abschreibungen Hochbaute (Abschreibedauer 35 Jahre)	CHF 114'000.00
Abschreibungen Mobiliar (Abschreibedauer 10 Jahre)	CHF 34'000.00
Zinsanteil (Zinssatz von 1,25 %)	CHF 26'000.00
Verwaltungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten	<u>CHF 27'000.00</u>
Total Kapital- und Betriebsfolgekosten Gemeindeverwaltung	CHF 201'000.00

Bei einer Annahme eines ortsüblichen Mietzinses für Neubau-Wohnungen kann mit Mietzinseinnahmen für die 7 Wohnungen von CHF 173'335.-- 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 von Total CHF 70'335.-- kann ein Nettoertrag von CHF 103'000.-- pro Jahr erzielt werden.

Der Nettoaufwand Räumlichkeiten Gemeindeverwaltung mit Mietwohnungen ist somit CHF 98'000.-- pro Jahr (CHF 201'000.-- minus CHF 103'000.--). Die Investition ist für die Einwohnergemeinde problemlos tragbar und hat keine negativen finanziellen Auswirkungen.

Die Wohnungen gehören in das Finanzvermögen und nicht in das Verwaltungsvermögen. Im Verwaltungsvermögen werden alle Vermögenswerte dargestellt, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Dies bedeutet, dass die einzelnen Werte immer in direktem Zusammenhang mit einer Gemeindeaufgabe stehen. Verwaltungsvermögen

kann nicht veräussert werden, solange es einer durch die Gemeinde zu erfüllenden Aufgabe dient. Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung jederzeit veräussert werden können. Es handelt sich dabei um Vermögensanlagen.

Auf der nächsten Folie präsentiert *Gemeinderat Claudio Lutz* die Entwicklung der Nettoschuld pro Einwohner (ohne Werke/Spezialfinanzierungen). Gemäss Aufgaben- und Finanzplanung wird die Nettoschuld in den Jahren 2025 und 2026 kurzfristig auf CHF 1'500.-- und CHF 1'800.-- steigen. Auch die Entwicklung des Cashflows/Selbstfinanzierung zeigt ein gutes Bild für die Gemeinde.

Die Diskussion ist eröffnet:

Silvio Angelini: Es wird immer von den Parkplätzen gesprochen, aber man kann auch zu Fuss oder mit dem Velo zum Gemeindehaus kommen. Es gibt auch noch zwei Bushaltestellen.

Gemeindeammann Hans Rätzer zeigt auf der Folie "Umgebung" die zwei Bushaltestellen direkt vor dem Gemeindehaus. Die Bushaltestelle bei der Bünz wird Richtung Lenzburgerstrasse 4 und 6 verschoben. Dies wird mit dem Strassenbauprojekt Lenzburgerstrasse Ost, Hölli und Mägenwilerstrasse realisiert. Das Traktandum wird vor-aussichtlich an der kommenden Wintergemeindeversammlung behandelt.

Martin Hartmann ist Nachbar der Überbauung Mattenpark. Er stellt fest, dass es bei den Liegenschaften Lenzburgerstrasse 14 und Lenzburgerstrasse 16 viel zu wenig Parkplätze hat. Er muss oft schauen, dass er noch zu seiner Liegenschaft fahren kann. Daher erachtet er 14 Tiefgaragenplätze und 6 Aussenparkplätze für 7 Wohnungen, Besucher und Mitarbeitende als zu wenig. Er glaubt nicht, dass Besucher beim alten Gemeindehaus parkieren.

Gemeindeammann Hans Rätzer: Für Kurzzeit-Besucher der Gemeindeverwaltung stehen die Aussenparkplätze zur Verfügung und bei einem täglichen Normalbetrieb genügen diese. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Bedarf der gesamten Liegenschaft mit rund von 35 nutzbaren Parkplätzen sehr gut abgedeckt werden kann. Es werden mehr Parkplätze als die Normen verlangen angeboten.

Hans Flückiger möchte wissen, ob die Parkplätze den Wohnungen zugeteilt werden. Wo befindet sich die Abfahrt in die Tiefgarage?

Gemeindeammann Hans Rätzer: Die Parkplätze werden fix zugeteilt. Anhand des eingeblendeten Situationsplanes wird die Abfahrt der Tiefgarage gezeigt. Der Verkehr für die 170 Wohnungen erfolgt über die primäre Erschliessung. Bei der sekundären Erschliessung handelt es sich mit Ausnahme der Zu-/Wegfahrt zu den Liegenschaften Lenzburgerstrasse 12, 16 und 18 (rund 15 m) um eine Einbahnstrasse.

Gabriela Hauri möchte wissen, wie das Gebäude geheizt wird. Aus ihrer Sicht sollte ein so grosses Dach genutzt werden.

Gemeindeammann Hans Rätzer: Das ganze Gebäude wird im Minergie-Standard mit Erdsonden-Wärmepumpen gebaut. Diese Art von Heizung ist effizienter als eine Luft-/ Wasser-Wärmepumpe. Auf den Flachdächern der hinterliegenden Mehrfamilienhäuser werden Solarpanels erstellt. Dies ist auf den zwei Gebäuden südseitig entlang der Lenzburgerstrasse aus ortsbildschützerischen Gründen nicht möglich. Jedoch gehört die Liegenschaft Lenzburgerstrasse 4 zum "Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)" im Sinne des Energiegesetzes und man bezieht Solarstrom.

Daniela Geissbühler findet das Projekt gut, Parkplätze kann es nie zu viele haben. Die Schalteranlage mit einer Breite von 3 m erachtet sie als sehr klein. Es können maximal nur 2 Personen gleichzeitig bedienen.

Gemeindeammann Hans Rätzer: Es wurde bewusst nur noch ein Schalter geplant und es soll auch nur eine Person am Bedienen sein, ansonsten gibt es wieder ein Problem mit der Stellvertretung. Die Abteilungen Steuern/Finanzen haben je zwei Mitarbeitende und bei Ferien, Sitzungen etc. ist das Büro/der Schalter nicht besetzt. Sollte ein Kundengespräch länger dauern, wird das Gespräch in einem der zwei Besprechungszimmer fortgesetzt und der Schalter kann durch eine andere Person besetzt werden. Der Schalter ist auch behindertengerecht ausgestaltet. Ein Teil des Schalters ist tiefer gesetzt, damit auch Personen mit Rollstuhl bedient werden können. Es muss auch berücksichtigt werden, dass immer mehr Anliegen elektronisch erledigt werden können und kein Besuch in der Verwaltung benötigt wird.

Robin Meyer: Ist bei den Einstellplätzen in der Tiefgarage eine Elektroladestation budgetiert?

Gemeindeammann Hans Rätzer: Im Konzept ist die Umsetzung vorbereitet. Die Realisierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Anhand des eingebündelten Situationsplanes wird der Standort der neu zu bauenden Transformatorenstation in der Tiefgarage bei der Rampe gezeigt.

Linus Bellwald: Es ist ein schönes Haus und es kostet 10 Mio. Franken. Wenn man arbeitet und etwas leistet, darf man auch etwas ausgeben. Er fragt sich, ob das etwas Schönes ist und alle dafür so viel Geld ausgeben wollen. Er hat Zahlen angeschaut und Berechnungen gemacht. Auf der Mattenpark-Website der Fortimo hat er die Preise der Wohnungen herausgesucht und konnte feststellen, dass die Erstellungskosten der Wohnungen von 5,6 Mio. Franken realistisch sind. Die nicht voll ausgebaute Verwaltung benötigt 1 ½ Stockwerke und die voll ausgebauten Wohnungen belegen 2 ½ Stockwerke. Von den Gesamtkosten der Fortimo ergibt dies Anteilskosten von rund 63 % für die Wohnungen und 37 % für die Verwaltung. Die Berechnung mit der Fläche ergibt das gleiche Ergebnis. Somit wird für die Verwaltung gleich viel bezahlt wie für die Wohnungen, welche voll ausgebaut sind. Das passt für ihn nicht, vor allem weil für den Innenausbau noch eine Million Franken und für die Möbel noch CHF 340'000.-- dazu kommen. Er hat auch teure Möbel, die 30 Jahre in seinem Besitz sind und diese funktionieren auch die nächsten 20 Jahren noch. Bei den Kosten macht er ein grosses Fragezeichen. Wenn der Gemeinderat bei der Fortimo mit der Haltung auftritt, dass es die letzte Chance ist und das Gebäude genau die richtige Lösung ist, dann ist man in keiner Top-Position für die Erreichung eines guten

Kaufpreises. Die Fortimo macht keine Prüfung, ob die Gemeinde das Geld hat. Für ihn ist das Projekt eine halbe bis ganze Million zu teuer.

Linus Bellwald fehlt es auch an der Flexibilität bei dieser Vorlage. Bereits am Informationsanlass wurde gesagt, dass es nur so umgesetzt werden kann und die Verwaltung kann wegen der Raumhöhe nur im Erdgeschoss realisiert werden. Er geht nicht davon aus, dass die Verwaltung wachsen wird. Dies zeigt ihm seine Erfahrung bei den Digitalisierungsprojekten der öffentlichen Verwaltung oder bei den "new work-Arbeitsplätzen", der Bedarf geht zurück. Daher muss man sich nicht danach orientieren, möglichst zu wachsen, sondern die Möglichkeit haben zurückzugehen und die frei gewordene Fläche anderweitig zu gestalten. Es ist ihm egal, ob es ein Restaurant gibt oder etwas anderes. Es muss einfach mehr Leben geben als eine Verwaltung.

Das Projekt kann man annehmen oder wenn es nicht hundertprozentig überzeugt ablehnen. Bei einem negativen Entscheid war es nicht die letzte und einzige Chance. Man muss auf Feld 1 zurückgehen, weil es keine hundertprozentig gute Lösung war.

Linus Bellwald: Schulden sind günstiger als Vermögen, aber dass die Verschuldungskurve steigt und wieder retour geht findet er nicht gut. Er wäre persönlich stolzer, wenn die Schuldenlinie eben bleiben würde.

Gemeindeammann Hans Rätzer: Der Gemeinderat hat gegenüber der Fortimo nicht gesagt, dass die Gemeinde das Haus unbedingt will und dafür jeden Preis bezahlt. In einer ersten Phase wurde ein Letter of Intent LOI (Absichtserklärung) unterschrieben. Dafür wurde ein Architekt mit der unabhängigen Berechnung der Kosten für die Erstellung dieses Gebäude durch die Gemeinde beauftragt. Diese Zahlen waren die Ausgangslage für die Verhandlungen mit der Fortimo. Der Gemeinderat hat auch das Gleiche wie Linus Bellwald getan. Er hat die Wohnungen der Fortimo in der Mattenpark-Überbauung als Vergleich zur Liegenschaft Lenzburgerstrasse 4 genommen. Es ist ein realistischer Kaufpreis. Beim Gebäude Lenzburgerstrasse 4 ist speziell, dass es im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eine Überhöhe gibt, das Archiv benötigt eine sogenannte weisse Wanne (kein Wasser, keine Feuchte darf eindringen) und einen tragfähigeren Betonboden. All dies sind erhöhte Anforderungen, welche das Projekt teurer machen. Auch die speziellen Anforderungen aus Sicht des Ortsbildschutzes der Kant. Denkmalpflege verursachen Kosten, z. B. das Walmdach anstelle eines Satteldaches oder Flachdaches. Doch dies ist es auch wert, es wird ein schönes und zweckmässiges Gebäude. Das Gebäude kann flexibel genutzt werden. Die Verwaltung kann wachsen, aber sie kann auch weniger Fläche nutzen.

Beim Kostenvoranschlag für die Möblierung hat man ein gängiges Produkt auf dem Markt berücksichtigt, ein Rabatt von 30 % ist eingerechnet. Es sind übliche Büromöbel, aber nicht vergleichbar mit Ikea-Möbeln. Diese sind für eine Gemeindeverwaltung eher ungeeignet.

Linus Bellwald: Es ist nicht so, dass er der Gemeindeverwaltung das Mobiliar nicht gönnen möchte. Er findet die Grundkosten zu hoch, auch ohne den Ausbau von 1 Mio. Franken.

Lukas Setz widerspricht dem Vorredner. Er sieht das Projekt als Chance, ein Gemeindehaus im Dorfzentrum zu realisieren. Das Projekt kann man ablehnen, doch dafür geht man zurück auf Feld 1 und für ein neues Gemeindehaus dauert es wiederum 5 bis 10 Jahre. Die Stimmbürger sollen jetzt ja sagen, damit es Othmarsingen nicht wie Aarau mit dem Brügglifeld-Projekt geht. Der Gemeinderat möchte etwas investieren. Die Nettoschuld steigt, aber diese sinkt wieder. Er plädiert für die Annahme des Projekts.

Ursula Burkhalter fragt sich, warum es im 1. Obergeschoss auch eine Raum-Überhöhe benötigt.

Gemeindeammann Hans Rätzer: Das Erdgeschoss hat eine Höhe von 3.01 m. Dort wird jedoch noch eine Akustikdecke von rund 20 cm montiert und es entsteht eine Höhe von 2.80 m. Eine Wohnung baut man heute mit einer Raumhöhe von 2.40/2.50 m. Somit handelt es sich bei der Überhöhe um ein Mass von 30 - 40 cm. Im 1. Obergeschoss beträgt die Raumhöhe 2.65 m. Wenn ebenfalls noch eine schmale Akustikdecke installiert werden muss, kommt man auf eine Höhe von 2.50/2.55 m und dies ergibt einen rund 10 - 15 cm höheren Raum als ein Wohnraum.

Abstimmungen

- 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) wird mit 87 Ja-Stimmen und 14 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen zugestimmt.**

Gemeindeammann Hans Rätzer bedankt sich auch im Namen der Gemeindemitarbeitenden herzlich für diesen Beschluss. Der Gemeinderat ist froh, dass diese sehr alte Pendeuz endlich erledigt werden kann und ein so tolles Projekt realisiert werden kann.

- b) **Dem Verpflichtungskredit für die Lüftung der Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung von CHF 170'000.-- inkl. Mehrwertsteuer (Preisstand Juli 2024, zuzüglich allfällige teuerungsbedingte Mehrkosten) wird grossmehrheitlich und 6 Nein-Stimmen bei 9 Enthaltungen zugestimmt.**

3 403.2 Verhandlungsgeschäfte, Traktanden

Verschiedenes

Gemeindeammann Hans Rätzer orientiert über folgende zwei Anlässe:

- Am Samstag, 21. September 2024, ab 13.00 Uhr, findet in der Schulanlage Othmarsingen der Bevölkerungstag der Regionalen Feuerwehr Maiengrün statt.
- Am Freitag, 27. September 2024, hält Schriftstellerin Blanca Imboden in der Gemeindebibliothek eine Lesung. Dies wird von der Kulturkommission organisiert.

Die Diskussion ist eröffnet:

Erich Geissbühler ist persönlich zufrieden, dass unter das Thema "Gemeindeverwaltung" nach 30 Jahren ein Haken gemacht werden kann. Er sagt Danke als Othmarsinger.

Gemeindeammann Hans Rätzer: Es gab an der heutigen Gemeindeversammlung zwei neue Sachen: Die Gemeindeversammlung startete an einem Mittwoch um 19.30 Uhr anstelle an einem Freitag um 20.00 Uhr. Er möchte gerne rein informative Abstimmungen durchführen:

Wochentag

- **Wer ist für die Durchführung der Gemeindeversammlung an einem Freitag?
3 Stimmen**
- **Wer ist für die Durchführung der Gemeindeversammlung an einem anderen Wochentag? Grossmehrheitlich**
- **Wer ist für die Durchführung der Gemeindeversammlung an einem Mittwoch?
Grossmehrheitlich**
- **Wer ist für die Durchführung der Gemeindeversammlung an einem Donnerstag?
Einige Stimmen**

Uhrzeit

- **Wer ist für den Beginn der Gemeindeversammlung um 20 Uhr? Rund 20 Stimmen**
- **Wer ist für den Beginn der Gemeindeversammlung früher als 20 Uhr? Grossmehrheitlich**

Gemeindeammann Hans Rätzer bedankt sich herzlich bei folgenden Personen:

- den Bürgerinnen und Bürgern für ihre Teilnahme und die Diskussion
- den Stimmezählern Alexander Messmann, Bruno Anderhalden und Hugo Geissbühler
- Eva Wanner und Romi Schneider für die Berichterstattung
- Lotti Trottmann für die wunderschöne Blumendekoration
- den Mitarbeitenden der Verwaltung und des Technischen Dienstes
- seinen Ratskollegen für die Unterstützung
- Allen, die sich zum Wohl des Dorfes einsetzen und engagieren.

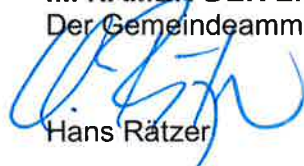
Gemeindeammann Hans Rätzer wünscht allen Anwesenden einen schönen Herbst.


Schluss der Gemeindeversammlung um 20.55 Uhr.

IM NAMEN DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:


Hans Rätzer


Nicole Wernli