



**GEMEINDE
HAUSEN AG**

Einladung zur Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde

Mittwoch, 11. Juni 2025, 19.30 Uhr



LIEBE STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER

Sie halten die Broschüre als Einladung zur Gemeindeversammlung in den Händen. Darin finden Sie die Traktanden mit den Berichten in Kurzform. Wer die vollständigen Berichte sowie weitere Dokumente zu den Versammlungsgeschäften (Protokoll, Rechenschaftsbericht etc.) erhalten möchte, kann diese bei der Gemeindekanzlei Hausen AG via Tel. 056 461 70 40 oder per E-Mail an gemeindekanzlei@hausen.swiss bestellen oder auf unserer Webseite www.hausen.swiss herunterladen.

Die Grundlage für die Arbeit des Gemeinderates bildet neben dem Gesetz das Leitbild sowie die festgelegten Ziele, welche der Gemeinderat jährlich überarbeitet. Aufgrund dessen werden Budgets bzw. einzelne Kreditvorlagen ausgearbeitet.

Die Akten zu den Verhandlungsgeschäften liegen in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme durch die Stimmberechtigten vom 28. Mai bis 11. Juni 2025 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten öffentlich auf. Bitte beachten Sie, dass die Gemeindeverwaltung über Auffahrt von Donnerstag, 29. Mai bis Freitag, 30. Mai 2025 geschlossen ist.

Wir laden Sie herzlich ein, sich an der direkten Demokratie unserer Gemeinde zu beteiligen und an der Gemeindeversammlung teilzunehmen. Fragen oder sonstige Rückmeldungen nehmen die einzelnen Gemeinderäte oder die Gemeindeverwaltung gerne entgegen.



Gemeinderat Hausen AG

EINLADUNG ZUR EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Mittwoch, 11. Juni 2025
19.30 Uhr in der Mehrzweckhalle Hausen AG

TRAKTANDEN

1. Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. November 2024
2. Genehmigung Rechenschaftsbericht 2024
3. Einbürgerungen
4. Genehmigung Rechnung 2024
5. Zustimmung Verkauf Parzellen Nr. 2311 und Nr. 2314
6. Zustimmung Verkauf Rothübelturnhalle
7. Verpflichtungskredit für die Projektierung zur Sanierung der Hauptstrasse und der Bushaltestellen
8. Verpflichtungskredit Neubauprojekt «Messschacht Wasserversorgung»
9. Verpflichtungskredit für die Sanierung des Mehrfamilienhauses Mitteldorfstrasse 3
10. Verschiedenes



1 PROTOKOLL

Das Protokoll der letzten ordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 2024 kann im Internet unter www.hausen.swiss oder bei der Gemeindekanzlei in gedruckter Form bezogen werden.

ANTRAG

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

2 RECHENSCHAFTSBERICHT 2024

Über die Aktivitäten in den jeweiligen Ressorts wurde laufend in geraffter Form informiert. In der Tagespresse, im HAUSENaktuell und im Internet sind jeweils Gemeinderatsnachrichten publiziert worden, sodass die Bevölkerung regelmässig über das Geschehen informiert wurde. An zwei Gemeindeversammlungen wurden verschiedene Beschlüsse gefasst.

Der schriftliche Rechenschaftsbericht enthält politische Informationen des Gemeinderates, statistische Informationen der Verwaltung sowie Berichte aus den verschiedenen Organisationen und Kommissionen. Der vollständige Bericht kann im Internet (www.hausen.swiss) oder bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.

ANTRAG

Der Rechenschaftsbericht für das Jahr 2024 sei zu genehmigen.

3 EINBÜRGERUNG

IN KÜRZE

Die formellen und materiellen Einbürgerungsvoraussetzungen sind erfüllt. Anlässlich eines persönlichen Gesprächs sowie aufgrund der eingeholten Referenzen kann der Gemeinderat die Einbürgerung des Gesuchstellers empfehlen.

AGUSHI, NUHI



Agushi, Nuhi

Agushi, Nuhi, nordmazedonischer Staatsangehöriger, geboren 19. Juni 1994, ledig, Labormitarbeiter bei der Bachema AG, Schlieren.

Er besitzt die Niederlassung C und ist seit 2020 wohnhaft in Hausen AG, Südbahnstrasse 6a.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt, folgende Person in das Einwohnerbürgerrecht der Gemeinde Hausen AG aufzunehmen:

- a) Agushi, Nuhi





4 RECHNUNGEN 2024

IN KÜRZE

GESAMTERGEBNIS ERFOLGSRECHNUNG

Die Erfolgsrechnung 2024 der Einwohnergemeinde schliesst bei einem Steuerfuss von 110% mit einem Ertragsüberschuss von CHF 489'400 ab (Budget: CHF 69'400 Aufwandüberschuss). Der Ertragsüberschuss wird dem Eigenkapital gutgeschrieben.

FINANZIERUNGSERGEBNIS

Bei einem Ergebnis der Investitionsrechnung von CHF –402'100 und einer Selbstfinanzierung von CHF 1'325'200 resultiert ein Finanzierungsüberschuss von CHF 923'100 (Budget 2024: CHF 1'821'600 Finanzierungsfehlbetrag). Mit diesem Finanzierungsüberschuss kann die Nettoschuld der Einwohnergemeinde weiter reduziert werden, sie beträgt per 31. Dezember 2024 rund CHF 10.8 Mio.

Anmerkung: Die Zahlen im vorliegenden Traktandum sind jeweils auf Hundert CHF gerundet; die Totale in den Tabellen können daher von den Spaltensummen abweichen.

1. ERGEBNISSE DER ERFOLGSRECHNUNG (OHNE SPEZIALFINANZIERUNGEN)

DREISTUFIGER ERFOLGSAUSWEIS

	Tausend CHF	
	RG 2024	BG 2024
Betrieblicher Aufwand	13'532.8	13'529.6
Betrieblicher Ertrag	13'612.7	13'100.5
1. Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	79.8	–429.1
Finanzaufwand	306.6	340.8
Finanzertrag	377.9	362.3
Ergebnis aus Finanzierung	71.3	21.5
2. Operatives Ergebnis	151.1	–407.6
Ausserordentliches Ergebnis	338.2	338.2
3. Gesamtergebnis ER		
+ = Ertragsüberschuss/	489.4	–69.4
– = Aufwandüberschuss		

1.1 SELBSTFINANZIERUNG

Anmerkung: Die Selbstfinanzierung zeigt die Finanzierung auf, die die Gemeinde durch ihre betriebliche Tätigkeit erzielt und die sie zur Finanzierung ihrer Investitionen benutzen kann, ohne auf eine Fremdfinanzierung zurückzugreifen. Grob gesagt, entspricht die Selbstfinanzierung der Summe des Gesamtergebnisses der Erfolgsrechnung und der Abschreibungen des Verwaltungsvermögens.

In der vorliegenden Rechnung resultiert eine Selbstfinanzierung von CHF 1'325'200.

BERECHNUNG SELBSTFINANZIERUNG

	Tausend CHF	
	RG 2024	BG 2024
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	489.4	–69.4
Abschreibungen Verwaltungsvermögen und Investitionsbeiträge	1'263.2	1'251.8
Einlagen in Fonds	0.0	0.0
Einlagen in das Eigenkapital	0.0	0.0
Aufwertungen Verwaltungsvermögen	0.0	0.0
Entnahmen aus Fonds FK	–89.1	–91.0
Entnahmen aus Fonds EK	0.0	0.0
Entnahmen aus der Aufwertungsreserve EK	–338.2	–338.2
Selbstfinanzierung	1'325.2	753.2



1.2 AUFWAND UND ERTRAG

NETTOAUFWAND NACH AUFGABEN

	Tausend CHF	
	RG 2024	BG 2024
0 Allgemeine Verwaltung	1'542.6	1'581.6
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung	665.4	807.2
2 Bildung	4'869.8	4'883.0
3 Kultur, Sport und Freizeit	225.0	240.7
4 Gesundheit	1'218.4	1'056.8
5 Soziale Sicherheit	1'738.2	1'792.6
6 Verkehr	516.5	537.6
7 Umweltschutz und Raumordnung	142.5	147.5
8 Volkswirtschaft	1.9	-21.7
9 Finanzen und Steuern	-11'409.6	-10'955.9
Gesamtergebnis ER		
+ = Ertragsüberschuss/	489.4	-69.4
- = Aufwandüberschuss		

1.3 DETAILS ZUM FISKALERTRAG (STEUERERTRAG)

Der Steuerertrag basiert auf einem Steuerfuss von 110%. Im Budget 2024 waren in allen Steuerkategorien Bruttoeinnahmen von insgesamt CHF 10'624'500 budgetiert. Die Rechnung 2024 liegt nun mit CHF 11'033'100 um CHF 408'600 oder 3,8% über dem Budget.

FISKALERTRAG

	Tausend CHF	
	RG 2024	BG 2024
Einwohnerzahl Stat. Amt	3812	3850
Gemeindesteuerfuss	110%	110%
Allgemeine Gemeindesteuern, davon	10'758.5	10'367.0
<i>Einkommens- und Vermögenssteuern</i>	10'136.4	9'817.0
<i>Quellensteuern</i>	283.0	250.0
<i>Juristische Personen</i>	339.1	300.0
Sondersteuern	274.6	257.5
Total Fiskalertrag	11'033.10	10'624.5

ALLGEMEINE GEMEINDESTEUERN

Die allgemeinen Gemeindesteuern liegen im Jahr 2024 CHF 391'500 über dem Budget:

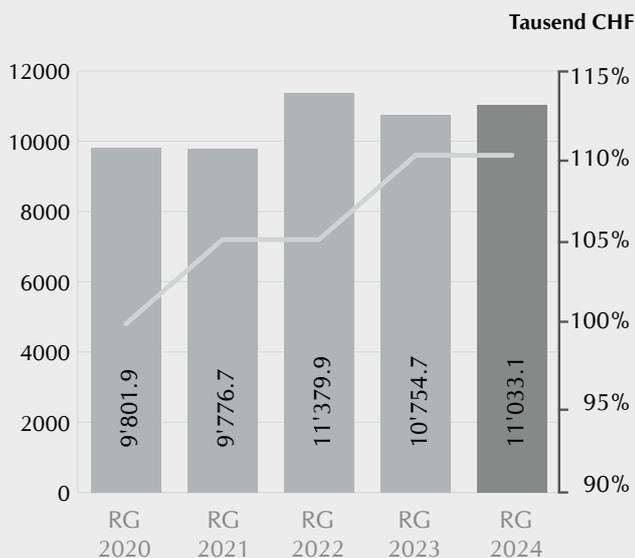
Einkommens- und Vermögenssteuern: Die Sollstellungen für die Einkommens- und Vermögenssteuern «im Rechnungsjahr» liegen CHF 97'900 unter dem Budget. Die budgetierten Einkommens- und Vermögenssteuern pro Einwohner wurden zwar erreicht – aber die Bevölkerungsanzahl ist zurzeit rückläufig. Die Kapitalzahlungen sind höher als budgetiert. Die «Nachträge aus den Vorjahren» sind CHF 438'100 höher als budgetiert. Insgesamt sind CHF 45'200 Einkommens- und Vermögenssteuern sowie CHF 2'800 Aktiensteuern abgeschrieben worden. Das Bewirtschaften der Verlustscheine hat zu Rückzahlungen von CHF 2'700 geführt.

Aktien-/Quellensteuern: Bei den Quellensteuern sind Mehrerträge von CHF 33'000 zu verzeichnen. In den letzten Jahren waren die Einnahmen aus Quellensteuern rückläufig. Die Aktiensteuern liegen mit CHF 339'100 (netto) um CHF 39'100 über Budget.

SONDERSTEUERN

Das Budget der Sondersteuern konnte insgesamt um CHF 17'100 übertroffen werden. Die Grundstückgewinnsteuern sind CHF 98'500 über Budget. Die Nach- und Strafsteuern liegen CHF 46'000 unter Budget. Die Erbschafts- und Schenkungssteuern liegen CHF 34'100 unter Budget.

ENTWICKLUNG FISKALERTRAG UND GEMEINDESTEUERFUSS (IN%) SEIT 2020



FINANZ- UND LASTENAUSGLEICH

Anmerkung: Der Finanzausgleich besteht aus dem Steuerkraftausgleich sowie dem Lastenausgleich, unterteilt in Bildungs- und Sozillastenausgleich; dieser dient dazu, den Mehraufwand abzufedern, der bei einer Gemeinde aufgrund von Sonderlasten entsteht.

	Tausend CHF	
	RG 2024	BG 2024
Finanzausgleich nach FiAG	-37.0	-36.8
Feinausgleich	+96.6	+97.7
Total		
+ = Beitrag vom Kanton	+59.6	+60.9
- = Abgabe an Kanton		



2. INVESTITIONSRECHNUNG (OHNE SPEZIALFINANZIERUNGEN)

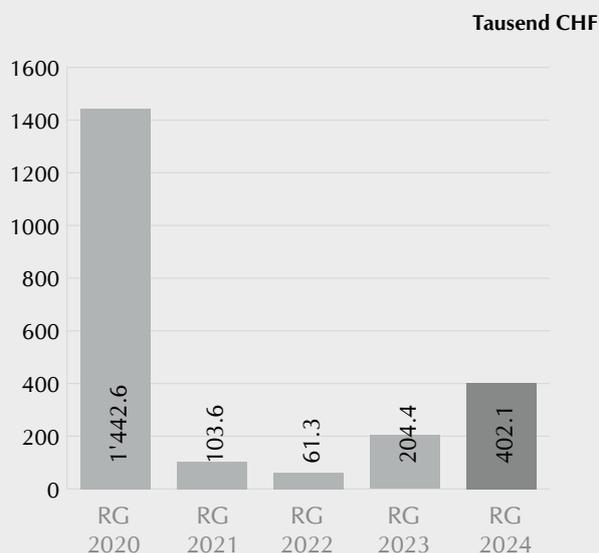
2.1 NETTOINVESTITIONEN

Für die Einwohnergemeinde resultieren Nettoinvestitionskosten im Gesamtbetrag von CHF 402'100 (Budget: CHF 2'574'800). Die Sanierungen altes Lindhofschulhaus und Münzenthalstrasse wurden um ein Jahr verschoben. Die Ausgaben für die Erschliessung Campus Reichhold verzögern sich ebenfalls.

ERGEBNIS (NETTOINVESTITIONEN)

	Tausend CHF	
	RG 2024	BG 2024
Ausgaben Investitionsrechnung	496.1	2'736.0
Einnahmen Investitionsrechnung	94.0	161.2
Nettoinvestitionen	402.1	2'574.8

2.2 ENTWICKLUNG NETTOINVESTITIONEN ENTWICKLUNG NETTOINVESTITIONEN SEIT 2020



3. FINANZIERUNGSRECHNUNG (OHNE SPEZIALFINANZIERUNGEN)

3.1 FINANZIERUNGS AUSWEIS

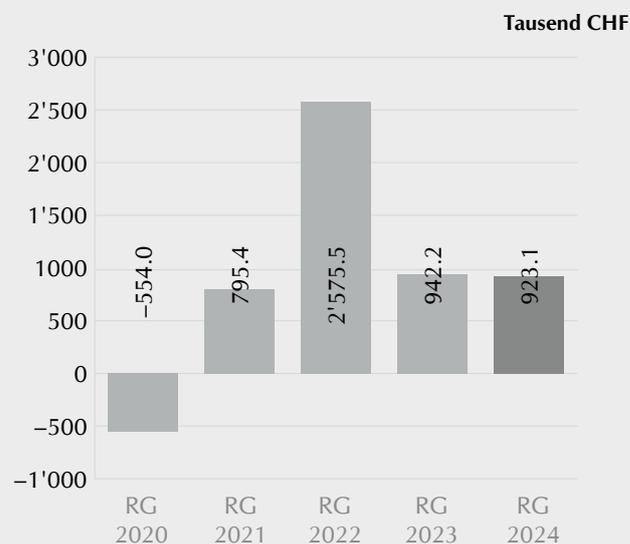
Mit der Selbstfinanzierung von CHF 1'325'200 können die Nettoinvestitionen vollständig mit eigenen Mitteln finanziert werden.

FINANZIERUNGS AUSWEIS

Anmerkung: Das Finanzierungsergebnis (Investitionskosten abzüglich Selbstfinanzierung) zeigt die Schuldenentwicklung der Einwohnergemeinde.

	Tausend CHF	
	RG 2024	BG 2024
Nettoinvestitionen (aus Investitionsrechnung)	-402.1	-2'574.8
Selbstfinanzierung (aus Erfolgsrechnung)	1'325.2	753.2
Finanzierungsergebnis + = Finanzierungüberschuss/ - = Finanzierungsfehlbetrag	923.1	-1'821.6

3.2 FINANZIERUNGSÜBERSCHÜSSE UND FINANZIERUNGSFEHLBETRÄGE SEIT 2020



4. BILANZ

4.1 BILANZWERTE

Das Finanzvermögen ist per Ende 2024 rund CHF 2.2 Mio. höher als Anfang 2024. Ende Jahr wurden hohe Anschlussgebühren fakturiert, die per 31.12.2024 noch nicht fällig waren.

BILANZ

	Tausend CHF	
	31.12.24	01.01.24
Aktiven	59'363.6	58'157.8
Finanzvermögen	14'051.6	11'849.7
Verwaltungsvermögen	45'312.0	46'308.1
Passiven	59'363.6	58'157.8
Fremdkapital	23'562.7	22'105.1
Eigenkapital total, davon	35'800.8	36'052.7
<i>Spezialfinanzierungen</i>	8'412.4	8'733.6
<i>Fonds</i>	45.7	127.5
<i>Aufwertungsreserve</i>	5'586.3	5'924.6
<i>Bilanzüberschuss</i>	21'756.5	21'267.1

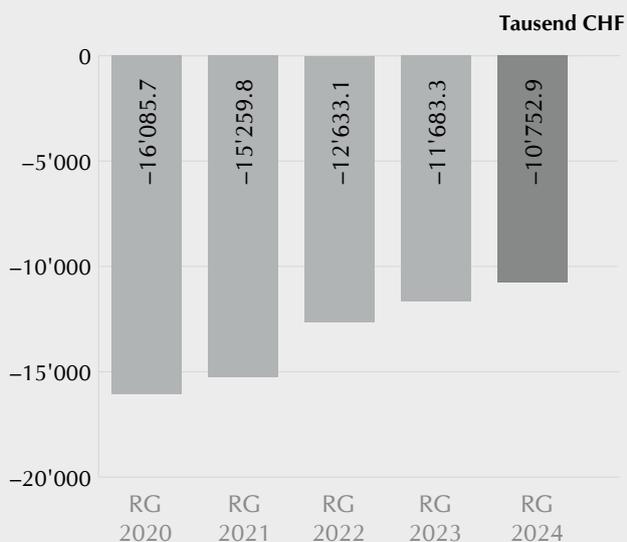
4.2 ERMITTLUNG NETTOSCHULD AUS BILANZWERTEN (31. DEZEMBER 2024)

NETTOSCHULD AUS BILANZ

	Tausend CHF	
	Aktiven	Passiven
Fremdkapital		23'562.7
Verpflichtungen SF		8'412.4
Finanzvermögen	14'051.6	
Vermögenswerte SF	7'170.6	
Nettoschuld 31. Dezember 2024	10'752.9	



4.3 ENTWICKLUNG NETTOSCHULD SEIT 2020



5. ERGEBNISSE SPEZIALFINANZIERUNGEN

Anmerkung: Von einer Spezialfinanzierung spricht man, wenn aufgrund gesetzlicher oder rechtlicher gleichwertiger Vorschriften bestimmte Erträge ganz oder teilweise für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe verwendet werden. Der Ertrag und der Aufwand werden im Rahmen der funktionalen Gliederung durch eine mit dem Titel der Spezialfinanzierung bezeichneten Funktion erfasst.

Spezialfinanzierungen müssen als selbstständiger Rechnungskreis innerhalb der Verwaltungsrechnung geführt werden. Sie sind deshalb in der Rechnung der Gemeinde integriert und verwenden die gleichen Aufwands- und Ertragsarten der Erfolgsrechnung bzw. die Ausgaben- und Einnahmenarten der Investitionsrechnung.

WASSERWERK

Die Rechnung Wasserwerk schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 41'000 ab.

Das Nettovermögen Wasserwerk konnte von CHF 693'200 auf CHF 993'500 erhöht werden.

	Tausend CHF	
ERFOLGSAUSWEIS	RG 2024	BG 2024
Betrieblicher Aufwand	499.4	542.1
Betrieblicher Ertrag	453.2	530.8
1. Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-46.2	-11.3
Finanzaufwand	0.0	0.0
Finanzertrag	5.2	1.3
Ergebnis aus Finanzierung	5.2	1.3
2. Operatives Ergebnis	-41.0	-10.0
Ausserordentliches Ergebnis	0.0	0.0
3. Gesamtergebnis + = Ertragsüberschuss/ - = Aufwandüberschuss	-41.0	-10.0
FINANZIERUNGS-AUSWEIS	RG 2024	BG 2024
Ergebnis Investitionen	316.9	-860.0
Selbstfinanzierung	-16.6	3.3
Finanzierungsergebnis + = Finanzierungsüberschuss/ - = Finanzierungsfehlbetrag	300.3	-856.7
	31.12.24	01.01.24
Vermögensstand: + = Nettoschuld/ - = Nettovermögen	-993.5	-693.2

ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung schreibt einen Aufwandüberschuss von CHF 328'900. Das Nettovermögen konnte von CHF 2'881'600 auf CHF 3'211'700 erhöht werden.

	Tausend CHF	
ERFOLGSAUSWEIS	RG 2024	BG 2024
Betrieblicher Aufwand	602.3	599.9
Betrieblicher Ertrag	251.8	288.9
1. Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-350.5	-311.0
Finanzaufwand	0.0	0.0
Finanzertrag	21.6	6.1
Ergebnis aus Finanzierung	21.6	6.1
2. Operatives Ergebnis	-328.9	-304.9
Ausserordentliches Ergebnis	0.0	0.0
3. Gesamtergebnis + = Ertragsüberschuss/ - = Aufwandüberschuss	-328.9	-304.9
FINANZIERUNGS AUSWEIS	RG 2024	BG 2024
Ergebnis Investitionen	637.7	-669.0
Selbstfinanzierung	-307.5	-309.2
Finanzierungsergebnis + = Finanzierungsüberschuss/ - = Finanzierungsfehlbetrag	330.2	-978.2
	31.12.24	01.01.24
Vermögensstand: + = Nettoschuld/ - = Nettovermögen	-3'211.7	-2'881.6

ABFALLWIRTSCHAFT

Die Abfallwirtschaft schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 48'700 ab. Das Nettovermögen beträgt neu CHF 309'400.

	Tausend CHF	
ERFOLGSAUSWEIS	RG 2024	BG 2024
Betrieblicher Aufwand	317.4	315.7
Betrieblicher Ertrag	364.1	360.7
1. Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	46.7	45.0
Finanzaufwand	0.0	0.0
Finanzertrag	1.9	0.5
Ergebnis aus Finanzierung	1.9	0.5
2. Operatives Ergebnis	48.7	45.5
Ausserordentliches Ergebnis	0.0	0.0
3. Gesamtergebnis + = Ertragsüberschuss/ - = Aufwandüberschuss	48.7	45.5
FINANZIERUNGS AUSWEIS	RG 2024	BG 2024
Ergebnis Investitionen	0.0	0.0
Selbstfinanzierung	51.2	48.0
Finanzierungsergebnis + = Finanzierungsüberschuss/ - = Finanzierungsfehlbetrag	51.2	48.0
	31.12.24	01.01.24
Vermögensstand: + = Nettoschuld/ - = Nettovermögen	-309.4	-258.2

6. STELLUNGNAHME FINANZKOMMISSION

Die Finanzkommission hat die Rechnung 2024 geprüft und für richtig befunden.

Wenn Sie die Gesamtrechnung in voller Version wünschen, können Sie diese bei der Abteilung Finanzen Hausen AG per Telefon 056 461 70 50 oder per E-Mail finanzen@hausen.swiss bestellen oder auf unserer Webseite www.hausen.swiss herunterladen.

ANTRAG

Die Jahresrechnung 2024 sei zu genehmigen und den Verwaltungsorganen Décharge zu erteilen.

5 ZUSTIMMUNG VERKAUF PARZELLEN NR. 2311 UND NR. 2314

Ausgangslage

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. November 2023 hat der Souverän einen Überweisungsantrag angenommen, welcher verlangt, dass der Verkauf der beiden gemeindeeigenen Parzellen 2311 und 2314 im Gebiet «Stück» vorzubereiten sei. Die unbebauten, erschlossenen Grundstücke liegen in der Wohnzone Wc und umfassen eine Fläche von insgesamt 4'073 m².

Zur Gestaltung und Abwicklung des Verkaufsprozesses hat der Gemeinderat eine erfahrene Immobilienmaklerin beigezogen und eine Projektkommission mit Vertretungen aus dem Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung, der Finanzkommission, der Planungs-, Bau- und Verkehrskommission sowie dem Initianten resp. dem Antragsteller des Überweisungsantrags gegründet.

Mit einem Verkauf der Parzellen 2311 und 2314 kann insbesondere die finanzielle Situation der Gemeinde Hausen AG verbessert werden. Nebst einem direkten Abbau von Schulden können dank dem Erlös die Kapitalkosten gesenkt und – bei einer Bebauung der beiden Grundstücke – die Steuereinnahmen erhöht werden. Da das Bauland bereits vollständig erschlossen ist, müssen dabei keine Investitionen in die Infrastruktur getätigt werden. Mit einem Verkauf leistet die Gemeinde als Grundeigentümerin auch einen Beitrag zur Innenentwicklung – anstatt das Bauland weiterhin zu horten, wird es zur Bebauung freigegeben.

Auf Antrag der eingesetzten Projektkommission wird der Verkauf des Baulandes an die Bedingung geknüpft, dass auf der jeweiligen Parzelle eine Arealüberbauung im Sinne des kantonalen Baurechts realisiert werden muss. Arealüberbauungen setzen unter anderem einen haushälterischen Umgang mit dem Bauland sowie eine gute architektonische Gestaltung und Einordnung der Bauten und Aussenräume voraus, damit eine Baubewilligung erteilt werden kann. Das Instrument der Arealüberbauung ist deshalb gut zur Qualitätssicherung geeignet. Der erarbeitete Verkaufsprozess steht im Einklang mit der Liegenschafts- und Werterhaltungsstrategie des Gemeinderates, die unter anderem zum Ziel hat, dass jene Liegenschaften, welche für die Aufgaben der Gemeinde nicht erforderlich sind, einer zonenrechten Nutzung zugeführt werden.

Verkaufsprozess

Zur Ausmarchung des besten Angebots wurde ein zweistufiger Transaktionsprozess durchgeführt. In einer ersten Phase konnten alle Interessierten ein unverbindliches Angebot einreichen. Basierend auf diesen Angeboten wurden auserwählte Investoren dazu aufgefordert, ihr Angebot anhand einer vertieften Analyse zu verifizieren und eine verbindliche Offerte einzureichen.

Die eingesetzte Projektkommission hat gestützt auf den Reportingbericht der mandatierten Immobilienmaklerin dem Gemeinderat den Verkauf der Parzelle 2311 zum Preis von CHF 2'185/m² resp. total CHF 5'353'250 an die Bächli Invest AG, 5212 Hausen AG, und den Verkauf der Parzelle 2314 zum Preis von CHF 2'150/m² resp. total CHF 3'489'450 an die Cubo AG, 5200 Brugg, beantragt. Der Gemeinderat ist diesen Anträgen gefolgt, zumal die entsprechenden Angebote den jeweils besten Kaufpreis beinhalten und sich zu einem diversifizierenden Wohnungsangebot sowie zur Realisierung einer Arealüberbauung bekennen. Ausserdem haben die berücksichtigten Investoren die geforderten Finanzierungsnachweise in Form von unwiderruflichen Zahlungsverprechen eingereicht.

Der Gemeinderat hat mit den beiden Käuferinnen je einen Kaufvertrag abgeschlossen. Da der Gemeinderat «nur» zum Abschluss von Liegenschaftsverkäufen bis zum Höchstbetrag von CHF 100'000 pro Jahr ermächtigt ist (§ 18 Abs. 1 lit. e Gemeindegesetz i. V. m. § 9 Abs. 1 lit. b Gemeindeordnung), bedürfen die Grundstücksverkäufe der Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung. Die Kaufverträge wurden deshalb unter der Suspensivbedingung abgeschlossen, dass die Einwohnergemeindeversammlung dem jeweiligen Vertrag zustimmt und danach der zustimmende Beschluss in Rechtskraft erwächst.



Finanzielle Auswirkungen

Die Gemeinde Hausen AG kann ihre Nettoschuld reduzieren, soweit der Erlös für die Parzellen über dem bilanzierten Wert der Grundstücke liegt (Buchgewinn). Aufgrund der guten Marktsituation kann die Verschuldung auf Basis der berücksichtigten Angebote signifikant reduziert werden:

Das Fremdkapital kann durch die Landverkäufe um CHF 8'842'700 reduziert werden. Dadurch kann ebenfalls der Zinsaufwand um CHF 88'427 (Annahme 1% Zins auf das Fremdkapital) merklich verringert werden. Mit der Bebauung der beiden Parzellen wird ein Bevölkerungswachstum von rund 60 Personen erwartet; bei einem durchschnittlichen (kommunalen) Steuerertrag von CHF 2'600 pro Person resultiert ab 2027 bei den Steuererträgen ein Plus von rund CHF 156'000.

Insgesamt kann die finanzielle Situation der Gemeinde Hausen AG durch den Verkauf der Parzellen 2311 und 2314 nachhaltig und spürbar verbessert werden.

Weiteres Vorgehen

Bei einer Zustimmung zu den Landverkäufen durch die Einwohnergemeindeversammlung erwachsen die Verträge nach Ablauf der Referendumsfrist – sofern kein Referendum zustande kommt und angenommen wird – in Rechtskraft. Die Verträge werden anschliessend dem Grundbuch zur Eintragung und zum Vollzug der Handänderungen angemeldet. Der Besitzesantritt resp. der Antrittstermin mit Übergang von Nutzen und Schaden, Rechten und Pflichten erfolgt mit Eintragung des jeweiligen Vertrags im Grundbuch. Der Kaufpreis, welcher mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen gesichert ist, wird innert 20 Arbeitstagen nach der Eintragung eines Kaufvertrags im Grundbuch zur Zahlung fällig. Die KäuferInnen sind vertraglich verpflichtet, zeitnah ein Baugesuch für eine Arealüberbauung einzureichen. Der Einwohnergemeinde Hausen AG wurde ein vertragliches Rückkaufsrecht eingeräumt, falls innert zwei Jahren kein Baugesuch für eine Arealüberbauung eingereicht wird. Ohne Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung kommt der jeweilige Vertrag nicht zustande.

Parzelle	Fläche m ²	Bilanzwert CHF		Verkaufswert CHF		Buchgewinn CHF
		prom ²	Total	prom ²	Total	
2311	2'450	560	1'372'000	2'185	5'353'250	3'981'250
2314	1'623	750	1'217'300	2'150	3'489'450	2'272'150
Total Buchgewinn – Abbau Nettoschuld						6'253'400



ANTRAG

- Dem Verkauf der Parzelle 2311 zum Betrag von total CHF 5'353'250.00 an die Bächli Invest AG, 5212 Hausen AG, sei zuzustimmen.
- Dem Verkauf der Parzelle 2314 zum Betrag von total CHF 3'489'450.00 an die Cubo AG, 5200 Brugg, sei zuzustimmen.

6 ZUSTIMMUNG VERKAUF ROTHÜBELTURNHALLE

Ausgangslage

Mit der Liegenschafts- und Werterhaltungsstrategie verfolgt der Gemeinderat das Ziel, das Immobilienportfolio der Gemeinde unter optimalem Mitteleinsatz zu entwickeln. Neben dem zeitgerechten Unterhalt der kommunalen Hochbauten sollen die Liegenschaften, welche für die Aufgaben der Gemeinde nicht erforderlich sind, einer zonengerechten Nutzung zugeführt werden.

Die Rothübeltturnhalle am oberen Ende der Lindhofstrasse ist 78 Jahre alt. Sie steht auf der 7'125 m² grossen Parzelle 1595 im Eigentum der Einwohnergemeinde Hausen AG. Mit der regierungsrätlichen Genehmigung der Nutzungsplanungsrevision am 8. Mai 2024 wurde die alte Rothübeltturnhalle samt Umland im Halte von insgesamt 858 m² neu der Wohnzone Wa zugewiesen. Zuvor lag dieses Gebiet in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die umgezonte Teilfläche wird neu als separate Parzelle 2579 geführt. Mit dieser planerischen Massnahme wurde ein Verkauf der Liegenschaft vorbereitet, zumal langfristig kein öffentlicher Bedarf an diesem Objekt ausgewiesen ist und ausserdem zum Erhalt zeitnah eine umfangreiche und kostenintensive Sanierung erforderlich wäre.

Die Rothübeltturnhalle ist Teil eines rund 4'300 m² grossen Bauzonenschildes, welcher dreiseitig von Wald und auf der Nordseite durch die Lindhofstrasse begrenzt wird. Dieser Schild umfasst auch die westlich an die alte Rothübeltturnhalle angrenzende reformierte Kirche auf der Parzelle 1746. Die Kirche wird über eine gemeinsame Zufahrt und Parkplatzanlage auf der Parzelle 1595 erschlossen. Die Mitbenutzung der öffentlichen Parkplatzanlage durch die Kirche ist vertraglich geregelt. Aufgrund dieser engen räumlichen Verknüpfungen und des guten nachbarschaftlichen Verhältnisses wurde das Objekt als erstes der Reformierten Kirchgemeinde zum Verkauf angeboten. Die Reformierte Kirchgemeinde Windisch hat gestützt auf eine Machbarkeitsstudie dem Gemeinderat eine Absichtserklärung zum Kauf der Rothübeltturnhalle eingereicht. Daraufhin haben verschiedene Verhandlungen mit Vertretungen der Gemeinde Hausen AG und der Reformierten Kirchgemeinde Windisch stattgefunden.

Verkaufsprozess

Der Gemeinderat hat bei einer renommierten Immobilienmaklerin eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben. Gemäss diesem Gutachten hat das Bauland mit der Altliegenschaft einen Verkehrswert von CHF 770'000. Die Einwohnergemeinde Hausen AG muss bei einer Ver-

äusserung der Liegenschaft gestützt auf § 28a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen in Folge der Aufzoning zum Ausgleich des Planungsvorteils eine Mehrwertabgabe in der Höhe von rund CHF 95'000 leisten. Je eine Hälfte der Abgabe steht dem Kanton und der Einwohnergemeinde zu. Die Einwohnergemeinde kann die Abgabe zweckgebunden verwenden (Massnahmen zur Siedlungsentwicklung, zur Aufwertung des Ortsbildes, zur Qualitätssicherung etc.).

Aus diesem Grund wurde der Käuferin das Land zum Verkehrswert plus die an den Kanton zu entrichtende Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 47'452.50 angeboten. Als Kaufpreis wurde somit die Summe von CHF 817'500 vereinbart. Die Käuferschaft übernimmt zudem die Notariats-, Grundbuch- sowie Geometerkosten.

Der Gemeinderat hat mit der Reformierten Kirchgemeinde Windisch einen Kaufvertrag abgeschlossen. Da der Gemeinderat «nur» zum Abschluss von Liegenschaftsverkäufen bis zum Höchstbetrag von CHF 100'000 pro Jahr ermächtigt ist (§ 18 Abs. 1 lit. e Gemeindegesetz i. V. m. § 9 Abs. 1 lit. b Gemeindeordnung), bedarf der Kaufvertrag der Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung. Der Kaufvertrag wurde deshalb unter der Suspensivbedingung abgeschlossen, dass die Einwohnergemeindeversammlung dem Vertrag zustimmt und danach der zustimmende Beschluss in Rechtskraft erwächst. Die Kirchgemeindeversammlung als oberstes Organ der Kirchgemeinde beschliesst über Kauf und Verkauf von Liegenschaften (§ 44 Abs. 1 Ziffer 5 KO). Dieser Vertrag bedarf daher auch der Zustimmung der Kirchgemeindeversammlung der Reformierten Kirchgemeinde Windisch. Die Kirchgemeinde befindet an der Versammlung vom 13. Mai 2025 über dieses Geschäft.





Finanzielle Auswirkungen

Die der Wohnzone Wa zugewiesene Teilfläche der Parzelle 1595 (neu Parzelle 2579) ist in der Bilanz mit einem Wert von CHF 420'600 abgebildet. Bei einem Verkauf für CHF 817'500 resultiert, nach Abzug einer Mehrwertabgabe in der Höhe von rund CHF 95'000, ein Buchgewinn in der Höhe von rund CHF 302'000. Durch diesen Verkauf kann die Nettoschuld weiter gesenkt und das Fremdkapital reduziert werden, was Einfluss auf die jährlichen Fremdkapitalkosten hat. Weitere Einsparungen ergeben sich durch den Wegfall von Betriebs- und Unterhaltskosten.

Weiteres Vorgehen

Bei einer Zustimmung zum Verkauf der Rothübeltturnhalle durch die Einwohnergemeindeversammlung und durch die Kirchgemeindeversammlung erwächst der Vertrag nach Ablauf der Referendumsfrist – sofern kein Referendum zustande kommt und angenommen wird – in Rechtskraft. Der Vertrag wird anschliessend dem Grundbuch zur Eintragung und zum Vollzug der Handänderungen angemeldet. Der Besitzesantritt resp. der Antrittstermin mit Übergang von Nutzen und Schaden, Rechten und Pflichten erfolgt mit Eintragung des jeweiligen Vertrags im Grundbuch. Der Kaufpreis, welcher mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen gesichert ist, wird innert 20 Arbeitstagen nach der Eintragung eines Kaufvertrags im Grundbuch zur Zahlung fällig. Ohne Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung und der Kirchgemeindeversammlung kommt der Vertrag nicht zustande.



ANTRAG

Dem Verkauf der Rothübeltturnhalle resp. der Parzelle 2579 zum Betrag von total CHF 817'500.00 an die Reformierte Kirchgemeinde Windisch, 5210 Windisch, sei zuzustimmen.



7 VERPFLICHTUNGS- KREDIT PROJEKTIERUNG SANIERUNG HAUPT- STRASSE UND BUS- HALTESTELLEN

Ausgangslage

Die Hauptstrasse prägt als zentrale Verbindung das Dorfbild und damit das Image der Gemeinde. An dieser rund 2 km langen Strasse liegen die wichtigsten innerörtlichen Ziele wie Schulen, Turnhallen, Gemeindehaus, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Gastronomie und Gewerbebetriebe. An dieser Mobilitätsachse wohnen auch viele Einwohner/innen von Hausen AG. So ist die Adressliste «Hauptstrasse» wohl mit Abstand die längste in der Gemeinde.

Mit der geplanten Fernwärmeleitung der IBB vom Campus Reichhold bis nach Windisch/Brugg wird die Strasse eine weitere wichtige Funktion für die Region erhalten. Die anstehenden Investitionen der IBB müssen mit den kommunalen Anliegen an diesen Strassenraum koordiniert werden.

Die Anliegen der Gemeinde bestehen insbesondere hinsichtlich der partiell dringenden Erneuerung des Strassenbelages, hindernisfreien Bushaltestellen, sicheren Fussgängerquerungen und dem Schutz der anliegenden Bewohner/innen vor Lärm. Zudem sind die Auswirkungen während den Bauphasen möglichst gering zu halten und punktuelle Aufwertungsmassnahmen zu Gunsten der Bevölkerung zu prüfen. Im ganzen Prozess ist der Einbezug der Betroffenen sicherzustellen.

Massnahmen und Etappierung

Als Grundlage für eine langfristige Planung hat der Gemeinderat einen Massnahmen- und Etappierungsplan «Hauptstrasse» ausarbeiten lassen. Das Planwerk gliedert die Hauptstrasse aufgrund des jeweiligen Strassenzustandes in Abschnitte und dokumentiert, in welchem Zeitraum der jeweilige Strassenabschnitt erneuert werden soll. Dieser Ablauf ist noch mit dem Fernwärmeprojekt der IBB abzustimmen. Analog wurde mit den Bushaltestellen verfahren: Anhand einer Zustandserfassung wurden die Prioritäten zur Erneuerung und zum hindernisfreien Umbau der Bushaltestellen festgelegt. Dieser hindernisfreie Zugang ist rechtlich zwingend und die Gemeinde Hausen AG ist bereits heute in Verzug. Die Massnahmen im Bereich der Strasse und an den Bushaltestellen werden dabei aufeinander abgestimmt. Die Dokumentation enthält auch grobe Kostenschätzungen als Basis für die Finanzplanung.

Gemäss Massnahmen- und Etappierungsplan sollen in einer ersten Etappe kurzfristig folgende Erneuerungsarbeiten ausgeführt werden:

- Erneuerung Hauptstrasse im Abschnitt zwischen Mehrzweckhalle und Bäregässli
- Erneuerung/hindernisfreier Umbau der Bushaltestelle «Turnhalle»
- Erneuerung Hauptstrasse im Abschnitt zwischen Münzentalstrasse und Lätteweg
- Erneuerung/hindernisfreier Umbau der Bushaltestelle «Stollen»

Weitere Planungsschritte

Als Nächstes sollen die dringlichen Massnahmen zu konkreteren Bauprojekten entwickelt werden. Im Rahmen der Bauprojekte werden die technischen und gestalterischen Lösungen aufgezeigt und die Kosten mit einer Genauigkeit von +/- 10 % ermittelt. Der Bauablauf wird unter Berücksichtigung von Drittprojekten (IBB, Swisscom) in groben Zügen festgelegt.

Im Hinblick darauf, dass mittel- und langfristig weitere Abschnitte der Hauptstrasse erneuert werden müssen, sind im Rahmen der Projektierung für die erste Baustappe die Anforderungen an die Querschnitte des Strassenraums für die gesamte Strasse zu definieren. An diesen Leitsätzen sollen sich die nun anstehenden und die später folgenden Projekte orientieren. Ziel dabei ist, den prägenden Strassenraum den aktuellen Anforderungen an siedlungsverträgliche Strassen aufzuwerten, ohne dabei die bestehende Geometrie (Fahrbahnbreite, Lage der Entwässerung etc.) grossflächig anpassen zu müssen.

Kosten

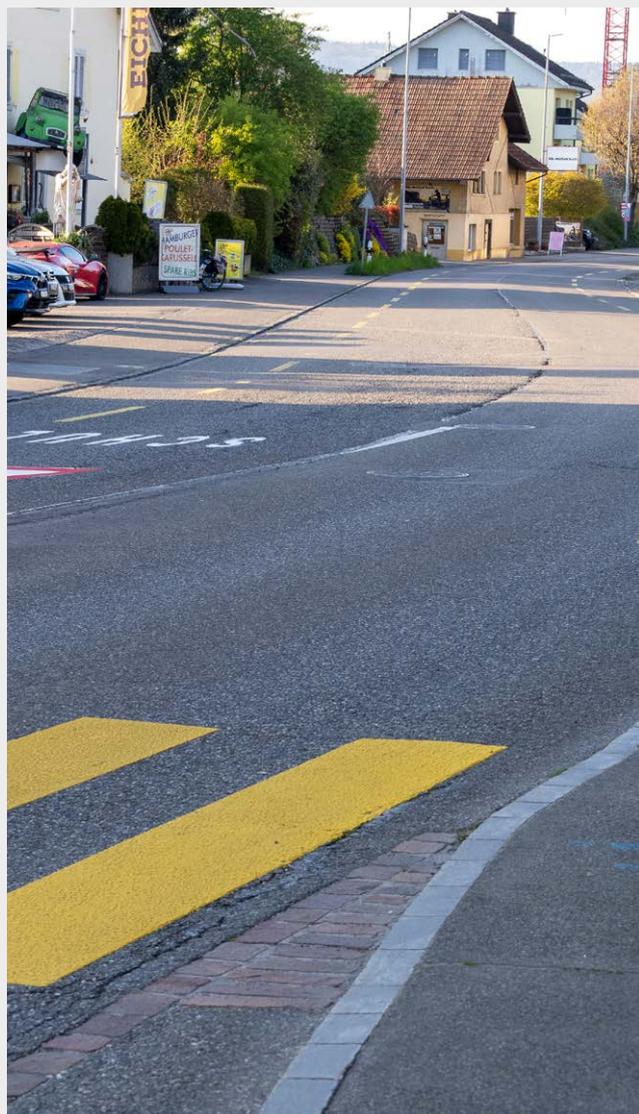
Zur Ausarbeitung der Bauprojekte für die Abschnitte und Elemente der Hauptstrasse mit dringendem Erneuerungsbedarf (vgl. Auflistung unter «Ausgangslage») muss mit folgenden Planungskosten gerechnet werden:

Bestandteile Kreditantrag (Projektierungsarbeiten)	Honorarkosten inkl. MWST in CHF
Grundsätze für den Strassenraum, Einhaltung der Anforderungen der Umweltgesetzgebung (Lärm, Klima)	22'000.00
Erneuerung der dringlichen Abschnitte und hindernisfreie Gestaltung der Bushaltestellen «Turnhalle» und «Stollen»	42'000.00
Abstimmung mit dem Projekt Fernwärme, Mitwirkung, Reserve	24'000.00
Total Planungskosten	88'000.00

Termine

Bei Annahme des Planungskredits sollten die Bauprojekte bis Mitte des Jahres 2026 ausgearbeitet werden, sodass an der Einwohnergemeindeversammlung im November 2026 entsprechende Ausführungskredite beantragt werden können.

ANTRAG
 Der Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 88'000.00 inkl. MWST für die Projektierung der Sanierung der Hauptstrasse und Bushaltestellen sei zu genehmigen.



8 VERPFLICHTUNGS- KREDIT NEUBAUPROJEKT «MESSSCHACHT WASSERVERSORGUNG»

Ausgangslage

Die Wasserversorgung Hausen (WV Hausen) ist Mitglied des Gemeindeverbands Regionale Wasserversorgung Birrfeld (REWA). Der REWA gehören Birr, Birrhard, Hausen AG, Lupfig, Mülligen und Windisch als Verbandsgemeinden an. Die REWA ist für die Wasserbeschaffung, die Aufbereitung des unzureichenden Rohwassers, die Wasserspeicherung und die Lieferung bis zu den Übergabestationen verantwortlich. Da die WV Hausen über keine eigenen Wasserbeschaffungsmöglichkeiten verfügt, bezieht die WV Hausen das gesamte Trink- und Brauchwasser von der REWA.

Die WV Hausen wird von der REWA über zwei Einspeisestationen mit Wasser beliefert. Diese bestehen aus den Wasserleitungen, welche die Leitungsnetze der REWA und der WV Hausen verbinden sowie jeweils einem Messschacht zur Erfassung der Bezugsmenge. Der sogenannte Messschacht 1 liegt südlich des Guts «Lindhof» in Windisch. Von dort wird das Wasser über eine Leitung in der Lindhofstrasse in das Netz der WV Hausen eingespeist. Der Messschacht 2 liegt unterhalb des Reservoirs Eitenberg am Südhang unterhalb des Chilholzweges. Von dort wird das Wasser über eine rund 325 m lange Leitung im Bereich der Hauptstrasse und über eine rund 115 m lange Leitung im Bereich der Münzenthalstrasse an das Netz der WV Hausen geliefert.



Seit Herbst 2024 laufen die Bauarbeiten zur Erschliessung des Campus Reichhold. Das gesamte Areal, also auch der südliche Teil auf dem Gemeindegebiet von Lupfig, wird über das Netz der WV Hausen erschlossen. Die Arealerschliessung erfolgt mit grossen Wasserleitungen mit einem Durchmesser von 200 mm, die auch darauf ausgelegt sind, dass bei einem Brandereignis sowohl die Hydranten als auch die Sprinkleranlagen in den grossen Industriehallen jederzeit einsatzfähig sind, indem sie mit genügend Druck und Wasser versorgt werden.

Die grossen Leitungsquerschnitte und die periphere Lage des Areals führen dazu, dass der Durchfluss im Leitungsnetz zur Erschliessung des «Campus Reichhold» sehr gering ist. Dies kann die Wasserqualität beeinträchtigen, weil die Keimbildung in schlecht durchströmten Leitungen begünstigt wird. Präventiv muss bei den betroffenen Leitungen deshalb regelmässig über Hydranten oder Spülstutzen ein hoher Wasserbezug «simuliert» werden. Die wertvolle Ressource «Wasser» wird so unnötig verschwendet und der Wasserversorgung entstehen Kosten durch den Bezug von grossen Mengen an Trinkwasser zum Spülen der Leitungen und durch den Personalaufwand in Folge des erhöhten Leitungsunterhalts.

Mit dem Bau einer neuen Verbindungsleitung zwischen dem Leitungsnetz der WV Hausen und der Transportleitung der REWA im Süden des Reichholdareals kann den vorab beschriebenen unerwünschten Nebenwirkungen entgegengewirkt werden. Bezieht die WV Hausen das Wasser künftig über diese neue Verbindungsleitung, wird das erweiterte Leitungsnetz von Süden in Richtung Gemeindezentrum kontinuierlich und ausreichend durchspült. Dazu muss allerdings gleichzeitig die bestehende Einspeisestation «Messschacht 2» aufgehoben werden, damit das Wasser künftig auch tatsächlich den Weg über das Leitungsnetz im Campus Reichhold zu den Verbrauchern findet. Durch die neue Netzarchitektur kann zudem die Leistungsfähigkeit des Versorgungsnetzes optimiert werden.

Projekt

Das vorliegende Bauprojekt hat die K.Lienhard AG, Buchs-Aarau, im Auftrag der WV Hausen ausgearbeitet. Das Ingenieurbüro hat bereits das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) für die Gemeinde Hausen AG geplant und kennt das Leitungsnetz sowie die Anlagen der WV Hausen bestens. Die REWA wurde in den Planungsprozess einbezogen. Der Gemeinderat Lupfig kennt das Bauprojekt und hat der WV Hausen die Einräumung der erforderlichen Rechte zur Realisierung der neuen Verbindungsleitung inkl. Messschacht auf dem Gemeindegebiet von Lupfig zugesichert.

Zur Erreichung der in der Ausgangslage beschriebenen Ziele sieht das Bauprojekt im Wesentlichen folgende Massnahmen vor:

- Neubau einer rund 20m langen Verbindungsleitung zwischen der REWA-Transportleitung in der Hauserstrasse, Lufpig, und dem Netz der WV Hausen im Süden des Areals «Campus Reichhold» (Variante Kunststoffschacht).
- Neubau eines Messschachtes auf der vorerwähnten Verbindungsleitung zur Messung und Registrierung der Wasserbezüge inkl. Anschluss an das Leitsystem der REWA.
- Rückbau des bestehenden Messschachtes 2.
- Durch den Rückbau des Messschachtes 2 können bestehende Verbindungsleitungen zwischen dem REWA-Netz und dem Netz der WV Hausen aufgehoben werden. Die Aufhebung dieser Leitungen bringt verschiedene Anpassungen mit sich (Neuanschluss Wohnhäuser Eitenbergstrasse 25 und 27, Neuanschluss Hydrant Nr. 111).

Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Projektverfassers ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

1. Rohrbau/Sanitärarbeiten (neuer/alter Schacht, Leitung)	CHF	57'000.00
2. Tiefbauarbeiten Messschächte und Anschlussleitungen	CHF	74'000.00
3. Kunststoffschacht	CHF	41'000.00
4. Elektrisch	CHF	10'000.00
5. Fernsteuerung	CHF	45'000.00
6. Umgebungsarbeiten	CHF	4'000.00
7. Gebühren	CHF	13'000.00
8. Verschiedenes und Unvorhergesehenes	CHF	24'000.00
9. Honorare	CHF	49'000.00
Total exkl. MWST	CHF	317'000.00
zuzüglich MWST 8,1%	CHF	25'677.00
Total inkl. MWST	CHF	342'677.00

Der neue Messschacht wird nach der Realisierung in das Eigentum der REWA übergehen. Die REWA hat einen Beitrag in der Höhe von rund CHF 70'000 inkl. MWST zum Bau des neuen Messschachtes in Aussicht gestellt.

Die bestehende Wasserleitung vom Messschacht 2 zum Leitungsnetz der WV Hausen im Bereich der Hauptstrasse ist rund 325 m lang. Die Leitung aus Grauguss wurde im Jahr 1928 erstellt und müsste, falls das geplante Projekt nicht zur Ausführung gelangt, zeitnah ersetzt werden. Die Kosten für diesen Leitungsersatz betragen rund CHF 225'000 inkl. MWST. Mittelfristig können weitere rund CHF 80'000 inkl. MWST eingespart werden, weil auch eine zweite Verbindungsleitung vom bestehenden Messschacht 2 zum Netz der WV Hausen im Bereich der Münzenthalstrasse ersetzt werden müsste.

Die Nettobelastung ist folglich wesentlich geringer als der beantragte Kredit. Durch das reduzierte Leitungsnetz (Wegfall von langen Verbindungsleitungen) können die Unterhalts- und Erneuerungskosten zudem langfristig und nachhaltig reduziert werden. Weitere Betriebskosten können – wie in der Ausgangslage beschrieben – durch den Wegfall des Aufwands zum Spülen der Leitungen eingespart werden. Insgesamt erweist sich die vorgesehene Anpassung nicht nur aus technischer, sondern auch aus finanzieller Sicht als vorteilhaft.

Die Finanzierung des geplanten Projekts erfolgt über die Wasserversorgung im Sinne einer Spezialfinanzierung. Als Eigenwirtschaftsbetrieb verwendet die Wasserversorgung keine Steuergelder, sondern ausschliesslich die zweckgebundenen Mittel aus den Gebühreneinnahmen.



ANTRAG

Der Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 342'677.00 inkl. 8,1% MWST (Baupreisindex Schweiz / Tiefbau, Kostenstand März 2024) für den Neubau eines Messschachtes und die damit zusammenhängenden Anpassungen am Netz der Wasserversorgung sei zu genehmigen.



9 VERPFLICHTUNGS- KREDIT SANIERUNG MEHRFAMILIENHAUS MITTELDORFSTRASSE 3

Ausgangslage

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus an der Mitteldorfstrasse 3 im Eigentum der Einwohnergemeinde Hausen AG wurde im Jahr 1994 auf Basis des Gestaltungsplans «Mitteldorf» erbaut. Das Gebäude umfasst elf Wohnungen, verschiedene Nebenräume und ist im Untergeschoss an die Einstellhalle «Mitteldorf» angeschlossen.

Die Wohnungen wurden als hindernisfreie Alterswohnungen konzipiert. Dies zeigt sich auch im vorhandenen Wohnungsmix: Er umfasst zwei 1-Zimmer-, sechs 2-Zimmer-, zwei 3-Zimmer- und eine 4-Zimmerwohnung. Zum Gebäude gehört ein grosszügiger Umschwung mit gemeinschaftlichen Aussenanlagen auf der 1'600 m² grossen Parzelle 2186.

Während 25 Jahren konnten die Wohnungsmieten dank Beiträgen durch das Bundesamt für Wohnungswesen vergünstigt angeboten werden. Nach Ablauf der Bundeshilfen am 31. März 2020 unterstehen die Mietverhältnisse nicht mehr dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, sondern den «üblichen» mietrechtlichen Bestimmungen des Zivilrechts.

Projektauslöser

Beim über 30-jährigen Wohnhaus besteht ein dringender Erneuerungsbedarf. Dieser ergibt sich insbesondere aus der undichten Gebäudehülle, der fehlenden Energieeffizienz (hoher Energieverbrauch), den renovationsbedürftigen Küchen und Nasszellen sowie verschiedenen Mängeln im Bereich Haustechnik (Warmwasserspeicherung und -verteilung, defekte Solaranlage). Viele Geräte, Armaturen und Einbauten sind am Ende ihrer Lebensdauer. Die Oberflächen weisen teils starke Abnutzungserscheinungen auf. Die Bewohner beklagen zudem die Ringhörigkeit in den Wohnungen. Aufgrund der groben Mängel wird die Vermietbarkeit der Wohnungen zusehends schwieriger.

Um hohen Betriebs- und Unterhaltskosten entgegenwirken und attraktiven, zeitgemässen Wohnraum anbieten zu können, soll das Mehrfamilienhaus nun einer Gesamt-sanierung unterzogen und in einen neuen Lebenszyklus überführt werden.

Bauprojekt

Die Gebäudesubstanz ist in einem guten Zustand. Auch aus statischer Sicht besteht kein Handlungsbedarf; das Gebäude erfüllt die Anforderungen hinsichtlich Erdbebensicherheit. Darüber hinaus ist angesichts der bekannten Mängel, des Alters der Bau- und Anlagenteile sowie der schlechten Energieeffizienz eine umfassende Gesamtanierung zweckmässig. Damit sollen im Wesentlichen folgende Ziele erreicht werden:

- Behebung der baulichen Mängel und Undichtigkeiten
- Koordinierte Sanierung der Bau- und Anlagenteile, die ihre Lebensdauer erreicht haben (Optimierung der Investitionen hinsichtlich der Lebenszykluskosten)
- Reduktion des Energieverbrauchs
- Verbesserung der Behaglichkeit und des Benutzerkomforts
- Schaffung von zeitgemäsem, attraktivem Wohnraum
- Aufwertung des Aussenraums

Mit diesen Zielen vor Augen hat ein Team aus verschiedenen Fachplanern unter der Leitung von Bruno Marcantonio, dipl. Architekt FH/SIA, Hausen AG, ein Bauprojekt ausgearbeitet. Es sieht im Wesentlichen folgende Massnahmen vor:

Sanierung Gebäudehülle

- Fassadenerneuerung mit zusätzlicher Aussenwärmedämmung (100mm)
- Neue Holz-/Metall-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Neue Abdichtung sämtlicher Flachdächer
- Isolation des Satteldachs mit Wärmedämmung zwischen und unter den Sparren

Zusätzliche energetische Massnahmen

- Ersatz der bestehenden Beleuchtung durch LED-Lampen
- Montage einer Aufdach-Photovoltaikanlage auf beiden Dachhälften
- Isolation der Decke im Untergeschoss

Erneuerung Wohnungen

- Kompletter Ersatz der 30-jährigen Küchen
- Kompletter Ersatz der 30-jährigen Nasszellen
- Ersatz Lichtinstallationen, Schalter und Steckdosen
- Neue Rafflammellenstoren mit Elektroantrieb
- Erneuerung Oberflächen
- Ersatz Balkongeländer

Umbauten (Grundrissanpassungen)

- Wohnung Ost im 1. Obergeschoss: zusätzliches Zimmer durch Integration des ehemaligen Gemeinschaftsbades
- Wohnung West im 1. Obergeschoss: zusätzliches Zimmer durch Integration des ehemaligen Praxisraums

Umgebung

- Zusätzliche Bäume auf dem Hauptplatz
- Teilweiser Ersatz Bodenbeläge
- Teilweiser Ersatz Hecken und Rasen
- Reparatur der bestehenden Pergola

Diverse Massnahmen

- Strangsanierung (Ersatz Ver-/Entsorgungsleitungen)
- Einbau einer Enthärtungsanlage
- Verbesserter Schallschutz
- Erneuerung Treppenhausbelag
- Sanierung des Aufenthalts-/Mehrzweckraums im Untergeschoss (inkl. neuer Küche)

Ein Heizungersatz ist nicht vorgesehen, weil die bestehende Gasheizung im Jahr 2016 erneuert wurde und somit ihre Lebensdauer noch nicht erreicht hat. Ausserdem plant die IBB Energie AG mit der Abwärme des Rechenzentrums entlang der Hauptstrasse eine Fernwärmeachse vom Campus Reichhold bis nach Windisch – ein Anschluss an das Fernwärmenetz als interessante Option soll zu gegebenem Zeitpunkt geprüft werden.

Kosten und finanzielle Auswirkungen

Gestützt auf das vorliegende Bauprojekt werden die Baukosten wie folgt veranschlagt:

Position gemäss Baukostenplan (BKP)	CHF inkl. 8,1% MWST
1 Vorbereitungsarbeiten	155'000.00
2 Gebäude (inkl. Honorare)	2'300'000.00
4 Umgebung	100'000.00
5 Baunebenkosten*	55'000.00
6 Reserve	200'000.00
Baukosten brutto (Verpflichtungskredit)	2'810'000.00
Rückvergütung Gebäudeisolation	-90'000.00
Baukosten netto	2'720'000.00

*inkl. CHF 20'000 für Mieter-Unterstützung bei Wohnungssuche und Einlagerung von Mobiliar sowie Erstvermietung

Die Rechnung der Einwohnergemeinde Hausen AG wird zusätzlich durch die voraussichtlichen Mietzinsausfälle in der Höhe von rund CHF 140'000 belastet.

Die Mietzinsausfälle werden bei einer Annahme des Verpflichtungskredits im Budget 2026 berücksichtigt. Die Kosten für die externe Unterstützung von Mietern bei der Wohnungssuche und bei der Erstvermietung der sanierten Wohnungen werden mit dem Verpflichtungskredit beantragt.

Nach der Gesamtsanierung sollen die Wohnungen zu marktüblichen Mieten angeboten werden. Gemäss einer in Auftrag gegebenen Mietwertberechnung kann dabei von einer signifikanten Steigerung der Mieterträge ausgegangen werden:

jährliche Mieteinnahmen vor Sanierung	CHF 143'000.00
jährliche Mieteinnahmen nach Sanierung	CHF 193'000.00
Voraussichtliche jährliche Ertragszunahme	CHF 50'000.00

Unter Berücksichtigung des mutmasslichen jährlichen Gewinns (Mietzinseinnahmen abzüglich Betriebs- und Unterhaltskosten) und den durchschnittlich verbuchten kalkulatorischen Zinsen resultiert im Verhältnis zum Anlagewert der Liegenschaft eine jährliche Nettorendite von 3%. Das investierte Kapital ist nach rund 24 Jahren amortisiert.

Termine

Nach der Genehmigung des Verpflichtungskredits sollen bis Ende 2025 die Ausführungsplanung und die Submission der verschiedenen Arbeitsgattungen erfolgen. Der Baustart ist auf April 2026 geplant. Die Gesamtsanierung soll bis Ende 2026 abgeschlossen sein.

Aufgrund der Eingriffstiefe müssen die Wohnungen temporär geräumt werden. Eine etappierte Sanierung wurde geprüft, aber wegen der vielen Nachteile (höhere Baukosten, längere Bauzeit, Mietzinsreduktionen, lärmintensive Sanierungsarbeiten, Unterbruch Strom- und Wasserversorgung, eingeschränktes Lüften während Fassadensanierung etc.) verworfen. Die Mieterinnen und Mieter der sanierungsbedürftigen Liegenschaft wurden umfassend über das Projekt und die damit verbundenen Auswirkungen informiert. Die Projektverantwortlichen sind seit mehreren Monaten in regelmässigem Austausch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern.

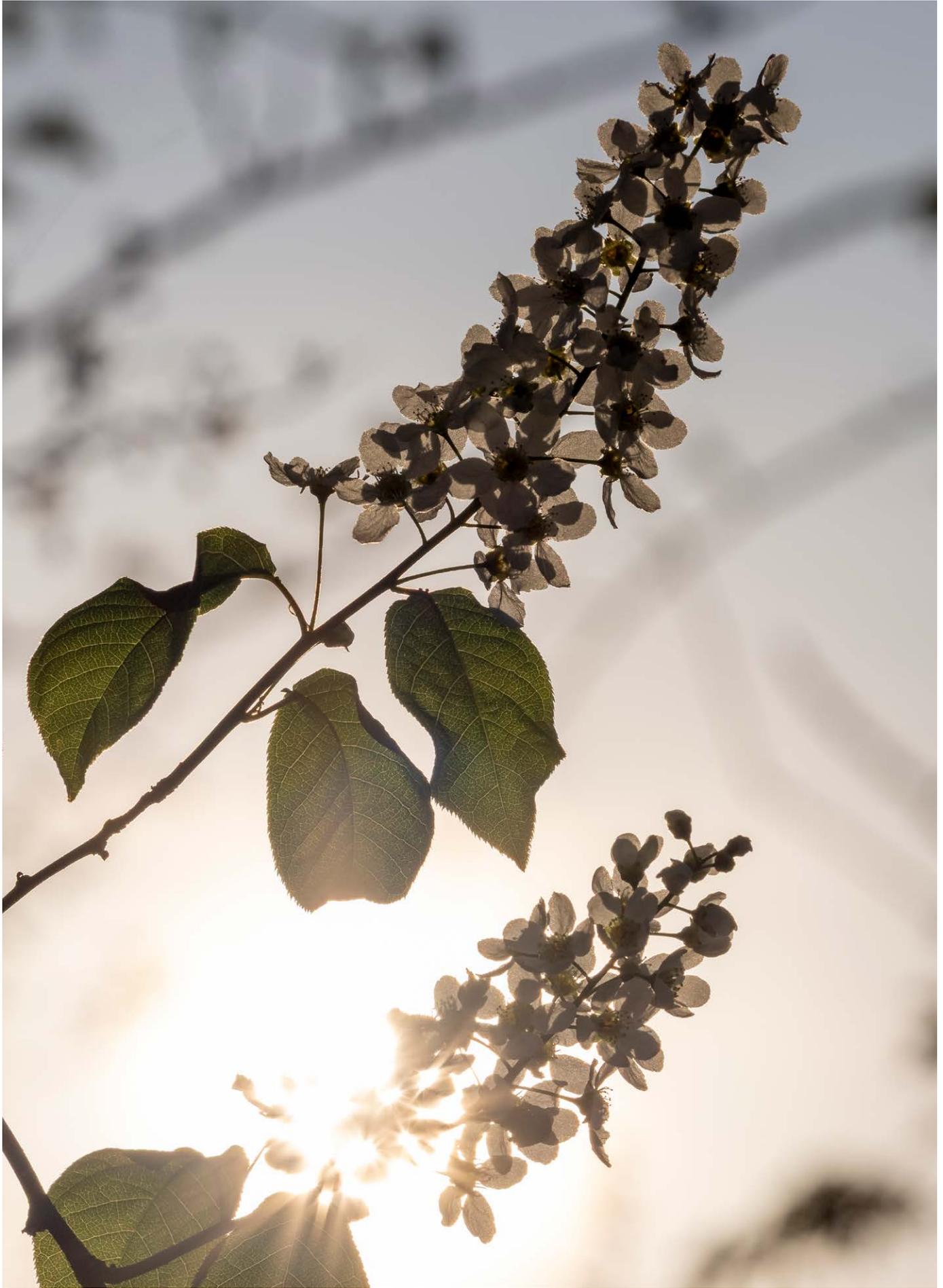
Fazit

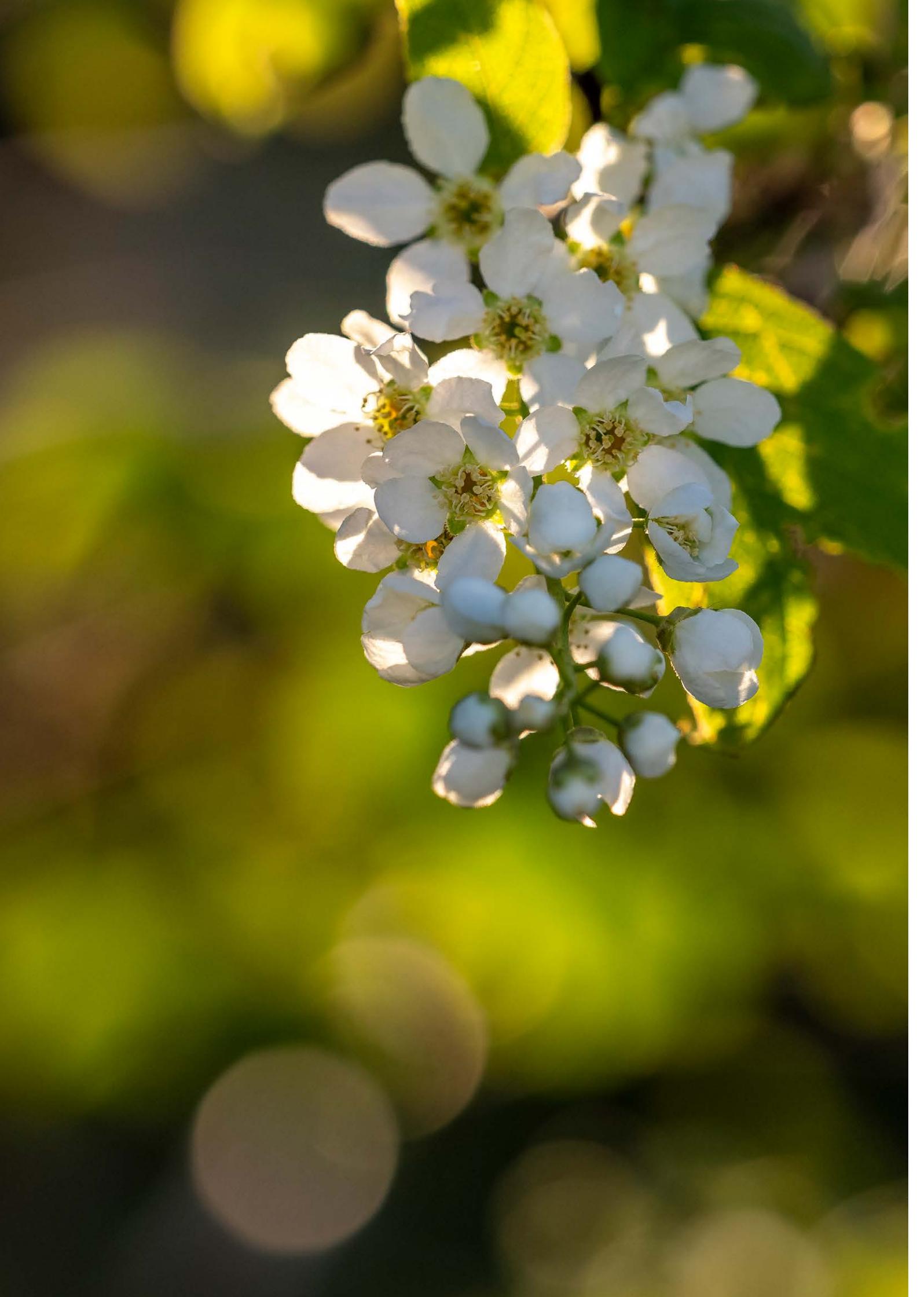
Das 30-jährige Wohnhaus soll auf Basis einer Gesamtsanierung in einen neuen Lebenszyklus überführt werden. Die zeitgemäss sanierten Wohnungen können künftig zu besseren Konditionen vermietet werden.

ANTRAG

Der Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 2'810'000.00 inkl. 8,1% MWST (Baupreisindex Schweiz/Hochbau, Kostenstand April 2024) zur Sanierung des Mehrfamilienhauses an der Mitteldorfstrasse 3 sei zu genehmigen.







Stimmrechtsausweis für die Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2025

Name Vorname
Adresse
5212 Hausen AG

Diesen Talon abtrennen und am Eingang zum Versammlungslokal abgeben.

KONTAKT

GEMEINDEVERWALTUNG

Hauptstrasse 29
5212 Hausen
056 461 70 40
gemeindekanzlei@hausen.swiss
www.hausen.swiss

Fotograf: Hanspeter Lang, Hausen AG
Gestaltung und Druck: Kromer Print AG, Lenzburg

ALLGEMEINE HINWEISE

BESCHLUSSFASSUNG

Die Gemeindeversammlung entscheidet über die zur Behandlung stehenden Sachgeschäfte abschliessend, wenn die beschliessende Mehrheit wenigstens ein Fünftel der Stimmberechtigten ausmacht. Ansonsten unterstehen die Beschlüsse dem fakultativen Referendum (ausser Einbürgerungen).

FAKULTATIVES REFERENDUM

Nicht abschliessend gefasste materielle Beschlüsse der Gemeindeversammlung sind der Urnenabstimmung zu unterstellen, wenn dies von einem Zehntel der Stimmberechtigten innert 30 Tagen, gerechnet ab Veröffentlichung, schriftlich verlangt wird. Unterschriftenlisten können bei der Gemeindekanzlei bezogen werden. Ist das Referendum zustande gekommen, so entscheidet die Gesamtheit der Stimmberechtigten an der Urne.

ABSTIMMUNGSARTEN

Abstimmungen werden grundsätzlich offen vorgenommen. Ein Viertel der in der Versammlung anwesenden Stimmberechtigten kann auf Antrag geheime Abstimmungen beschliessen. Es entscheidet die Mehrheit der Stimmdenden. Bei Stimmgleichheit gibt bei offenen Abstimmungen der Vorsitzende den Stichentscheid.

mungen beschliessen. Es entscheidet die Mehrheit der Stimmdenden. Bei Stimmgleichheit gibt bei offenen Abstimmungen der Vorsitzende den Stichentscheid.

ANTRAGSRECHT

Jede/r Stimmberechtigte hat das Recht, zu den in der Traktandenliste aufgeführten Sachgeschäften Anträge zur Geschäftsordnung und zur Sache zu stellen. Anträge zur Geschäftsordnung sind formelle Anträge (z. B. Rückweiserungsanträge). Anträge zur Sache sind materielle Anträge (z. B. Änderungs- bzw. Ergänzungsanträge).

Anträge müssen mündlich vorgebracht werden. Sie erleichtern aber die Versammlungsleitung, wenn umfangreiche Begehren und Abänderungsforderungen schriftlich dem Versammlungsleiter übergeben werden.

AUSSTANDSREGELUNG

Hat bei einem Verhandlungsgegenstand eine stimmberechtigte Person ein unmittelbares und persönliches Interesse, weil jener für ihn direkte und genau bestimmte, insbesondere finanzielle Folgen bewirkt, so haben er und sein Ehegatte, seine Eltern sowie seine Kinder mit ihren Ehegatten das Versammlungslokal vor der Abstimmung zu verlassen.

PUBLIKATION DER VERSAMMLUNGSERGEBNISSE

Alle Beschlüsse der Gemeindeversammlung werden auf der Website der Gemeinde Hausen AG sowie im «Brugger General-Anzeiger» veröffentlicht.

PRÄSENTATIONEN

Stimmberechtigte, welche beabsichtigen, anlässlich der Versammlung zu einem traktandierten Geschäft eine Präsentation zu zeigen, werden gebeten, bis spätestens am Freitag vor der Versammlung die Präsentation als PDF-Datei der Gemeindekanzlei zuzustellen.