

**Ordentliche
Einwohnergemeindeversammlung
01/25
vom
11. Juni 2025, 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle Hausen**

Vorsitz:	Gemeindeammann Andreas Arrigoni
Protokoll:	Gemeindeschreiberin Chantal Eichholzer
Stimmenzähler:	Adrian Winkenbach Stefan Haueter

Verhandlungen:

Stimmberechtigte laut Stimmregister:	3'838
Beschlussquorum:	456
es sind anwesend:	131

Sämtliche positiven und negativen Beschlüsse ausser das Traktandum 3 (Einbürgerungen) unterstehen dem fakultativen Referendum.

Gemeindeammann Andreas Arrigoni begrüsst die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sowie die Gemeindeangestellten. Es wird festgestellt, dass die Unterlagen zur heutigen Versammlung rechtzeitig zugestellt wurden und dass die Akten zu den Verhandlungsgeschäften bei der Gemeindekanzlei aufgelegt haben. Er weist darauf hin, dass Einbürgerungsgesuchstellende und weitere Gäste nicht stimmberechtigt und auch nicht rede- und antragsberechtigt seien.

Gemeindeammann Andreas Arrigoni informiert, dass gemäss Datenschutzbestimmungen die Aufschaltung der Protokolle im Internet weiterhin möglich ist. Sollte jedoch eine Person es verlangen, wird das Protokoll nicht mehr im Internet aufgeschaltet. Er fragt die Versammlung, ob jemand gegen die Veröffentlichung des heutigen Protokolls ist. Es erfolgt keine Meldung. Der Gemeindeammann erklärt, dass somit auch dieses Protokoll im Internet aufgeschaltet wird.

Die Traktandenliste lautet wie folgt:

1. Genehmigung Gemeindeversammlungsprotokoll vom 21. November 2024
2. Genehmigung Rechenschaftsbericht 2024
3. Einbürgerung
4. Genehmigung Rechnung 2024
5. Zustimmung Verkauf Parzelle Nr. 2311 und 2314
6. Zustimmung Verkauf Rothübelturnhalle
7. Verpflichtungskredit Projektierung zur Sanierung der Hauptstrasse und der Bushaltestellen
8. Verpflichtungskredit Neubauprojekt «Messschacht Wasserversorgung»
9. Verpflichtungskredit Sanierung Mehrfamilienhaus Mitteldorfstrasse 3
10. Verschiedenes

0113 Einwohnergemeindeversammlungen
Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom
21. November 2024

Einleitung Gemeindeammann Andreas Arrigoni tritt auf das Geschäft ein. Der Bericht des Gemeinderates lautet wie folgt:

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.

Diskussion Wird nicht gewünscht.

Antrag Das Protokoll sei zu genehmigen.

Abstimmung Der Antrag wird mit grosser Mehrheit und ohne Gegenstimme angenommen.

0217 Infrastruktur und Betrieb
Rechenschaftsbericht 2024, Genehmigung

Einleitung Vizeammann Stefano Potenza stellt fest, dass der vollständige Rechenschaftsbericht im Internet oder bei der Gemeindekanzlei bezogen werden konnte. Der Bericht des Gemeinderates lautet wie folgt:

Über die Aktivitäten in den verschiedenen Ressorts wurde laufend in geraffter Form informiert. In der Tagespresse, im Gemeindemagazin Hausenaktuell, in den Schaukästen und auf der Webseite sind jeweils Gemeinderatsnachrichten publiziert worden, sodass die Bevölkerung regelmässig über das Geschehen informiert war.

Der schriftliche Bericht enthält politische Informationen des Gemeinderats, statistische Informationen der Verwaltung sowie Berichte aus den verschiedenen Organisationen und Kommissionen.

Diskussion Wird nicht gewünscht.

Antrag Der Rechenschaftsbericht für das Jahr 2024 sei zu genehmigen.

Abstimmung Der Antrag wird mit grosser Mehrheit und ohne Gegenstimme angenommen.

1410 Bürgerrecht
Agushi Nuhi; Staatsangehörigkeit: Nordmazedonien

Einleitung Gemeinderätin Manuela Obrist tritt auf das Geschäft ein. Der Bericht des Gemeinderates lautet wie folgt:

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, 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

Diskussion Wird nicht gewünscht.

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

- a) Agushi, Nuhi

Abstimmung Der Antrag wird mit grosser Mehrheit und ohne Gegenstimme angenommen.

Er wird mit einem grossen Applaus empfangen und Gemeinderätin, Manuela Obrist, überreicht ihm eine Toblerone-Schokolade.

9230 Finanzbuchhaltung Einwohnergemeinde
Genehmigung Rechnung 2024

Einleitung Gemeindeammann Andreas Arrigoni tritt auf das Geschäft ein und erläutert die Zahlen der Rechnung 2024. Die Verwaltungsrechnung wurde den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern in verkürzter Form zugestellt. Detailunterlagen konnten bei der Abteilung Finanzen bezogen oder im Internet heruntergeladen werden. Die Erläuterungen des Gemeinderates lauten wie folgt:

Gesamtergebnis Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung 2024 der Einwohnergemeinde schliesst bei gleichbleibendem Steuerfuss von 110 % mit einem Ertragsüberschuss von CHF 489'400 ab (Budget 2024: 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.

Selbstfinanzierung

Die Selbstfinanzierung zeigt die Finanzierung auf, die die Gemeinde durch ihre betriebliche Tätigkeit erzielt und die sie zur Finanzierung ihrer Investitionen benützen 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.

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 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.

Investitionsrechnung

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

Finanzierung

Das Finanzierungsergebnis (Investitionskosten abzüglich Selbstfinanzierung) zeigt den Schuldenabbau der Einwohnergemeinde. Mit der Selbstfinanzierung von CHF 1'325'200 können die Nettoinvestitionen vollständig mit eigenen Mitteln finanziert werden.

Seit dem Rechnungsjahr 2014 musste die Gemeinde Hausen anhaltend Defizite verbuchen. In den Rechnungsjahren 2021, 2022, 2023 und 2024 resultierten nun wieder Finanzierungsüberschüsse, welche die Verschuldung per 31. Dezember 2024 auf rund CHF 10.75 Mio. sinken lassen.

Die Nettoschuld pro Einwohner wird als Gradmesser für die Verschuldung verwendet. Eine Pro-Kopf-Verschuldung bis CHF 2'500 kann als tragbar eingestuft werden. Bei der Beurteilung ist ergänzend die finanzielle Leistungsfähigkeit massgebend (siehe Kennzahlen). Per 31. Dezember 2024 weist die Gemeinde Hausen AG eine Nettoverschuldung von CHF 10'752.90 respektive CHF 2'820.80 pro Kopf aus (Nettoschuld per 31. Dezember 2023: CHF 11'683'300).

Wasserversorgung

Die Spezialfinanzierung Wasserversorgung schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 41'000 (Budget: CHF 10'000 Aufwandüberschuss) ab. Bei einem Ergebnis der Investitionsrechnung von CHF 316'900 und einer Selbstfinanzierung von CHF -16'600 entsteht ein Finanzierungsüberschuss von CHF 300'3000 (Budget: CHF 856'700 Finanzierungsfehlbetrag). Das Guthaben der Wasserversorgung gegenüber der Einwohnergemeinde erhöht sich per 31. Dezember 2024 auf CHF 993'500 (31. Dezember 2023: CHF 693'200 Nettovermögen).

Abwasserbeseitigung

Die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung erzielt einen Aufwandüberschuss von CHF 328'900 (Budget: CHF 304'900 Aufwandüberschuss). Bei einem Ergebnis der Investitionsrechnung von CHF 637'700 und einer Selbstfinanzierung von CHF -307'500 entsteht ein Finanzierungsüberschuss von CHF 330'200 (Budget: CHF 978'200 Finanzierungsfehlbetrag).

Abfallwirtschaft

Die Spezialfinanzierung Abfallwirtschaft erzielt einen Ertragsüberschuss von CHF 48'700 (Budget: CHF 45'500 Ertragsüberschuss). Bei einem Ergebnis der Investitionsrechnung von CHF 0 und einer Selbstfinanzierung von CHF 55'400 entsteht ein Finanzierungsüberschuss von CHF 51'200 (Budget: CHF 48'000 Finanzierungsüberschuss). Das Guthaben der Abfallwirtschaft gegenüber der Einwohnergemeinde erhöht sich per 31. Dezember 2024 auf CHF 309'400 (31. Dezember 2022: CHF 258'200).

Diskussion Wird nicht gewünscht.

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

Roger Haslimeier, Präsident der Finanzkommission, erläutert die Aufgaben der Finanzkommission in Bezug auf die Jahresrechnung und dankt der Abteilung Finanzen und dem Gemeinderat für die saubere und übersichtliche Buchführung. Er bestätigt, dass die Erfolgs- und Investitionsrechnung sowie die Bilanz mit der Buchhaltung übereinstimmen und dass die Buchhaltung und Jahresrechnung sämtlichen Vorschriften entspricht. Die Finanzkommission empfiehlt die Rechnung 2024 anzunehmen.

Abstimmung Der Antrag wird mit grosser Mehrheit und ohne Gegenstimme angenommen.

Gemeindeammann Andreas Arrigoni dankt der Finanzkommission für die Prüfung der Rechnung und die angenehme Zusammenarbeit sowie der Abteilung Finanzen für die saubere und stets zuverlässige Arbeit.

9631 Grundstücke und Immobilien, Erwerb und Veräusserung
Zustimmung Verkauf Parzelle Nr. 2311 und 2314

Einleitung Gemeinderat Kurt Schneider tritt auf das Geschäft ein und erläutert den Anwesenden das Geschäft mithilfe einer Präsentation. Der Bericht des Gemeinderates lautet wie folgt:

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 Überweisungsantrages 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 zonengerechten Nutzung zugeführt werden.

Verkaufsprozess

Zur Ausmarchung des besten Angebotes 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 Zahlungsversprechen 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 Gemeindegesetzes i. V. m. § 9 Abs. 1 lit. b Gemeindeordnung), bedürfen die Grundstücksverkäufe der Zustimmung der Einwohner-gemeindeversammlung. 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:

Parzelle	Fläche m ²	Bilanzwert CHF		Verkaufswert CHF		Buchgewinn CHF
		pro m ²	Total	pro m 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

Das Fremdkapital kann durch die Landverkäufe um CHF 8'842'700 reduziert werden. Dadurch kann ebenfalls der Zinsaufwand um CHF 88'427.00 (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 zu Stande kommt und angenommen wird – in Rechtskraft. Die Verträge werden anschliessend dem Grundbuch zur Eintragung und zum Vollzug der Handänderungen angemeldet. Der Besitzes-antritt resp. der Antrittstermin mit Übergang von Nutzen und Schaden, Rechten und Pflichten erfolgt mit Eintragung des jeweiligen Vertrages im Grundbuch. Der Kaufpreis, welcher mit einem unwiderruflichen Zahlungsversprechen gesichert ist, wird innert 20 Arbeitstagen nach der Eintragung eines Kaufvertrages 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 zu Stande.

Antrag

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

Diskussion

Monika Blau meldet sich zu Wort und weist darauf hin, dass man mit Wohnungen auch eine Wohnungspolitik betreiben kann und sie möchte wissen, ob man mit den Wohnungen neue Einwohner anwerben möchte oder ob die Wohnungen für bestehende Einwohner vorgesehen sind. Weiter erkundigt sie sich, ob man sich Gedanken zu altersgerechten und behindertengerechten Wohnungen gemacht habe, da dies allgemein ein zunehmendes demografisches Problem sei.

Gemeinderat Kurt Schneider informiert, dass bei Neubauten stets das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) berücksichtigt werden muss und dies auch bei den neuen rund 20 – 30 Wohneinheiten. Es gäbe baurechtliche Vorgaben wie etwa die Erreichbarkeit der jeweiligen Wohnungen mittels Lift auf jedem Geschoss usw. Er kann diesbezüglich Entwarnung geben, zumal sich auch ohnehin Investoren der älter werdenden Bevölkerung bewusst sind.

Andreas Vögeli findet die präsentierte Strategie und die ganzen Ansätze gut. Er ist der Auffassung, dass sich alle einig sind, dass die Gemeinde in diese Richtung gehen müsse, damit die Grundstücke bebaut werden können. Dennoch möchte er für ein «Nein» weibel, da er den ausgewiesenen Bodenpreis von CHF 2'100 pro Quadratmeter für Hausen AG als sehr hoch einstufe. Dieser Preis habe nicht nur auf den Wohnungsmarkt in

Hausen AG einen Einfluss, sondern auch auf die ganze Gemeinde. Er findet diese Summe ein bisschen besorgniserregend und fände es besser, wenn man die Grundstücke/Liegenschaften im Baurecht bebauen würde. Man höre teilweise das Argument, dass es schwierig sei, Investoren zu finden, dies bezweifle er aber, da es insbesondere für jüngere Leute kaum mehr möglich sei, genügend Eigenkapital zusammenzukratzen, um bei diesen extremen Wohnungspreisen mitzuhalten. Er fände es angebracht, wenn die Gemeinde die Grundstücke im Baurecht vergeben würde, da die finanzielle Entlastung garantiert wäre, man den Buchwert sicherlich nach oben setzen könnte, man die Baurechtszinserträge langfristig sichern könnte. Weiter könnte man mit den Baurechtsverträgen steuern, wer das Recht hat dort drinnen zu wohnen und dann Druck zu machen, wenn die Rahmenbedingungen nicht mehr erfüllt werden. Damit ist gewährleistet, dass die für Hausen AG wichtige Bevölkerung dort wohnhaft sein kann. Er bedauert, dass er trotz der guten Arbeit des Gemeinderates für ein Nein werbe und würde bei einer Ablehnung der vorliegenden Verkäufe den Gemeinderat auf Basis Baurecht bei einer möglichst schnellen Lösungsfindung unterstützen, welche verträglicher für den Baumarkt sei. Er erachte es als nicht angebracht, wenn die öffentliche Hand sprich die Gemeinde als Kostentreiber auf dem Wohnungsmarkt auftrete, sondern man solle ein wenig dezent auftreten.

Gemeinderat Kurt Schneider erkundigt sich, ob es noch weitere Voten gebe und er anschliessend auf die vorgenannten Themen eingehe.

Eugen Bless orientiert, dass er der ehemalige Gemeindeammann sei und er 2006 mit seinem Vorredner, Andreas Vögeli, seine erste Gemeindeversammlung hatte und es damals um den Verkauf dieser Grundstücke ginge. Er sowie die Kommission haben damals gedacht, dass dies kein Problem sei, da der Verkauf Geld in die Kassen bringen würde. Auch die Finanzkommission war der Auffassung, dass man die Parzellen verkaufen solle und auch der Gemeinderatskollege, Andreas Vögeli, sei dafür gewesen, wobei man sagen müsse, dass die Preise etwas tiefer lagen als heute. Das Stimmvolk habe daraufhin das Projekt angelehnt und den Gemeinderat damit beauftragt, zu schauen, ob das Land für Schulzwecke oder andere Bauten oder gar einen Landabtausch verwendet werden könne. Dies wurde überprüft und man habe z. B. auch versucht, das Land oberhalb des Kindergarten (bei der Wiese) abzutauschen, jedoch stiessen diese Vorhaben auf kein Interesse. Er erachtet es als richtig, wenn die Gemeinde die beiden Grundstücke verkaufe, obwohl man wieder in die Diskussion komme, ob eine Gemeinde Sozialwohnungen bauen müsse, ob Standards geschaffen werden müssen usw. Man habe vorhin gehört, dass diese Standards (baurechtlich, wirtschaftlich, planerisch usw.) gegeben seien und die Preise recht und auch gefragt seien. Wenn man die Parzellen nicht verkaufe, sondern im Baurecht vergeben, sei die Gemeinde weiterhin beschäftigt mit diesen Dingen und nun habe man die Chance, dass diese Parzellen effektiv gemäss Unterlagen in den nächsten zwei Jahren bebaut werden würden und die Planungs-, Bau- und Verkehrskommission sieht,

welche Objekte geplant seien. Es befürwortet, dass leerstehende Parzellen für die Überbauung freigegeben werden und fügt an, dass Andreas Vögeli vor ein paar Jahren auch noch dafür gewesen sei. Diese Strategie haben sie in der Vergangenheit bereits gehabt und der aktuelle Gemeinderat verfolge sie nun.

Gemeinderat Kurt Schneider fragt nach, ob es weitere Voten oder Fragen gebe?

Gemeinderat Kurt Schneider möchte noch auf ein paar wichtige Punkte eingehen. Beim Thema Landwert sei zu berücksichtigen, dass man bei den vorliegenden Parzellen nicht von Einfamilienhauszonen sondern von Mehrfamilienzonen spreche und sich diese in einem ganz anderen Markt befindet als Einfamilienhauszonen. Man befinde sich hier in der Wohnzone dreigeschossig, was entsprechende Möglichkeiten und zusätzliche Ausnutzungen ermöglicht, wenn man Qualität zurückgibt. Während früher der Preis für Einfamilienhauszone teurer als für Mehrfamilienhäuser war, muss man heute beurteilen, wie viele Wohnungen mache ich, wie viel Geld muss ich investieren für die Wohnungen und welche Mietzinse kann ich erheben und aus diesem Delta kann man eine Bewertung machen. Er kann die Wortmeldung von Andreas Vögeli nicht ganz nachvollziehen, da man wirklich aufpassen müsse, dass man die zwei verschiedenen Märkte (Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausmarkt) separiert, da es ganz unterschiedliche Geschichten seien. Bevor er auf das zweite Thema «Baurecht» eingehe, möchte er den Anwesenden zuerst erklären, was Baurecht heisst oder bedeutet. Man vermiete oder verpackte quasi das Land für einen längeren Zeitraum von 60, 80, 90 Jahre maximal 99 Jahre und muss einen sogenannten Baurechtszins an die Gemeinde zahlen. Dieser Zins belaufe sich jedoch niemals im Wert des aktuellen m²-Verkaufspreises, zumal wir mit dem erhaltenen Kapital unsere Schulden reduzieren können, was beim Baurechtszins so nicht der Fall wäre.

Allfällige Baurechtszinserträge könnten in die Rechnung eingespiessen werden, und man könnte sich effektiv die Frage stellen, ob man Sozialwohnungen bauen möchte, was wiederum einen Einfluss auf die Höhe des Baurechtszinses hätte. Aus Erfahrung kann er sagen, dass die Landabgabe im Baurecht insbesondere in ländlichen Gebieten nicht einfach sei. In Städtisch-urbanen Gebieten oder z. B. in Zürich funktioniere dieses Modell Baurecht gut und sei etabliert. Es sei aber nicht einfach, ausser man verlange nur günstige Zinse. Er weist nochmals darauf hin, dass der Gemeinderat mittels Überweisungsantrag vom Stimmvolk beauftragt wurde, den Verkauf zu prüfen, Angebote einzuholen und den Schuldenabbau aufzuzeigen und diesem Auftrag sei man nachgekommen.

Da die Diskussion ausgeschöpft sei, bittet er nun, die ausstandspflichtigen Personen die Räumlichkeiten zu verlassen, da diese von Gesetzeswegen nicht an der Abstimmung teilnehmen dürfen.

- | | |
|------------|---|
| Antrag | a) Dem Verkauf der Parzelle 2311 zum Betrag von total CHF 5'353'250.00 an die Bächli Invest AG, 5212 Hausen AG, sei zuzustimmen.
b) Dem Verkauf der Parzelle 2314 zum Betrag von total CHF 3'489'450.00 an die Cubo AG, 5200 Brugg, sei zuzustimmen. |
| Abstimmung | a) Der Antrag wird mit grosser Mehrheit und 19 Gegenstimmen angenommen.
b) Der Antrag wird mit grosser Mehrheit und 20 Gegenstimmen angenommen. |
-

9631 Grundstücke und Immobilien, Erwerb und Veräusserung
Zustimmung Verkauf Rothübeltturnhalle

- | | |
|------------|---|
| Einleitung | <u>Gemeinderat Kurt Schneider</u> tritt auf das Geschäft ein und erläutert den Anwesenden das Geschäft mithilfe einer Präsentation. Der Bericht des Gemeinderates lautet wie folgt: |
|------------|---|

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 Veräusserung 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 Siedlungs-entwicklung, 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 Gemeindegesetzes 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 erwacht der Vertrag nach Ablauf der Referendumsfrist – sofern kein Referendum zu Stande 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 Vertrages im Grundbuch. Der Kaufpreis, welcher mit einem unwiderruflichen Zahlungsversprechen gesichert ist, wird innert 20 Arbeitstagen nach der Eintragung eines Kaufvertrages im Grundbuch zur Zahlung fällig. Ohne Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung und/oder der Kirchgemeindeversammlung kommt der Vertrag nicht zu Stande.

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.

Diskussion Wird nicht gewünscht.

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.

Abstimmung Der Antrag wird mit grosser Mehrheit und einer Gegenstimme angenommen.

Gemeinderat Kurt Schneider dankt den Anwesenden für das entgegengebrachte Vertrauen und spricht auch der reformierten Kirchgemeinde einen Dank aus, da sich diese als guter und verlässlicher Partner im Verkaufsprozess zeigten.

6130

Gemeindestrassen

Verpflichtungskredit Projektierung Sanierung Hauptstrasse und Bushaltestellen

Einleitung

Gemeinderat Lukas Bucher tritt auf das Geschäft ein und erläutert den Anwesenden das Geschäft mithilfe einer Präsentation. Der Bericht des Gemeinderates lautet wie folgt:

Ausgangslage

Die Hauptstrasse prägt als zentrale Verbindung das Dorfbild und damit das Image der Gemeinde. An dieser rund zwei Kilometer 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 Münzenthalstrasse 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 Bauetappe die Anforderungen an die Querschnitte des Strassenraumes für die gesamte Strasse zu definieren. An diesen Leitsätzen sollen sich die nun anstehenden und die später folgenden Projekte orientieren. Ziel ist dabei den prägenden Strassenraum den aktuellen Anforderungen an siedlungsverträgliche Strassen aufzuwerten, ohne dabei die bestehende Geometrie (Fahrbahnbreite, Lage der Entwässerung usw.) 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 Bushaltestellen „Turnhalle“ und „Stollen“	42'000.00
Abstimmung mit dem Projekt Fernwärme, Mitwirkung, Reserve	24'000.00
Total Planungskosten	88'000.00

Den aufgeführten Kosten liegen Honorarofferten zu Grunde.

Termine

Bei Annahme des Planungskredites sollten die Bauprojekte bis Mitte des Jahres 2026 ausgearbeitet werden, so dass 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.

Diskussion

Eugen Bless meldet sich zu Wort und zitiert einen Satz aus der Einladungsbroschüre. «Ziel sei es, den prägenden Strassenraum den aktuellen Anforderungen an siedlungsverträgliche Strassen aufzuwerten ohne dabei die bestehende Geometrie (Fahrbahnbreite, Lage der Entwässerung etc.) grossflächig anpassen zu müssen». Er habe seit 2006 verschiedenste Strassenprojekte im Gemeinderat miterlebt, sei es das Totalprojekt Dorfmitte, einfache Sanierung ohne Veränderungen bis hin zu Tempo 30, welche allesamt abgelehnt wurden. Er habe auch dazugelernt und wisse mittlerweile mehr in diesen Thematiken. Wie in allen gemeinderätlichen Anträgen finde man die wichtigen Details in den Unterlagen auf dem Internet oder in der physischen Aktenauflage. Er weist darauf hin, dass es u. a. im Bereich Mehrzweckhalle viele bestehende Projektunterlagen zu Themen wie Bushaltestellen, Fahrbahn, Beleuchtung usw. gebe, welche mehrfach überprüft wurden und appelliert an den Gemeinderat, dass diese Unterlagen übernommen werden, damit kein Geld für Dinge ausgegeben wird, welche bereits vorhanden sind. Es sei ihm klar, dass diese Anträge abgelehnt wurden, jedoch nicht aus technischen Gründen, sondern aufgrund von Diskussionen bezüglich den Kosten, wegen der Turnhalle, den Schulden, auch wegen des früheren Gemeinderates und es sei auch noch Corona gewesen. Aber das Projekt selbst entspreche dem vorhin vorgetragenen Projekt von Lukas. Er bittet nicht mehr Geld für Dinge auszugeben, für welches man bereits in der Vergangenheit bezahlt habe. In der Honorarofferte stehe, Gestaltung der Bushaltestelle vertiefen hinsichtlich der Realisierbarkeit überprüfen, insbesondere die Ausgestaltung der Baumgruben. Er erinnert an den Antrag von Hanspeter Widmer, dass man keine Baumgrube in der Sooremattstrasse, bei den Bushaltestellen und auch nicht irgendwo auf der Hauptstrasse wolle. Deshalb appelliert er, dass dieses Vorhaben direkt vergessen wird, da es ansonsten wie immer herauskomme, dass das Projekt wegen einer Bagatelle wie eine Baumgrube abgelehnt werde, obwohl diese vielleicht nützlich und schön wären, aber nicht gebraucht werden. Bezüglich Fahrbahn informiert er, dass die Hauptstrasse früher eine Kantonstrasse war, weshalb diese einen ausgezeichneten Kieskoffer habe. Dies sei erkennbar, da es keine Rillen im Belag gebe, welche normalerweise durch die Befahrung von Lastwagen usw. entstehen. Die Hauptstrasse habe einen super Kieskoffer. Die Ingenieure wollen immer das Ganze herausreissen, was er in seiner Karriere ebenfalls erlebt habe. Der

Koffer müsste man nur angreifen, wo es nötig ist und sich vor allem auf den Belag konzentrieren. Bezüglich Belag gab es einmal einen Vorschlag von Andreas Vögeli, dass lediglich der Belag abgefräst und neu aufgetragen werden soll. Dies wurde auf dem Strassenabschnitt von der Garage Gysi bis zum Restaurant Sternen durchgeführt, als man in diesem Bereich die Wasserleitung gemacht habe. Wenn man diese Fahrbahn betrachte, sei dies eine einwandfreie Arbeit gewesen. Dort wo der Belag einigermaßen vernünftig sei, diese Stelle abfräsen, und einen neuen Deckbelag auftragen und nicht vergessen, es gäbe eine Auflage wegen des Lärmschutzes, d. h. man müsse einen Flüsterbelag einbauen. Zur Bushaltestelle werde im technischen Bericht mehrfach erwähnt, dass der Fahrbahnhalt des Buses geprüft werden soll. Er weist darauf hin, dass der Fahrbahnhalt schon mehrfach abgelehnt wurde und es diese Abklärung entsprechend wirklich nicht brauche. Auch eine Beurteilung der Vor- und Nachteile sei nicht notwendig, wenn man den Spruch bedenke, dass man die Durchfahrt durch Wartezeiten möglichst unattraktiv machen möchte, sei es bald effektiv sehr unattraktiv, da es die Lichtsignalanlage beim Baschnagelkreisel gäbe, welches zu Unzeiten auf Rot stehe, obwohl kein Mensch den Sinn dahinter verstehe und man werde auch eine weitere Anlage beim Campus Reichhold erhalten, welche durch den Kanton finanziert werde und für die Busbevorzugung u. a. am Verkehrsmanagement angeschlossen sei. Wenn dann der Seebliknoten noch ausgebaut werde, dann gäbe es dort nochmals mehr Bremsen. Aktuell verkehre der Bus im Viertelstunden-Takt, wenn der Campus Reichhold fertig sei, vielleicht gar im 10 Minuten-Takt. Man solle endlich damit aufhören, die Hauptstrasse u. a. durch Fahrbahnhalte zu einem Kinderspielplatz zu machen. Er stellt den Antrag, dass im vorliegenden Kredit kein Geld für Untersuchungen zum Fahrbahnhalt ausgegeben werde.

Gemeinderat Lukas Bucher dankt für die Wortmeldung und wiederholt den Antrag, dass keine Gelder für die Prüfung des Fahrbahnhalts ausgegeben werden. Bevor über diesen Antrag abgestimmt wird, fragt er nach weiteren Wortmeldungen oder Fragen.

Christoph Mühlhäuser findet die vorliegende Vorlage eigentlich gut und notwendig. Hausen sei in Verzug, was das Behindertengleichstellungsgesetz bei den Bushaltestellen angehe und man sei unter einem gewissen Zeitdruck wegen der Fernwärme. Diese grosse Thematik komme auf uns zu und sein Gefühl sei, dass es schneller gehe, als man heute vielleicht denke. Es werde eine lange Fernwärmeleitung in der Hauptstrasse geben, weshalb es Sinn mache, auf dieses Vorhaben vorbereitet zu sein. Er begrüsst, dass sich der Gemeinderat im gleichen Zuge auch Gedanken zu verschiedenen anderen Themen wie z. B. die Beleuchtung, Fussgängerübergänge, Strassenbelagsqualität mache und unterstützt grundsätzlich das vorliegende Projekt. Lediglich die gewählte oder priorisierte Etappierung wirft ein wenig Fragen auf, da der Gemeinderat aufgrund der Strassenbelagszustände die Etappen plant und dabei nicht die Frequentierung der nicht behindertengerechten Bushaltestellen berücksichtigt. Wenn man diesen Aspekt betrachtet würde,

müsste man seiner Auffassung nach den Bereich Turnhalle und Post zuerst sanieren. Er möchte dieses dringende Projekt jedoch nicht verzögern oder gar ablehnen und würde deshalb den vorliegenden Kredit unterstützen und im Nachgang einen Überweisungsantrag stellen, dass in der ersten Etappierung nebst den beiden Etappen 1a und 1b auch der Bereich um die Bushaltestellen Post projektiert werde, damit das Ausführungsprojekt dann alle drei Abschnitte beinhalte. Weiter sei er auch gegen Fahrbahnhaltestellen, da diese nicht geeignet für Velos seien.

Gemeinderat Lukas Bucher erkundigt sich, ob Christoph Mühlhäuser entsprechend unter dem Traktandum Verschiedenes seinen Zusatzkredit bzw. seinen Überweisungsantrag stellen werde.

Christoph Mühlhäuser bejaht, dass er seinen Überweisungsantrag unter Verschiedenes präsentieren werde.

Monika Blau erkundigt sich, wann die Verkehrssicherheit für Fahrradfahrende berücksichtigt werde, da diese teilweise vor allem auch zu Hauptverkehrszeiten schon als Prekär eingestuft werde. Aufgrund der Fahrbahnbreite müssen die Fahrzeuge teilweise sehr nahe an den Fahrradfahrern vorbeifahren, weshalb es oftmals sehr ungemütlich werde. Es seien auch Schulkinder mit dem Fahrrad unterwegs.

Gemeinderat Lukas Bucher informiert, dass alle Verkehrsteilnehmer wichtig seien und man in Hausen AG entlang der Hauptstrasse den sogenannten Velostreifen habe. An der gesamten Fahrbahnbreite könne man jedoch nicht viel ändern. Es werde lediglich bei den Bushaltestellen kleinere Anpassungen bei den Haltekannten geben, damit der Bus besser in die Busbucht fahren könne. Der Grünstreifen, welche das Trottoir auf der einen Seite von der Fahrbahn trenne sei ebenfalls gegeben. Der Fahrradstreifen werde selbstverständlich wieder markiert und der Verkehrsfluss werde mit der von Eugen Bless erwähnten Busbevorzugung durch das Lichtsignal beim Campus Reichhold nochmals ein wenig gedrosselt.

Monika Blau teilt mit, dass sie dies keine befriedigende Antwort findet, da sich an der aktuellen Situation nichts verändere und sich deshalb die Verkehrssicherheit auch nicht verbessere. Es sei denn, sie habe etwas nicht richtig verstanden?

Gemeinderat Lukas Bucher orientiert, dass man an der Gesamtbreite der Fahrbahn keine Anpassungen vornehme. Er verweist auf die kantonale Radroute, welche durch Hausen AG führt, wonach die Fahrradfahrer bei der Sooremattstrasse hinten durchfahren sollen. Es gäbe viele verschiedene Verkehrsteilnehmer, welche man berücksichtigen müsse und an der Peripherie der Strasse könne man ohne Landerwerb nichts unternehmen. Weiter informiert er, dass beispielsweise provelo in diesem Projekt involviert sei und damit auch die Anliegen der Fahrradfahrer im Projekt einfließen.

Eugen Bless möchte sich nochmals zum Antrag der Etappierung äussern. Man habe die Projektierung richtiggemacht, da die Bushaltestellen bei der Mehrzweckhalle schon relativ bereit seien. Es gäbe im Behindertengleichstellungsgesetz einen Paragraphen, welcher besagt, dass wenn eine behindertengerechte Bushaltestelle in zumutbarer Entfernung vorhanden ist, sei diese zu benützen. Das bedeute, wenn man mit dem Rollstuhl oder Rollator usw. unterwegs sei, könne man anstelle der Bushaltestelle Post diejenige bei der Turnhalle verwenden, da diese im Unterabstand sei. Die gewählte erste Etappierung erachtet er als korrekt, da das Behindertengleichstellungsgesetz im vorliegenden Vorhaben berücksichtigt worden sei auch wenn klar ist, dass die Bushaltestelle Post zu einem späteren Zeitpunkt auch umgebaut werden müsse.

Gemeinderat Lukas Bucher bedankt sich für die Ergänzungen von Eugen Bless und fragt nach weiteren Wortmeldungen.

Harry Treichler möchte sich kurzhalten und unterstützt den Antrag von Eugen Bless. Er sei jedoch bei der Etappierung nicht einverstanden, denn die wichtigste Bushaltestelle im Dorf sei die Haltestelle Post. Diese müsste seines Erachtens zuallererst saniert werden, da diese von allen Seiten in Hausen AG am besten erschliessbar sei und sich diese praktisch in der Mitte des Dorfes befinde.

Gemeinderat Lukas Bucher dankt für das Votum und fragt nach weiteren Wortmeldungen. Da dies nicht der Fall ist, würde er nun zur Abstimmung übergehen. Er fragt bei Harry Treichler nach, ob dieser einen Rückweisungsantrag formulieren möchte.

Harry Treichler bejaht, dass er einen Rückweisungsantrag stellen möchte.

Gemeinderat Lukas Bucher weist auf die Dringlichkeit in Bezug auf das Gleichstellungsgesetz hin und dass wir Arbeiten an den Bushaltestellen umsetzen müssen. Die Belagsschäden auf der Hauptstrasse stellen auch ein erhöhtes Unfallrisiko dar. Weiter wird das Fernwärmenetz quer durch Hausen AG verlaufen und daraus ergebe sich auch ein Handlungsbedarf beim Belag, da diese Leitungen in den Boden versenkt werden.

Hanspeter Widmer meldet, dass es hier nach einem möglichen Abstimmungswirrwarr aussehe. Er weist darauf hin, dass wir den Antrag des Gemeinderates für einen Projektierungskredit haben und es zwei Wünsche zu diesem Antrag gebe. Auf der einen Seite der Antrag von Eugen Bless, welche möchte, dass der Bus nicht auf der Fahrbahn halte, was Hanspeter Widmer übrigens nirgends in den Unterlagen gelesen habe, da die Bushaltestellen gemäss Unterlagen an den bisherigen Standorten stehen bleiben. Insofern sei dieser Wunsch zwar verständlich aber in seinen Augen unnötig. Aber wenn man wolle, könne man im Sinne eines Zusatzantrages darüber abstimmen. Nun komme ein zusätzlicher Antrag von Christoph Mühlhäuser, welcher sich nebst den beiden vorgesehenen

Bushaltestellen Stollen und Turnhalle auch eine Sanierung der Bushaltestelle Post wünscht. Er möchte die vorliegende Vorlage jedoch nicht verkomplizieren und nicht gefährden, weshalb er zuerst über die gemeinderätliche Vorlage abstimmen lassen möchte und erst im Nachgang ein Zusatzkredit für die Projektierung der Bushaltestelle Post stellen werde. Was der Rückweisungsantrag von Harry Treichler soll, verstehe er nicht, es sei denn, er wolle das Gleiche wie Herr Bless, dass keine Bushaltestellen aufgehoben werden, was seines Wissens nie vorgesehen war. Aus seiner Sicht gibt es zwei Zusatzanträge zum gemeinderätlichen Antrag, zuerst Antrag Gemeinderat dann die Zusätze, Antrag 1, es gibt keine Fahrbahnhaltstellen und Antrag 2 es gehe um einen zusätzlichen Kredit für die Projektierung der Bushaltestelle Post.

Gemeindeammann Andreas Arrigoni erkundigt sich, ob es noch weitere Wortmeldungen gebe, da er ansonsten nachher kurz das Abstimmungsprozedere bekannt gebe.

Harry Treichler möchte präzisieren, dass es in seinem Antrag darum gehe, dass man nicht den Abschnitt 1a und 1b primär behandle, sondern die Bushaltestelle Post primär behandle. Er möchte die Bushaltestelle Post nicht zusätzlich zu den Etappen 1a und 1b sondern den Antrag zurückweisen und den Gemeinderat bitten, die Hauptstrasse nochmals anzuschauen und eine neue Vorlage mit der Bushaltestelle Post als Priorität 1a zu formulieren.

Eugen Bless teilt mit, dass wir wieder das übliche Chaos haben. Er widerspreche der Behauptung, dass diese Informationen bezüglich Fahrbahnhalt usw. nicht in den Dokumenten stehen würde. Er lese die Aktenaufgabe jeweils genau und es sei mehrfach in den Unterlagen erwähnt. Aus zeitlichen Gründen verzichte er darauf, die entsprechenden Textstellen herauszusuchen und zu zitieren. Der Antrag sei sehr einfach. Diejenigen die glauben es werde ja ohnehin nicht gemacht, können Ja stimmen, diejenigen die glaube, es könnte gemacht werden, können ebenfalls ja stimmen und diejenigen welche sich eine Bushaltestelle auf der Strasse wünschen können Nein stimmen. Seitens Mühlhäuser habe er bislang keinen Überweisungsantrag gehört, wobei er diesen vielleicht auch unter Verschiedenes hervorbringen werde, wie er es angekündigt habe. Den Rückweisungsantrag seines früheren Gemeinderatskollegen verstehe er nicht ganz. Dieser wünscht sich, dass der Gemeinderat nachhause gehen und die Etappierung 1a, 1b und 1c nochmals umschreiben soll und das Geschäft anschliessend nochmals vors Stimmvolk bringen soll. Er empfiehlt diesen Antrag abzulehnen.

Simon Meier meldet sich zu Wort und informiert, dass er ca. das dritte oder vierte Mal an der Gemeindeversammlung sei und man immer über das Gleiche diskutiere und man nicht vorwärtskomme. Er findet den Vorschlag gut, dass man jetzt einen Kredit genehmigt und mit diesem Geld eine Planung vornehme, auch wenn diese vielleicht vor 3 oder 10 Jahren bereits

einmal gemacht wurde. Diese muss an die heutigen Bedingungen und Gegebenheiten angepasst werden. Man könne darüber reden, ob man die 3. Bushaltestelle reinnehme oder nicht, aber nun auf den Start zurückzugehen und nächsten Sommer wieder darüber zu diskutieren sei nicht zielführend und damit komme man nicht voran. Wir seien im Verzug und man müsse zukunftsgerichte Infrastruktur zur Verfügung stellen. Man habe nun ohnehin die IBB, die uns die Hauptstrasse aufreissen wird und man könne nun darauf achten, dass wir anschliessend eine gute Strasse haben. Nun gilt es dem Gemeinderat zu sagen, dass dieser diese Vorhaben vorantreibt und es so gut sei und wir nicht ständig darüber diskutieren, ob der Bus nun in der Mitte der Fahrbahn oder nicht anhalte. Dies sei entschieden und nun müsse man weitergehen.

Es folgt ein Applaus für die Wortmeldung von Simon Meier.

Gemeindeammann Andreas Arrigoni ergreift das Wort und möchte zur Abstimmung gelangen.

Christoph Mühlhäuser meldet sich nochmals und kann das Votum des Vorredners unterstützen. Man sollte jetzt vorwärts machen, loslegen und dem gemeinderätlichen Antrag zustimmen. Sein Antrag könne er entweder jetzt als Zusatz oder dann unter Verschiedenes als Überweisungsantrag stellen.

Gemeindeammann Andreas Arrigoni kommt nun zur Abstimmung. Zuerst wird über den Rückweisungsantrag von Harry Treichler abgestimmt, da dieser gestellt wurde. Er weist darauf hin, dass wenn dieser Rückweisungsantrag angenommen wird, dieses Thema für heute erledigt sei und es keine weiteren Abstimmungen mehr geben werde. Sollte der Antrag abgelehnt werden, würde man zum Abänderungsantrag von Eugen Bless übergehen. Am Schluss wird es eine Schlussabstimmung geben. So sehe das Abstimmungsprozedere aus.

Gemeinderat Lukas Bucher stimmt über den untenstehenden Rückweisungsantrag ab.

Rückweisungsantrag von Harry Treichler	Der Verpflichtungskredit sei zurückzuweisen und der Gemeinderat werde beauftragt, anstelle der vorgesehenen Projektierungsetappen 1a und 1b (Bushaltestelle Stollen und Turnhalle) dem Stimmvolk ein Projekt vorzulegen, welches in einem ersten Schritt die Sanierung der Bushaltestelle Post berücksichtigt.
--	--

Abstimmung	Der Rückweisungsantrag wird mit einer Ja-Stimme zu einem grossmehrheitlichen Nein abgelehnt.
------------	--

Gemeinderat Lukas Bucher stimmt über den Abänderungsantrag von Eugen Bless ab. Dieser lautet:

- Abänderungsantrag von Eugen Bless Der Abänderungsantrag lautet, dass bei der Projektierung Hauptstrasse kein Geld für die Prüfung von Fahrbahnhaltstellen ausgegeben werden soll.
- Abstimmung Der Abänderungsantrag wird mit 85 Ja-Stimmen zu 19 Nein-Stimmen angenommen.
- Antrag Der abgeänderte Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 88'000 inkl. MWST (ohne Prüfung von Fahrbahnhaltstellen) für die Projektierung der Sanierung der Hauptstrasse und Bushaltstellen sei zu genehmigen.
- Abstimmung Der Antrag wird mit grosser Mehrheit angenommen.
- Gemeinderat Lukas Bucher dankt für das Vertrauen und macht den Hinweis, dass man unter dem Traktandum Verschiedenes auf den Überweisungsantrag von Christoph Mühlhäuser eingehe werde.
-

7180

Anlagen

Verpflichtungskredit Neubauprojekt Messschacht Wasserversorgung

- Einleitung Gemeinderat Lukas Bucher tritt auf das Geschäft ein. Der Bericht des Gemeinderates lautet wie folgt:

Ausgangslage

Die Wasserversorgung Hausen (WV Hausen) ist Mitglied des Gemeindeverbands Regionale Wasserversorgung Birrfeld (REWA). Der REWA gehören Birr, Birrhard, Hausen AG, Lupfig, Mülligen, Scherz 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 eingespiesen. 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 Münzentalsstrasse 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 Leitungsunterhaltes.

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 die generelle Wasserversorgungsplanung (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 20 m langen Verbindungsleitung zwischen der REWA-Transportleitung in der Hauserstrasse, Lupfig, und dem Netz der WV Hausen im Süden des Areal „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 Eitebergstrasse 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
2. Tiefbauarbeiten Messschächte und Anschlussleitungen	CHF 74'000
3. Kunststoffschacht	CHF 41'000
4. Elektrisch	CHF 10'000
5. Fernsteuerung	CHF 45'000
6. Umgebungsarbeiten	CHF 4'000
7. Gebühren	CHF 13'000
8. Verschiedenes und Unvorhergesehenes	CHF 24'000
9. Honorare	CHF 49'000
Total exkl. MWST	CHF 317'000
Zuzüglich MWST 8,1 %	CHF 25'677
Total inkl. MWST	CHF 342'677

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 Münzentalstrasse 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 Aufwandes 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 Projektes erfolgt über die Wasserversorgung im Sinne einer Spezialfinanzierung. Als Eigenwirtschaftsbetrieb verwendet die Wasserversorgung keine Steuergelder, sondern ausschliesslich die zweckgebundenen Mittel aus den Gebühreneinnahmen.

Diskussion Eugen Bless hat eine technische Frage. Die neue REWA-Leitungen transportieren das Wasser vom Reservoir Eitenberg via Münzenthalstrasse ins Reichholdareal und dann ins Dorf, weshalb man einen Messschacht vorne und einen Messschacht hinten im Dorf habe. Er erkundigt sich, ob die Münzenthalstrasse von unten her mit Druck mit Wasser versorgt werde oder woher sie ihr Wasser erhalten, wenn der Messschacht 2 zurückgebaut werde? Er konnte diese Information aufgrund der eingesehenen Pläne nicht genau sehen.

Gemeinderat Lukas Bucher informiert, dass der Wasserdruck vom Reservoir Eitenberg bestimmt werde und entsprechend über die Messstelle oder die Einspeisepunkte 1 und 2 auf dem Druck oben bleibe. Die beiden Reservoirs Eitenberg und Chapf geben den Wasserdruck vor. Er erkundigt sich, ob die Frage damit beantwortet sei.

Eugen Bless weist darauf hin, dass es darum gehe, zu messen, wie viel Wasser Hausen AG brauche. Der Messschacht 2 werde demnach ab der REWA-Leitung gemessen, weshalb er nachfragt, wie der Verbrauch der Münzenthalstrasse gemessen werde.

Gemeinderat Lukas Bucher orientiert, dass sich der Einspeisepunkt beim Messschacht auf dem Campus Reichhold befinde und dort auch der Wasserverbrauch inkl. dem Bedarf der Münzenthalstrasse gemessen werde.

Eugen Bless meldet, dass er nach der Versammlung nochmals fragen werde und dass es nun in Ordnung sei.

Gemeinderat Lukas Bucher erkundigt sich, ob es noch weitere Fragen gebe.

Corinne de Kater fragt aufgrund der präsentierten Zeichnung nach, weshalb die Gemeinde Hausen AG diesen Messschacht bezahlen müssen, wenn sich dieser auf Lupfiger Boden befinde.

Gemeinderat Lukas Bucher informiert, dass es sich um unseren Messpunkt handle, bei welchem die Wasserversorgung Hausen AG ihren Verbrauch messe. Der Standort wurde so gewählt, dass man einerseits einen nahen Anschlusspunkt zur REWA-Transportleitung habe und andererseits der gesamte Campus mit dem Verbrauchswasser von Hausen AG durchgespült werden kann. Würde man den bisherigen Standort des Messschachtes beibehalten, müsste man das abgestandene Wasser in den Leitungen regelmässig spülen, damit die Trinkqualität gewährleistet werden kann, da der Campus Reichhold kein genügend grosser Wasserverbrauch aufweisen wird. Man könne sich diese Durchspülungen dank des neuen Messschachtes sparen.

Corinne de Kater bestätigt, dass die Frage beantwortet sei.

Eugen Bless teilt mit, dass er die Frage noch richtig beantworten könne. Man habe in der Vergangenheit über den Gemeindevertrag abgestimmt, welche u. a. regelt, dass sämtliche Leitungen für Wasser und Abwasser im Reichholdareal unabhängig ob auf Lupfiger oder Hausen Gemeindegebiet durch Hausen AG finanziert werde. Im Gegenzug erhalte Hausen AG sämtliche Anschlussgebühren und Verbrauchsgebühren für beide Gemeindegebiete. Das bedeute, dass das Areal im System Wasser und Abwasser vollumfänglich Hausen angeschlossen sei und wir entsprechend die Kosten übernehmen müssen, wir aber auch die Gebühren erheben dürfen. Darüber sei abgestimmt worden, weshalb der vorliegende Verpflichtungskredit in Ordnung sei.

Gemeinderat Lukas Bucher bedankt sich für die Ergänzungen und fragt, ob es noch weitere Wortmeldungen oder Fragen gebe. Aufgrund ausbleibenden weiteren Wortmeldungen folgt die Abstimmung.

Antrag Der Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 342'677.00 inkl. 8,1 % MWST (Baupreisindex Schweiz/Tiefbau, Kostenstand März 2024) für die Anpassung am Netz der Wasserversorgung Hausen mit einem neuen Anschluss an die Transportleitung der Regionalen Wasserversorgung Birrfeld sei zu genehmigen.

Abstimmung Der Antrag wird mit grosser Mehrheit und ohne Gegenstimme angenommen.

9630 Grundstücke und Immobilien, Dauerakten pro Objekt
Verpflichtungskredit Sanierung Mehrfamilienhaus Mitteldorfstrasse 3

Einleitung Gemeinderat Kurt Schneider tritt auf das Geschäft ein. Der Bericht des Gemeinderates lautet wie folgt:

Ausgangslage

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus an der Mitteldorfstrasse 3 im Eigentum der Einwohnergemeinde Hausen AG wurde im Jahr 1994 auf Basis des Gestaltungsplanes „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/innen 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 Gesamtanierung 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 Anlageteile sowie der schlechten Energieeffizienz eine umfassende Gesamtsanierung zweckmässig. Damit sollen im Wesentlichen folgende Ziele erreicht werden:

- Behebung der baulichen Mängel und Undichtigkeiten
- koordinierte Sanierung der Bau- und Anlageteile, die ihre Lebensdauer erreicht haben (Optimierung der Investitionen hinsichtlich der Lebenszykluskosten)
- Reduktion des Energieverbrauches
- Verbesserung der Behaglichkeit und des Benutzerkomfortes
- Schaffung von zeitgemäsem, attraktivem Wohnraum
- Aufwertung des Aussenraumes

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 (100 mm)
- neue Holz/Metall-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- neue Abdichtung sämtlicher Flachdächer
- Isolation des Satteldaches 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 Praxisraumes

Umgebung

- zusätzliche Bäume auf dem Hauptplatz
- teilweiser Ersatz Bodenbeläge
- teilweiser Ersatz Hecken und Rasen
- Reparatur der bestehenden Pergola

Diverse Massnahmen

- Strangsanierung (Ersatz Ver- und Entsorgungsleitungen)
- Einbau einer Enthärtungsanlage
- verbesserter Schallschutz
- Erneuerung Treppenhausbelag
- Sanierung des Aufenthalts-/Mehrzweckraumes 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 Unterstützung Mieter/innen bei Wohnungssuche und Einlagerung von Mobiliar sowie Erst-vermietung

Die Rechnung der Einwohnergemeinde Hausen AG wird zusätzlich durch die voraussichtlichen Mietzinsausfälle in der Höhe von rund CHF 140'000.00 belastet.

Die Mietzinsausfälle werden bei einer Annahme des Verpflichtungskredites im Budget 2026 berücksichtigt. Die Kosten für die externe Unterstützung von Mieter/innen 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 Verpflichtungskredites 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.

Diskussion

Hildegard Knecht stellt im Namen der Mitte Hausen AG den Antrag, dass der Kredit abzulehnen sei, da sie davon ausgehen, dass die Kosten viel zu hoch seien. Seinerzeit wurde dieses Mehrfamilienhaus unter den Vorschriften der WGG (Gebäudegesetzes) gebaut und es handelte sich um eine einfache Baute, welche kleinere Zimmer beinhaltete. Man könne sich nicht vorstellen, wie man mit gewissen Luxusnachrüstungen die Wohnungen viel besser gemacht werden sollten. Die Mitte ist auch der Auffassung, dass die Gemeinde günstigen Wohnraum anbieten soll. Die Wohnungen, die auf den vorgängig verkauften Parzellen 2311 und 2314 gebaut werden, seien sicher im oberen Segment und man wolle ja nicht nur attraktiven Wohnraum anbieten. Ebenfalls sei es ein Vorteil, wenn die

Mieter nicht ausziehen müssen, habe man weniger Einbussen bei den Mieterträgen. Man könne den Mietern evtl. eine Mietreduktion gewähren. Wenn man zudem bedenke, dass bald die Investition in die Sanierung der Hauptstrasse für rund CHF 2.7 Mio. fliessen, dann erachten sie den Verpflichtungskredit für die Sanierung des Mehrfamilienhaus Mitteldorfstrasse 3 für CHF 2.8 Mio. als zu teuer und appellieren zu einer sanfteren und kostengünstigeren Renovierung, Sie stellen deshalb den Antrag, dass der vorliegende Kredit abgelehnt werden soll.

Gemeinderat Kurt Schneider bedankt sich für die Wortmeldung und erkundigt sich, ob es noch weitere Voten oder Fragen gebe.

Stephan Irniger stellt fest, dass man im vorliegenden Projekt CHF 2.72 Mio. investieren möchte, zuzüglich Mietzinsausfall von CHF 40'000 und CHF 76'000 seien bereits für das Vorprojekt ausgegeben worden. Total betragen die Kosten dementsprechend rund CHF 2.9 Mio. wovon ein Drittel Mehrwert und der Rest Werterhalt sei. Man stellt sich die Frage, weshalb die Gemeinde diese Liegenschaft so verlottern liess. Er möchte keine Vorwürfe verteilen, jedoch habe die Gemeinde Hausen AG in den Einnahmen jeweils CHF 9'000 für die Verwaltung der Liegenschaften ausgewiesen und dieser Job sei aus seiner Sicht nicht erfüllt worden. Er fügt hinzu, dass die ausgewiesenen Reserven in der Höhe von CHF 200'000 ebenfalls grosszügig gerechnet sei. Im Projektbeschrieb sei u. a. die Schaffung von zeitgemäsem, attraktiven Wohnraum und die Aufwertung des Aussenraums erwähnt. Er ist der Auffassung, dass man den Charakter der Wohnungen nur unwesentlich verändern könne, da es sich effektiv um gemeinnützigen Wohnungsbau aus dem Jahre 1995 handle. Zum Aussenraum möchte er sagen, dass er schon öfters durchspaziert sei und noch nie jemanden im Aussenraum gesehen habe und dennoch wolle man hier ziemlich investieren. Die Mietzinse sollen um rund CHF 50'000 steigen, was rund 35 % entspreche. Wie die Gemeinde mit diesen Mehrmieten die Investitionen in den nächsten 24 Jahren amortisieren möchte, sei ihm nicht klar und er bittet um eine entsprechende Erklärung. Er weist darauf hin, dass man heute Abend Land- und Liegenschaftsverkäufe für rund CHF 9.6 Mio. beschlossen habe. Durch diese Beschlüsse werde sich unsere Finanzlage wohl verbessern, jedoch dürfe man die laufenden Projekte wie die Schulhaussanierung für 2.1 Mio., die Sanierung Mitteldorfstrasse 3 für 2.8 Mio. und die Sanierung der Hauptstrasse für 2.5 Mio. nicht vergessen. Von den eingenommenen CHF 9.6 Mio. seien aufgrund der laufenden Projekte nur noch CHF 2 Mio. übrig, weshalb man nicht von einer wesentlich besseren Finanzlage sprechen dürfe. Die verzinlichen Schulden, welche aufgrund der Beschlüsse runtergehen, gehen gerade wieder hoch. Aus den genannten Gründen ist die Mitte nach eingehenden Diskussionen zum Entschluss gekommen, dass diese Vorlage zurück an den Absender gehen muss und es eine günstigere Variante brauche.

Gemeinderat Kurt Schneider dankt für die Wortmeldung.

Roland Sandfuchs versteht beim vorliegenden Antrag gar nicht, weshalb es effektiv zu einem solchen Geschäft gekommen sei, da es sich um eine Renditeperle handle, welche genügend Rücklagen generieren muss, um den laufenden Unterhalt zu finanzieren. Es brauche keinen neuen Kredit für solche Arbeiten. Wenn er die Details zum vorliegenden Sanierungsprojekt betrachte, handle es sich bei den Ersatzanschaffungen der 30-jährigen Küchen und Badezimmern um ganz normalen Unterhalt. Jeder der Eigentümer einer Liegenschaft sei, wisse, dass man solche Kosten als Unterhalt absetzen könne. Es handle sich dabei um keine Wertvermehrung, sondern lediglich um normalen Unterhalt, weshalb dies nicht zu einer Erhöhung der Bestandesmiete führen dürfe. Es gebe diesbezüglich Gesetzesbeschlüsse, weshalb ihm das Verständnis fehle, weshalb der Gemeinderat einen Zusatzkredit für eine Gebäudesanierung beantragt, obschon eine solche Sanierung bei einer Renditeperle aus den normalen Mietzinseinnahmen finanziert werden müsste. Aus diesem Grund sei er für die Ablehnung dieses Antrages, weil es für ihn nicht stimmig sei und es ohne neue Investition möglich sein müsse.

Gemeinderat Kur Schneider erläutert, dass es korrekt sei, dass wenn die Mieteinnahmen dieser Liegenschaft ordentlich zur Seite gelegt worden wäre, eine solche Sanierung finanziert gewesen wäre. Dies sei jedoch in der Vergangenheit nicht getan worden. Die Einnahmen seien in die allgemeine Kasse geflossen und für andere Investitionen/Ausgaben verwendet worden. Aufgrund des fehlenden Kapitals in einem Erneuerungsfonds müsse man nun die Grundlage mit Mitteln, welche man zuvor herausgenommen habe, schaffen. Es handle sich effektiv um eine Renditeperle, jedoch komme nur etwas zurück, wenn man etwas investiere. Wenn nun keine Investitionen getätigt werden, dann werde man in absehbarer Zeit einen Leerstand haben. Der Gemeinderat nehme seine Verantwortung war und er sei auch der Auffassung, dass man in der Vergangenheit einige Dinge unternehmen hätte können, damit das Sanierungsvolumen heute nicht in dieser Höhe notwendig wäre. Da man aber aus den eingenommenen Mietzinsen kein Geld auf die Seite gelegt habe, sei man in dieser unschönen Ausgangslage, dass man mit den Mietzinseinnahmen andere Dinge finanzierte und diese Mittel nun nicht für die notwendige Sanierung vorhanden seien. Aus diesem Grund sei die Aussage von Roland Sandfuchs korrekt, dass wir nicht werterhaltende Investitionen zu höheren Mieten generieren dürfen. Dort wo jedoch wertsteigende Investitionen vorgenommen werden, wie z. B. bei der Gebäudehülle, sei eine anteilmässige Mietzinserhöhung zulässig. Eine zweite Komponente seien auch die bereits heute nicht unbedingt marktüblichen Mietzinse, welche wir dort erheben. Man werde aber auch nie auf die Marktmieten bei diesem Objekt gehen. Er teilt mit, dass wenn der Kredit heute abgelehnt werde, dann geschehe bei dem Objekt nichts. Die Mieterinnen und Mieter müssten dann länger damit leben, dass sie kein warmes Wasser haben, dass es in die Wohnungen regnet, dass die Maschinen und Geräte kaputtgehen und diese dann ersetzt werden müssen und die Attraktivität noch mehr abnehme, sodass wir irgendwann gar keine

Mieter mehr haben werden. Der Markt sei knallhart und momentan profitiere man von einer guten Ausgangslage, jedoch könne sich dies rasch ändern, wenn es wieder einen höheren Leerwohnungsbestand gebe. Der Gemeinderat sei überzeugt, dass man die anstehenden Investitionen rechtzeitig vornehmen möchte, um diesen Risiken entgegen zu wirken und dies sei jetzt.

Stephan Irniger teilt mit, dass Kurt Schneider ihm noch die Antwort bezüglich der Renditeberechnung schuldig sei. In der Botschaft sei geschrieben, dass mit den Mehrmieten in der Höhe von CHF 50'000 pro Jahr die Investitionen innerhalb von 24 Jahren amortisiert sei.

Gemeinderat Kurt Schneider erwidert, dass die Aussage nicht ganz korrekt sei, denn man müsse nicht nur die Mehrerträge von CHF 50'000 für die Renditeberechnung nehmen, sondern die kompletten jährlichen Mieteinnahmen von CHF 193'000 abzüglich der Eigenleistung, damit man auf die entsprechende Rendite gelange. Bereits heute sei ein Teil der aktuellen Mietzinseinnahmen von CHF 143'000 Mittel, welche für den Unterhalt verwendet werden sollen. Mietzinseinnahmen seien keine Einkommen, sondern müssen grossmehrheitlich auf die Seite gelegt werden. Hätte man diese Gelder in den vergangenen 30 Jahren auf die Seite gelegt, so hätte man heute Abend keine Diskussionen über die CHF 2.8 Mio.

Stephan Irniger fügt an, dass es ihnen darum gehe, dass sie es falsch finden, so viel Geld in diese Liegenschaft zu stecken und deshalb weise die Mitte den Antrag zurück, damit man nochmals über die Bücher gehe, ob die Investition effektiv CHF 2.8 Mio. sein muss. Er könne nicht aus dem hohlen Bauch hinaus sagen, dass die Sanierung CHF 0.5 Mio. günstiger möglich sein müsste.

Gemeinderat Kurt Schneider informiert, dass man dieses Objekt mit Kosten hinterlegt habe. Man habe klar aufgezeigt, was wieviel koste und es stehe ein professionelles Projekt dahinter. Wenn man die Kosten senken möchte, müsste man beispielsweise sagen, dass man die alten Fenster nicht ersetzt, mit der Konsequenz, dass es weiterhin hineinregne oder man belasse die alten Küchen in den Wohnungen. Weniger Geld bedeute, dass man weniger machen könne und es sich dabei um eine Verzichtsplanung handle, da man nicht mit weniger Geld den gleichen Umfang sanieren könne. Hier gehe es auch um das Vertrauen in die involvierten Personen, Fachplaner usw., dass das Projekt richtig gerechnet wurde. Aber wenn man eine Verzichtsplanung anstrebe, müssen man auch deklarieren, welche Massnahmen nicht

Hildegard Knecht erkundigt sich, was genau in den CHF 100'000 für die Umgebung enthalten sei. Sie stelle sich die Frage, ob darin beispielsweise nicht zu viel Luxus enthalten sei.

Gemeinderat Kurt Schneider teilt mit, dass wenn man am Schluss bei einer Investition von CHF 2.8 Mio. über CHF 100'000 sprechen möchte, dann könne man diese Diskussion gerne aufnehmen. Man habe beim vorliegenden Objekt eine grosse Umgebung mit einer gewissen Qualität und es habe eine Laube, die mittlerweile kaputtgegangen sei, sodass sich niemand mehr draussen aufhalte. Man müsse die Umgebung heruntergraben, damit die Fassadendämmung unter das Terrain gehen könne und es gäbe gewisse Grabarbeiten, welche schlussendlich wieder instand gestellt werden müssen. Wenn die Kosten schlussendlich weniger als CHF 100'000 betragen, sei man sehr zufrieden, wobei man dies zum heutigen Zeitpunkt nicht sagen könne. Es nütze nichts, wenn man weniger investiere, denn man habe nur weniger Wohnqualität für die künftigen Mieter zumal sich die Investition wieder amortisiert. Man müsse den Gesamtkontext betrachten. Die Gemeinde und die Bevölkerung müsse nun zeigen, ob sie in der Lage sei, mit einem Investitionsobjekt/Mietwohnungen umzugehen und er sei überzeugt, dass die Gemeinde dies könne und richtigmache.

Roland Sandfuchs weist darauf hin, dass alle gehörten Punkte/Argumente den Unterhalt betreffen so auch die erwähnte Laube, da diese ebenfalls seit Jahren bestehe. Die Nachlässigkeit, welche hier bei der Buchführung an den Tag gelegt wurde, dürfe nicht auf den Rücken der Bestandesmieter ausgetragen werden. Viele Anwesende werden Elly Häusermann mit ihrem Rollator und der Klingel kennen und sie sei mit dem Wunsch an ihn herangetreten, sie zu unterstützen, dass die langjährigen Bestandesmieter nicht aufgrund der ausgebliebenen Rücklagenbildung und dem damit verbundenen vernachlässigten Unterhalt mit Mietzinserhöhungen konfrontiert werden. Er sei ebenfalls Eigentümer von Liegenschaften und er würde sich nie getrauen, Unterhaltsarbeiten als Wertvermehrung und Mietzinserhöhung zu verkaufen.

Roland Lüscher informiert, dass er das Projekt kurz überflogen habe. Für die Summe von CHF 2.8 Mio. könne man das Objekt zurück und neu bauen. Man müsste vielleicht in Erwägung ziehen, einen günstigen Neubau hochzuziehen und mit neuen Baumaterial arbeitet und damit auch wieder günstigen Wohnraum schaffen würde. Ihm sei klar, dass die Problematik für die aktuellen Mieter, welche bei einer Sanierung oder einem Rückbau ihre Wohnungen verlassen müssen, nicht gelöst sei. Man müsse diese Variante vielleicht in Erwägung ziehen, denn die ausgewiesenen Kosten erachte er als ziemlich heftig. Er fragt nach ob es 12 Wohnungen seien, woraufhin mitgeteilt wurde, dass es insgesamt 11 Wohnungen betreffe. Er teilt mit, dass man bei ca. CHF 300'000 pro Wohnung sei. Wenn man das Grundstück und den Keller nicht rechne, den Rückbau und Neubau rechne, bewege man sich in etwa bei dieser Investition. Dies sei ein Antrag, welcher man prüfen könnte.

Gemeinderat Kurt Schneider macht darauf aufmerksam, dass er diese Wortmeldung als Nein oder Ablehnung verstanden habe, denn man könne keinen Antrag stellen, dass man anstelle der Sanierung einen Rückbau und einen Neubau vollziehe. Er betont, dass die Bausubstanz des Objektes gut sei. Wenn man die Sanierungskosten auf die Wohnungen verteilt, spreche man von CHF 250'000 pro Wohnung und er fügt hinzu, dass der Vorredner sicherlich genau wisse, wieviel eine neue Wohnung koste. Da befinde man sich bei einem ganz anderen Betrag. Zudem sei es ein Gebot der Zeit, dass man mit Bausubstanz mit entsprechenden Qualitäten, welche man hat, sorgfältig und nachhaltig umgehe. Weiter sei nicht alles was neu sei, unbedingt oder automatisch besser.

Roland Lüscher ist grundsätzlich dafür, dass man Häuser sanieren, erhalten und umbauen soll. Es gab in der Vergangenheit viele Häuser, welche man in Hausen AG abgerissen habe, obwohl man diese seiner Meinung nach hätte erhalten sollen, damit das Ortsbild nicht nur von Neubauten geprägt werde. Er und sein Team sanieren alte Häuser, bauen diese um, auch wenn diese unter Denkmalschutz stehen wird diesen Umständen Rechnung getragen. Manchmal gelange man aber zur Erkenntnis, dass mehr manchmal weniger sei. Beim vorliegende Objekt handle es sich nicht um einen alten Bau, welcher unter Schutz gestellt werden müsste. Dies hätte man in anderen Fällen machen können. Aber hier müsste man den Rückbau wenigstens prüfen, auch wenn die Bausubstanz als gut eingestuft werde. Wenn man mit einem Kubikmeterpreis von CHF 850-900 rechne, würde er einen Neubau aufstellen im BKP2-Segment. Kurt wisse, was er damit meine.

Gemeinderat Kurt Schneider erkundigt sich, ob Roland Lüscher einen Antrag auf Ablehnung oder einen Rückweisungsantrag stellen möchte.

Roland Lüscher bestätigt, dass er einen Rückweisungsantrag stellen möchte, dass der Gemeinderat den Rückbau und Neubau als Alternative zu dieser verhältnismässig teuren Sanierung prüft.

Elly Häusermann informiert, dass sie in der Liegenschaft wohne und möchte wissen, ob die Wohnungen nach der Sanierung auch wieder behindertengerecht ausgebaut werden.

Gemeinderat Kurt Schneider bestätigt, dass es so sein wird und das im Projekt Verbesserungsmassnahmen in dieser Hinsicht vorgesehen seien, damit auch Personen mit Handicap dort selbständig wohnen können.

Elly Häusermann erkundigt sich, ob die Wäscheleinen im Trocknungsraum nach der Sanierung wiederum teilweise tiefer vorgesehen seien, damit man die Wäsche auch im Rollstuhl aufhängen könne. Aktuell sei es so.

Gemeinderat Kurt Schneider informiert, dass diese Fragestellung weniger eine bauliche Thematik sei, aber solche Massnahmen selbstverständlich auch weiterhin auf die Bedürfnisse abgestimmt werden. Weiter ist es ihm wichtig, dass die Anwesenden wissen, dass man allgemein im Austausch mit den Mieterschaften stehe und man sich dem sensiblen Eingriff bewusst sei und Lösungen ausgearbeitet werden. Aufgrund der ausgeschöpften Diskussion und keiner weiteren Wortmeldungen wird der involvierte Architekt, Bruno Marcantonio, welche ein direktes Interesse hat, gemäss der Ausstandspflicht gebeten, den Raum für die Abstimmung zu verlassen.

Hildegard Knecht ergreift das Wort und verkündet, dass die Mitte ihren Antrag zugunsten des Rückweisungsantrages von Roland Lüscher zurückziehe.

Stephan Irniger pflichtet bei und schliesst sich diesem Vorgehen mit seinem Antrag an.

Gemeinderat Kurt Schneider erklärt, das Abstimmungsprozedere, wonach in einem ersten Schritt über den Rückweisungsantrag von Roland Lüscher abgestimmt werde. Dieser hätte zur Folge, dass der Gemeinderat einerseits einen Rückbau und Neubau prüfen müsste und dass das vorliegende Projekt kostengünstiger an einer kommenden Gemeindeversammlung vorgelegt werde. Wenn dieser Rückweisungsantrag angenommen werde, müsste der Gemeinderat diese beiden Varianten prüfen, sollte der Antrag abgelehnt werden, würde die Schlussabstimmung über den gemeinderätlichen Antrag folgen.

Monika Blau erkundigt sich, ob ihre Annahme korrekt sei, dass wenn das Projekt kostengünstiger realisiert werden könnte, dass darin auch kostengünstige Mietwohnungen entstehen, welche auch die sozialen Aspekte berücksichtigen?

Gemeinderat Kurt Schneider informiert, dass es Konsequenzen haben kann, da das Mietrecht zwischen Werterhalt und Wertvermehrend unterscheidet. Wenn man weniger Komfort bietet, in dem man beispielsweise die alten Küchen oder Bäder belässt, kann es durchaus sein, dass die Mietzinse günstiger ausfallen.

Monika Blau fügt hinzu, dass es auch den Ersatz von einer alten Küche zu einer kostengünstigen neuen Küche gäbe.

Gemeinderat Kurt Schneider teilt mir, dass es tief in unserem Bedürfnis sei, das Gleiche zu bekommen, aber viel weniger zahlen zu müssen. Er möchte aber keinen Trugschluss auslösen. Wenn der Gemeinderat eine Kostenvariante ausarbeiten müsse, dann habe diese ganz klar weniger Inhalt, da man anders nicht günstiger fahren könne. Wenn weniger saniert wird, erhöhen sich die Betriebskosten, weshalb die Mietnebenkosten höher ausfallen. Er könne nicht zaubern und habe auch nicht Freude, wenn die

Sanierung teuer sei, er sei jedoch der Meinung, dass die Grundlage seriös ausgearbeitet wurde.

Rückweisungs- Der Gemeinderat wird beauftragt, den Rückbau und anschliessenden
antrag inkl. Neubau zu prüfen und auch ein kostengünstigeres Sanierungsprojekt
auszuarbeiten.

Abstimmung Der Rückweisungsantrag wird mit 62 Ja-Stimmen zu 56 Nein-Stimmen
angenommen. Aufgrund dessen erübrigt sich die Abstimmung über den
gemeinderätlichen Antrag.

Verschiedenes

7904 Planung Gemeinde **Campus Reichhold; aktueller Stand und Informationen**

Gemeinderat Kurt Schneider informiert die Anwesenden über den aktuellen Stand auf dem Campus Reichhold und weist darauf hin, dass der Gemeinderat und die Fachplaner mit den Gedanken und den Überlegungen schon weit voraus seien und zeigt ein sogenanntes Volumenmodell (3D-Visualisierung) mit welchem 1:1 gearbeitet werde. Die weiss abgebildeten Baublöcke stehen auf den zurzeit unbebauten zwei Baufeldern. Insbesondere fallen die drei grösseren Bauprojekte (Oerlikon Metco, GTR und Saviva) auf. Gut erkennbar seien auch die unterschiedlichen Gestaltungspläne der beiden Gemeinden Lupfig und Hausen AG. Während das Bauprojekt von Oerlikon Metco auf Hausener Boden nur 16 m hoch sein darf, dürfen die Objekte auf Lupfiger Boden 26 m in die Höhe ragen. Im Vordergrund werde das Verwaltungsgebäude von Oerlikon Metco mit einer Energiezentrale der IBB im UG gebaut. Spatenstich sei am 26. Juni 2025. Oerlikon hatte bereits am 26. Mai ihren Spatenstich. GTR plant den Spatenstich voraussichtlich im August und damit wird ein reges Treiben auf dem gesamten Campus herrschen. Auf dem hintersten Baufeld habe SAVIVA eine Bewilligung erhalten, jedoch sei der Bau aufgrund des Verkaufes zurzeit nicht gewiss. Die beiden Parteien Renold und Reliag auf der linken und rechten Seite der Hauptstrasse eingangs Dorf haben ebenfalls Bauprojekte eingereicht, welche zur im Fachgremium geprüft wurden. Geplant sei, dass das Projekt der Reliag noch dieses Jahr ins Baubewilligungsverfahren übergeht. Beim Vorhaben von Renold könnte es noch ein wenig länger dauern. Allgemein wurde auch die Umgebung und die Infrastruktur auf dem Campus Reichhold bewilligt. Die Erfahrung zeigt, dass die Investition in die Erschliessungsinfrastruktur auf dem Campus Reichhold, welche gemäss Gemeindevertrag vollumfänglich durch Hausen AG finanziert werde, rasch in Form von Anschlussgebühren zurückkomme und durchaus auch Vorteile aufweist. Er erläutert die drei Freiraumkonzepte und deren Bestandteile wie z. B. das Baumkonzept oder die Biodiversität. Einzig die Thematik PFAS bzw. die Sanierung der ehemaligen Brandübungsplätze werden uns noch beschäftigen. Wer die Sanierung durchführt ist klar, jedoch ist deren Finanzierung zurzeit unklar, da nicht nur die Chemiefirewehr damals dort geübt habe.

9630 Grundstücke und Immobilien, Dauerakten pro Objekt
Sanierung altes Lindhofschulhaus, aktueller Stand

Gemeinderat Kurt Schneider orientiert, dass die Sanierung des alten Lindhofschulhauses termingerecht auf das neue Schuljahr abgeschlossen werden könne und der Schulbetrieb nach den Sommerferien wieder darin aufgenommen werden kann. Am Freitag, 22. August 2025 wird voraussichtlich die Gelegenheit geboten, die sanierten Räumlichkeiten anlässlich einer Einweihungsfeier zu begutachten. Man habe neu nicht nur ein Schulhaus, sondern gleichzeitig auch ein Kraftwerk.

9634 Immobilien, Unterhalt
Mehrzweckhalle und Gemeindesaal, Information zu Mängelbehebung

Gemeinderat Kurt Schneider orientiert, dass in den letzten Wochen oder gar Monaten bei der Mehrzweckhalle und dem Gemeindesaal Mängelbehebungen durchgeführt wurden. Die Mängel seien schon einige Zeit bekannt und haben einen hartnäckigen Bauverwalter gebraucht, damit diese nun die Garantiarbeiten ausführen. Man habe ein Konzept eingefordert, welches wortwörtlich wasserdicht sei. Die Regenschauer der letzten Woche haben gezeigt, dass die ausgeführten Arbeiten ihr Ziel nicht verfehlten und die Gebäudehülle nun dicht sei. Man könne sich vorstellen, dass eintretendes Regenwasser während sieben Jahren bei einem Holzbau Spuren hinterlasse und Konsequenzen habe. Die entstandenen Kosten werden zu 100 % durch die verursachenden und involvierten Unternehmungen und Planern getragen. Diese ganze Thematik koste die Gemeinde wohl sehr viel Aufwand und Nerven, jedoch keinen Steuerfranken.

3203 Gemeindeveranstaltungen
Kulturelle Veranstaltungen

Vizeammann Stefano Potenza lädt die Anwesenden zum traditionellen Jugendfest am Samstag, 28. Juni 2025 ein. Das OK habe schönes Wetter bestellt und die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren. Er würde sich freuen, wenn dieser Anlass von den 130 Anwesenden besucht werden würde.

Gemeinderätin Manuela Obrist informiert, dass die Kulturkommission für die diesjährige Comedy-Night am Freitag, 31. Oktober 2025, Helga Schneider engagieren konnte. Sie wird das Programm «Sweet & Sauer» präsentieren und die Festbeizbetreiber werden sich auch mit dem Abendessen in diese Richtung orientieren. Weitere Informationen zum Vorverkauf und zur Comedy-Night werden im HAUSENaktuell folgen. Der Vorverkauf werde voraussichtlich Mitte September starten. Sie würde sich freuen, wenn der Gemeindesaal ausgebucht wäre.

Gemeindeammann Andreas Arriogni weist auf die alljährliche Bundesfeier am 31. Juli 2025 hin und informiert, dass die Festansprache von einer Einwohnerin von Hausen, Frau Verena Nold Rebetez, Direktorin von Santésuisse gehalten werde. Er freut sich, wenn auch dieser Anlass wiederum von zahlreichen Einwohnerinnen und Einwohnern besucht wird.

**4210 Ambulante Krankenpflege
 Spitexverein Hausen-Habsburg, Verwaltung des Vermögens, Spende**

Gemeindeammann Andreas Arriogni orientiert, dass das Dorf Blatten im Wallis aufgrund eines verheerenden Bergsturzes am 28. Mai 2025 komplett zugedeckt wurde. Der Gemeinderat Hausen AG habe entschieden, der Gemeinde Blatten aus Solidarität eine Spende in der Höhe von CHF 10'000 zukommen zu lassen. Diese Spende werde aus dem aufgelösten Spitexverein-Kässeli finanziert werden, da dieses Vermögen zweckgebunden für medizinische und soziale Hilfestellungen eingesetzt werden darf. – Die Anwesenden applaudieren.

**0110 Legislative
 Gesamterneuerungswahlen für die Amtsperiode 2026-2029,
 Informationen**

Gemeindeammann Andreas Arrigoni informiert, dass Ende 2025 die aktuelle Legislaturperiode zu Ende gehe und dass im Herbst Gesamterneuerungswahlen anstehen. Anhand einer Powerpointpräsentation zeigt er auf, welche Vakanzen zum aktuellen Zeitpunkt bekannt sind. Kurt Schneider wird nicht mehr für eine weitere Amtsperiode kandidieren. Bei der Finanzkommission gäbe es eine Vakanz, ebenfalls werde nach einem/r Stimmzähler/in gesucht und für die Steuerkommission sind gleich drei Sitze frei. Bei Interesse dürfe man sich sehr gerne bei der Gemeindekanzlei wenden. Die Anmeldeformulare seien ab sofort auf der Webseite erhältlich. Die bisherigen Mitglieder werden postalisch direkt ein solches erhalten. Die Gemeinde freue sich über ein reges Interesse und eure Anmeldungen für die Amtsperiode 2026-2029

**6130 Gemeindestrassen
 Überweisungsantrag, Verpflichtungskredit für die Projektierung
 Hauptstrasse**

Christoph Mühlhäuser meldet sich zu Wort. Da er vorhin einen Überweisungsantrag angekündigt habe, müsse er diesen nun wohl auch stellen. Mit der vorhergehenden Kreditgenehmigung unter Traktandum 7 werde nun als Etappe 1a und 1b die beiden Bereiche um die Bushaltestelle Stollen und Turnhalle saniert bzw. deren Sanierung projektiert. Sein Antrag sei, dass die Sanierung der Bushaltestelle Post ebenfalls in diesem Zuge projektiert wird, da er der Auffassung ist, dass diese aus seiner Sicht die wichtigste Haltestelle sei mit der besten Frequentierung, zumal sie mit den umliegenden Restaurants, Post, Volg, Gemeindehaus usw. am meisten Besuchermagnete vorweise. Ebenfalls hat diese Haltestelle wohl das grösste Einzugsgebiet in Hausen AG durch die Benützung von Hausen West. Sein Antrag lautet: Der Gemeinderat soll beauftragt werden, zusätzlich zum vorliegenden Verpflichtungskredit für die Projektierung der Etappen 1a (inkl. Bushaltestelle Turnhalle) und Etappe 1b (inkl. Bushaltestelle Stollen) auch die Sanierung der Bushaltestelle Post inkl. dem dazugehörigen Strassenabschnitt zu projektieren. Die Kosten dafür sollen über den vorhandenen Rahmenkredit abgerechnet werden. Durch die Annahme dieses Überweisungsantrages könnte uns nächstes Jahr nebst dem Ausführungsprojekt «Turnhalle» und «Stollen» auch gleichzeitig der Strassenabschnitt

«Post» zur Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Ich danke für die Annahme dieses Überweisungsantrages zugunsten der meistgenutzten Bushaltestelle Post.

Gemeindeammann Andreas Arriogni dankt für den Überweisungsantrag und informiert, dass der Antrag gleich projiziert werde und liest den Antrag vor.

Norbert Willi teilt mit, dass er glaube, dass wir hier ein Problem mit dem Rahmenkredit haben, da Planungskosten in einem Rahmenkredit nicht gut klingen. Er erkundigt sich, ob man den Rahmenkredit meine, welcher man für Rohrbrüche usw. über drei Jahre angenommen habe.

Gemeindeammann Andreas Arriogni bestätigt, dass genau dieser Rahmenkredit gemeint sei.

Norbert Willi fügt hinzu, dass man in der Vergangenheit auch bereits einmal in einem Budget Planungskosten vorgesehen haben und Herr Bless darauf hinwies, dass diese entfernt werden müssen. Man könne dies auch prüfen.

Gemeindeammann Andreas Arriogni ist der Auffassung, dass man damals bei der Genehmigung des Mehrjahreskredites/Rahmenkredites Planungskosten in Bezug auf Dorfkernthemen gestrichen habe und der Meinung sei, dass der präsentierte Überweisungsantrag sei zulässig, sofern er im Rahmen sei.

Eugen Bless bestätigt, dass es bei seinem damaligen Antrag darum ginge, dass man keine Mittel für die Planung einer neuen Dorfmitte aus dem Rahmenkredit verwende. Dieser Rahmenkredit sei für Sanierungen vorgesehen, weshalb die vorgetragene Verwendung legitim sei. Übrigens verfüge die Gemeinde auch noch über einen Globalkredit, von welchem gemäss seinen Informationen bislang keine Mittel verwendet wurden. Die Gemeinde verfüge über Kredite, welche sie nutzen müsste und dieses Geld müsste ausgegeben werden.

Gemeindeammann Andreas Arriogni erkundigt sich, ob es noch weitere Wortmeldungen gebe. Da keine Voten mehr präsentiert werden, gelangt er zur Abstimmung über den Überweisungsantrag.

Dem Überweisungsantrag von Christoph Mühlhäuser wurde mit 62 Ja-Stimmen und 46 Nein-Stimmen zugestimmt.

6120

Kantonsstrassen

Verkehrsmanagement Brugg Regio; Lichtsignalanlage Baschnagelkreisel

Eugen Bless orientiert, dass man als Pensionär darauf achte, dass man nicht zu Rushhour unterwegs sei. Man bewege sich wenn möglich eher zwischen 9.00-10.00 Uhr oder zwischen 15.00-16.00 Uhr auf den Strassen. Er stelle dabei fest, dass das Lichtsignal am Morgen um 10.00 Uhr rot sei und er warten müsse, obwohl kein Auto im Kreisel fahre. Wenn die Ampel auf Grün wechsele, könne er fahren und mit ihm zusammen ein paar wenige Fahrzeuge, welche hinter ihm angestanden seien. Er stelle fest, dass im Anschluss weder in Windisch noch in Brugg ein Verkehrsaufkommen feststellbar sei. Er stelle sich die Frage nach dem Warum. Diese Feststellungen könne man auch am Nachmittag um 14.00 oder 15.00 Uhr machen. Er sei sicherlich über 10 Jahre am Verkehrsmanagement beteiligt gewesen und habe immer gefordert, dass dem Gemeinderat Hausen AG die gesamte Steuerung (wie was wann eingeschalten werde) vorgestellt werde. Er gehe davon aus, dass diese Kenntnisse nicht vorliegen. Weiter sei besprochen worden, dass eine Untersuchung zur Wirksamkeit durchgeführt werde und darüber habe er keine Ahnung, ob diese Massnahme effektiv funktioniere und das Ziel erreiche. Jetzt investiere der Kanton rund CHF 500'000 für die Lichtsignalanlage beim Campus Reichhold, bei welcher es auch wieder aus irgendwelchen Gründen rot werde. Dies bedeute, dass wenn man von der Autobahn nicht nach Windisch oder Brugg sondern lediglich nachhause fahren möchte, stehe man vor roten Lichtsignalanlagen und man frage sich warum und der Gemeinderat hätte dann wieder keine Ahnung. Er ist der Auffassung, dass sich der Gemeinderat bemühen soll, dass er Kenntnisse über die Schaltung der Lichtsignale im Verkehrsmanagement erhalte und dass eine Untersuchung durchgeführt wird, ob die Massnahme richtig funktioniere. Sein Antrag laute: Der Gemeinderat soll vorstellig werden, dass die Lichtsignalanlage beim Reichholdareal und beim Baschnagelkreisel, abgesehen von der Busbevorzugung, nur in den Rushhour-Zeiten eingeschalten werden. In den restlichen Zeiten siehe er die Notwendigkeit der Lichtsignale nicht.

Die Anwesenden applaudieren für den vorgetragenen Antrag.

Gemeindeammann Andreas Arriogni möchte kurz ausführen, um was es im Verkehrsmanagement Brugg Regio überhaupt gehe. Das Verkehrsmanagement sei eine zentrale Steuerung in Aarau, welches als Ziel verfolge, die Fahrplansicherheit im öffentlichen Verkehr zu gewährleisten. Die aktuelle Steuerung sei aus seiner Sicht suboptimal und man habe auch schon mehrmals interveniert. Man werde weder den Algorithmus noch die Konsole zum «steuern» erhalten. Es werden jedoch Messungen gemacht und der Verkehrsfluss wird analysiert und man befinde sich zurzeit im Prozess. Er bestätigt, dass die aktuelle Situation für Hausen AG nicht befriedigend sei. Sobald im Zentrum ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder gar eine Überlastung festgestellt wird, wird der Verkehrsfluss von aussen gedrosselt/reduziert, auch wenn man als Aussenstelle beispielsweise noch gar nichts vom drohenden Verkehrsstau im Zentrum spüre. Es sei auch so, dass die Durchfahrt durch Hausen AG schlechter priorisiert sei als beispielsweise diejenige von der Umfahrung. Man möchte in Hausen AG auch keinen Überlauf von der Umfahrung haben, weshalb man bei der Fahrt durch Hausen AG zurückgebremst werde. Es sei noch nicht optimal und man stehe im Dialog mit dem Kanton. Er lässt über den Antrag abstimmen und bittet, Eugen Bless, seinen Antrag nochmals zu wiederholen.

Eugen Bless wiederholt seinen Antrag, wonach sich der Gemeinderat beim Kanton dafür einzusetzen hat, dass die Lichtsignalanlagen am Baschnagelkreisel lediglich zu den Rushhour-Zeiten, welche es zu evaluieren gilt, in Betrieb sein sollten. In den anderen Zeiten sei eine Rückhaltung des Verkehrs vollkommen daneben und unnötig.

Gemeindeammann Andreas Arriogni lässt über den vorgetragenen Überweisungsantrag abstimmen.

Der Überweisungsantrag von Eugen Bless wird mit 72 Ja-Stimmen zu 12 Nein-Stimmen angenommen.

Gemeindeammann Andreas Arriogni nimmt diesen Antrag als Ressortvorsteher gerne entgegen und fragt in die Runde, ob es noch weitere Wortmeldungen, Anliegen oder Anträge gebe.

Gemeindeammann Andreas Arrigoni schliesst die Versammlung um 22.37 Uhr, dankt seinen Gemeinderatskollegen und seiner Gemeinderatskollegin, dem Verwaltungsteam für die Aufbereitung der vorgetragenen Geschäfte, Chantal Eichholzer für die Verfassung des heutigen Protokolls und allen, die sich am demokratischen Prozess beteiligt haben. Er lädt alle zum Apéro in den Gemeindesaal ein. Er wünscht allen gute Gespräche, einen guten Nachhauseweg und eine schöne Sommerzeit.

5212 Hausen, 9. Oktober 2025

GEMEINDERAT HAUSEN AG

Gemeindeammann

Gemeindeschreiberin

Andreas Arrigoni

Chantal Eichholzer