

## Protokoll der Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 26. April 2012, um 20.15 Uhr im Gemeindesaal Rodersdorf

---

### Traktanden

1. Wahl der Stimmezähler/Stimmezählerinnen
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2011
3. Baurechtsvertrag mit der Wohngenossenschaft Rös matt, Rodersdorf
4. Verschiedenes

-----

Gemeindepräsident Eichenberger begrüsst die Anwesenden und bittet die Nichtstimmberechtigten auf separate Plätze.

Er teilt mit, dass sich VP Frank von der Teilnahme an der Gemeindeversammlung entschuldigt hat.

### **1. Wahl der Stimmezähler/Stimmezählerinnen**

./. Auf Vorschlag von GP Eichenberger werden Herr Christoph Bally und Frau Esther Suter Lehner mit grossem Mehr ohne Gegenstimme als Stimmezähler gewählt.

Es sind 64 Stimmberechtigte anwesend.

### **2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2011**

Das Protokoll lag auf der Kanzlei zur Einsichtnahme auf. Der Gemeindeschreiber verliest die Anträge und Beschlüsse.

./. Das Protokoll wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimme genehmigt.

Herr Theo Haller stellt den **Antrag**, das Protokoll inskünftig nicht mehr zu verlesen, sondern ins Internet zu stellen und an der EGV genehmigen zu lassen.

GP Eichenberger hält fest, dass das Vorgehen in der Gemeindeordnung festgelegt ist. Es müsste eine Änderung der Gemeindeordnung vorgenommen werden. Das Anliegen wird vom Gemeinderat aufgenommen.

### **3. Baurechtsvertrag mit der Wohngenossenschaft Rös matt, Rodersdorf**

Am 17. Juni 2010 beschloss die Gemeindeversammlung den Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Wohngenossenschaft Rodersdorf auf GB Nr. 178. Weiter wurde festgelegt, dass das Modell „Der partnerschaftliche Baurechtszins“, Studer et al., Hrsg. Basler Kantonalbank, 2002, zur Anwendung gelangt.

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 22. Juni 2011 wurde in einem ersten Traktandum die Höhe des Baurechtszinses und in einem zweiten die Gewährung eines Darlehens der Gemeinde an die Wohngenossenschaft beraten. Die Schlussabstimmung über beide Vorlagen hatte gemäss Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung an der Urne zu erfolgen.

Umstritten waren eine Ermässigung auf dem markwirtschaftlich ermittelten jährlichen Baurechtszins sowie die Gewährung des Darlehens.

In der Urnenabstimmung vom 11. September wurden der Baurechtszins von CHF 32'000 p.a. und die Gewährung eines Darlehens von 700'000 verworfen.

Mit der Ablehnung der Gewährung eines Darlehens durch die Gemeinde entstehen der Wohngenossenschaft erhebliche Finanzierungsprobleme. In Gesprächen zwischen dem Gemeinderat und dem Vorstand der Wohngenossenschaft zeigte sich, dass das Projekt unter diesen Bedingungen etappiert werden muss. In einer ersten Etappe sollen die Gebäude 2 und 3 des Gestaltungsplanes in den nächsten zwei Jahren realisiert werden. Der Ersatzbau für das „Gleichaufhaus“ (Biederthalstrasse 42) soll in einer zweiten Etappe so schnell wie möglich realisiert werden, aber spätestens bis 2023.

Aufgrund dieser Vorgabe unterbreitet Ihnen der Gemeinderat einen angepassten Baurechtsvertrag, der dem Abstimmungsergebnis der Urnenabstimmung Rechnung trägt. Folgenden Rahmenbedingungen sind aufgenommen worden (Wortlaut des Vertrages im Anhang):

- Das Baurecht wird erteilt für den genossenschaftlichen Bau von Mietwohnungen.
- Die Dauer des Baurechts beträgt 50 Jahre, Verlängerungsoptionen: ein Mal 30 Jahre, danach ein Mal 20 Jahre.
- Das Baurecht ist im Rahmen des rechtsgültigen Gestaltungsplanes vom 20.9. 2011 auszuüben.
- Die Erstellung der Bauten kann etappiert werden.
- Der erstmalige Baurechtszins beträgt für die erste Etappe CHF 31'000.00 pro Jahr, ab Baubeginn der zweiten Etappe beträgt der Baurechtszins für das ganze Grundstück CHF 37'000 pro Jahr.
- Der Baurechtszins ist alle 10 Jahre anzupassen.  
Bemessungsgrundlage für die Anpassung sind der dannzumalige Nettoertrag der Liegenschaft, der dannzumalige absolute Bodenwert und der dannzumalige Substanzwert der Baute. Allfällige Rabatte sind dannzumal neu zu bestimmen.
- Das bestehende Wohnhaus wird auf Kosten der Baurechtsnehmerin abgebrochen.
- Die Baurechtsnehmerin bildet zu diesem Zweck Rückstellungen, die nur mit Zustimmung der Baurechtgeberin aufgelöst werden dürfen.
- Eine Veräusserung des Baurechts ist nur mit Zustimmung der Gemeinde (Baurechtgeberin) möglich.
- Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert entspricht und mit Hilfe der „Partnerschaftsformel“ ermittelt wird.

**Antrag:**

Der Gemeinderat beantragt, dem vorliegenden Baurechtsvertrag zuzustimmen.

Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Baurechtsvertrag zu unterzeichnen, sobald der Finanzierungsnachweis für die erste Etappe vorliegt.

//. Zum Eintreten wird das Wort nicht verlangt, daher ist stillschweigend Eintreten beschlossen.

Herr Heinz Rügger, Präsident der Wohngenossenschaft Rös matt, ruft in Erinnerung, dass das Thema bereits an drei Gemeindeversammlungen traktandiert war. An der Urnenabstimmung vom 11.9.2011 wurden sowohl die Gewährung eines Darlehens als auch einer Reduktion des Baurechtszinses abgelehnt. Verständlicherweise war der Vorstand der Wohngenossenschaft ziemlich frustriert. Als Folge der Ablehnung entfiel auch die finanzielle Förderung durch den Fonds de Roulement des Bundes. Wegen der nun fehlenden Mittel wurde die Möglichkeit einer Etappierung des Bauprojektes vorgeschlagen. In der ersten Etappe sollen die beiden neuen Häuser erstellt werden. Nebst dem Baurechtszins von CHF 31'000 p.a. müssen ab 2015 Rückstellungen für den Abriss der Liegenschaft Biederthalstrasse 42 getätigt werden. Ab Baubeginn der zweiten Etappe ist ein Baurechtszins von CHF 37'000 zu leisten. Herr Rügger empfiehlt, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Herr Christoph Bally bemerkt, dass durchaus von einem Entgegenkommen der Gemeinde gesprochen werden könne, wenn für den Anteil der 2. Etappe kein Baurechtszins verlangt werde.

GP Eichenberger bestätigt dies. Bei den Erwägungen und Berechnungen des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen spielt dies jedoch keine Rolle, da kein Einkommen vorhanden ist.

Herr Heinz Frömelt erkundigt sich nach dem Vorgehen, wenn die Liegenschaft Biederthalstrasse 42 aufgrund äusserer Einflüsse z.B. der Dachstock einbricht.

GP Eichenberger erklärt, dass der Abriss der Liegenschaft im Baurechtsvertrag geregelt ist. Die Kosten sind unabhängig von einer späteren Neuerrichtung durch die Wohngenosenschaft zu übernehmen (siehe „Weitere Vereinbarungen“).

Herr Peter Pudewell erkundigt sich nach dem Prozedere bei Zahlungsunfähigkeit der Wohngenosenschaft.

GP Eichenberger erklärt, dass dann der Heimfall der Liegenschaften an die Gemeinde erfolgt. Der finanzielle Aufwand der Gemeinde entspricht dann dem Verkehrswert der Liegenschaften. Das Risiko trägt die Wohngenosenschaft.

Auf Anfrage von Herrn Pudewell hält GP Eichenberger fest, dass nicht der Zeitwert sondern der Verkehrswert massgebend ist.

- // Die Gemeindeversammlung stimmt dem vorliegenden Baurechtsvertrag mit 57 gegen 0 Stimmen zu.  
Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Baurechtsvertrag zu unterzeichnen, sobald der Finanzierungsnachweis für die erste Etappe vorliegt.

#### **4. Verschiedenes**

GR Hasler orientiert über den Stand betr. Neubau der Turnhalle Grossbühl:

Die Ausschreibung der Arbeiten ist erfolgt. Je nach Volumen der Arbeiten erfolgten öffentliche Ausschreibungen oder die Unternehmen wurden zur Offertstellung eingeladen. In der Urnenabstimmung vom 26.9.2010 hat der Souverän u.a. beschlossen, „die Arbeitsvergabe für den Neubau erfolgt erst bei Vorliegen der verbindlichen Offerten von 75 % der auszuführenden Arbeiten“. Erfreulicherweise sind die Offertsummen einige Prozente unter Budget und enthalten zudem noch „Unvorhergesehenes“.

Die Einsprachefristen sind bis auf eine (2. Mai 2012) abgelaufen.

Mit den Abbrucharbeiten wird Mitte Juni begonnen. Während den Sommerferien werden die lärmintensiven Arbeiten wie Aushub, Pfählungen usw. ausgeführt. Gemäss Terminplan erfolgt der Bezug der neuen Turnhalle am Ende der Sommerferien 2013.

Auf Nachfrage von Herrn Theo Haller erklärt GR Hasler, dass die Offerten ca. 3 bis 4 % unter Originalkostenvoranschlag sind. Die Reserve für „Unvorhergesehenes“ beträgt 3,7 %.

---

Schluss der Versammlung:

21.00 Uhr

---

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber