

# **Protokoll**

der Einwohnergemeindeversammlung Ennetbaden vom  
Donnerstag, 10. November 2022, 20.00 Uhr, Turnhalle

Vorsitzender: Pius Graf, Gemeindeammann  
Protokollführer: Dominik Andreatta, Gemeindeschreiber  
Stimmzähler/innen: Annina Pauli  
Philipp Rohe  
Thomas Ruckstuhl  
Lylia Suter-Allera

## **Traktanden**

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022
2. Genehmigung des Budgets 2023
3. Genehmigung von Kreditabrechnungen
  - 3.1 Offenlegung Munibach vom Unterhäuliweg bis Höhtalstrasse
  - 3.2 Tempo 30 Zone auf allen Gemeindestrassen
  - 3.3 Werkleitungserneuerungen und Sanierung Rebbergstrasse, Teilstück Rebbergstrasse 24 – 40
4. Werkleitungserneuerungen und Sanierung Rebbergstrasse, Teilstück Rebbergstrasse 40 (Kreuzung Schlierenstrasse) – 73 (Kreuzung Neuackerstrasse); Kreditbegehren
5. Zusammenschluss Feuerwehren Baden (mit Ennetbaden), Birmenstorf, Gebenstorf, Mülligen und Turgi (Birmenstorf-Mülligen, Gebenstorf-Turgi); Gemeindevertrag; Genehmigung
6. "Gemeinde AG Ennetbaden"; Zustimmung zur Gründung und Beteiligung
7. Verschiedenes

**Gemeindeammann Pius Graf** heisst um 20.05 Uhr alle anwesenden Ennetbadenerinnen und Ennetbadener herzlich willkommen zur Wintergemeindeversammlung und freut sich, dass sie heute Abend den Weg in die Turnhalle gefunden haben, insbesondere, da der Gemeinderat mit der Gründung einer "Gemeinde AG Ennetbaden" ein nicht alltägliches Geschäft vorschlägt.

Das Bäderfest vom 28. bis 30. Oktober 2022 ist bereits Geschichte. Er würdigt den Anlass als einen stimmungsvollen Abschluss einer langen Bädergebiet Baugeschichte, welche gleichermaßen auch ein Übergang in ein neues Thermalbadezeitalter und einen neuen Bäder- und Gesundheitstourismus darstellt.

Als Vertreter der Medien begrüsst er Beat Kirchhofer von der Rundschau.

Bevor er auf die Traktanden eingeht, gratuliert er allen neu eingebürgerten Personen, die speziell zur Gemeindeversammlung eingeladen wurden. Er bittet die Eingebürgerten nach vorne und lässt ihnen das Ennetbadener Sackmesser überreichen. Es sind dies Herr Andrea Audiberti, Herr Joshua Bailey, sowie die Familie Andrew Passmore und Frau Laura Suñen Mené.

**Gemeindeammann Pius Graf** hält fest, dass er direkt mit der Behandlung der traktandierten Geschäfte beginnen möchte und wie gewohnt am Schluss unter dem Traktandum "Verschiedenes" einige allgemeine Informationen weitergebe.

Nun zum formellen Teil der Gemeindeversammlung. Die Einladungen zur heutigen Gemeindeversammlung sind fristgerecht zugestellt worden und die Unterlagen zu den Traktanden lagen ordnungsgemäss auf. Laut Stimmregister sind am heutigen Tage 2 273 Personen stimmberechtigt. Laut Ausweiskontrolle sind **186 Stimmbürger/-innen (8,2 %) anwesend**. Für endgültige Beschlüsse müssten 455 (20 %) der Stimmberechtigten anwesend sein. Sämtliche Beschlüsse unterstehen somit dem fakultativen Referendum.

Zu den vorstehenden Feststellungen und zur Traktandenliste der heutigen Gemeindeversammlung wird auf Anfrage hin das Wort ergriffen.

**Andreas Schibli:** Er **beantragt**, dass das wichtige Traktandum 6 "Gemeinde AG Ennetbaden; Zustimmung zur Gründung und Beteiligung" nicht am Schluss der Gemeindeversammlung vorgestellt und darüber abgestimmt wird, sondern direkt nach der Genehmigung des Budgets 2023 als viertes Traktandum.

Die Stimmberechtigten **lehnen** den Antrag mit **95 zu 56 Stimmen ab**, sodass an der Reihenfolge der Traktandenliste wie vom Gemeinderat vorgeschlagen festgehalten wird.

Die Verhandlungen werden digital aufgezeichnet. Für Wortmeldungen sollte das bereitgestellte Mikrofon benützt und Name sowie Vorname genannt werden.

## 1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022

**Gemeindeammann Pius Graf:** Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 wurde mit den Einladungsunterlagen schriftlich zugestellt. Nachdem auf Anfrage hin keine Änderungen oder Ergänzungen erfolgen, **beantragt** er, das Protokoll zu genehmigen.

In der **Abstimmung** wird das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 **mit grosser Mehrheit** ohne Gegenstimme **genehmigt** und dem Verfasser verdankt.

## 2. Genehmigung des Budgets 2023

**Gemeinderätin Elisabeth Hauller:** Einleitend ein paar Besonderheiten zum Budget 2023:

- Die finanziellen Voraussetzungen erlauben es, mit dem Budget eine Steuerfussenkung um 5 % vorzusehen.
- Trotz Steuerfussreduktion wird ein höherer Steuerertrag von 3,6 % gegenüber den Budgetzahlen vom aktuellen Jahr erwartet. Das bedeutet, dass der Ertrag 2022 einiges über den Annahmen ausfallen wird.
- Beim geldmässigen Nettoaufwand wird von einer markanten Zunahme von gar 4 % ausgegangen.
- Insbesondere mit dem aktuellen Schulhausneubau werden weiterhin sehr hohe Investitionen erwartet: Total CHF 9,125 Mio. für die Einwohnergemeinde und CHF 1,315 Mio. zu lasten der Eigenwirtschaftsbetriebe bzw. der Werke.

### **Anmerkungen zu Positionen aus der Erfolgsrechnung:**

Der zu erwartende Preisanstieg bei den **Energiekosten** ist mit einem Zuschlag von 40 % gerechnet, was für alle Gemeindeliegenschaften und die Strassenbeleuchtung einen Anstieg von CHF 88 000 ausmacht.

Bei der **Schule** steigen die Schülerzahlen auf allen Stufen, also Kindergarten, Primar- und Oberstufe leicht. Im nächsten Schuljahr werden es 437 Schülerinnen und Schüler sein, gegenüber 420 im aktuellen Jahr. Diese Zunahmen führen nebst anderen Neuerungen zu einer Erhöhung des Gemeindeanteils (35 %) für die Lohnkosten und höheren Schulgeldern für die Oberstufe. Dieser Anstieg macht rund CHF 137 000 aus.

Die **Restkostenbeiträge** für die **Pflegefinanzierung** der stationären und ambulanten Krankenpflege werden nach der aktuellen Hochrechnung um rund CHF 65 000 höher erwartet. In den Jahren 2020 und 2021 sind die Gesamtbelastungen vorübergehend tiefer ausgefallen.

**Asylwesen:** Bekanntlich hat die Gemeinde Ennetbaden überdurchschnittlich viele Flüchtlinge aufgenommen, die auch bei Privaten gegen Verrechnung von einer Miete untergebracht sind. Das bedeutet vor allem für die Verwaltung - aber auch freiwillig Helfende - viel Arbeit und selbstverständlich zieht das auch einige finanzielle Mittel mit sich. Letztlich werden diese materiellen Unterstützungsbeiträge nach festen Ansätzen vom Bund getragen und der Gemeinde zurückerstattet. Mit der zusätzlichen Verwaltungsentschädigung wird auch ein grosser Teil vom Betreuungsaufwand der Gemeinde abgegolten. Wie hoch dieser Betreuungsaufwand für die Gemeinde Ennetbaden wirklich ist, lässt sich nicht so einfach ermitteln. Seitens der Verwaltung wie auch beim Werkdienst sind einige Stellen in einem grösseren oder kleineren Umfang involviert. Diese beiden Aufwand-Positionen könnten durchaus höher ausfallen, allerdings kann dann auch mit grösseren Rückerstattungen des Bundes gerechnet werden.

Im nächsten Jahr sollen verschiedene **Planungen** ausgelöst werden:

- Für das **Freizeit- und Sportareal Bachteli** soll eine gesamtheitliche Planung durchgeführt werden, bei welcher die ökologischen Bedürfnisse und möglichen Freizeitnutzungen ausgewogen vereint werden.
- Der bisher unternutzte **Raum** oberhalb des **Umfahrungstunnels im Gebiet des Schulhauses** soll erschlossen und damit besser nutzbar werden.
- Ausserdem soll für das **Gebiet Badstrasse/Postplatz**, nach Massnahmen gesucht werden, welche den Aufenthalt an Hitzetagen im Zentrum angenehmer machen.

Für diese drei Vorhaben sind Honorare von insgesamt CHF 142 000 eingestellt.

Beim **Unterhalt für die Gemeindestrassen** darf ein deutlicher Rückgang der Kosten festgestellt werden, da sich aufgrund der zahlreich erfolgten Strassensanierungen in den vergangenen Jahren weniger wiederkehrende Flickstellen ergeben.

Eine weitere positive Sache ist, dass die 3-jährige Versuchsphase für die **Busfahrplanerweiterung**, nämlich der Viertelstundentakt am Samstag von 09.00 Uhr bis um 17.00 Uhr, definitiv ins Fahrplanangebot aufgenommen wird und daher kein Gemeindebeitrag mehr zu leisten ist.

Nachdem in den vergangenen Jahren die Budgetsumme für **Energieförderbeiträge** kaum einmal ausgeschöpft worden ist, ist die Nachfrage im laufenden Jahr sprunghaft angestiegen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Entwicklung auch im nächsten Jahr anhalten wird. Die entsprechende Budgetposition von bisher CHF 100 000 wurde daher auf CHF 150 000 Franken erhöht.

Die gestiegene Steuerkraft einerseits und die verhältnismässig tiefen Sozialkosten in der Gemeinde andererseits, führen zu einer höheren Abgabe an den **kantonalen Finanz- und Lastenausgleich** von CHF 178 000. Die Gesamtabgabe beträgt mittlerweile CHF 2 361 000.

**Personalaufwand:** Für das nächste Jahr ist eine hohe Teuerung zu erwarten. Für das Personal der Verwaltung und des Werkdiensts ist aufgrund der Annahmen und Unsicherheiten im Zeitpunkt der Budgetierung eine Erhöhung um 3 % gerechnet worden. Tatsächlich sind nun 2,5 % inkl. strukturelle Anpassungen vorgesehen. Ausserdem ist beim Werkdienst per 1. Juli 2022 eine zusätzliche 80 %-Stelle bewilligt worden, da insbesondere der Grünraumpflege mehr Gewicht beigemessen werden soll. Diese Lohnerhöhungen und Stellenanpassung bewirken einen Mehraufwand von CHF 127 700.

Bei der Entwicklung des Nettoaufwands ist festzuhalten, dass sich die deutlichsten Zunahmen im Bereich Bildung, aber auch bei der Kultur und bei den Finanzen – infolge des Anstieges des Finanz- und Lastenausgleichs – ergeben werden.

### **Steuern**

Die Einkommens- und Vermögenssteuern sind mit einem Steuerfuss von neu 92 % gerechnet. Diese Reduktion um 5 % wird einen Minderertrag von rund CHF 723 000 (1 % = 144 500) zur Folge haben. Gleichwohl soll der Ertrag im nächsten Jahr eine Höhe von CHF 14 460 000 erreichen, was effektiv einen Mehrertrag von CHF 550 000 im Vergleich zum Budgetbetrag des aktuellen Jahres ausmacht. Die Gemeinde ist in der angenehmen Situation, dass das Ergebnis 2022 nach den aktuellen Hochrechnungen rund CHF 1,3 Mio. besser ausfallen wird. Dieser hochgerechnete Ertrag ist darum auch die Basis für die Prognose für das Jahr 2023. Positiv kann zudem angeführt werden, dass die Steuerkraft der Gemeinde pro Kopf (CHF 4 932) recht breit abgestützt ist und nicht bloss auf ein paar wenige Steuerpflichtige zurückzuführen ist. Das bedeutet, dass die Gemeinde nicht der Gefahr von grossen Schwankungen ausgesetzt sein sollte.

Für den Entscheid zur Steuerfussenkung spielen die künftigen Investitionen eine Rolle; darauf wird später eingegangen. Bei allen weiteren Steuerarten, insbesondere Quellensteuern, Aktien- und Grundstückgewinnsteuern, wird von nahezu unveränderten Verhältnissen ausgegangen. Sie werden einen Ertrag von insgesamt CHF 1 044 000 mit sich bringen.

Die Gesamtsteuern werden somit auf CHF 15,504 Mio. veranschlagt, was einer Erhöhung von CHF 547 000 oder gut 3,6 % entspricht.

Mit den Gesamtsteuererträgen abzüglich dem geldmässigen Nettoaufwand verbleibt eine Selbstfinanzierung von gut CHF 1,8 Mio. Die notwendigen Abschreibungen kommen auf CHF 2,2 Mio. zu stehen, weshalb von einem Aufwandüberschuss von CHF 345 000 ausgegangen werden muss.

### **Investitionen**

Der Strassenabschnitt an der Rebbergstrasse ab der Kreuzung Schlierenstrasse bis zur Höhe Neuackerstrasse soll im nächsten Jahr saniert werden. Wie immer gehören auch die Erneuerungen der Wasser- und Abwasserleitungen dazu. Das entsprechende Kreditbegehren folgt anschliessend unter Traktandum 4.

Als kleinere Projekte sind weiter vorgesehen:

- die Sanierung der Bushaltestelle Gärtnerweg,
- das Anbringen eines Steinschlagnetzes im Gebiet Geissberg und
- die Sanierung der WC-Anlage beim Aufgang der Unterführung Ehrendingerstrasse

Der Neubau des Schulhauses Bachtal und die anschliessende Sanierung des Schulhauses Posttal werden noch rund zwei Jahre dauern. Von der genehmigten Kreditsumme von CHF 20 618 000 werden im nächsten Jahr CHF 7,2 Mio. benötigt. Und für die unter Traktandum 6 beantragte Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden ist CHF 1 Mio. für das Aktienkapital eingestellt.

Ein wichtiges grosses Neubauprojekt soll im nächsten Jahr mit dem Reservoir Geissberg realisiert werden. Demnächst soll das Baugesuch aufgelegt werden und bei optimalem Verlauf könnte mit den Bauarbeiten im Frühling/Sommer begonnen werden. Zulasten von der Wasserversorgung ist ein erster Teilbetrag von CHF 1,2 Mio. Franken budgetiert.

### **Ergebnis**

Mit der erwähnten Selbstfinanzierung von gut CHF 1,8 Mio., aber der hohen Investitionssumme ergibt sich erwartungsgemäss ein grosser Finanzierungsfehlbetrag von rund CHF 7,3 Mio. Franken. Das bedeutet eine entsprechende Vermögensabnahme. Nach der Prognose wird der Gemeinde Ende 2023 ein Nettovermögen von rund CHF 3,7 Mio. Franken verbleiben.

### **Eigenwirtschaftsbetriebe**

Die Gebührenansätze für Wasser und Abwasser bleiben unverändert. Bei den Kehrichtverbrauchsgebühren kann dank dem erreichten Vermögen und dem Wechsel zum Markensystem eine deutliche Gebührenreduktion von gegen 30 % gemacht werden. Nach der Kostenkalkulation sind in anderen Bereichen wie beispielsweise bei den Grüngutgebühren keine Ermässigungen möglich, da das Kostendeckungsprinzip einzuhalten ist.

Sowohl beim Wasser, Abwasser und beim Parkhaus werden vernünftige Selbstfinanzierungen erreicht. Wirklich grosse Investitionen ergeben sich einzig beim Wasser, sofern mit dem Neubau des Reservoirs gestartet werden kann. Der Reservoirneubau führt folglich zu einer massiven Vermögensabnahme für das Wasserwerk. Mit dem vorhandenen Vermögen ist das Werk allerdings in der Lage, die Gesamtkosten von geschätzten CHF 2,16 Mio. aus eigenen Mitteln zu finanzieren.

### **Ausblick auf die nächsten Jahre:**

Der **Aufgaben- und Finanzplan** wurde für die nächsten sieben Jahre aktualisiert und die neusten Entwicklungen und Erwartungen, wie auch die beschlossenen und geplanten Investitionsvorhaben neu beurteilt.

Der Finanzplan basiert neu auf einem tieferen Steuerfuss von 92 % und einem jährlichen Steuerwachstum von rund 2 %. Beim Aufwand sind generelle Zunahmen von 1 % gerechnet worden und bei Positionen, wo ausserordentliche Anstiege zu erwarten sind, wurden entsprechende Zuschläge berücksichtigt.

Die Abschreibungen werden in den nächsten Jahren auf gut CHF 3 Mio. ansteigen. Somit werden negative Ergebnisse resultieren, die dank den langjährigen Ertragsüberschüssen in den vergangenen Jahren dem Eigenkapital entnommen werden können.

Am schwierigsten abzuschätzen sind jeweils die Investitionsvorhaben. Vorab belastet der Schulhausneubau stark. Der Bau ist mittlerweile schon recht weit fortgeschritten. Ob der bewilligte Kredit von CHF 20,6 Mio. immer noch eingehalten werden kann, ist fraglich. Bei gewissen Arbeiten und insbesondere Materialien sind die Preisanstiege stark spürbar. Der Gemeinderat ist nach wie vor sehr bemüht, mit der bewilligten Vorgabe auszukommen.

Wie gewohnt wird beabsichtigt, weiterhin verschiedene Strassenzüge zu sanieren. In den vergangenen Jahren erfolgten bereits sehr viele Sanierungen, mitunter auch sehr anspruchsvolle. Dennoch verbleiben auch in der näheren Zukunft noch einige Projekte. Der Kanton plant gegenwärtig eine umfassende Sanierung des Kantonsstrassenabschnitts Sonnenbergstrasse (Abschnitt Kreuzung Oberdorfstrasse bis zur Einfahrt Schösslistrasse), woran die Gemeinde einen Anteil von 35 % zu übernehmen hat. Innerhalb des Siedlungsgebiets verbleiben insbesondere der mittlere Teil der Rebbergstrasse, die hintere Geissbergstrasse, die mittlere Grendelstrasse, der Abschnitt Sonnenbergstrasse ab Portal Grendel bis zur Schiefen Brücke und die Neuackerstrasse. Ebenso sind auch Planungskosten für Arealentwicklungen bzw. Sondernutzungsplanungen in den Gebieten Grendeltor, Limmatau und Hertensteingeviert für unsere künftige Gemeindeentwicklung mitberücksichtigt.

Im Weiteren ist die Sanierung des Gemeindehauses mit dem mittleren Stockwerk samt der Fassade vorgesehen.

Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Kleinere und teilweise auch kurzfristigere Vorhaben, die heute bereits bekannt sind, sind ebenso enthalten.

Anfangs 2023 beträgt das Vermögen der Gemeinde knapp CHF 11 Mio. Während den nächsten drei Jahren erfolgen markante Investitionen und damit werden sich massive Finanzierungsfehlbeträge ergeben. Ende 2025 sollte die Vermögensabnahme enden und ab 2026 darf wieder von Finanzierungsüberschüssen ausgegangen werden, so dass sich wieder ein Nettovermögen entwickeln sollte.

Die Vermögenssituation stellt sich heute gegenüber dem Vorjahr leicht besser dar. Mit dem sehr guten Abschluss 2021 liegt eine vorteilhaftere Ausgangssituation vor und auch für 2022 darf ein gutes Resultat erwartet werden. Die Kosten für den Bau des Mättelistegs und des Winzerwegs wurden aus dem Finanzplan gestrichen, was immerhin eine Summe von gut CHF 2,5 Mio. ausmachte.

Die hohen ausserordentlichen Gemeindeinvestitionen, die im Anschluss an die Fertigstellung des Umfahrungstunnels über lange Jahre notwendig gewesen sind der zusätzliche Neubau von zwei Schulhäusern sowie der Tagesstrukturen sind heute weitgehend abgeschlossen. Die Finanzierung konnte dank einem bewusst hoch gehaltenen Steuerfuss aus eigenen Mitteln geleistet werden können. Das ist erstaunenswert und kommt uns heute allen zu Gute.

Mit den erwähnten Rahmenbedingungen hält der Gemeinderat diese Steuerfussreduktion um 5 % für möglich und angemessen. Mit dieser Grösse wird sich die Gemeinde Ennetbaden auch zukünftig einen Handlungsspielraum bewahren können und weitere angedachte Entwicklungs-ideen sollen weiterhin Raum haben.

Der Gemeinderat freut sich, in Zeiten von allseitig steigenden Preisen, eine Steuerfussreduktion sowie eine Senkung der Kehrichtverbrauchsgebühren vorzulegen.

**Gemeindeammann Pius Graf** dankt Elisabeth Hauller für die ausführliche Präsentation des Budgets 2023 mit dem Antrag auf Reduktion des Steuerfusses um fünf Prozent. Er eröffnet die **Diskussion** zum Budget 2023.

**Nils Aggett** erkundigt sich betreffend dem vorgesehenen Kapital von CHF 1 Mio. und insbesondere des Darlehens im Betrage von CHF 4 Mio. für die beabsichtigte Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden.

**Gemeindeammann Pius Graf** erklärt, dass das Aktienkapital wie auch das Darlehen nur ausgerichtet wird, wenn der Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden heute zugestimmt wird. Das Darlehen müsste von der Aktiengesellschaft wie bei einer Bank üblich, verzinst werden.

**Patrick Croket, Präsident FDP Ennetbaden:** Die FDP unterstützt das vorliegende Budget 2023 mit einem um 5 % auf 92 % gesenkten Steuerfuss. Die Rechnung wird infolge der heute zu erwartenden Mehreinnahmen trotzdem positiv ausfallen, auch wenn im Budget ein kleiner Aufwandüberschuss ausgewiesen ist. Die FDP hat bereits an der letzten Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 den Antrag gestellt, für das Budget 2023 eine Steuersenkung zu prüfen.

Dem Gemeinderat wird für die Prüfung des Anliegens und heutigen Antrag auf Senkung des Steuerfusses gedankt. Das zeigt auch auf, dass die Voten aus der Bevölkerung vom Gemeinderat wohlwollend aufgenommen werden, wenn sie mit den vorhandenen Mitteln finanziert werden können. Das vorliegende Budget zeigt, dass die Steuerfussenkung die Gemeinde in keiner Weise einschränkt. Er beantragt, dem Budget 2023 sowie der Steuerfussenkung gemäss gemeinderätlichen Antrag zuzustimmen.

**Philipp Gehri, SP Ennetbaden:** Die SP Ennetbaden hat einen Finanzrückblick über die letzten 15 Jahre gemacht und attestiert der Gemeinde eine über diese Zeitspanne hinaus erfolgte vorausschauende Finanzpolitik. Das ist auch der Hauptgrund, weshalb die SP Ennetbaden das vorliegende Budget 2023 sowie die Steuerfussenkung von 5 % unterstützt. Dank dem Weitblick des Gemeinderats und der Unterstützung durch die Gemeindeversammlung verfügt die Gemeinde heute über eine moderne Infrastruktur mit gutem Angebot. In der Vergangenheit hat die Stimmbevölkerung bereits bewiesen, dass sie bereit ist, bei Notwendigkeit auch einer Steuerfusserhöhung zuzustimmen, weshalb es nun auch angebracht ist, den Steuerfuss zu senken.

In der **Abstimmung** wird dem Budget 2023 einschliesslich Werke und Investitionsrechnung zugestimmt und der für den Budgetausgleich erforderliche Steuerfuss von neu 92 % **mit grosser Mehrheit** bei einer Gegenstimme **gutgeheissen**.

### 3. Genehmigung von Kreditabrechnungen

**Gemeindeammann Pius Graf** weist darauf hin, dass Gemeinderat Dominik Kramer alle drei Kreditabrechnungen erläutern wird. Anschliessend erfolgen die Diskussion und die einzelnen Abstimmungen. Die Finanzkommission hat die vier Kreditabrechnungen geprüft und in Ordnung befunden.

#### 3.1 Offenlegung Munibach vom Unterhäuliweg bis Höhtalstrasse

**Gemeinderat Dominik Kramer:** Am 8. Juni 2017 bewilligte die Gemeindeversammlung für die Offenlegung des Munibachs im Gebiet zwischen dem Rastplatz Unterhäuli und der Ehrendingerstrasse sowie die Sanierung des Bachs im Abschnitt zwischen Ehrendinger- und Höhtalstrasse einen Baukredit von brutto CHF 635 000.—. Von diesen Kosten trägt der Bund 60 %. Von den restlichen 40 % gehen 40 % zulasten des Kantons. Der Gemeindeanteil wurde auf netto rund CHF 152 400.— veranschlagt.

Der Munibach wurde im Frühjahr und Sommer 2019 offengelegt und saniert. Entlang des neuen Bachlaufs wurde ein Gewässerraum von ca. 11 m Breite ausgeschieden und abparzelliert. Diese neuen Parzellen wurden vom Kanton Aargau erworben, da gemäss Gesetz die Gewässer dem Kanton gehören. Der Unterhalt erfolgt in Absprache mit dem Gewässerschutzbeauftragten durch den Werkdienst und wird vom Kanton anteilmässig mitfinanziert. Nachdem das Landerwerbsverfahren und die Vermarchung abgeschlossen wurden, konnte das Projekt abgerechnet werden.

Die Kreditabrechnung lautet wie folgt:

	<u>Bewilligter Kredit</u>	<u>Kreditabrechnung</u>
- Offenlegung und Sanierung Munibach		
<b>Total</b>	<b><u>CHF 635 000.—</u></b>	<b><u>CHF 494 457.50</u></b>
<b>= Kreditunterschreitung Gesamtprojekt</b>		<b><u>CHF 140 542.50</u></b>
- davon Beitrag Bund	CHF 381 000.—	CHF 306 760.90
- davon Beitrag Kanton	CHF 101 600.—	CHF 81 904.90
- davon Gemeinde Ennetbaden	CHF 152 400.—	CHF 105 791.70
<b>= Kreditunterschreitung netto Gemeinde</b>		<b><u>CHF 46 608.30</u></b>

### Begründung der Minderkosten

- Die Bauarbeiten konnten aufgrund der Konkurrenzausschreibung erheblich günstiger vergeben werden als veranschlagt.
- Die Arbeiten konnten bei guter Witterung ausgeführt werden, weshalb kaum Kosten für die Wasserhaltung entstanden sind.
- Es fielen keine unvorhergesehenen Arbeiten an.

**Bruno Kocher** stellt fest, dass rechts vom Munibach bei der Strasse, welche von der Höhtalstrasse zum Hof Wetzel hinaufführt, bei Regenwetter Wasser aus der Wiese hinausläuft, welches dann über die Strasse bis zum Trottoir der Höhtalstrasse weiterläuft. Er möchte wissen, warum diese Situation nicht im Zuge der Offenlegung des Munibaches gelöst bzw. saniert worden ist.

**Gemeindeammann Pius Graf** erklärt, dass das Problem seit längerem bekannt ist. Zum Zeitpunkt der Sanierung wurden verschiedenste Bereiche mit Wasseraustritten mitberücksichtigt. Offenbar gibt es nach wie vor Verschiebungen im Gelände, durch welche neue Wasseraustrittsstellen entstehen. Die Gemeinde beobachtet die Situation weiterhin und wird wo möglich und sinnvoll zusammen mit dem Kanton und dem Werkdienst nach Lösungen suchen.

Nachdem auf Anfrage von **Gemeindeammann Pius Graf** keine weitere Diskussion gewünscht wird, beantragt er, die Kreditabrechnung für die Offenlegung Munibach vom Unterhäuliweg bis Höhtalstrasse im Betrag von CHF 494 457.50 gutzuheissen.

In der Abstimmung wird die Kreditabrechnung für die Offenlegung Munibach vom Unterhäuliweg bis Höhtalstrasse im Betrag von CHF 494 457.50 **mit grosser Mehrheit** ohne Gegenstimme **genehmigt**.

## 3.2 Tempo 30 Zone auf allen Gemeindestrassen

**Gemeinderat Dominik Kramer:** Am 7. November 2019 bewilligte die Gemeindeversammlung für die Einführung von Tempo-30-Zonen im ganzen Siedlungsgebiet einen Kredit in der Höhe von CHF 180 000.—. Der Entscheid der Gemeindeversammlung wurde anlässlich einer Referendumsabstimmung am 9. Februar 2020 an der Urne bestätigt.

Die Umsetzung des Projekts erfolgte im Frühjahr/Sommer 2022. Die Kreditabrechnung lautet wie folgt:

	<u>Bewilligter Kredit</u>	<u>Kreditabrechnung</u>
- Signalisationen und Markierungen		
= <b>Total</b>	<b><u>CHF 180 000.—</u></b>	<b><u>CHF 119 214.25</u></b>
= <b>Kreditunterschreitung</b>		<b><u>CHF 60 785.75</u></b>

### Begründung der Minderkosten

- Die Markierungs- und Demarkierungsarbeiten konnten aufgrund der Konkurrenzausschreibung erheblich günstiger vergeben werden als veranschlagt.
- Es fielen keine unvorhergesehenen Arbeiten an.
- Als Folge des Verzichts auf die ursprünglich vorgesehene, bauliche Strassenverengung bei der Massnahme HTS3 (Fussgängerstreifen bei der Kreuzung Höhtalstrasse – Grenzelstrasse) fiel der Aufwand für Baumeisterarbeiten geringer aus.
- Die Gärtnerarbeiten wurden durch den Werkdienst anstatt durch Dritte ausgeführt.
- Im Voranschlag waren die Publikationskosten für Printmedien vorgesehen, tatsächlich erfolgten diese aber online und über die Kommunikationskanäle der Gemeinde.
- Im Kostenvoranschlag separat und zusätzlich ausgewiesene Geometeraufwendungen sind in den Ingenieurhonoraren enthalten.



Nachdem auf Anfrage von **Gemeindeammann Pius Graf** keine **Diskussion** gewünscht wird, **beantragt** er, die Kreditabrechnung für die Einführung der Tempo-30-Zonen im ganzen Siedlungsgebiet im Betrage von CHF 119 214.25 zu genehmigen.

In der **Abstimmung** wird die Kreditabrechnung für die Einführung der Tempo-30-Zonen im ganzen Siedlungsgebiet im Betrage von CHF 119 214.25 **mit grosser Mehrheit** ohne Gegenstimme **genehmigt**.

### 3.3 Werkleitungserneuerungen und Sanierung Rebbergstrasse, Teilstück Rebbergstrasse 24 - 40

**Gemeinderat Dominik Kramer:** Am 12. November 2020 bewilligte die Gemeindeversammlung für die Werkleitungserneuerungen und Sanierung Rebbergstrasse, Abschnitt Haus-Nr. 24 bis 40 einen Baukredit in der Höhe von CHF 805 000.—. Die Realisierung erfolgte zwischen Frühjahr und Herbst 2021. Die Kreditabrechnung lautet wie folgt:

	<u>Bewilligter Kredit</u>	<u>Kreditabrechnung</u>
- Strassenbau inkl. Entwässerung und Beleuchtung	CHF 395 000.—	CHF 233 147.55
- Abwasserleitung	CHF 155 000.—	CHF 119 536.40
- Wasserleitung	CHF 255 000.—	CHF 150 974.10
= <b>Total</b>	<b>CHF 805 000.—</b>	<b>CHF 503 658.05</b>
= <b>Kreditunterschreitung</b>		<b>CHF 301 341.95</b>

#### **Begründung der Minderkosten**

- Bei günstiger Marktlage konnten die Baumeisterarbeiten aufgrund des Submissionsergebnisses rund 20 % niedriger vergeben werden als veranschlagt.
- Weil die Regionalwerke AG Baden nachträglich entschied, ihr Gasversorgungsnetz auszubauen, konnten die Grab- und Strassenbauarbeiten auf mehr Werke verteilt werden, als dies im ursprünglichen Projekt vorgesehen war. Dadurch fielen die einzelnen Anteile pro Werk für Grab- und Belagsarbeiten geringer aus.
- Die im Kostenvorschlag eingerechneten Reserven für Unvorhergesehenes wurden nicht gebraucht.
- Dank Optimierungen beim Bauablauf durch die Bauunternehmung konnten zusätzliche Etappierungen vermieden werden, wodurch Kosten für das Umstellen der Baustelleninstallationen eingespart werden konnten.

Ein Teil der Baukosten im Betrage von CHF 47 000.— entlang der Neuüberbauung Rebbergstrasse 25, 27 und 31 wurden von der privaten Bauherrschaft getragen. Dies für die Instandstellung sämtlicher durch das Bauprojekt in Mitleidenschaft gezogenen Beläge und Randabschlüsse inklusiv den notwendigen Anpassungen am Gehweg im Bereich der neuen Ein- und Ausfahrten. Nach Aufrechnung dieser Beiträge beträgt die effektive Kreditunterschreitung CHF 348 341.95.

Nachdem auf Anfrage von **Gemeindeammann Pius Graf** keine **Diskussion** gewünscht wird, **beantragt** er, die Kreditabrechnung für die Werkleitungserneuerungen und Sanierung Rebbergstrasse, Abschnitt Haus-Nr. 24 bis 40, im Betrage von CHF 503 658.05 zu genehmigen.

In der **Abstimmung** wird die Kreditabrechnung für die Werkleitungserneuerungen und Sanierung Rebbergstrasse, Abschnitt Haus-Nr. 24 bis 40, im Betrage von CHF 503 658.05 **mit grosser Mehrheit** ohne Gegenstimme **genehmigt**.

#### 4. Werkleitungserneuerungen und Sanierung Rebbergstrasse, Teilstück Rebbergstrasse 40 (Kreuzung Schlierenstrasse) bis Rebbergstrasse 73 (Kreuzung Neuackerstrasse); Kreditbegehren

**Vizeammann Jürg Braga:** Im Rahmen des Unterhaltprogramms für kommunale Infrastrukturen ist die Sanierung der Rebbergstrasse mit den darin befindlichen Werkleitungen im Teilstück zwischen Haus Nr. 40 (Kreuzung Schlierenstrasse) und Haus Nr. 73 (Kreuzung Neuackerstrasse) vorgesehen. Die Realisierung dieses Projekts soll gemäss Flyer Planungen und Projekte 2022 – 2025 der Gemeinde Ennetbaden im Jahr 2023 erfolgen. Die Kosten dafür sind im Finanzplan eingestellt.

Der Zustand des Strassenbelags und der Randabschlüsse ist kritisch. Aufgrund zahlreicher Setzungen und Risse ist die Strasse den schädlichen Einwirkungen von Frost und Tausalz schutzlos ausgesetzt. Es drohen einzelne Belagsschollen herauszubrechen, wodurch gefährliche Schlaglöcher entstehen können. Das Projekt beinhaltet nebst dem Belagsersatz die Erneuerung der Strassenentwässerung und –beleuchtung. Auf der alten Wasserleitung aus Grauguss haben sich bereits Brüche ereignet, sie muss zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit und des Löschschutzes ersetzt und vergrössert werden. Die Schäden an den Abwasserleitungen können im Inline-Verfahren oder mittels Robotertechnik behoben werden. Im Einmündungsbereich des Rebhaldenwegs muss die bestehende Kanalisationsleitung durch ein neues, grösseres Rohr ersetzt werden, weil die alte Leitung zu klein ist.

Das Projekt sieht vor, die vier Bushaltestellen (Rebhalde und Neuacker, jeweils in beiden Fahrtrichtungen) soweit wie möglich an die Erfordernisse des Behindertengleichstellungsgesetzes anzupassen. Der Gemeinderat hat ausserdem entschieden, die Entsorgungsstelle bei der Kreuzung Neuackerstrasse aufzuheben und die beiden dadurch freiwerdenden Parkplätze der öffentlichen Nutzung zuzuweisen. Dort, wo im Zuge des Tempo-30-Projekts zur Verkehrsberuhigung Strassenmöblierungen platziert worden sind, werden diese durch ortsfeste, bauliche Strassenrabatten ersetzt. Diese Rabatten sind derart ausgebildet, dass darin Bäume gedeihen können.

Nebst der Gemeinde beteiligt sich auch die Regionalwerke AG Baden am Werkleitungssanierungsprojekt, indem sie ihre Kabelrohranlagen für die Elektrizitätsversorgung entflechtet und erneuert sowie die alte Erdgasleitung ersetzt (und eventuell erweitert). Die Werke UPC Sunrise und Swisscom haben keinen Sanierungs- oder Ausbaubedarf angemeldet.

Das Projekt ist mit einer gewissen Kostenunsicherheit behaftet, weil noch nicht abschliessend darüber entschieden werden konnte, ob für den Elektrobus eine mobile Ladestation eingerichtet werden kann, ob der Bus umgeleitet werden soll oder ob ein Einbahnregime durch die Baustelle eingerichtet werden muss.

Die Bauarbeiten sollen im Frühjahr 2023 beginnen und dauern voraussichtlich bis im Spätherbst.

Gemäss Kostenvoranschlag zum Bauprojekt wird mit folgenden Realisierungskosten gerechnet:

- Strassenbau inkl. Strassenentwässerung und Beleuchtung	CHF	800 000.—
- Abwasserleitung	CHF	170 000.—
- Wasserleitung	CHF	490 000.—
<b>= Total</b>	<b>CHF</b>	<b><u>1 460 000.—</u></b>

Im Zuge der Baurealisierung erhalten anstossende Liegenschaftseigentümer/-innen die Möglichkeit, ihre privaten Hausanschlussleitungen auf ihren eigenen Grundstücken bis in ihre Häuser zu günstigen Konditionen erneuern zu lassen. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der privaten Grundeigentümer/-innen.

Nachdem auf Anfrage von **Gemeindeammann Pius Graf** keine **Diskussion** gewünscht wird, **beantragt** er, den Baukredit für die Werkleitungserneuerungen und Sanierung der Rebbergstrasse, Teilstück Rebbergstrasse 40 (Kreuzung Schlierenstrasse) bis Rebbergstrasse 73 (Kreuzung Neuackerstrasse) im Betrage von brutto CHF 1 460 000.— zu genehmigen.

In der **Abstimmung** wird der Baukredit für die Werkleitungserneuerungen und Sanierung der Rebbergstrasse, Teilstück Rebbergstrasse 40 (Kreuzung Schlierenstrasse) bis Rebbergstrasse 73 (Kreuzung Neuackerstrasse) im Betrag von brutto CHF 1 460 000.— **mit grosser Mehrheit** ohne Gegenstimme **genehmigt**.

## 5. Zusammenschluss Feuerwehren Baden (mit Ennetbaden), Birmenstorf, Gebenstorf, Mülligen und Turgi; Gemeindevertrag; Genehmigung

**Gemeinderätin Tanja Kessler:** Im Rahmen der geplanten Fusion der Stadt Baden mit der Gemeinde Turgi wurde unter anderem die Feuerwehrsituation betrachtet. Im Rahmen dieses Prozesses kam man zum Entschluss, dass es aus diversen Gründen (u.a. einsatztaktisch, fehlender Nachwuchs, generelle Optimierung) sinnvoll wäre, wenn die Feuerwehren der Gemeinden Birmenstorf, Gebenstorf, Mülligen und Turgi mit der Feuerwehr Baden fusionieren würden.

Eigentlich sollte dieses Geschäft schon an der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 behandelt werden, da die Vorlage aber einige Tage zuvor vom Einwohnerrat in Baden abgelehnt wurde, zog der Gemeinderat das Geschäft zurück. Der Einwohnerrat Baden hat die Vorlage vor allem deshalb abgelehnt, weil ihm im neuen Vertrag unter anderem eine Klausel zur Anpassung der Entschädigung fehlt und er die Entschädigung von CHF 42.— pro Einwohnerin und Einwohner nicht klar nachvollziehen konnte. In der Zwischenzeit wurde dem Einwohnerrat die Aufschlüsselung detaillierter aufgezeigt und der Vertrag dahingehend angepasst. Neu werden die Kosten der letzten drei Jahre angesehen und miteinander verglichen. Wenn sich dabei eine Abweichung von +/- 10 % ergibt, kann die Entschädigung der neuen Vertragsgemeinden angepasst werden. Von dieser Klausel ist Ennetbaden ausgenommen, die Entschädigung bleibt unverändert bei CHF 35.—.

Bezüglich Vertrag ergeben sich für Ennetbaden somit keine wesentlichen Änderungen. Die für Ennetbaden relevanten Punkte, wie die Entschädigung, werden beim neuen Vertrag ausgeklammert und der bestehende Vertrag von 2012 behält seine Gültigkeit. Das Feuerwehrmagazin beim Bachteli bleibt weiterhin bestehen, da einsatzrelevant.

Über die Fusion wird nun noch in Gebenstorf, Turgi und Baden abgestimmt (Birmenstorf hat schon im Juni Ja gesagt). Die Fusion ist neu auf den 1. April 2023 geplant, der gemeinsame Übungsdienst beginnt aber bereits per 1. Januar 2023. Bei der Fusion entstünde die grösste Feuerwehrorganisation im Kanton mit über 200 Feuerwehrangehörigen.

Diese Fusion bietet die Grundlage, dass wir auch zukünftig eine funktionierende Feuerwehr haben, welche im Alarmfall schnell und professionell Hilfe leisten kann. **Gemeinderätin Tanja Kessler** bittet, der Vorlage zuzustimmen.

Nachdem auf Anfrage von **Gemeindeammann Pius Graf** keine **Diskussion** gewünscht wird, **beantragt** er, dem Zusammenschluss der Feuerwehren Baden (mit Ennetbaden), Birmenstorf, Gebenstorf, Mülligen und Turgi zuzustimmen und den Gemeindevertrag für eine gemeinsame Stützpunktfeuerwehr Baden zu genehmigen.

In der **Abstimmung** wird dem Zusammenschluss der Feuerwehren Baden (mit Ennetbaden), Birmenstorf, Gebenstorf, Mülligen und Turgi **mit grosser Mehrheit** ohne Gegenstimme zugestimmt und der Gemeindevertrag für eine gemeinsame Stützpunktfeuerwehr Baden genehmigt.

## 6. "Gemeinde AG Ennetbaden"; Zustimmung zur Gründung und Beteiligung

**Gemeindeammann Pius Graf:** Der Gemeinderat hat über die letzten Jahre an einer Strategie für eine Immobilien- und Arealentwicklung gearbeitet. In einem Kernteam haben seitens der Gemeinde Gemeindeammann Pius Graf, Gemeinderätin Elisabeth Hauller und Gemeindeschreiber Dominik Andreatta, sowie als externer Berater, Adrian Rehmann, gearbeitet. Als Immobilienfachmann und Spezialist für genossenschaftliches Wohnen und Finanzierungen unterstützt Adrian Rehmann die Gemeinde seit einigen Jahren. Er ist unter anderem Mitglied im Stiftungsrat der "Wohnbau Stiftung Baden" und Präsident der Aargauer Wohnbaugenossenschaft WBG Schweiz.

Die Präsentation dieses Traktandums fällt umfangreich aus. Sie soll einen kompakten Ein- und Überblick geben und es lohnt sich, dafür genügend Zeit zu nehmen.

Der Gemeinderat hat ein Leitbild und eine Strategie für die Einwohnergemeinde entwickelt. Diese bilden einen übergeordneten Rahmen zu den Themen Wohnen, Bauen, Siedlungsentwicklung mit Wald und Grünraum bis hin zur Umwelt, Ökologie und Energieanforderungen.

Diese Strategie bildet die Grundlage für unser weiteres Agieren. Das Leitbild schlägt, basierend auf den Erkenntnissen und Aussagen, Massnahmen vor. Als wesentliche Massnahme ist die Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden. Sie ist ein Vorschlag, um einen Teil der strategischen Ziele des Leitbilds zu erreichen.

Die Fragen wie "Warum eine Immobilienstrategie für Ennetbaden?", "Warum eine Gemeinde AG Ennetbaden?", "Was sind die Aufgaben einer Gemeinde und deren Verwaltung?", "Wo soll sich eine Gemeinde „einmischen“, und wo nicht?", haben wir uns auch gestellt. Im Grundsatz sollte eine Gemeinde so oder so eine Immobilienstrategie haben. Die Werte der öffentlichen Anlagen und Bauten, also Anlagen welche zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben notwendig sind, und die Werte aller Liegenschaften und Areale aus dem Finanzvermögen, also grundsätzlich freie Anlagen, welche auch verkauft werden können, übersteigen auch bei der Gemeinde Ennetbaden bald CHF 80 Mio. Ein konsolidiertes Portfolio Management macht demnach Sinn.

In den letzten Jahren hat der Gemeinderat einige Liegenschaften gezielt gekauft, welche sich vor allem in der Kernzone oder direkt anliegend an diese Zone befinden, die städtebaulich als strategisch bezeichnet wurden und Mietwohnungen beinhalten. Der Bedarf an eigenen Wohnungen, im Moment neben verschiedenen Nutzergruppen auch für Flüchtlinge, hat gleichzeitig weiter zugenommen.

Bereits beim Areal des Kindergartens am Gärtnerweg, fand im Jahr 2011 mit der Auflösung der beiden Kindergartenabteilungen infolge Neubezugs des Schulhauses Grendel eine Diskussion für eine Neunutzung des Areals statt. Dieses Areal und später die Liegenschaft beim ehemaligen Restaurant Schützenhaus waren die initialen Auslöser, um tatsächlich eine Immobilienstrategie umzusetzen. Der Gemeinderat möchte darum auch eine Diskussion und einen Entscheid der Gemeindeversammlung, wie die Gemeinde zukünftig mit der Immobilienentwicklung umgehen soll. Bei der Liegenschaft Schützenhaus wurde ein Studienwettbewerb in Auftrag gegeben und das Siegerprojekt auserkoren. Seither steht der Gemeinderat vor der Entscheidung und den Fragen, ob die Liegenschaft an einen Investor verkauft, nur im Baurecht abgegeben werden soll oder ob die Gemeinde das Projekt selber als Bauherrin umsetzt. Gleiches lässt sich auch für das Areal Grendeltor sagen. Eigentlich hätte für dieses Areal bereits die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans in Auftrag gegeben werden können, nachdem die Gemeinde das ganze Areal und die Liegenschaften von der Katholischen Kirchgemeinde erwerben konnte. Aber auch hier wurde vorerst entschieden, abzuwarten, um auch diese Ausgangslage in einem grösseren Kontext zu beleuchten.

In der Zwischenzeit hat sich in der Immobilienbranche eine enorme Dynamik entwickelt. Es wird gebaut, es wird teuer und grosszügig gebaut. In Ennetbaden sind die Preise für Wohneigentum regelrecht in die Höhe geschossen. Wir kennen alle die Inserate auf den Immobilien-Portalen und staunen, was für Preise für Wohneigentum verlangt werden.

Die dargestellte Ausgangslage mit gemeindeeigenen Liegenschaften und die Entwicklungen im Immobilienmarkt bilden die Grundlagen und die Motivation für eine Immobilienstrategie, wobei der Gemeinderat folgende Fragen zur Diskussion stellt:

- Wollen wir weiterhin alles verkaufen, oder dafür sorgen, dass eine beschränkte Anzahl von Arealen und Liegenschaften für Generationen im Besitz der Einwohnergemeinde verbleibt?
- Können wir in geringem Masse Einfluss nehmen, um **bezahlbareren** Wohnraum zu schaffen? Dabei wird explizit von „bezahlbarerem“ Wohnraum gesprochen, denn in Ennetbaden, mit dieser vorteilhaften Lage, werden die Wohnungen immer ihren Preis haben.
- Aber: ein differenziertes Angebot von Wohnungen hat auch einen Einfluss auf das Zusammenleben im Dorf.

Die Entwicklung einer Immobilienstrategie wurde in der Zwischenzeit im Leitbild 2030 und in den aktuellen Legislaturzielen festgehalten. Diese Strategie liegt nun vor. Die Strategie beinhaltet eine Herleitung über die Ausgangslage, definiert Leitsätze und hält konkrete strategische Ziele fest. Das Dokument hat der Gemeinderat am 28. März 2022 als Positionspapier verabschiedet. Zur Vorbereitung auf die heutige Versammlung wurde die Immobilienstrategie als Positionspapier auf der Webseite bereitgestellt. Diese Leitsätze bilden die Grundlage und sind als Auftrag für das Wirken sowohl der Einwohnergemeinde als eben auch der Gemeinde AG Ennetbaden zu verstehen.

Die wichtigsten Leitsätze sind hier festgehalten:

- Mitbestimmen und Führen können wir nur, wenn wir aktiv sind. Der Markt bestimmt wesentliche Parameter. Eine Gemeinde kann aber durchaus auch eine aktive Rolle einnehmen.
- Wenn wir in die Zukunft schauen, auf die kommenden Generationen, dann wollen wir uns Handlungsspielraum schaffen für städtebauliche Entwicklungen. Bis 2040 sind keine Einzonungen mehr möglich. Was uns die Raumplanungsgesetze dann erlauben werden, wissen wir nicht. Aber durch eine aktive Handlungsweise können wir heute Mehrwerte für die Einwohnergemeinde schaffen, als langfristige Reserve und als Basis für raumplanerische Entscheide der Zukunft.

Die strategischen Ziele im Leitbild definieren qualitative und inhaltliche Ziele zur Siedlungsentwicklung, zur Schaffung von Rahmenbedingungen für Wohnen und Arbeiten in den Quartieren. Diese Ziele betreffen auch den Wald, das Gewässer und die Energiethemen. Wir sprechen hier gezielt Aufgaben und Ziele der **Einwohnergemeinde** an – als Ganzes. Die Gründung einer Gemeinde AG Ennetbaden ist eine sehr konkrete Massnahme, fokussiert auf die Schaffung und Erhalt von Wohnraum mit Liegenschaften und Areale, die an die Gemeinde AG Ennetbaden übertragen werden. Die öffentlichen Bauten bleiben weiterhin im Besitz der Einwohnergemeinde, und es stehen im Moment auch keine anderen Szenarien im Raum. Das Leitbild selber, als Rahmen, gilt sowohl für die Einwohnergemeinde wie auch für die Gemeinde AG Ennetbaden.

Im Gemeinderat wurden umfangreiche Diskussionen über die möglichen Rechtsformen geführt. Der Gemeinderat schlägt nun die Variante mit der Gründung einer "Gemeinde AG Ennetbaden" vor. Es sind vor allem Wohnbaugenossenschaften am Markt, welche ähnliche Ziele haben und einen gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Die Finanzierung einer Gemeinde AG Ennetbaden, mit den sehr guten finanziellen Möglichkeiten der heutigen Einwohnergemeinde überzeugt uns, in Anbetracht aller Vor- und Nachteile der verschiedenen Rechtsformen. Über die 100 % Aktienbeteiligung der Einwohnergemeinde an der Gemeinde AG Ennetbaden kann die Partizipation der Bevölkerung an der Gemeinde AG Ennetbaden auf unkomplizierte Weise abgedeckt werden. Einerseits mit Einsitznahme im Verwaltungsrat, sei es

durch den Gemeinderat oder interessierte Fachpersonen, oder später auch bei Kommissionen der Gemeinde AG Ennetbaden.

Grundsätzlich sind Wohnbaugenossenschaften das Vorbild für die Gemeinde AG Ennetbaden. Viele Städte mit günstigem Wohnen, oft entstanden aus Arbeitersiedlungen, haben eine lange Tradition, haben aber andere, nicht immer vergleichbare Ausgangslagen. Der Presse der letzten Jahre und Monate können wir einige Beispiele von Gemeinden und Städten entnehmen, welche ebenfalls feststellen, dass ein Angebot an bezahlbarerem Wohnraum fehlt. Vor allem in Zentrumsnähe, wo sich die Preisspirale unaufhörlich dreht, weshalb diese Gemeinden auch eine aktive Immobilienpolitik anstreben. Ennetbaden wäre hier keine Ausnahme. Auch die Stadt Baden ist sehr aktiv, zum Beispiel im Brisgi. In Ennetbaden kann ein Fundament mit Boden und Häusern geschaffen werden beim Grendeltor, beim Areal Schützenhaus, bei der Sonnenbergstrasse 3 und Badstrasse 7.

Mit einer Nutzwertanalyse, welche für die heutige Versammlung als Anhang im Begleitbericht auflag, wurden die Vor- und Nachteile abgewogen. Die Variante 2, mit der Gründung einer Gemeinde AG Ennetbaden, erachtet der Gemeinderat, unter Abwägung aller Vor- und Nachteile als sehr geeignet. Selbstverständlich ist es dem Gemeinderat klar, dass eine solche Analyse Spielraum zur Bewertung zulässt.

Folgende Überlegungen zu den Varianten hat sich der Gemeinderat gemacht:

**Variante 1: Gemeinde als Bauherrin und Eigentümerin**

Die Gemeindeversammlung ist für Bauprojekte dieser Art schwerfällig. Es geht hier nicht um Schulhäuser oder Infrastrukturbauten. Projekt-, Planungs- und Baukredite wie auch Nachtragskredite müssten an die Gemeindeversammlung. Dazu könnten auch Architekturdiskussionen anstehen, welche mit dieser Form schwierig wären. Diese Integration in die Verwaltung würde Personalbedarf bedeuten, entweder über bestehendes Personal oder neue Anstellungen, in Mischfunktion, welche wiederum die Abgrenzung und Transparenz erschweren. Es ist auch nicht eine primäre Aufgabe der Gemeinde und deren Verwaltung, private Aufgaben zu übernehmen.

**Variante 2: Die Gründung einer AG im Eigentum der Gemeinde, im Vergleich zu Variante 4 (Abgabe an Dritte):**

Der langfristige Mehrwert für die Einwohnergemeinde wird bei einer Aktiengesellschaft nochmals besser erachtet, als bei der Variante 4, mit der Abgabe von Finanzvermögen an Dritte, wie zum Beispiel an Wohnbaugenossenschaften.

Gegenüber der Variante 4 (Abgabe an Wohnbaugenossenschaften) stehen weitere Vorteile im Raum:

- Bei einer Genossenschaft gelten die Kopfstimmen. So hätte die Einwohnergemeinde eine Stimme, unabhängig vom Wertanteil der Beteiligung.
- Bei jedem Projekt müsste entschieden werden, an welche Wohnbaugenossenschaft oder welchen Investor das Baurecht abgegeben werden soll. Jedes Mal wäre mit der Baurechtnehmerin verpflichtend zu regeln, dass die Projekte im Sinne der Einwohnergemeinde realisiert werden. Dazu gehören auch Qualitätsmerkmale wie Projektwettbewerbe, Bedingungen Mietberechtigte, energetische Auflagen oder auch Parkierungsregeln (reduziert, autoarm, autofrei). Dabei stellt sich auch die Aufgabe, die Regeln zu überprüfen und einzuhalten.
- Baurechtsverträge, und falls nötig Anpassungen sind sicher einfacher zu verhandeln zwischen der Einwohnergemeinde und der eigenen Gemeinde AG Ennetbaden. Die Kontrolle der Einhaltung der Ziele und Vorgaben ist über die Eigentümerstrategie und zusätzlich mit jährlicher Erstattung des Rechenschaftsberichts zuhanden der Einwohnergemeinde gewährleistet.
- Die Gemeinde AG Ennetbaden bebaut und betreut alle Projekte, nicht nur diejenigen mit grossem Potential. Also zum Beispiel auch kleine Objekte wie der ehemalige Kindergarten am Gärtnerweg, oder das Projekt Schützenhaus an der Ehrendingerstrasse.
- Mit einer Eigentümerstrategie, wie sie heute vorliegt, kann die Einwohnergemeinde und ein zukünftiger Gemeinderat jederzeit Einfluss nehmen und Anpassungen vornehmen. Mit einer

Drittpartei können primär am Anfang beim Abschluss des Baurechtsvertrages Bedingungen ausgehandelt werden, aber später dürfte der Einfluss nur noch sehr beschränkt möglich sein.

Die **Variante 3** mit der **Gründung einer Stiftung als Bauherrin** oder die **Variante 5, eine Öffentliche-rechtliche Anstalt** wurde als weniger geeignet beurteilt und nicht weiterverfolgt.

Im vorgeschlagenen Modell wird die Gemeinde AG Ennetbaden zur Bauherrin, Baurechtsnehmerin und zur Vermieterin von Wohnungen. Die Mietpreise richten sich nach dem Kostenmietenmodell.

Die Gemeinde AG Ennetbaden wird keine Luxuswohnungen oder Eigentumswohnungen realisieren. Das sind andere Märkte und das bleibt auch so. Die EWG vermietet heute rund 20 Wohnungen, ohne die Wohnungen der Altersstiftung. Das heute absehbare Potential von zusätzlichen Wohnungen, auf einem Horizont von ca. 15 Jahren liegt bei etwa 40 bis 60 Wohnungen. Damit käme die Gemeinde auf einen kleinen Anteil von 4.5 % an den Haushalten in Ennetbaden.

Gemeindeammann Pius Graf zeigt anhand eines Übersichtsplans die Liegenschaften und Wohnungen, welche heute im Besitz der Einwohnergemeinde sind und zum Finanzvermögen gerechnet sind. Die Altersstiftung ist über die Stiftung separat aktiv und wird Stand heute nicht Teil der Gemeinde AG Ennetbaden. Weiter zeigt die Übersicht Liegenschaften und Areale die überbaut werden könnten und welche Liegenschaften über die Jahre hinweg an die Gemeinde AG Ennetbaden übertragen werden könnten. In einem ersten Schritt sollen mit der Gründung der AG die Liegenschaft Schützenhaus und das Areal Grendeltor sowie die Wohngebäude Badstrasse 7 und Sonnenbergstrasse 3 an die Gemeinde AG Ennetbaden übertragen werden.

Auf dem Weg zur Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden, und nachher, gibt es einiges zu regeln. Diverse Reglemente müssen erstellt und verabschiedet werden. Ein erster wichtiger Schritt ist die Wahl des Verwaltungsrats. Der Gemeinderat sucht Fachpersonen, welche sich voll und ganz für dieses Projekt einsetzen möchten, und schlägt diese der Generalversammlung der Gemeinde AG Ennetbaden zur Wahl vor. Zuerst bei der Gründung, aber auch später soll der Gemeinderat jeweils die Verwaltungsräte vorschlagen. Von den vorgesehenen drei bis sieben Mitgliedern soll mindestens ein Gemeinderatsmitglied im Verwaltungsrat Einsitz nehmen. Im Weiteren muss auch der Betrieb und die Verwaltung der Liegenschaften organisiert und finanziert werden.

Also ein ganzer Strauss von Tätigkeiten, die es noch zu erarbeiten gibt. Dabei kann von vielen bestehenden Genossenschaften und Aktiengesellschaften in diesem Umfeld, speziell von deren Wissen und Unterlagen profitiert werden und es muss nicht alles neu erfunden werden.

#### **Zur Finanzierung:**

Der Gemeinderat schlägt vor, die Gemeinde AG Ennetbaden mit einem Aktienkapital von CHF 1 Mio auszustatten und der Gemeinde AG Ennetbaden ein Darlehen von CHF 4 Mio zuzusichern. Damit wird die erste Phase finanziert werden können, mit den bereits genannten Objekten und Projekten.

Es ist festzuhalten, dass kein Zeitdruck besteht und die Gemeinde nicht umgebaut werden soll. Am Beispiel der Limmatauwiese, wo die Grundwasserschutzzone mittlerweile aufgehoben wurde, ist der Zeithorizont auf zehn Jahre plus ausgerichtet. Eine weitere Finanzierung, sofern dann notwendig, könnte dann wiederum der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet werden. Bevor dort eine Überbauung erfolgen kann, bedarf es einer Teilzonenänderung der Bau- und Nutzungsordnung, welche auf jeden Fall von der Gemeindeversammlung zu genehmigen ist.

In der ersten Phase nach der Gründung soll die Gemeinde AG Ennetbaden mit einer schlanken Organisation mit Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung starten. Der Verwaltungsrat wird die Aufbauarbeit einleiten und betreuen. Dazu gehört die Erarbeitung der nötigen Reglemente für den späteren Betrieb. Je nach Entwicklung der Gemeinde AG Ennetbaden über die Jahre hinweg kann die Verwaltung entsprechend ausgebaut werden.

Gemeindeammann Pius Graf hebt hervor, dass der Aufbau der Gemeinde AG Ennetbaden nicht über Nacht geschehen muss und wird. In der Anfangsphase wird die Umsetzung von zwei Projekten angestrebt, namentlich das Schützenhaus und das Grendeltor. Bis in diesen Wohnungen Menschen einziehen, wird es mindestens zwei bis fünf Jahre (beim Grendeltor) dauern. Darum müssen heute auch nicht alle Reglemente für den Betrieb, Entschädigungen, Mietbedingungen usw. vorliegen. Bei einer Zustimmung der Gemeindeversammlung könnte die Gemeinde AG Ennetbaden auf den 1. Januar 2023 gegründet werden.

Zur Abgabe der Liegenschaften im Baurecht an die Gemeinde AG Ennetbaden führt Gemeindeammann Pius Graf Folgendes aus: Die Einwohnergemeinde vergibt Land an die Gemeinde AG Ennetbaden. Diese wird damit Baurechtsnehmerin und bezahlt einen Baurechtszins an die Einwohnergemeinde. Die Gemeinde AG Ennetbaden hat dann das Recht, auf eigene Kosten auf diesem Baurechtsland eine Neubaute zu erstellen und für die Dauer des Baurechts zu betreiben. Die Einwohnergemeinde bleibt weiterhin Landeigentümerin. Über den Baurechtsvertrag stellt die Einwohnergemeinde sicher, dass die Ziele der Gemeinde AG Ennetbaden mit den Zielen und Anforderungen an die Baute und den Betrieb, der Immobilienstrategie und den Leitsätzen der Einwohnergemeinde entsprechen. Diese Konstellation ist ein weiteres Argument, weshalb vorgeschlagen wird, selber eine Gemeinde AG Ennetbaden zu gründen und Land, auch im Baurecht, nicht an eine Dritt-Wohnbaugenossenschaft abzugeben, es sei denn, es ergibt sich eine Kombination, die durchaus im Sinne der Gemeinde AG Ennetbaden und der Einwohnergemeinde ist. Am Ende der Baurechtsdauer, fällt auch das Haus (Heimfall) an die Landeigentümerin zurück und dafür muss sie eine Entschädigung bezahlen. Natürlich kann der Baurechtsvertrag auch verlängert werden.

Die erste Fassung der Eigentümerstrategie wird durch die Gemeindeversammlung initial beschlossen. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, die Strategie mindestens alle 4 Jahre zu überprüfen und wenn nötig anzupassen. Entsprechende Änderungen werden im Geschäftsbericht der Gemeinde AG Ennetbaden und im Rechenschaftsbericht der Einwohnergemeinde kommuniziert.

Die Strategie wird unterzeichnet zwischen dem Gemeinderat der Einwohnergemeinde und dem Verwaltungsrat der Gemeinde AG Ennetbaden. Die Eigentümerstrategie dient als Grundlage für die Beziehung zwischen der Einwohnergemeinde Ennetbaden und der Gemeinde AG Ennetbaden. Sie definiert die grundsätzlichen Absichten der Einwohnergemeinde Ennetbaden bezüglich der Gemeinde AG Ennetbaden. Die Einwohnergemeinde legt damit die Eigentümerziele und Rahmenbedingungen fest.

Die Gemeinde AG Ennetbaden unterliegt einer jährlichen Revision und erstellt einen Geschäftsbericht zuhanden der Eigentümerin der Gemeinde AG Ennetbaden, namentlich die Einwohnergemeinde Ennetbaden. Im Rechenschaftsbericht der Einwohnergemeinde wird jeweils eine Zusammenfassung des Geschäftsberichts der Gemeinde AG Ennetbaden integriert, von welchem die Gemeindeversammlung dann jeweils an der Sommer-Gemeindeversammlung Kenntnis nehmen wird.

Die Gemeinde AG Ennetbaden hat zur Aufgabe Wohnungen und Arbeitsräume nach dem Prinzip der Kostenmiete zur Verfügung zu stellen. Die Kostenmiete beinhaltet die Verzinsung der nötigen Eigenmittel und sichert eine Nettorendite von rund 3 %. Die Gemeinde AG Ennetbaden soll keine (Über-) Rendite zugunsten der Aktionärin erzielen.

Zu den Meilensteinen: Der Gemeinderat hat sich 2017 und 2018 näher mit dem Thema befasst. Im Jahr 2021 und 2022 wurde intensiv an der Immobilienstrategie gearbeitet. Ergänzend wurde das Leitbild 2030 entwickelt, welches an der Sommer-Gemeindeversammlung 2021 durch die Bevölkerung zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. In diesem Leitbild wird die Entwicklung einer Immobilienstrategie als Ziel aufgeführt. Am 28. März dieses Jahres hat der Gemeinderat die Strategie "Immobilienstrategie und Arealentwicklung" verabschiedet. Der Vorschlag eine Gemeinde AG Ennetbaden zu gründen basiert auf diesen Grundlagen und soll die Ziele die heute vorgestellt wurden, abdecken.



Das Konzept wurde am 15. August 2022 den Parteien und Kommissionen präsentiert. Das Feedback war positiv und unterstützend mit guten Hinweisen, um noch klarer zu kommunizieren. Am Informationsabend für die Bevölkerung, welcher am 21. September 2022 stattfand, konnten nochmals wichtige Anregungen aufgenommen werden, mit denen die Aussagen präzisiert wurden und weitere Abklärungen gemacht werden konnten. Einer der Hauptpunkte war die Klärung der Verbindung zwischen der Einwohnergemeinde und dem Verwaltungsrat der Gemeinde AG Ennetbaden und wie sichergestellt werden kann, dass die Einwohnergemeinde jederzeit transparent und offen über die Tätigkeiten der AG informiert wird und dass die AG jederzeit im Sinne der Einwohnergemeinde, gemäss der Immobilienstrategie, handelt. Durch die Leitplanken der Statuten, die Eigentümerstrategie, den Jahresberichten der AG, den Rechenschaftsberichten an der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde und durch den Einsitz mindestens eines Gemeinderates in der AG ist dies sicher gewährleistet.

**Gemeindeammann Pius Graf** betont am Ende seiner Präsentation, dass die Gründung der "Gemeinde AG Ennetbaden" ein Meilenstein für Ennetbaden wäre, mit einer Werterhaltung von Land und Liegenschaften auf Generationen hinaus. Niemand weiss, was in 30 oder 50 Jahren sein wird. Weiterhin in Besitz von Land und Bauten zu sein, erachtet der Gemeinderat als gute Strategie. Es ist ein flexibles Konstrukt, welches sich anpassen und erweitern lässt. Ein strategischer Schritt in der Raumplanung – aus heutiger und wohl auch aus zukünftiger Sicht sicher lohnenswert und werterhaltend für die Einwohnergemeinde – für ein attraktives Wohnen, Arbeiten und Leben in Ennetbaden.

**Gemeindeammann Pius Graf** eröffnet die Diskussion:

**Herr Urs Witschi**, Mitglied Vorstand Wohngenossenschaft Aargau Wogeno, mit Sitz in Ennetbaden: Die Wogeno ist sozusagen eine ortsansässige Profiorganisation, welche sich mit preisgünstigem Wohnungsbau befasst. In Ennetbaden in der Limmatau betreibt die Genossenschaft seit 25 Jahren eine Wohnüberbauung, welche bestens funktioniert und auch einen Architekturpreis gewonnen hat. Die Bewohner der Wohnungen sind als Genossenschafter einerseits Besitzer, andererseits aber auch Mieter, mit wesentlichen Mitsprache- und Mitwirkungsrechten. Es ist somit eine andere Art des Wohnens, als dies bei der vorgesehenen Gemeinde AG Ennetbaden der Fall wäre. Die Wogeno befasst sich professionell mit gesellschaftlichen Trends, mit neuen Wohnformen, die sie auch selber ausprobiert. Die Anwendung einer Kostenmiete und nachhaltiger Konditionen ist selbstverständlich. Zudem wird auf eine sehr gute Architektur Wert gelegt. Die Genossenschaft verfügt über solide Finanzen und ist nicht auf Kapital der Gemeinde angewiesen. Mit dem vorhandenen Knowhow möchte sich die Wogeno auch in Ennetbaden engagieren. Von der Absicht der Gemeinde, für diesen Zweck eine AG zu gründen, welche selber aus Bauherrin auftritt, wurde die Wogeno im September 2022 überrascht. Ausser ein gutes Vorbild für die Gemeinde AG Ennetbaden zu sein und diese beratend zu unterstützen, verbliebe für die Wogeno in Ennetbaden wohl kaum mehr Entwicklungsperspektiven. Aus dieser Sicht betrachtet müsste die Gründung einer Gemeinde AG somit abgelehnt werden. Die Wogeno unterstützt grundsätzlich die Idee des Gemeinderats, bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen. Sie wünscht sich aber vom Gemeinderat, dass dieser bei der Vergabe von zukünftigen Liegenschaften im Baurecht jeweils prüft, ob diese anstelle der Gemeinde AG Ennetbaden auch an die Wogeno oder eine andere Wohnbaugenossenschaft übertragen werden könnten. Somit könnte auch einer Monopolisierung entgegenwirkt und ein Beitrag an die Vielfalt in der Gemeinde geleistet werden.

**Gemeindeammann Pius Graf** stellt fest, dass die Wogeno sehr ähnliche Ziele anstrebt, wie die Gemeinde AG Ennetbaden. Inwieweit zukünftig auch Wohnbaugenossenschaften bei Liegenschaften der Einwohnergemeinde berücksichtigt werden können, kann heute noch nicht abgeschätzt werden. Es sind nebst den für die Wohnbaugenossenschaften attraktiven "Filetstücken" auch kleinere Liegenschaften zu entwickeln, für welche sich die Gemeinde AG Ennetbaden verantwortlich zeigen wird. Das Mitspracherecht der Gemeinde dürfte nur eingeschränkt möglich sein, wenn die Gemeinde wie alle anderen Genossenschafter nur eine Stimme erhält. Längerfristig dürfte der Vorschlag der Variante Gemeinde AG Ennetbaden den besseren Mehrwert bringen, als eine andere Organisationsform. Es ist auch nicht zu erwarten,

dass der Verwaltungsrat der Gemeinde AG Ennetbaden plötzlich einen anderen Weg einschlägt, wie dies gemäss Reglementarien festgelegt wird. Zudem ist der Gemeinderat immer mit einem Mitglied im Verwaltungsrat vertreten. Wie am Beispiel der Kostenmiete werden dem Verwaltungsrat strenge Massnahmen auferlegt, mit welchen der Kurs nicht einfach so geändert werden kann. **Gemeindeammann Pius Graf** betont, dass die Kompetenz und die Erfahrung wie auch der Beteiligung der Liegenschaft der Wogeno in der Limmatau am Dorfleben durchaus geschätzt wird.

**SP Ennetbaden, Frau Corinna Hauri:** Die SP Ennetbaden hat das Geschäft in einer offenen Vorstandssitzung besprochen, wo auch Adrian Rehmann und Gemeindeammann Pius Graf zur Klärung von Fragen persönlich anwesend waren. Die SP Ennetbaden unterstützt die Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden und bittet die Stimmberechtigten, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen. Die Gemeinde besitzt mehrere Liegenschaften. Mit der neuen AG geht sie strategisch vor, um einen kleinen Einfluss auf eine grössere Durchmischung der Bevölkerung zu nehmen. In Ennetbaden gibt es wenige Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen. Es gibt wenige Wohnungen für Junge und Studierende, wenige Mietwohnungen für Familien und auch wenige Alterswohnungen. Mit der Gemeinde AG Ennetbaden möchte man bezahlbareren Wohnraum entwickeln. Es handelt sich dabei nicht um sozialen Wohnungsbau, sondern um Wohnungen zum Preis einer Kostenmiete für durchschnittliche Einkommen. Gleichzeitig soll der Wohnungsmix in der Gemeinde vergrössert werden. Diese Liegenschaften sollen nicht nur bezahlbarere Mietzinse ermöglichen, sondern auch Wohnraum, welcher nachhaltig mit unseren Ressourcen umgeht. Stichworte dazu sind Energie und Umwelt bis hin zu Ennetbaden als Energiestadt.

Dass die Rechtsform AG gewählt worden ist, ist für die SP Ennetbaden nachvollziehbar. So kann die Gemeinde ihren Einfluss maximieren. Vielmehr, als bei einer Genossenschaft, bei welcher noch andere Mitspracherechte haben. Wichtig ist auch, dass die Gemeinde diese Liegenschaften nur im Baurecht abgibt und somit Grundeigentümerin bleibt. Der Gemeinderat wird im Verwaltungsrat vertreten sein und der Gemeindeversammlung wird jährlich Bericht erstattet. Die Gemeinde wird selber keine Immobilien mehr betreiben oder entwickeln, die nicht im Interesse der Öffentlichkeit stehen. Es darf festgestellt werden, dass dieser Schritt noch von wenigen Gemeinden vollzogen wurde. Ennetbaden wäre somit eine innovative Vorreiterin wie sie diese vor vielen Jahren auch schon bei der Einführung der Tagesstrukturen war. Corinna Hauri bittet die Stimmberechtigten, weiterhin innovativ zu sein und mit der Zustimmung zur Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden einen weiteren zukunftsorientierten Schritt zur Entwicklung der Gemeinde Ennetbaden beizutragen, wo ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Anliegen berücksichtigt werden.

**Mitte Ennetbaden, Paul Meyer:** Aus Sicht der Mitte Ennetbaden ist es wichtig, dass Wohnhäuser und Grundstücke aus dem Finanzvermögen nicht an private Investoren verkauft werden. Der freie Markt hat bewiesen, dass mit grossen und luxuriösen Wohnungen und Investorengewinne überteuerter Wohnraum geschaffen wird. Die Mitte Ennetbaden unterstützt die Absicht des Gemeinderats, Wohnangebote basierend auf der Kostenmiete zu ermöglichen. Dabei sind aber die vollen Kosten für Investitionen, Unterhalt und Administration zu tragen. Auch Zinsen aus Baurechten, Darlehen und Aktienkapital sind zu decken. Subventionen für Mietzinsreduktionen finanziert aus Steuergeldern sind nicht vorgesehen. Es handelt sich somit nicht um einen sozialen Wohnungsbau.

Auch die Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden wird von der Mitte Ennetbaden unterstützt. Die Aktivitäten und die Finanzierung für die Entwicklung von Wohnhäusern und Überbauungen werden somit klar vom Tagesgeschäft von der Gemeinde getrennt. Trotzdem hat der Gemeinderat die Möglichkeit, durch das alleinige Stimmrecht an der Generalversammlung der Gemeinde AG Ennetbaden sicherzustellen, dass die Ziele der Eigentümer- und Immobilienstrategie langfristig erreicht werden können.

Die Mitte Ennetbaden hat das Vertrauen in den aktuellen Gemeinderat und auch in zukünftig gewählte Gemeinderäte, dass sie verantwortungsvoll die Aktivitäten der Gemeinde AG Ennet-

baden überwachen und falls notwendig Einfluss nehmen. Zur Information der Einwohnergemeinde wird mit dem jährlichen Rechenschaftsbericht des Gemeinderats über den Geschäftsverlauf der Gemeinde AG Ennetbaden informiert.

Die Mitte Ennetbaden unterstützt den gemeinderätlichen Antrag zur Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden mit Zustimmung zur Eigentümerstrategie und Beteiligung eines Aktienkapitals von CHF 1 Mio. und Gewährung eines Darlehens von CHF 4 Mio. und bittet die Stimmberechtigten, dem Geschäft zuzustimmen.

**Herr Nils Aggett:** Mit der Gemeinde AG Ennetbaden plant der Gemeinderat wie ein Immobilienfonds zu agieren und beginnt ein Immobilienportfolio aufzubauen. Dazu benötigt die Gemeinde AG Ennetbaden finanzielle Mittel der Gemeinde. Er ist der Ansicht, dass sich die Gemeinde mit diesem Vorhaben weit weg von ihrer eigentlichen Aufgabe entfernt bewegt. Zudem verweist er auf das grosse finanzielle Risiko, welches die Stimmberechtigten bei einem Ja mit ihrem Steuersubstrat eingehen. Bei einem Scheitern des Projekts würde die Gemeinde AG Ennetbaden zurück an die Gemeinde fallen und der finanzielle Schaden müsste über die Steuermittel getragen werden. Den Ausführungen des Gemeinderats zur Preisentwicklung von Immobilien in der Gemeinde widerspricht er und bemerkt, dass die Mietzinsen für Wohnungen in den letzten Jahren nicht in dem Masse wie die Kaufpreise für Liegenschaften gestiegen seien. Speziell für Mietzinsen gäbe es klare Vorschriften, welche eine derartige Erhöhung verhindern.

**Gemeindeammann Pius Graf:** Aus Sicht der Gemeinde besteht kein Problem mit dem Portfolio. Es ist auch nicht sehr gross. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit immer Liegenschaften besessen. Die Durchmischung von verschiedenem Wohnen und der Bevölkerung im Dorf ist ein kleiner, aber wichtiger Teil dieser Strategie. Auch unsere eigenen Kinder sollen als junge Erwachsene und Studierende in unserem Dorf eigenen Wohnraum finden können.

Die Einführung der Tagesstrukturen und der daraus entstandene Verein hatte in den letzten Jahren einen indirekten aber doch sehr spürbaren Effekt auf das Zusammenleben in Ennetbaden. Leute verschiedener Altersgenerationen kennen sich durch diesen fast grössten Verein im Dorf. Auch die Gemeinde AG Ennetbaden hat dieses Potential, einen Beitrag für ein gutes Zusammenleben im Dorf zu leisten.

Bei der Finanzierung der Gemeinde AG Ennetbaden gibt es unterschiedliche Ansichten. Aus Sicht der Gemeinde ist dieses Risiko sehr gering, dass die Gemeinde etwas von der Gemeinde AG Ennetbaden ausbaden muss. Es stehen aktuell auch nicht dutzende Projekte an, welche in den nächsten Jahren realisiert werden könnten. Diese wenigen Projekte sind in der Sache, in der Anlage wie auch aus Sicht des Risikos überschaubar.

**Herr Jodok Wicki:** Er bedankt sich vorab beim Gemeinderat für die Erarbeitung dieser Strategie, welche im Grundsatz Sinn macht. Es sind nun auch verschiedene Aspekte eingeflossen, die sicherstellen, dass die Informationen fliessen und für Transparenz sorgen. Der Gemeinderat hatte im Vorfeld zur Gemeindeversammlung ein offenes Ohr für Bedenken, die von ihm bei der Ausarbeitung der Gemeindeversammlungsvorlage mitberücksichtigt wurden.

Allerdings muss man berücksichtigen, dass der Entscheid, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, politisch motiviert ist. Dazu wird nun vorgeschlagen, für die Gründung einer Gemeinde AG Ennetbaden Mittel aus dem Finanzvermögen der Gemeinde aufzuwenden. Das Finanzvermögen soll in der Gemeinde AG Ennetbaden geöffnert werden und keine Dividende ausbezahlt werden. Überschüsse sollen in einen Reservefonds zugewiesen werden. Das bedeutet, dass die Gemeinde AG Ennetbaden somit ein Teil des Finanzvermögens der Gemeinde darstellt.

Dass zukünftig nun der Verwaltungsrat der Gemeinde AG Ennetbaden alleine für Entscheide über den Kauf von Liegenschaften zuständig ist, stellt für ihn ein grösseres Problem dar. Wo, zu welchen Konditionen und in welchem Umfang bezahlbarer Wohnraum unter Einsatz von Finanzvermögen der Einwohnergemeinde unterstützt wird, ist ein politischer Entscheid, welcher auch vom Gemeinderat gesteuert und entschieden werden soll. Eine Delegation dieser Kompetenz über Jahre hinaus an einen Verwaltungsrat, auch wenn darin ein oder zwei Gemeinderäte Einsitz nehmen, ist eine Durchbrechung unserer Grundsätze nach denen wir leben

und Einfluss nehmen. Das ist auch der Grund, warum wir heute über dieses Geschäft diskutieren und darüber abstimmen. So nehmen wir mit unseren demokratischen Rechten direkten Einfluss. Für Jodok Wicki ist das Geschäft in Bezug auf die Mitwirkungsrechte des Gemeinderats wie auch der Stimmberechtigten nicht durchgedacht und zu wenig nachhaltig.

**Jodok Wicki** stellt den **Antrag**, dass in den Statuten und den Reglementen der Gemeinde AG Ennetbaden festgehalten werden muss, dass Entscheide über den Kauf und den Verkauf von Immobilien oder anderen entsprechenden Geschäften ausschliesslich durch die Generalversammlung der Gemeinde AG Ennetbaden gefällt werden. Das stellt sicher, dass die Eigentümerin der Gemeinde AG Ennetbaden, namentlich die Einwohnergemeinde Ennetbaden, an der Generalversammlung über solche Sachgeschäfte entscheiden kann, so wie sie es heute im Rahmen ihrer staatlichen Kompetenz ausüben kann. Er bittet, seinen Antrag zu unterstützen. Mit Zustimmung zu seinem Antrag kann er hinter dem Plan der Gemeinde stehen und ist auch überzeugt, dass das Vorhaben, sofern die Entscheidungskompetenz weiterhin bei den Stimmberechtigten bzw. dem Gemeinderat liegt, erfolgreich sein kann.

**Herr Daniel Suter** widerspricht seinen Vorrednern, welche den gemeinderätlichen Antrag unterstützen. Er betont, dass es nicht die Aufgabe der Gemeinde ist, in diesem Tätigkeitsfeld aktiv zu werden und mit politischen Entscheiden die Bevölkerungsstruktur in eine Richtung zu lenken. Mit der Zustimmung zu diesem Geschäft wird von der Bevölkerung eine Blackbox gekauft, bei der man mithaftet, ohne Mitbestimmungsrecht und ohne zu fragen, ob man mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien einverstanden ist. Er beantragt, das Geschäft abzulehnen.

**Herr Thomas Pauli** schliesst sich den Worten seines Vorredners Jodok Wicki an und bedankt sich beim Gemeinderat für die intensive Auseinandersetzung für ein gemeinsames Zusammenleben über Generationen hinweg und die Vielfalt unseres Wohnungsmarkts für eine nachhaltige Entwicklung des Gemeindelebens. Einen weiteren Dank spricht er aus für die Ausarbeitung des Leitbilds sowie die Immobilienstrategie. Dies ist vorbildlich und sehr weitsichtig und nicht selbstverständlich für eine so kleine Gemeinde wie Ennetbaden. Auch die formulierten Leitsätze, dass Land nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Baurecht abgegeben werden soll sowie auch die Entwicklung und Schaffung eines bezahlbaren und differenzierten Wohnangebots im Hinblick auf eine attraktive und lebensfrohe Gemeinde ist ebenfalls weitsichtig und wegweisend.

Als Fazit und zur Umsetzung dieser Zielsetzungen schlägt der Gemeinderat zur Realisation von vorerst 10 Wohnungen die Gründung einer Gemeinde AG Ennetbaden vor. Aus seiner Sicht handelt es sich eher um eine Immobilien- und Projektentwicklungsaktiengesellschaft. Das heisst, die beiden noch zu realisierenden Projekte Schützenhaus und Grendeltor und eventuell noch weitere Arealentwicklungen. Er ist der Meinung, dass die Gründung der Gemeinde AG im Widerspruch steht, zu den vorhergehenden Zielsetzungen zur Schaffung von gemeinnützigem und bezahlbarem Wohnraum. Nach seinem Verständnis ist eine Aktiengesellschaft nicht gemeinnützig. Eine Aktiengesellschaft soll einen Gewinn erwirtschaften, wie es auch in der Gemeindeversammlungsvorlage geschrieben steht. Zudem ist die Gemeinde Ennetbaden als Alleinaktionärin mit nur einem Mitglied des Gemeinderats im Verwaltungsrat vertreten, womit die Mitwirkungsmöglichkeit relativ klein ausfällt. Darüber hinaus erfordert eine Aktiengesellschaft für die Gründung und den Betrieb einige finanzielle Mittel. Es sind Entschädigungen zu leisten für den Verwaltungsrat, für eine Geschäftsstelle, für eine Revisionsstelle und für die Verwaltung. Bei Projektentwicklungen stehen zudem grössere Baudienstleistungen an, welche vermutlich nicht vom Verwaltungsrat übernommen werden. Aus Sicht von Thomas Pauli werden dafür viele Geldmittel aufgewendet, die dann für die Umsetzung eines vielfältigen und bezahlbareren Wohnangebot fehlen wird. Er ist der Auffassung, dass der Gemeinderat mit einer anderen Gesellschaftsform einfacher, günstiger und schneller zu seinem Ziel kommt. Er schlägt vor, dass die bereits bestehenden Liegenschaften weiterhin im Bestand der Gemeinde belassen und von der Gemeindeverwaltung verwaltet werden. Zudem sind Grundstücke und Areale mit Entwicklungspotential im Baurecht zu einem bestimmten Zweck mittels öffentlicher Ausschreibung an Dritte zu vergeben. Wie bereits heute Abend erwähnt, gibt es dafür etablierte Institutionen wie zum Beispiel Wohnbaugenossenschaften aus der Region,

welche seit vielen Jahren genau dieses Ziel verfolgen und auch wissen, wie man solche Geschäfte umsetzt. Selbstverständlich ist es das Thema, wie die Absichten der Gemeinde langfristig gesichert werden. Dazu können zum Beispiel bei der Baurechtsausschreibung Auflagen gemacht werden, der Baurechtszins festgelegt werden, und Vorgaben zum Anteil an bezahlbaren Wohnungen oder Alterswohnungen gemacht werden. Selbstverständlich braucht es in den entsprechenden Baurechtsverträgen auch Regelungen, damit diese Forderungen sichergestellt werden können. Es ist ein etabliertes Modell, welches bereits verschiedene Kantone, Städte und Gemeinden schon lange anwenden. Thomas Pauli **stellt** einen **Rückweisungsantrag** und bittet den Gemeinderat die geschilderte Variante mit a) den Besitz der bestehenden Wohnungen weiterhin bei der Gemeinde zu halten und mit b) die Vergabe von Baurechten mittels öffentlicher Ausschreibungen an gemeinnützige und etablierte Partner als Wohnbauträgerschaft zu prüfen und diese der Variante Gründung einer eigenen Gemeinde AG Ennetbaden gegenüberzustellen. Zudem wünscht er Auskunft bezüglich andere Gemeinden, welche bereits eine solche Aktiengesellschaft gegründet haben und was für Erfahrungen daraus gesammelt wurden. Er bittet die Stimmberechtigten, seinem Rückweisungsantrag zuzustimmen.

**Gemeindeammann Pius Graf** dankt Herrn Pauli für die Wortmeldung und weist darauf hin, dass über einen Rückweisungsantrag unmittelbar abzustimmen sei. Es macht unter dem Strich keinen Unterschied, ob das Geschäft zurückgewiesen oder abgelehnt wird. Der Gemeinderat muss sich sowieso bei beiden Ergebnissen Gedanken machen, wie er die definierte Immobilienstrategie zukünftig umsetzen möchte. So würde er bei einer Ablehnung gegebenenfalls wieder mit einem neuen Antrag, allenfalls sinngemäss mit dem Vorschlag von Herrn Pauli wieder an die Gemeindeversammlung gelangen. Herr Pauli ist mit diesem Vorschlag einverstanden und **zieht** seinen **Rückweisungsantrag zurück**. Gemeindeammann Pius Graf stellt fest, dass die Ziele und Interessen von Herrn Pauli ansonsten im Grundsatz mit denen des Gemeinderats deckungsgleich sind.

**Herr Renato Bösch** fragt nach, ob die Gemeinde Ennetbaden genügend Einflussnahme auf die Geschäftstätigkeit der Gemeinde AG Ennetbaden hat oder ein Vetorecht besitzt, wenn sie im siebenköpfigen Verwaltungsrat mit nur einem Gemeinderatsmitglied vertreten ist.

**Gemeindeammann Pius Graf:** Gemäss den Statuten ist der Gemeinderat mit einem Mitglied und einer Stimme im Verwaltungsrat vertreten. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass dieses Konstrukt sicherstellt, dass der Gemeinde gegenüber genügend Rechenschaft abgelegt werden wird. Mit der Eigentümerstrategie werden dem Verwaltungsrat bereits enge Leitplanken gesetzt. Zudem werden die Entwicklungen nicht über Nacht geschehen. Der Gemeindeversammlung im Juni wird der Verwaltungsrat jeweils Rechenschaft über seine Geschäftstätigkeit ablegen. Auch die Personen, die im Verwaltungsrat Einsitz nehmen und zum Teil auch im Dorf wohnen, werden ihre Arbeit sicher auch im Sinne der Gemeinde Ennetbaden erledigen. Das Risiko wird als sehr klein eingeschätzt.

**FDP Ennetbaden, Patrick Crocket:** Die FDP unterstützt den gemeinderätlichen Antrag. Sollte der Verwaltungsrat nicht im Sinne des Gemeinderats Ennetbaden arbeiten, so kann die Gemeinde Ennetbaden an der jährlichen Generalversammlung mit Ausübung ihres umfassenden Stimmrechts Einfluss auf den Verwaltungsrat nehmen.

**Gemeindeammann Pius Graf** greift noch einmal das Anliegen von Vorredner Jodok Wicki auf. Zur Sicherheit fragt er noch einmal nach, ob er den Antrag betreffend Zuständigkeiten bei Immobiliengeschäften der Gemeinde AG Ennetbaden wie folgt richtig aufgenommen habe: "Gemäss Statuten soll für Immobiliengeschäfte der Gemeinde AG Ennetbaden die Generalversammlung der Gemeinde AG zuständig sein und nicht der Verwaltungsrat."

**Herr Jodok Wicki** bestätigt dies und ergänzt, dass es ihm wichtig sei, dass auch zukünftig die politischen Organe über solche Geschäfte entscheiden, sinngemäss wie dies in der Gemeindeordnung vorgesehen ist. Die politischen Organe sollen weiterhin direkten Einfluss nehmen und nicht erst danach oder noch später mit dem Rechenschaftsbericht in Kenntnis gesetzt werden.

**Gemeindeammann Pius Graf** stellt fest, dass heute nicht über die Statuten abgestimmt wird. Ein erster Entwurf lag mit den Gemeindeversammlungsakten öffentlich auf. Er nimmt das Anliegen von Jodok Wicki entgegen und verspricht, das Thema bei der Finalisierung der Statuten noch einmal aufzunehmen und zu prüfen, ob eine Präzisierung der Zuständigkeit bei Immobiliengeschäften in Sinne des Votums möglich ist und unterstützt wird.

**Herr Martin von Känel** hat die Vorlage zur Gemeindeversammlung studiert und ist zum Schluss gekommen, dass die Gemeindeversammlung bei einem Ja in Sachen Liegenschaften nie mehr etwas mitzubestimmen hat. Er empfiehlt, den Antrag des Gemeinderats zur Überarbeitung zurückzuweisen.

**Herr Leo Condrau** unterstützt den Antrag von Thomas Pauli auf Rückweisung des Antrags. Auch er sieht durch die Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden ein demokratisches Problem, bei welchem die Gemeinde ihr Mitspracherecht früher oder später verlieren wird. Trotzdem würde er es bedauern, wenn die sehr gute Immobilienstrategie des Gemeinderats dadurch nicht weiterverfolgt werden könnte. Er bittet die Stimmberechtigten, den Antrag des Gemeinderats abzulehnen, damit dieser die Organisationsform überdenken und mit einem besseren Vorschlag wie zum Beispiel einer Wohnbaugenossenschaft erneut einen Antrag an die Gemeindeversammlung stellen kann.

**Gemeindeammann Pius Graf** entnimmt den verschiedenen Voten eine grundsätzliche Unterstützung der gemeinderätlichen Immobilienstrategie und teils auch, dass die Aktiengesellschaft nicht die richtige Gesellschaftsform darstelle. Die meisten Argumente, welche gegen die Form der Aktiengesellschaft sprechen, können ohne weiteres auch bei Genossenschaften bejaht werden. Der Gemeinderat ist nach wie vor der Meinung, dass sich die vorgeschlagene Form einer Aktiengesellschaft unter dem Strich als die beste Variante zur Erfüllung der Immobilienstrategie eignet.

**Herr Willy Nabholz** hat sich von den Leitsätzen und der Immobilienstrategie begeistern lassen. Er ist überzeugt, dass die Gründung einer Gemeinde AG Ennetbaden die beste Form ist, um die gesetzten Ziele zu erreichen und dass sichergestellt werden kann, dass diese auch vom Baurechtsnehmer verfolgt werden. Bei einer Abgabe eines Grundstückes an die Genossenschaft können die Einhaltung der Strategien und Grundsätze als politische Gemeinde nicht sichergestellt werden. Die Aktiengesellschaft hat hingegen mit der Eigentümerstrategie ein griffiges Mittel, mit welchem die Einflussnahme der Gemeinde Ennetbaden als Alleineigentümerin gesichert werden kann. Er unterstützt den Antrag des Gemeinderats.

Nachdem die Diskussion vorerst nicht weiter gewünscht wird, erklärt **Gemeindeammann Pius Graf** den Ablauf der Abstimmung. Im Falle einer Ablehnung des Traktandums würde der Gemeinderat gleichzeitig den Auftrag entgegennehmen, das Geschäft noch einmal zu überarbeiten und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt mit einem neuen Antrag an die Gemeindeversammlung gelangen.

**Herr Jodok Wicki** beantragt, es sei vor dem Hauptantrag über seinen Antrag auf Anpassung der Statuten zwecks Sicherstellung der politischen Einflussnahme bei Immobiliengeschäften abzustimmen.

**Herr Thomas Pauli** kommt auf seinen ursprünglichen Antrag zurück und bittet darum, über die Rückweisung des Geschäfts zur Überarbeitung durch den Gemeinderat abzustimmen.

**Gemeindeammann Pius Graf** nimmt diesen entgegen und lässt über den Rückweisungsantrag abstimmen. In der Abstimmung wird der **Rückweisungsantrag** mit **62 Ja-Stimmen zu 90-Nein Stimmen** abgelehnt.

**Gemeindeammann Pius Graf** geht noch einmal auf den Antrag von Jodok Wicki ein und betont, dass über die Statuten der Gemeinde AG Ennetbaden heute nicht abgestimmt wird und diese erst mit der Gründungsversammlung der Gemeinde AG Ennetbaden genehmigt werden. Er verspricht erneut, dass geprüft werden wird, weitere Bestimmungen zur Sicherung der Einflussnahme durch die Gemeinde Ennetbaden in die Statuten aufzunehmen. Er empfiehlt den

anwesenden Stimmberechtigten, welche der Meinung sind, dass dies zwingend geregelt sein muss, der Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden nicht zuzustimmen.

**Herr Adrian Rehmann** durfte in der Kerngruppe zur Ausarbeitung des heutigen Geschäfts mitarbeiten. Er verweist auf Art. 9 der Statuten, in welchem die Zuständigkeit der Generalversammlung geregelt wird. Die Generalversammlung – und nicht der Verwaltungsrat - ist insbesondere zuständig für die Zustimmung zur Erstellung von Neubauten sowie zur Aufnahme von Bau- und Renovationskrediten. Somit liegt die Entscheidung alleine bei der Alleinaktionärin, der Einwohnergemeinde Ennetbaden, vertreten durch den Gemeinderat.

**Gemeindeammann Pius Graf** ergänzt, dass unter Art. 9 f) zudem festgehalten ist, dass die Generalversammlung auch für die Beschlussfassung über den Verkauf von Liegenschaften und Rechtsgeschäften, die einem Verkauf gleichkommen, zuständig ist.

Nachdem die Diskussion nicht mehr gewünscht wird, führt **Gemeindeammann Pius Graf** die Schlussabstimmung durch. In der **Abstimmung** wird der Gründung der Gemeinde AG Ennetbaden, der dazugehörigen Eigentümerstrategie sowie der Beteiligung mit einem Aktienkapital von CHF 1 Mio. und einem Darlehen in der Höhe von CHF 4 Mio. **mit 98 Ja-Stimmen bei 58 Gegenstimmen** zugestimmt.

## 7. Verschiedenes

**Gemeindeammann Pius Graf** orientiert über folgende Themen und Termine:

### **Energie, mögliche Mangellage**

Die Gemeindeverwaltung hat sich damit auch auseinandergesetzt und einen Katalog von Massnahmen erstellt zur Umsetzung. Ergänzend findet natürlich auch der Austausch mit Kantonalen Stellen und den Blaulichtorganisationen statt. Ehrlich gesagt, einige der Spar-Massnahmen könnten durchaus dauerhaft werden. Siehe auch die Energiesparkkampagne des Kantons mit dem zentralen Motto "Sei ein Energiesparfuchs – Jede Kilowattstunde zählt".

### **Thermalbad Fortyseven**

Die Geschäftsführerin, Frau Nina Suma, hat mit Gemeindeammann Pius Graf das Gespräch gesucht. Sie erhalte seit einiger Zeit verschiedene Anrufe mit Reklamationen. Einerseits wegen der Beleuchtung des Bades in der Nacht und andererseits wegen Musiklärm bei Anlässen im Aussenbad. Die Polizei wurde auch schon sehr oft direkt aufgeboten um Lärmkontrollen zu machen. Zu diesen Themen wurde dem Gemeinderat an einem Quartiergespräch auch eine Petition eingereicht, der Gemeinderat solle sich für die Anliegen der Anwohner einsetzen. Frau Suma hat im Gespräch erläutert was seitens Bad bisher unternommen wurde. Dazu kann der Gemeinderat wie folgt Stellung nehmen: Als erste Massnahme wurde die Aussenbeleuchtung reduziert bzw. ganz ausgeschaltet, sicher nach dem das Bad schliesst. Die Reinigung beginnt nach Betriebsschluss und kann nicht mit Dämmerlicht ausgeführt werden. Ein Teil des Gebäudes ist mit Storen versehen. Diese werden bereits während der Reinigung geschlossen. Aktuell prüfen die Betreiber, ob bei den anderen grossen Fenstern auch Storen nachträglich montiert werden können. Dies hätte auch den Vorteil, dass damit auch ein Schutz gegen Insekten geschaffen werden könnte. Die Insekten siedeln sich in grossen Mengen an den Fenstern an. Somit sollte die Beleuchtung nach aussen während der Reinigung minimiert werden können. Die Bewohner wurden auch zu einem Apéro und einem Austausch eingeladen.

In den Sommermonaten verlagert sich der Betrieb nach draussen, was logisch ist. Das Bad versucht Kunden auch in den Sommermonaten zu gewinnen. Dazu gehört auch die Idee, jeweils am Donnerstag mit einem DJ Musik aufzulegen. Die Musik hört man natürlich. Dazu ist die Polizei auch schon mehrfach ausgerückt, konnte aber keine zu hohen Lautstärken messen. Eine Spezialbewilligung braucht es nicht, da sich der Betrieb auf hauseigenem Grund stattfindet. Es müssen die allgemeinen Lärmvorschriften eingehalten werden. Und dies sei der Fall. Wir haben die gleichen Anliegen von Anwohnern rund um das Limmatknie. Zum Beispiel den Anwohnern vis à vis der Kajüte Bar an der Limmatau, oder weiter oben am Lägerhang, da im Club Joy des Grand Casino Baden jeden Donnerstag Afterwork Konzerte stattfinden zwischen

18.00 Uhr und 21.00 Uhr, im Sommer auch im Freien. Gemeindeammann Pius Graf betont, dass solche Angebote auch zur Entwicklung im ganzen neuen Bäderquartier gehören. Wichtig sei ein Mass an Toleranz und die Menge des Angebots. Der Geschäftsführerin des Fortyseven wurde empfohlen, das Angebot sicher nicht auszuweiten, und statt bis um 22.00 Uhr nur bis 21.00 Uhr Musik im Freien aufzulegen. Sie hat dafür Verständnis gezeigt und es ist ihr auch ein Anliegen, mit den Nachbarn auszukommen und ein Bad für alle anzubieten.

### **Situation Ukrainische Schutzsuchende**

Aktuell sind in der Gemeinde 40 ukrainische Schutzsuchende wohnhaft, davon zehn Kinder. Zwölf Personen sind bereits wieder in die Ukraine zurückgekehrt und haben auf den Schutzstatus verzichtet. 15 Personen wohnen bei Gastfamilien, in den meisten Fällen mit eigenem Bad und eigener Kochgelegenheit. Die Gemeinde hat zusätzlich zu den drei bestehenden Unterkünften noch fünf weitere Wohnungen zugemietet.

Die Gemeinde hat zwei Deutschkurse für Schutzsuchende organisiert. Die Anfängerklasse besucht den Kurs an zwei Nachmittagen im Ennetraum und die Fortgeschrittenen besuchen den Kurs an zwei Vormittagen im Foyer der Turnhalle.

Im Bereich der Schule kommt es immer wieder zu herausfordernden Situationen, da die Kinder einerseits im Aargau der Schulpflicht unterliegen, andererseits aber auch den ukrainischen Online-Unterricht besuchen müssen.

Mit Hilfe der Freiwilligen Fürsorgekommission gelingt es den Schutzsuchenden, ein besseres Umfeld zu schaffen (Halbtaxabo, Freizeitaktivitäten für Kinder, etc.).

Gemäss Aufnahmepflicht muss die Gemeinde Ennetbaden Stand Oktober 2022 35 Personen aufnehmen, aktuell sind insgesamt 52 Schutzsuchende und vorläufig aufgenommene Ausländer/-innen in der Gemeinde untergebracht.

Der Dank an dieser Stelle gilt Allen, welche sich für die Schutzsuchenden der Ukraine und generell, schon lange für Flüchtlinge einsetzen, und im Hintergrund, oft still, Unterstützung leisten.

### **Newsletter der Gemeinde**

Gemeindeammann Pius Graf weist noch einmal auf die Möglichkeit hin, einen Info-Newsletter über die Gemeinde Webseite zu abonnieren. Die Abonnenten erhalten jeweils am Donnerstag um 07.00 Uhr Informationen und Neuigkeiten der letzten Woche zu den publizierten Themen wie Aktuelles, Veranstaltungen und Baugesuche.

### **E-Rechnung der Gemeinde**

Die Gemeinde versendet ab sofort auch E-Rechnungen. Die Anmeldung kann über den persönlichen E-Banking-Account über "eBill" und unter der Rubrik Rechnungsstellung "Finanzverwaltung Gemeinde Ennetbaden" erfolgen.

### **Neubau Reservoir Geissberg**

Das Baugesuch für das neue Reservoir am Geissberg ist soweit ausgearbeitet. Das Gesuch soll im Dezember 2022/Januar 2023 öffentlich aufgelegt werden. Danach wird das Gesuch zur Beurteilung an den Kanton weitergeleitet und bei positivem Bescheid die Baubewilligung erteilt. Ziel ist es, dass mit den Bauarbeiten im Frühling 2023 begonnen werden kann.

### **Dach der Tagesstrukturen**

Das Dach der Tagesstrukturen an der Geissbergstrasse 2 muss vollständig saniert werden. Es handelt sich hier um einen Systemfehler bei den Verschraubungen des Intergral Plan Dachsystems von der Firma Eternit. Der Ersatz der Eternitplatten geht darum zu Lasten der Firma. Leider ist aber auch das Unterdach schadhaft und die Erneuerungskosten dafür müssen von der Gemeinde getragen werden, da keine Garantieansprüche mehr gestellt werden können. Die Sanierung erfolgt voraussichtlich Anfang nächstes Jahr.



### **Gehweg Ehrendingerstrasse**

Am 14. November 2022 findet eine Besprechung mit den Grundeigentümern, welche sich bereit erklärt haben, für den Ausbau des Gehweges an der Ehrendingerstrasse ein Wegrecht zur Verfügung zu stellen, dem Kreisingenieur und der Gemeinde statt. Gestützt darauf wird eine Orientierungsversammlung, an der auch die Resultate des Versuchsbetriebs mit der Mittelzone kommuniziert werden, einberufen. An dieser soll je nach Ergebnis der Besprechung das weitere Vorgehen erläutert werden.

### **Signalisation Parkhaus Zentrum sowie Umbenennung Zufahrt ins "Zentrum"**

Ein älteres Anliegen, welches von Paul Meyer, Die Mitte, an einer früheren Gemeindeversammlung beantragt wurde. Zur besseren Signalisation des Parkhauses Zentrum sowie der Umbenennung der Zufahrt ins "Zentrum" laufen Abklärungen mit der Abteilung Verkehrstechnik des Kantons. Ziel ist es, den Verkehr direkt ins Parkhaus zu leiten und "Irrfahrten" auf den Postplatz und an die Badstrasse zu vermeiden. Allenfalls ist hier ein Parkleitsystem hilfreich.

### **Neubau Schulhaus Bachtal**

Die Arbeiten beim Schulhaus Bachtal laufen gemäss Terminprogramm. Der Baumeister hat den Rohbau fertiggestellt und die Installationsarbeiten (Heizung, Lüftung, Elektro, Sanitär) sowie das Aufstellen der Leichtbauwände laufen auf Hochtouren. Gleichzeitig wird die Gebäudehülle dichtgemacht (Einbau Fenster, Montage Fassadenelemente). Allerdings sind die hohen Auslastungen der Handwerksbetriebe gut spürbar und es braucht einen sehr grossen Einsatz der Bauleitung, damit die offenen Arbeiten jeweils termingerecht ausgeführt werden. Erschwerend kommen Lieferengpässe und Materialknappheit dazu. Entsprechend ist die Kostensituation angespannt. Stand heute konnten die Teuerung und die teilweise höheren Preise wegen sehr grosser Nachfrage mit der eingestellten Reserve aufgefangen werden. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass der Kredit wegen der unerwartet hohen Teuerung leicht überschritten wird.

### **Steinschlagnetz am Geissberg**

Am Geissberg ist die Verlängerung des Steinschlagnetzes geplant. Die Einreichung des Bauprojektes an die kantonalen Fachstellen ist Ende Jahr vorgesehen. Die Umsetzung soll im Jahr 2023 erfolgen, sofern die Zustimmung der verschiedenen kantonalen Fachstellen vorliegt. Hier müssen unterschiedliche Interessen aufeinander abgestimmt werden.

### **Adventsfenster im Dezember**

Die Umfrage für die Gestaltung der Adventsfenster ist online, der Link darauf wurde in der Ennetbadenerpost abgedruckt. Besten Dank einmal mehr an Ute Selinger und das engagierte Team für die Organisation, und natürlich allen Fenstergestalter/-innen.

### **Weihnachtsbaum auf dem Postplatz**

Der Weihnachtsbaum auf dem Postplatz wird wie jedes Jahr mit einem besonderen Schmuck, hergestellt durch Schülerinnen und Schüler der Primarschule Ennetbaden, geschmückt. Auf eine Beleuchtung wird verzichtet.

### Termin-Hinweise

#### **Christbaumverkauf:**

17. Dezember 2022

#### **Neujahrsapéro:**

Wir planen den Apéro am Sonntag den 8. Januar 2023 im Schwanen durchzuführen (Die Bestätigung des Datums folgt). Wir werden uns allerdings vorbehalten kurzfristig zu reagieren, sprich den Apéro abzusagen, sollte sich die Pandemie so entwickeln, dass wir den Anlass nicht durchführen können oder dürfen.

#### **Quartiergespräch Äusserer Berg/Rebberg:**

3. Mai 2023

#### **Nächste Gemeindeversammlung:**

15. Juni 2023

**Gemeindeammann Pius Graf** eröffnet die **Diskussion** unter "Verschiedenes" für Anliegen und Fragen:

**Frau Myrta Huber Gygax** ist der Meinung, dass das Kreditbegehren Sanierung Stützmauer und Kragplatte Hertensteinstrasse an der heutigen Gemeindeversammlung vergessen ging.

**Leiter Bau und Planung Andreas Müller** teilt mit, dass das Bauprojekt nicht vergessen ging. Die erfolgten Bauuntersuchungen haben ergeben, dass eine eigentliche Sanierung aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes des Werks nicht mehr möglich ist. Die Auskragung ist deshalb zurückzubauen und neu zu erstellen. Da es für die Ausarbeitung eines seriösen Bauprojekts auf diese Gemeindeversammlung zeitlich nicht mehr gereicht hat, ist das Kreditbegehren auf die kommende Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2023 vorgesehen.

**Herr Daniel Berchtold** bedankt sich beim Gemeinderat für das Engagement betreffend Lärm- und Lichtemissionen beim Thermalbad Fortyseven. Er bittet den Gemeinderat, über die erfolgten Gespräche mit den Verantwortlichen vom Fortyseven in der Ennetbadener Post zu informieren.

**Gemeindeammann Pius Graf** nimmt das Anliegen auf und sichert zu, einen Beitrag in der Ennetbadener Post wie auch auf der Webseite der Gemeinde zu veröffentlichen.

**Frau Erika Maurer** hält sich viel im Rebberg auf. Dabei beschäftigt sie zwei Themen. Das eine betrifft das starke Littering sowie Sachbeschädigungen beim Rastplatz Merian, vorwiegend an den Wochenenden. Sie möchte vom Gemeinderat wissen, was er gegen diese Situation unternehme. Sie schlägt vor, den Platz zum Beispiel für Auswärtige zu schliessen.

Als zweites möchte sie wissen, ob ein Konzept zur Wiederinstandstellung der verschiedenen Brunnen im Rebberg vorliege.

**Gemeindeammann Pius Graf:** Die Gemeinde möchte den Platz weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich machen. Der Werkdienst hat seine Reinigungsintervalle erhöht, es sind beim Platz Sensibilisierungsplakate aufgehängt, die immer wieder heruntergerissen werden. Eine Ausgrenzung von Auswärtigen kommt nicht in Frage, denn auch die Ennetbadener dürfen erwarten, dass sie an auswärtigen schönen Plätzen willkommen sind. Was unterbunden werden soll, ist die unerlaubte Zufahrt mit Autos zum Rastplatz Merian. Dort wird aktuell mit den Bewirtschaftern des Rebbergs die Installation von Pollern diskutiert.

Die Wald- Natur- und Landschaftskommission WNL ist daran, eine aktuelle Bestandsaufnahme der Brunnen im Rebberg zu machen und zuhanden des Gemeinderats Bericht und Antrag zu stellen, ob und in welcher Form die Brunnen wieder Instand gestellt werden sollen.

**Frau Erika Maurer** verweist auf das Projekt der Regionalwerke AG Baden, welches zur Zeit die Innenstadt von Baden mit Fernwärme erschliesst. Sie möchte wissen, ob die Gemeinde Ennetbaden auch mit Fernwärme erschlossen werden kann. Wichtig erscheint ihr vor allem der untere Ortsteil, wo infolge des Thermenschutzdekrets Erdsonden nicht erlaubt sind.

**Gemeindeammann Pius Graf:** Die Gemeinde steht schon seit längerem in Kontakt mit der Regionalwerke AG Baden. Seit dem 27. Oktober 2022 liegt eine Potentialanalyse für Fernwärme und Fernkälte in Ennetbaden vor. Weitere Abklärungen zum möglichen Erschliessungssperimeter laufen, es ist aktuell aber noch zu früh, um eine konkrete Aussage zu machen.

**Gemeindeammann Pius Graf** dankt allen für die Teilnahme an der Gemeindeversammlung. Für das kommende Weihnachtsfest wünscht er im Namen des Gemeinderats und der Verwaltung viel Freude und Wärme und natürlich eine gute Gesundheit. Er lädt alle Teilnehmenden zu einem Apéro ins Foyer ein.

Schluss der Gemeindeversammlung: 22.50 Uhr.

**Namens der Einwohnergemeindeversammlung**  
Der Gemeindeammann    Der Gemeinbeschreiber  
Pius Graf                      Dominik Andreatta