

## Protokoll

der Ortsbürgergemeindeversammlung von Dienstag, 29. November 2022,  
19.30 bis 20.45 Uhr, im Restaurant Alterssiedlung Sonnmatt, Neuenhof

---



**Vorsitz** Martin Uebelhart, Gemeindeammann

**Protokoll** Simone Wirz, Gemeindeschreiber-Stv.

**Stimmzählerin** Verena Trinkler-Berz  
-/-

\*\*\*\*\*

### Feststellung der Verhandlungsfähigkeit

**Stimmberechtigte laut Register:** 126

**Beschlussesquorum:** 1/5 26

**Anwesende Stimmberechtigte:** 46

Sämtliche am heutigen Abend mit 26 oder mehr Stimmen gefassten Beschlüsse unterstehen nicht dem fakultativen Referendum.

\*\*\*\*\*

## Protokoll

### der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** begrüsst im Namen des Gemeinderates die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger sowie die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates zur heutigen Ortsbürgergemeindeversammlung. Speziell wird Herr Moritz Fischer, neuer Betriebsleiter Forst ab 1. Dezember 2022, begrüsst.

#### Eintreten

Die Traktandenliste ist den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zusammen mit der Einladung zur heutigen Versammlung rechtzeitig zugestellt worden. Die heutige Versammlung wurde ordnungsgemäss einberufen und ist daher verhandlungsfähig.

Beschlüsse einer Ortsbürgergemeindeversammlung sind dann rechtskräftig, wenn die beschliessende Mehrheit wenigstens 1/5 der Stimmberechtigten ausmacht. Die heutige Ortsbürgergemeindeversammlung ist mit 46 Stimmberechtigten definitiv beschlussfähig.

Die Traktandenliste und die Anträge wurden rechtzeitig zugestellt und sind öffentlich aufgelegt. Die Traktandenliste enthält folgende Geschäfte:

#### Traktandenliste

1. Protokoll vom 14. Juni 2022, Genehmigung
2. Sanierung Heizung Liegenschaft Dorfstrasse 15, Genehmigung
3. Voranschlag 2023, Genehmigung
4. Verschiedenes

\*\*\*\*\*

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

### Traktandum 1

#### Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 14. Juni 2022, Genehmigung

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 lag während der Aktenaufgabe vom 15. November 2022 bis 29. November 2022 auf und konnte ebenfalls auf der Webseite der Gemeinde Neuenhof [www.neuenhof.ch](http://www.neuenhof.ch) heruntergeladen werden.

Die Ortsbürgergemeinde hat keine Bemerkungen zum letzten Protokoll anzubringen.

#### Antrag

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle das Protokoll vom 14. Juni 2022 genehmigen.

**Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.**

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** dankt der Verfasserin des Protokolls, Gemeindeschreiber-Stv. Simone Wirz.

\*\*\*\*\*

### Traktandum 2

#### Sanierung Heizung Liegenschaft Dorfstrasse 15, Genehmigung

##### Ausgangslage

In der Liegenschaft Mehrfamilienhaus Dorfstrasse 15, Neuenhof, sollen die bestehenden Einzel-Elektrospeicherheizungen aufgrund des Alters der Anlage, des nur noch beschränkt möglichen Unterhalts sowie der herrschenden Verhältnisse am Energiemarkt durch eine neue Zentralheizung mit neuer Wärmeverteilung mittels Radiatoren ersetzt werden. Die Radiatoren können grundsätzlich zumeist unter den Fenstern (teilweise Nischen) platziert werden. Mit einer sauberen, auf die bestehenden Verhältnisse grösstmöglich Rücksicht nehmend, offenen Leitungsführung können die Heizkörper angeschlossen werden.

Als Aufstellungsort der neuen Wärmeerzeugeranlage bieten sich die Räumlichkeiten Waschküche und Geräteraum im Erdgeschoss an. Nach längerer Abwägung wurde auf eine Unterbringung im Keller verzichtet. Es wurden vier verschiedene Varianten der Energieproduktion geprüft und die Vor- und Nachteile einander gegenübergestellt. Die vier Varianten waren:

## Protokoll

### der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

- Gasheizung (100 % Erdgas): Brennwertgas-Heizkessel mit Anschluss an das bestehende Gasleitungsnetz
- Gasheizung (70 % Erdgas+ 30 % Biogas): Brennwertgas-Heizkessel mit Anschluss an das bestehende Gasleitungsnetz
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Sole/Wasser-Wärmepumpe

Aufgrund der Kosten-/Nutzenrechnung sowie der Möglichkeiten bezüglich Installation hat sich die Ortsbürgerkommission entschieden, der Ortsbürgergemeindeversammlung die Realisierung einer Luft/Wasser-Wärmepumpe zu beantragen. Die Kosten belaufen sich auf CHF 170'000 und umfassen nebst der Installation einer Luft/Wasser-Wärmepumpe auch die Erstellung der gesamten Wärmeverteilung inklusive der erforderlichen Installation von Radiatoren.

Die Realisierung erfolgt in Abstimmung mit der Realisierung des bereits von der Ortsbürgergemeindeversammlung bewilligten Balkonausbaus.



**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** orientiert die Versammlung nochmals ausführlich über das Traktandum: Bekanntlich hat die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 24. November 2020 die Zustimmung für die Kreditgenehmigung von CHF 110'000 für den Balkonanbau bereits erteilt. Die Realisierung ist bisher noch nicht erfolgt, da das Projekt entsprechend nachgeführt werden musste (geteilter Balkon). Die Sanierung der Heizung soll nun mit dem bereits beschlossenen Balkonanbau verknüpft/koordiniert werden (zeitliche Abstimmung und technische Ausführung). Auch im Sinne der Nachhaltigkeit und des Stromsparens ist ein Umstellen auf eine Wärmepumpe sinnvoll. Anschliessend eröffnet er die **Diskussion**:

**Herr Toni Benz** erkundigt sich, ob die Einsprache des Nachbars gegen das Baugesuch betreffend Balkonanbau zwischenzeitlich erledigt ist?

**Herr Martin Uebelhart** informiert, dass ein neues bzw. überarbeitetes Bauprojekt erfolgen muss, was natürlich auch wieder eine öffentliche Auflage zur Folge hat.

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

**Herr Fritz Voser** erkundigt sich, welche Firma für die Heizung offeriert hat?

**Frau Ursula Voser, Ortsbürgergutsverwalterin:** Aktuell haben noch keine Firmen Offerten eingereicht, da bisher erst mit dem Ingenieurbüro die verschiedenen Möglichkeiten evaluiert wurden. Ziemlich sicher läuft es auf eine Luft/Wasser-Wärmepumpe hin, allerdings muss zuerst noch eine detaillierte Kostenrechnung erfolgen, bevor dann entsprechende Offerten eingeholt werden können.

**Herr Fritz Voser** ist der Ansicht, dass zuerst eine detaillierte Berechnung vorliegen soll, bevor über den Kredit abgestimmt wird. Er ist der Meinung, dass dieser Kreditbetrag viel zu hoch ist und aktuell sowieso Lieferschwierigkeiten bei Luft/Wasser-Wärmepumpen bestehen.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** erklärt, dass im Kreditrahmen auch die gesamte Verrohrung im Haus etc. eingerechnet ist und sicherlich die Detailkosten noch gerechnet werden. Die vorgängige Beantragung eines Kreditbetrages ist das übliche Vorgehen.

**Frau Ursula Voser, Ortsbürgergutsverwalterin:** Das Ingenieurbüro hat alle vier Varianten gerechnet. Der vorliegende Kreditantrag basiert auf der Kostenschätzung des Ingenieurbüros mit der Variante Luft/Wasser-Wärmepumpe.

**Herr Stefan Voser** weist auf die Berücksichtigung von Förderprogrammen hin.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** bestätigt, dass diese Förderprogramme mit Sicherheit geprüft und berücksichtigt werden.

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

### **Antrag**

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle der Sanierung der Heizung bei der Liegenschaft Dorfstrasse 15 mittels Ersatz der bestehenden Einzel-Elektrospeicherheizungen durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, neuer Wärmeverteilung und Installation von Radiatoren für CHF 170'000 zustimmen.

**Dieser Antrag wird mit grosser Mehrheit gegen 5 Nein-Stimmen angenommen.**

\*\*\*\*\*

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

### Traktandum 3

#### Voranschlag 2023, Genehmigung

Der Voranschlag 2023 der Ortsbürgergemeinde Neuenhof wurde zusammen mit der Ortsbürgerkommission, dem Förster sowie den weiteren involvierten Stellen erstellt.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** informiert die Versammlung, dass ein Aufwandüberschuss von CHF 117'000 budgetiert ist. Dabei ist zu beachten, dass wie schon erwähnt der Balkonanbau an der Dorfstrasse 15 bereits im Budget 2022 vorgesehen war. Dieser soll nun zeitlich mit dem Heizungsersatz erfolgen. Deshalb wurde dies im Budget 2023 nochmals eingerechnet, dementsprechend führt es zu einem hohen Budgetdefizit. Demzufolge entlastet dies die Rechnung 2022. **Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** übergibt das Wort an **Herrn Hanspeter Frischknecht, Finanzverwalter**, für die Details des Voranschlages 2023.

**Herrn Hanspeter Frischknecht, Finanzverwalter**, geht den Voranschlag 2023 seitenweise durch und bringt zu einzelnen Bereichen gemäss Vorlage verschiedene Bemerkungen an (hohe Umsätze im Jahr 2021 bei Sach- und übriger Aufwand, dies weil damals noch die Rechnung des Forsts inkludiert war; im Personalaufwand sind die Kosten der Ortsbürgergutsverwalterin, der Hauswartungsteams Waldhaus/Spycher sowie die Waldschule enthalten; Sach- und übriger Aufwand sind die steigenden Energiekosten sowie die normalen Betriebskosten eingerechnet; Transferaufwand im üblichen Rahmen, unter anderem sind die Beiträge an Institutionen enthalten, über welche die Ortsbürgerkommission anlässlich ihrer ersten Sitzung im 2023 beschliessen wird; Verwaltungsentschädigung an Einwohnergemeinde für Führung der Rechnung; Finanzergebnis: Einnahmen der Liegenschaften, insbesondere der Baurechte, gehen infolge Anpassung des Zinsmarktes etwas zurück; im Finanzaufwand mit CHF 320'000 sind die beiden Grossprojekte Balkonanbau und Heizungsanierung eingerechnet; Aufwandüberschuss CHF 117'000 wir dem Eigenkapital belastet).

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** dankt für die Ausführungen und eröffnet die **Diskussion**:

**Frau Erika Voser** fragt, ob der Betrag für die Sanierung des Balkonbaus damals nicht rund CHF 70'000 war.

**Herr Toni Benz** bezieht sich auf die Position «Beiträge an Institutionen» und fragt, welche Institutionen für die Spenden berücksichtigt werden. Früher gab es jeweils eine Liste. Beispielsweise wurde das «Klösterli» oder das «St. Josef Heim» berücksichtigt. Er ist der Ansicht, dass man solche Institutionen unterstützen soll, damit auch beispielsweise die Sozialen Dienste vielleicht die Möglichkeit haben, entsprechende Personen in den Institutionen unterzubringen.

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** kann dies nicht im Detail beantworten. Er informiert die Versammlung, dass die Kommission an ihrer ersten Sitzung im Jahr 2023 Richtlinien erlassen wird, welchen Institutionen wie hohe Beträge ausbezahlt werden. **Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** bestätigt, dass Institutionen, in welchen Personen von Neuenhof untergebracht sind, sicherlich weiterhin berücksichtigt werden.

**Herr Hanspeter Frischknecht, Finanzverwalter**, bestätigt, dass die Versammlung damals den Kredit von CHF 76'000 bewilligt hat. In den CHF 110'000 sind zusätzlich noch mögliche Erwerbskosten für Land eingerechnet.

**Herr Fritz Voser** fragt, weshalb die Baurechtszinsen tiefer budgetiert wurden. Er ist der Meinung, dass der Referenzzinssatz nicht gesunken ist und auch die Landpreise eher steigen.

**Herr Hanspeter Frischknecht, Finanzverwalter**, bestätigt, dass die Baurechtszinsen tiefer und der Wert des Baulandes leicht höher budgetiert wurden, was insgesamt zu einer kleinen Reduktion im Finanzergebnis führt. Dies erfolgte aufgrund eines Bundesgerichtsurteils aus dem Jahr 2018, welcher besagt, dass der Zins dem Mietnormwert entsprechen muss. Dieser liegt aktuell bei 1,25 %.

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

### **Antrag**

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle den Voranschlag 2023 der Ortsbürgergemeinde genehmigen.

**Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.**

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** dankt der Versammlung für das entgegengebrachte Vertrauen.

\*\*\*\*\*



## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

### Traktandum 4

#### Verschiedenes

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** gibt folgende Termine bekannt:

So., 1. Januar 2023	Neujahrsapéro in der Aula
Di., 20. Juni 2023	Ortsbürgergemeindeversammlung Sommer (Waldhaus)
Di., 1. August 2023	Bundesfeier mit Marcel Käufeler, Mitglied Schweizernationalmannschaft Curling
Di., 21. November 2023	Ortsbürgergemeindeversammlung Winter (Alterssiedlung Sonnmatt)

#### Diverse Informationen

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** informiert die Versammlung über folgende Themen:

##### Ringstrasse 14

Die Sanierungsarbeiten an der Ringstrasse 14 sind seit dem 7. November 2022 im Gange und können voraussichtlich noch vor Weihnachten abgeschlossen werden. Die Kreditabrechnung wird voraussichtlich der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 20. Juni 2023 zur Beschlussfassung unterbreitet.

##### Entwicklung «Härdli»

Anlässlich der letzten Einwohnergemeindeversammlung/Ortsbürgergemeindeversammlung wurden die Planungsaufträge erteilt und mit der Planung begonnen. Am 21. September 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Beteiligung der Studienteilnehmer statt. Dies war gleichzeitig der Start zum Studienwettbewerb. In einem Konkurrenzverfahren werden nun drei renommierte Planerteams eine Studie bis Ende April 2023 einreichen. Anschliessend erfolgt die Bewertung durch das Beurteilungsgremium. Die Ergebnisse werden der Bevölkerung anlässlich einer Informationsveranstaltung im Mai/Juni 2023 präsentiert. Anschliessend erfolgen der Masterplan und ein Gestaltungsplan. Aktuelle Informationen sind auf der Website [www.haerdli-neuenhof.ch](http://www.haerdli-neuenhof.ch) zu finden.

##### Sanierung Dorfstrasse

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 2022 hat den Kredit für die Sanierung der Dorfstrasse bewilligt. Die Bauphase wird voraussichtlich vom Sommer 2023 bis Sommer 2024 andauern.



## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

### Sanierung Rüslerstrasse

Die Sanierung der Rüslerstrasse ist im Anschluss an die Dorfstrasse vorgesehen. Aktuell arbeitet man am Vorprojekt, welches jedoch sehr aufwendig ist, da noch viele Absprachen und Abklärungen mit Bund und Kanton notwendig sind. Wünschenswert wäre ein Baustart im Jahr 2025, was aufgrund der Komplexität noch längst nicht zugesichert werden kann.

### Informationen aus dem Forstwesen

**Herr Markus Byland, Förster**, informiert, dass das vergangene Jahr unter dem Einfluss der starken Trockenheit und der hohen Temperaturen gestanden ist. Das Ausmass der Schäden bzw. die Erholung des Waldes wird wahrscheinlich erst im kommenden Frühling 2023 ersichtlich sein. Weiter sind die Auswirkungen des Borkenkäferbefalls aus den Jahren 2019/2020 nach wie vor spürbar, sodass auch in diesem Winter wiederum nicht die vollen 600 m<sup>3</sup> Holz geschlagen werden können, sondern nur ca. 400 m<sup>3</sup>. Beim Jungwald durfte festgestellt werden, dass sie die Trockenheit gut überstanden haben und gut gedeihen. Die beim Kanzleiweg vor rund 3 Jahren gesetzten Edelkastanien wachsen vorbildlich und auch die übrigen Baumarten entwickeln sich gut. Im letzten Frühling wurde das Projekt «seltene und wertvolle Baumarten» des Kantons umgesetzt. Hierfür wurde eine Fläche von etwas mehr als einer halben Hektare geräumt und mit Eichen neu bepflanzt. Dies wurde mit über CHF 15'000 vom Kanton subventioniert. Aufgrund vieler Bestellungen wird das Brennholz gegen Ende Jahr eher knapp, trotzdem sollte es für den Winter noch ausreichen. Weiter sind die Brennholzpreisen wie auch die Rundholzpreise – sehr zur Zufriedenheit des Försters – wieder einmal angestiegen.

**Herr Stefan Voser** erkundigt sich, ob die Schnitzelpreise steigen werden.

**Herr Markus Byland** bestätigt, dass auch die Schnitzelpreise sicherlich steigen werden. Ein Preis kann nicht genannt werden.

### Vorstellung Moritz Fischer – neuer Förster/Betriebsleiter ab 1. Dezember 2022

**Herr Moritz Fischer** ist in Untersiggenthal AG aufgewachsen und hat eine Ausbildung zum Forstwart absolviert. Weiter hat er die Berufsmatura und die Ausbildung als Forstingenieur abgeschlossen. In seiner Freizeit verbringt er viel Zeit in den Bergen (Klettern, Skifahren) und aktuell speziell für die Jagd. **Herr Moritz Fischer** freut sich auf seine neuen Herausforderungen sowie auf eine gute Zusammenarbeit mit der Ortsbürgergemeinde Neuenhof. Er wird seine Stelle als Betriebsleiter und Revierförster per 1. Dezember 2022 antreten.

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** eröffnet die **Diskussion**:

**Frau Vreni Trinkler** fragt, wie die Sanierung der Dorfstrasse und das Bauprojekt «Liegenschaft 3 Föhren» (Rüslersstrasse), aufeinander abgestimmt werden können.

**Herr Hanspeter Frischknecht, Abteilungsleiter Bau und Planung ad Interim**, bestätigt, dass sämtliche Arbeiten der beiden Projekte – soweit möglich – aufeinander abgestimmt und koordiniert werden.

**Frau Erika Voser** merkt an, dass im Eingangsbereich des Waldhauses ein kleiner «Putzschrank» angebracht werden sollte, damit beim Eintreten nicht immer der Putzkübel ersichtlich ist.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** nimmt das Votum entgegen und wird dies mit **Ortsbürgergutsverwalterin Ursula Voser** besprechen.

**Frau Nadia Voser** wünscht, dass beim Waldhaus Neuenhof ein Robidog aufgestellt wird.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** nimmt das Votum entgegen und wird diese Anregung ebenfalls mit **Ortsbürgergutsverwalterin Ursula Voser** besprechen.

**Herr Toni Benz** teilt mit, dass er sich aus dem Informationsabend vom 21. September 2022 etwas mehr Informationen vom Gemeinderat erhofft hatte. Er hatte erwartet, dass auch Ideen eingebracht werden können. Stattdessen hiess es einfach: Der Tennisclub Neuenhof und die Familiengärten müssen weg. Alternativen wurden keine aufgezeigt. Ihn stört es vehement, dass die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger nichts zu sagen haben. Weiter stört es ihn, dass Neuenhof bereits seit rund 20 Jahren an der Planung zur «Entwicklung des Areals Händli» ist. Er fordert die Versammlung zur Diskussion auf (*keine Reaktion aus der Versammlung*). An der ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung wurde klar gesagt, dass das Land zwischen dem Tennisclub und der Industrie zur Bebauung freigegeben wird. Dieses Vorhaben wurde mit den jetzigen Planungen durchkreuzt. Die gesamte Planung wird wesentlich teurer werden, wenn nun auch noch die Tennisplätze an einen neuen Ort verfrachtet werden sollen (Strassen, Infrastruktur etc.). Zudem ist zu beachten, dass es für die Tennisplätze entsprechende Vorgaben bezüglich der Ausrichtung gibt, welche berücksichtigt werden müssen, da ansonsten keine offiziellen Wettkämpfe mehr ausgerichtet werden dürfen. Der Vorschlag, dass die Tennisplätze womöglich im Gebiet bleiben können, jedoch in Richtung Industrie verschoben werden, ist gemäss Toni Benz in der Umsetzung nicht realistisch (kein Platz). Er sieht nicht ein, dass eine solche Planung, welche viel Geld kostet, in Auftrag gegeben wurde. Er fragt den Gemeinderat, wer dann die Versetzung der Tennisplätze bezahlt.

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** bestätigt, dass die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger schliesslich das letzte Wort haben und darüber befinden können, da sie Eigentümer des Landes sind. Aktuell hat der Gemeinderat Planerteams mit einem Studienwettbewerb beauftragt, in welchem entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten über das Areal «Härdli» geprüft und ausgearbeitet werden. Als Vertretung der Ortsbürger ist Herr Marco Voser delegiert, somit kann er auch mitsteuern was geplant wird. Wie hoch die Kosten einer möglichen Verschiebung der Tennisplätze sind ist noch nicht abschliessend geklärt. Zudem ist der Kostenteiler ebenfalls noch zu diskutieren. Sicherlich wird die Einwohnergemeinde finanziell unterstützen. Allerdings ist es auch so, dass beim Tennisclub Neuenhof ein zeitnaher Sanierungsbedarf besteht (Bsp. Beleuchtung, Tennisplatz). Daher ist jetzt der richtige Zeitpunkt, um die Standortfrage zu klären, bevor der Tennisclub Geld in die Sanierung investiert und schliesslich trotzdem eine Verschiebung resultiert.

**Herr Toni Benz** bekräftigt, dass es in Neuenhof keinen besseren Platz für die Tennisplätze gibt. In Bezug auf die anstehenden Sanierungen sagt er, dass diese nicht dringlich sind und auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen können. Der Tennisclub Neuenhof muss für die Sanierungskosten selbst aufkommen. Er möchte vom Gemeinderat wissen, ob die Ortsbürgergemeinde Neuenhof den Antrag stellen kann, die Tennisplätze am selben Ort zu belassen bzw. ob das Areal zur Überbauung freigegeben wird.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** informiert, dass dies zum jetzigen Zeitpunkt kein möglicher Antrag darstellt. Dies ist genau eine Frage für die aktuelle Planung, welche durch den Gemeinderat geführt wird. Für eine Diskussionsgrundlage ist es notwendig zu wissen, welche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Mit dem gesprochenen Planungskredit anlässlich der Einwohner- wie auch der Ortsbürgergemeindeversammlung hat die Bevölkerung den Gemeinderat beauftragt, die Planung des Areals «Härdli» anzugehen. Zur Diskussion und zum Entscheid steht schliesslich das Resultat – jedoch erst nach Abschluss der Planungsarbeiten. **Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** bittet die Versammlung, das Resultat des Studienwettbewerbes abzuwarten.

**Herr Toni Benz** ist der Meinung, dass es für die Planerteams sehr wichtig gewesen wäre, die Haltung der Ortsbürgerinnen und Ortsbürger zu kennen. Der Ortsbürgergemeinde ist es wichtig, noch einige «Freiräume» zu erhalten. Mit dem Erhalt der Tennisplätze wäre dies garantiert.

**Frau Vreni Trinkler** bestärkt die Aussage von Herrn Toni Benz. Das Planerteam könnte auch entsprechende Varianten aufbereiten, in welchen die Tennisplätze am selben Ort bestehen bleiben.

**Herr Toni Benz:** Gibt es die Möglichkeit, falls man mit dem Resultat der Planungen nicht zufrieden ist, dass man auch nachher noch entscheidet, die Tennisplätze am gleichen Ort zu belassen?

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** versichert, dass dieses Szenario nach Abschluss der Planungsarbeiten selbstverständlich möglich ist. Der Gemeinderat hat die längst mögliche Frist verfügt, somit hat man Zeit, bis 2035 das Areal zu bebauen und «in Betrieb» zu nehmen. Sollte diese Frist nicht eingehalten werden können, werden für die Ortsbürgergemeinde Neuenhof jährlich CHF 640'000 an Ersatzabgaben fällig. Bezüglich der Mitsprache fügt er an, dass die Ortsbürgergemeindeversammlung 2-mal ganz klar «ja» zu diesem Verfahren gesagt hat: Umzonung des Areals (Zonenänderung) und mit der Genehmigung des Planungskredites. Aufgrund dieses Vorgehens wurde auch planmässig den Studienauftrag in die Wege geleitet. Der Gemeinderat hält sich klar an die gesetzlichen Vorgaben. Nach Vorliegen der Planungsresultate wird der Zeitpunkt der Mitsprache kommen, damit die Ortsbürgergemeinde dann die Möglichkeit hat, «nein» zu sagen. Dies sieht der Prozess so vor.

**Herr Toni Benz** bezieht sich auf die ausserordentliche Ortsbürgergemeindeversammlung, wo es damals um das Moratorium ging. Die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger haben damals beschlossen, dass nur das Land zwischen der Industrie und den Tennisplätzen beplant/bebaut werden soll. Allerdings wurde die Bevölkerung damals an der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung (als es um die neue Bau- und Nutzungsordnung ging) übergangen, weil bezüglich Baupflicht und Mehrwertabgabe nicht informiert wurde. Er ist überzeugt, dass ansonsten die Abstimmung anders ausgefallen wäre. Die Ortsbürgergemeinde müsste für die Tennisanlage Mehrwertabgabe bezahlen, obwohl dieser eigentlich komplett überbaut ist. Daher tauchte die Frage auf, weshalb die Alterssiedlung keine Mehrwertabgabe leisten muss, obwohl nur knapp die Hälfte überbaut ist. Er will damit nicht bewirken, dass die Sonnmatt eine entsprechende Mehrwertabgabe leisten muss. Er möchte lediglich über den aktuellen Stand informiert werden.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** informiert, dass die exakten Kriterien auch der Gemeinde noch nicht bekannt sind. Allerdings ist es so, dass man sich an den Vorgaben aus der BNO für das entsprechende Gebiet orientieren muss. Darin ist für das Areal Händli eine «Mischnutzung» vorgesehen, d.h. ein Wohn- und auch ein Gewerbeanteil. Dies bildet die Grundlage für die Höhe der entsprechenden Mehrwertabgabe, welche durch den Kanton festgelegt ist. Allerdings wird dies die Praxis zeigen, denn aktuell existiert noch keine Rechtsprechung. Der Kanton hat anerkannt, dass die Bebauung des Grundstückes der Sonnmatt ausreichend ist und deshalb keine Mehrwertabgabe zu leisten ist. Auf der Parzelle der Ortsbürgergemeinde ist der Tennisplatz natürlich als «Baute» vorhanden, jedoch entspricht dies nicht der adäquaten Summe, welche vom Kanton gefordert ist. Daher ist eine Mehrwertabgabe geschuldet.

**Frau Nicole Voser, Präsidentin Tennisclub Neuenhof:** Gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Neuenhof ist das Händli eine Wohn- und Arbeitsplatzzone, in welcher auch Sport- und Freizeitanlagen zulässig sind. Daher versteht sie nicht, weshalb für die Ortsbürgergemeinde Neuenhof, als Grundstücksbesitzerin, eine Mehrwertabgabe fällig würde, da ja eine Sportanlage (Tennisplätze) besteht. Weiter bezieht sie sich ebenfalls auf die Abstimmung der Umzonung bzw. die fehlende Kommunikation bezüglich der Baupflicht.

## Protokoll

### der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** erklärt, dass sich diese Abgabe auf die gesamte Fläche der Parzelle bezieht und daher die «Teilüberbauung» mit den Tennisplätzen nicht genügt. Bezüglich der Aussage zur Baupflicht verweist er auf die vorstehenden Ausführungen.

**Herr Toni Benz** möchte sich noch einmal versichern, ob die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger über die Zukunft der Tennisplätze entscheiden können. Seitens der Gemeinde Neuenhof wurde immer kommuniziert, dass die Ortsbürgergemeinde stets miteinbezogen wird. Er hat diesbezüglich Zweifel.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** informiert, dass es gegen Ende 2023 ein Gestaltungsplanverfahren geben wird. Hierzu wird es eine «öffentliche Mitwirkung» geben, an welcher sich alle Nutzer/innen und auch Eigentümer/innen, somit auch jede/r Ortsbürger/in zum Gestaltungsplan einbringen kann.

**Herr Toni Benz** bezieht sich auf seinen Antrag anlässlich der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 23. November 2021 bezüglich «Abgabe des Ortsbürgerlandes nur im Baurecht». Damals hat man ihm gesagt, dass dies ungefähr in einem Jahr nochmals thematisiert werden könne. Er möchte sich über den Stand bezüglich dieses Antrags informieren.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** bezieht sich erneut auf den laufenden Studienauftrag. Das Resultat (verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten) soll zuerst vorliegen, damit man entscheiden kann, was umgesetzt (Gewerbenutzung, Freizeitanlage, Wohngebiet etc.) wird. Anhand dieses Entscheids ist auch der Kostenteiler zu prüfen, da zu diesem Zeitpunkt dann die verschiedenen Nutzer bekannt sind. Die Planungsvorgabe der Studie ist so, dass dies nicht «parzellenscharf» erfolgt, sondern über das gesamte Gebiet beurteilt wird. Anschliessend kann die Ortsbürgergemeinde dann diskutieren und entscheiden, ob das Land im Baurecht abgegeben wird, ob es verkauft werden soll oder ob sie selbst investiert.

**Herr Toni Benz** beantragt, dass der Gemeinderat auf die nächste Ortsbürgergemeindeversammlung im Juni 2023 einen Zwischenbericht über seinen pendenten Antrag betr. «Abtretung Ortsbürgerland nur im Baurecht» ablegt. Er möchte dieses Begehren an den Gemeinderat überweisen.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** lässt über den Überweisungsantrag abstimmen:

#### Überweisungsantrag (Toni Benz)

Der Gemeinderat soll beauftragt werden, anlässlich der nächsten Ortsbürgergemeindeversammlung einen „Zwischenbericht“ über den pendenten Antrag von Toni Benz betr. „Abtretung Ortsbürgerland nur im Baurecht“ abzulegen.

**Dieser Antrag wird mit 15 Ja-Stimmen gegen 21 Nein-Stimmen abgelehnt.**

## Protokoll

### der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

---

**Herr Fritz Voser** möchte vom Gemeinderat wissen, was er gedenkt zu unternehmen, wenn die Ortsbürgergemeindeversammlung nach Abschluss der Planungen gegen eine Überbauung des Areals «Härdli» ist. Der Gemeinderat soll die Auswirkungen und Folgen an der nächsten Ortsbürgergemeindeversammlung aufzeigen. Weiter wünscht er, dass die GV-Vorlage bei der damaligen Abstimmung zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) präsentiert wird. Denn wenn im Traktandenbericht nicht über die Baupflicht informiert wurde, sei die Abstimmung ungültig.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart:** Wenn die Ortsbürgergemeinde der Überbauung nicht zustimmt, resultieren Konsequenzen, welche bereits aufgezeigt wurden.

**Herr Fritz Voser:** Die Konsequenz muss eine Rückzonung sein. Die Ortsbürgergemeinde kann niemand zwingen, das Areal zu bebauen. Im Dorf existieren genügend viele Leerwohnungen und alte Wohnungen, welche erneuert werden müssen. Die Gemeinde hätte in den vergangenen 40 Jahren Liegenschaften aufkaufen sollen. Zudem hat das Land im Hard aktuell CHF 35 Mio. Wert. Wenn man nun 10 Jahre zuwarten würde, hätte der Landwert ca. CHF 55 Mio. Die Ortsbürgergemeinde hätte bis 2035 dann immer noch genügend Zeit, eine gültige Baubewilligung zu erlangen. Es wäre töricht, das Projekt zu forcieren – es soll zugewartet werden bis die Landpreise im Limmattal weiter ansteigen.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart:** Die Baupflicht ist in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt, da kann die Gemeinde Neuenhof keinen Einfluss nehmen. Nach Ansicht des Gemeinderates ist die Rückzonung nicht der richtige Weg. Weiter weist er darauf hin, dass die «Inbetriebnahme» bis 2035 gilt, nicht eine «gültige Baubewilligung». Dies ist in der kantonalen Gesetzgebung so festgehalten. Bezüglich des Votums zum Aufkaufen von Liegenschaften kann keine Stellung genommen werden, da die Vergangenheit nicht geändert werden kann.

**Herr Fritz Voser** wünscht anlässlich der nächsten Ortsbürgergemeindeversammlung die Vorlage der kantonalen Gesetzgebung, in welcher dies mit der Baupflicht bzw. der Inbetriebnahme bis 2035 niedergeschrieben ist.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** nimmt das Votum entgegen.

**Herr Toni Benz:** Die nächste Überprüfung der Bau- und Nutzungsordnung erfolgt in ca. 10 – 15 Jahren, also bis ungefähr im Jahr 2033. In diesem Zusammenhang könnten auch Gebiete zurückgezont werden. Jedoch muss der Wille und Input seitens der Gemeinde erfolgen. Der Kanton wird wohl keine «Gegensteuer» geben, dass ein Sportplatz in einer Bauzone belassen wird.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart:** Der Gemeinderat hat mehrmals festgehalten, dass eine Rückzonung für ihn keine Option ist. Der Kanton hat gewisse Entwicklungsschwerpunkte festgelegt, wozu auch das Areal Härdli gehört.

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 29. November 2022

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** dankt Allen, die sich für die Belange der Ortsbürgergemeinde eingesetzt haben, insbesondere zeichnet er die gute und konstruktive Zusammenarbeit mit der Ortsbürgerkommission sowie der Finanzkommission aus. Ein herzliches Dankeschön gilt auch Gemeindeschreiber-Stv. Simone Wirz für die heutige Organisation der Versammlung.

Der Gemeinderat wünscht allen Ortsbürgerinnen und Ortsbürger eine besinnliche Weihnachtszeit, frohe Festtage sowie ein gutes, glückliches und gesundes neues Jahr.

**Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** kann die Ortsbürgergemeindeversammlung um 20.45 Uhr schliessen.

Im Anschluss an die Ortsbürgergemeindeversammlung offeriert die Ortsbürgergemeinde den Anwesenden ein mehrgängiges Nachtessen, das von der Crew der Cafeteria der Alterssiedlung, unter der Leitung von Herrn Istvan Laszlo, kredenzt wird.

\*\*\*\*\*

Für getreue Protokollführung testieren

**GEMEINDERAT NEUENHOF**

Gemeindeammann



*Martin Uebelhart*

Martin Uebelhart

Gemeindeschreiber-Stv.

*Simone Wirz*

Simone Wirz