



GEMEINDE NIEDERWIL



Einladung zur

Einwohnergemeindeversammlung

Donnerstag, 27. Juni 2024, 20.00 Uhr, Mehrzweckhalle Niederwil

Ortsbürgergemeindeversammlung

Freitag, 28. Juni 2024, 19.30 Uhr, Waldhütte Niederwil

Grusswort

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger!

Wir freuen uns, Sie mit dieser Broschüre zu unserer Einwohner- und Ortsbürgergemeindeversammlung einzuladen.

Ihre Teilnahme – geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger – und Ihre aktive Mitgestaltung an der Gemeindeversammlung würde uns sehr freuen.

Gemeinderat Niederwil

Traktanden

Einwohnergemeindeversammlung

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 29. November 2023
2. Rechenschaftsbericht 2023
3. Einbürgerungsbegehren
 - 3.1 Martin Kalks mit Kindern Lorena Kinnigkeit und Kyra Kinnigkeit
 - 3.2 Stephen Batt mit Kindern Samuel Batt, Joseph Batt und Olivia Batt
4. Rechnungsabschluss 2023
5. Kreditabrechnung Neubau Asylunterkunft
6. Verpflichtungskredit von 1'068'750 Franken für den Kauf des Grundstücks 274 «Peterhanswiese», Riedmattweg, Niederwil. Kaufvertrag vom 25. März 2024
7. Neubau Gemeindehaus
 - 7.1 Pflichtenheft mit Raumprogramm für Studienauftrag nach Präqualifikation
 - 7.2 Verpflichtungskredit von 145'000 Franken (inkl. MwSt.) für die Durchführung des Studienauftrags nach Präqualifikation
8. Verpflichtungskredit von 30'000 Franken für die Sanierung des Vereinslokals («Casino») Nesselbach
9. Baurechtsvertrag für ein Pumpwerk zur Grundwasserfassung auf Parzelle 273
10. Informationen über die wichtigsten Projekte
11. Umfrage

Traktanden

Ortsbürgergemeindeversammlung

1. Protokolle
 - 1.1 Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 30. Juni 2023
 - 1.2. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. Oktober 2023
2. Rechenschaftsbericht 2023
3. Rechnungsabschluss 2023
4. Budget 2025
5. Wiedervernässung «Hoonerimoos»

Landabtausch zwischen der Parzelle 407 «Hoonerimoos» und der Parzelle 196 «Chlosterfeld»
6. Gesuch um Aufnahme in das Niederwiler Ortsbürgerrecht von Thomas Moor
7. Dienstbarkeitsvertrag mit der Friedli Gemüse für die Verlegung einer Wasserleitung auf der Parzelle 510
8. Informationen über die wichtigsten Projekte
9. Umfrage

Aktenauflage

Die Unterlagen zu den einzelnen Traktanden können ab 13. Juni 2024 bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Die Unterlagen können auch im Internet unter www.niederwil.ch heruntergeladen oder bei Bedarf bei der Gemeindekanzlei angefordert werden.

Botschaften Einwohnergemeindeversammlung vom 27. Juni 2024

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 29. November 2023

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 29. November 2023 wurde durch den Gemeinderat und die Finanzkommission geprüft und für in Ordnung befunden. Das Protokoll gibt wahrheitsgetreu über die Verhandlungsfähigkeit, die gestellten Anträge, die gefassten Beschlüsse und die Ergebnisse der Verhandlungen Auskunft.

Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 29. November 2023 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Rechenschaftsbericht 2023

Wie in den Vorjahren ist der Bericht analog der Gemeinderechnung gegliedert. Es handelt sich um eine Jahres-Chronik unserer Gemeinde mit vielen interessanten Fakten und Zahlen. Mit dem bewusst ausführlich gehaltenen Bericht soll der Einwohnerschaft ein Einblick in die vielfältigen Tätigkeiten und Problemkreise von Gemeinderat und Verwaltung vermittelt, aber auch das Interesse und das Verständnis an der kommunalen Politik geweckt werden.

Der Rechenschaftsbericht 2023 wurde von der Finanzkommission geprüft und als korrekt befunden. Der Rechenschaftsbericht ist auf der Homepage der Gemeinde Niederwil aufgeschaltet und kann auch bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.

Antrag

Der Rechenschaftsbericht 2023 sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Einbürgerungsbegehren

3.1 Martin Kalks, geboren 1978, mit Kindern Lorena Kinnigkeit, geboren 2010 und Kyra Kinnigkeit, geboren 2014, alle deutsche Staatsangehörige, wohnhaft in Nesselbach, Niederwilerstrasse 16

Martin Kalks, geboren 1978, ersucht mit seinen Kindern Lorena, geboren 2010, und Kyra, geboren 2014, alle deutsche Staatsangehörige, um Aufnahme ins Schweizer-, Kantons- und Gemeindebürgerrecht.

Martin Kalks lebt seit 2010 in der Schweiz. Bereits in den Jahren 2011 bis 2014 war er in Niederwil wohnhaft und seit Juli 2015 wohnt er wieder zusammen mit seinen Kindern Lorena und Kyra, welche beide in Muri AG zur Welt kamen, in der Gemeinde Niederwil. Seit 2018 sind sie an der Niederwilerstrasse 16 in Nesselbach wohnhaft. Herr Kalks ist tätig als Disponent bei der Firma Winkler Livecom AG in Wohlten. Die Tochter Lorena besucht aktuell die 7. Klasse in der Sonnenweg Schule in Hilfikon und die Tochter Kyra die 3. Klasse an der Schule Niederwil.

Die einbürgerungswilligen Personen verfügen über einen einwandfreien strafrechtlichen Leumund und kommen ihren Verpflichtungen nach. Sie sind mit den Gegebenheiten unseres Landes bestens vertraut und sind integriert. Der staatsbürgerliche Test sowie das Einbürgerungsgespräch sind sehr positiv verlaufen und die Kriterien der Sprachkenntnisse sind erfüllt.

Nach Beurteilung des Gemeinderates erfüllen die Gesuchsteller die Voraussetzungen zur Einbürgerung vollumfänglich.



Antrag

Die Aufnahme ins Gemeindebürgerrecht von Niederwil, vorbehaltlich der Erteilung des Schweizer- und des Kantonsbürgerrechts, sei Martin Kalks, geboren 1978, mit Kindern Lorena, geboren 2010, und Kyra, geboren 2014, alle deutsche Staatsangehörige, wohnhaft in Nesselbach, Niederwilerstrasse 16, zuzusichern.

3.2 Stephen Batt, geboren 1969, mit Kindern Samuel, geboren 2006, Joseph, geboren 2008, und Olivia, geboren 2008, alle britische Staatsangehörige, wohnhaft in Niederwil, Karrenwaldstrasse 12a

Stephen Batt, geboren 1969, ersucht mit seinen Kindern Samuel, geboren 2006, Joseph, geboren 2008, und Olivia, geboren 2008, alle britische Staatsangehörige, um Aufnahme ins Schweizer-, Kantons- und Gemeindebürgerrecht.

Stephen Batt lebt seit 2011 in der Schweiz. Seither ist er mit seinen Kindern Samuel, Joseph und Olivia in der Gemeinde Niederwil, an der Karrenwaldstrasse 12a, wohnhaft. Herr Batt ist tätig als



internationaler Vertriebsleiter bei der Firma Motorola Solutions. Der Sohn Samuel macht eine Lehre als Elektromonteur EFZ bei der Firma Budmiger AG in Zufikon, der Sohn Joseph besucht aktuell die 9. Klasse an der Bezirksschule in Wohlen und die Tochter Olivia die 9. Klasse an der Realschule in Niederwil.

Die einbürgerungswilligen Personen verfügen über einen einwandfreien strafrechtlichen Leumund und kommen ihren Verpflichtungen nach. Sie sind mit den Gegebenheiten unseres Landes bestens vertraut und sind integriert. Der staatsbürgerliche Test sowie das Einbürgerungsgespräch sind sehr positiv verlaufen und die Kriterien der Sprachkenntnisse sind erfüllt.

Nach Beurteilung des Gemeinderates erfüllen die Gesuchsteller die Voraussetzungen zur Einbürgerung vollumfänglich.

Antrag

Die Aufnahme ins Gemeindebürgerrecht von Niederwil, vorbehältlich der Erteilung des Schweizer- und des Kantonsbürgerrechts, sei Stephen Batt, geboren 1969, mit Kindern Samuel, geboren 2006, Joseph, geboren 2008, und Olivia, geboren 2008, alle britische Staatsangehörige, wohnhaft in Niederwil, Karrenwaldstrasse 12a, zuzusichern.

Traktandum 4

Rechnungsabschluss 2023

Die Erfolgsrechnung 2023 der Einwohnergemeinde weist einen Ertragsüberschuss von 1'150'771 Franken aus. Damit liegt dieser um 639'353 Franken über dem budgetierten Plus von 511'418 Franken. Der Überschuss wird gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 als Vorfinanzierung für das Projekt Gemeindehaus verwendet.

Die Selbstfinanzierung liegt bei einem sehr guten Wert von 1'983'893 Franken. Die Nettoinvestitionen von 680'197 Franken konnten somit vollständig finanziert werden. Mit dem Finanzierungsüberschuss von 1'303'696 Franken konnte die Nettoschuld der Einwohnergemeinde auf 154'812 Franken oder 51 Franken pro Einwohner/in reduziert werden.

Blick auf die Erfolgsrechnung:

ERFOLGSRECHNUNG ZUSAMMENZUG	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	16'426'624	16'426'624	16'102'160	16'102'160	15'098'777	15'098'777
Allgemeine Verwaltung Nettoaufwand	2'517'586	239'066 2'278'520	1'120'080	219'750 900'330	1'134'027	186'255 947'772
Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung Nettoaufwand	1'039'171	485'690 553'481	1'193'960	543'450 650'510	1'035'745	457'008 578'737
Bildung Nettoaufwand	4'875'894	1'175'479 3'700'415	4'860'90	1'072'800 3'788'102	4'609'446	1'092'433 3'517'013
Kultur, Sport und Freizeit Nettoaufwand	216'974	28'901 188'073	205'200	15'300 189'900	213'234	20'576 192'658
Gesundheit Nettoaufwand	743'281	743'281	699'040	699'040	657'432	657'432
Soziale Sicherheit Nettoaufwand	1'670'611	643'455 1'027'156	1'803'820	500'400 1'303'420	1'684'800	623'972 1'060'828
Verkehr und Nachrichtenübermittlung Nettoaufwand	336'356	1'442 334'914	390'000	28'000 362'000	400'383	86'180 314'203
Umweltschutz und Raumordnung Nettoaufwand	1'341'665	1'290'813 50'852	1'416'090	1'331'810 84'280	1'614'471	1'514'515 99'956
Volkswirtschaft Nettoertrag	3'231'394 79'538	3'310'932	3'635'950 88'650	3'724'600	2'577'654 88'937	2'666'591
Finanzen und Steuern Nettoertrag	453'690 8'797'154	9'250'844	777'118 7'888'932	8'666'050	1'171'584 7'279'663	8'451'247

Die grössten Abweichungen (über 10'000 Franken) gegenüber dem Budget lassen sich wie folgt zusammenfassen:

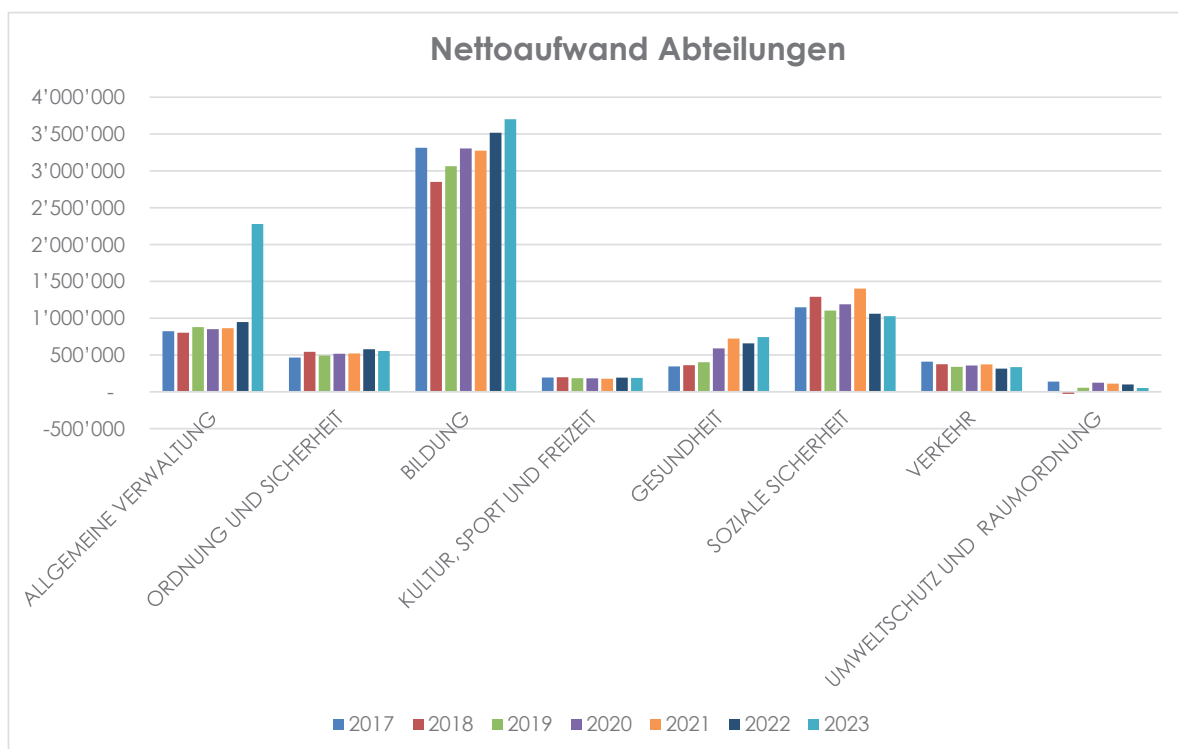
Positive Abweichungen
(Mehrerträge oder Minderaufwand gegenüber dem Budget)

0 Verwaltung			
Mehrertrag Steuerbussen		CHF	10'319
1 Öffentliche Ordnung, Sicherheit, Verteidigung			
Minderaufwand Regionalpolizei		CHF	17'216
Minderaufwand Kindes- und Erwachsenenschutzdienst		CHF	25'823
Minderaufwand Feuerwehr		CHF	43'059
2 Bildung			
Minderaufwand Besoldungsanteile total		CHF	30'558
Minderaufwand Schulmaterial Primar		CHF	26'998
Minderaufwand Aushilfen Reinigungspersonal		CHF	15'382
Minderaufwand Betriebsmaterial Schulhaus		CHF	15'066
Verschiebung Kameraüberwachung Schule		CHF	38'000
Minderaufwand Informatik (v.a. Leasing statt Kauf)		CHF	23'780
Minderaufwand Schulgelder Sonderschulung, netto		CHF	36'276
5 Soziale Sicherheit			
Minderaufwand Beiträge Kinderbetreuung		CHF	39'382
Minderaufwand Mittagstisch		CHF	21'139
Minderaufwand Sozialhilfe netto		CHF	123'641
Minderaufwand Asylwesen netto		CHF	26'533
Minderaufwand Restkosten Sonderschulung		CHF	41'556
7 Umweltschutz, Raumordnung			
Vorinvestitionen Geere 2020 und 2021		CHF	67'261
9 Finanzen und Steuern			
Mehrertrag ordentliche Steuern nat. Personen		CHF	137'185
Mehrertrag Steuern juristische Personen		CHF	247'093
Mehrertrag Quellensteuern		CHF	10'235
Mehrertrag Erbschafts- und Schenkungssteuern		CHF	40'554

Negative Abweichungen
(Mindererträge oder Mehraufwand gegenüber dem Budget)

0 Verwaltung		
Mehraufwand externe Bauverwaltung	CHF	22'969
Minderertrag Baubewilligungsgebühren	CHF	11'265
Mehraufwand IT Verwaltung (Cloud usw.)	CHF	14'455
Ausserplanmässige Abschreibung alte Planung Umbau Gemeindehaus	CHF	205'205
Einlage Vorfinanzierung Neubau Gemeindehaus (Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung)	CHF	1'150'771
2 Bildung		
Mehrbelastung Beitrag Musikschule Reusstal	CHF	25'530
Anschaffung Schulmobiliar	CHF	13'407
Mehrbelastung Kopien Schule	CHF	12'893
Mehrbelastung Nettoaufwand Berufsschulen und kant. Angebote	CHF	53'823
4 Gesundheit		
Mehraufwand Pflegefinanzierung	CHF	24'527
Mehraufwand Spitex	CHF	22'504
7 Umweltschutz und Raumordnung		
Ausserplanmässige Abschreibung altes Projekt «Geere»	CHF	30'225
9 Finanzen und Steuern		
Höherer Aufwand (baulich und betrieblich) Postliegenschaft Hauptstr.14	CHF	47'541

Verantwortlich für das bessere Ergebnis waren verschiedene Faktoren. Die Gesamtsteuererträge lagen 434'700 Franken über dem Budget. Dank hohen Rückerstattungen Sozialhilfe musste in diesem Bereich 123'600 Franken weniger aufgewendet werden. Mehrkosten gegenüber dem Budget mussten in wenigen Bereichen hingenommen werden. Die grössten Posten betreffen die ausserordentliche Abschreibung der alten Planung Gemeindehaus mit 205'200 Franken oder auch Mehrkosten für Schulgelder Berufsschulen mit 53'800 Franken. Im Bereich der Gesundheit betrug die Mehrkosten für Pflegekosten und Spitex total 47'000 Franken.



Auffallend ist die stark gestiegene Belastung der «Allgemeinen Verwaltung». Dies ist auf die Vorfinanzierung des Gemeindehauses zurückzuführen (1'150'771 Franken). Mit 3,7 Millionen Franken fließt der Hauptteil des Nettoaufwandes in die Bildung, wo die grössten Anteile die Gemeindeanteile an den Besoldungskosten der Lehrpersonen mit 1'374'000 Franken, die Abschreibungen der Schulliegenschaften mit 599'000 Franken, die Schulgel-

der Oberstufe mit 552'000 Franken sowie die Gemeindebeiträge an Berufsschulen mit 312'000 Franken betreffen. Im Bereich Gesundheit wachsen die Kosten kontinuierlich an, während die Gemeinde Niederwil im Bereich Soziale Sicherheit den Nettoaufwand die letzten beiden Jahre sehr tief halten konnte. Über die ganze Rechnung kann festgehalten werden, dass dank dem Fokus des Gemeinderates auf die Kostenentwicklung diese im Griff ist!

ENTWICKLUNG DER SPEZIALFINANZIERUNGEN

	Wasserwerk	Abwasserbeseitigung	Abfallwirtschaft	Elektrizitätswerk
Vermögen per 1.1.2023	1'870'300	1'050'945	83'988	127'103
Nettoinvestitionen	- 193'906	33'598		- 473'581
Selbstfinanzierung	95'398	163'717	1'601	297'378
Finanzierungsfehlbetrag	-98'508			-176'203
Finanzierungsüberschuss		197'315	1'601	
Vermögen per 31.12.2023	1'771'792	1'248'260	85'589	-49'100

Die vier gebührenfinanzierten Gemeindewerke respektive Eigenwirtschaftsbetriebe stehen alle solid bis sehr gut da.

Das Wasserwerk schloss mit einem Ertragsüberschuss von 37'007 Franken (Budget 31'250 Franken) ab. Knapp 200'000 Franken wurden investiert. Der Finanzierungsfehlbetrag belief sich auf 98'508 Franken. Das Nettovermögen des Wasserwerks beträgt per Jahresende 1,772 Millionen Franken. Auf den ersten Blick ist dies ein hoher Bestand, die kurz- und mittelfristigen Investitionen sind jedoch ebenfalls hoch.

Die Abwasserbeseitigung schloss mit einem Ertragsüberschuss von 7'620 Franken (Budget 107'660 Franken). Auf der Investitionsseite waren die Anschlussgebühren höher als die Ausgaben. Der Finanzie-

rungsüberschuss belief sich auf 197'315 Franken. Das Nettovermögen der Abwasserbeseitigung beträgt per Jahresende 1,248 Millionen Franken.

Die Abfallwirtschaft schloss mit einem Aufwandsüberschuss von 153 Franken (Budget Aufwandsüberschuss 7'500 Franken). Das Nettovermögen der Abfallwirtschaft beträgt per Jahresende 85'589 Franken.

Beim Elektrizitätswerk (Netz) resultierte ein Ertragsüberschuss von 101'283 Franken. Die Nettoschuld beträgt per Jahresende 1,107 Millionen Franken. Beim Elektrizitätswerk (Energie) besteht nach einem Ertragsüberschuss von 20'419 Franken ein Nettovermögen per Jahresende von 1,058 Millionen Franken. Konsolidiert betrachtet, besteht eine Schuld von 49'100 Franken.

STEUERERTRAG 2023

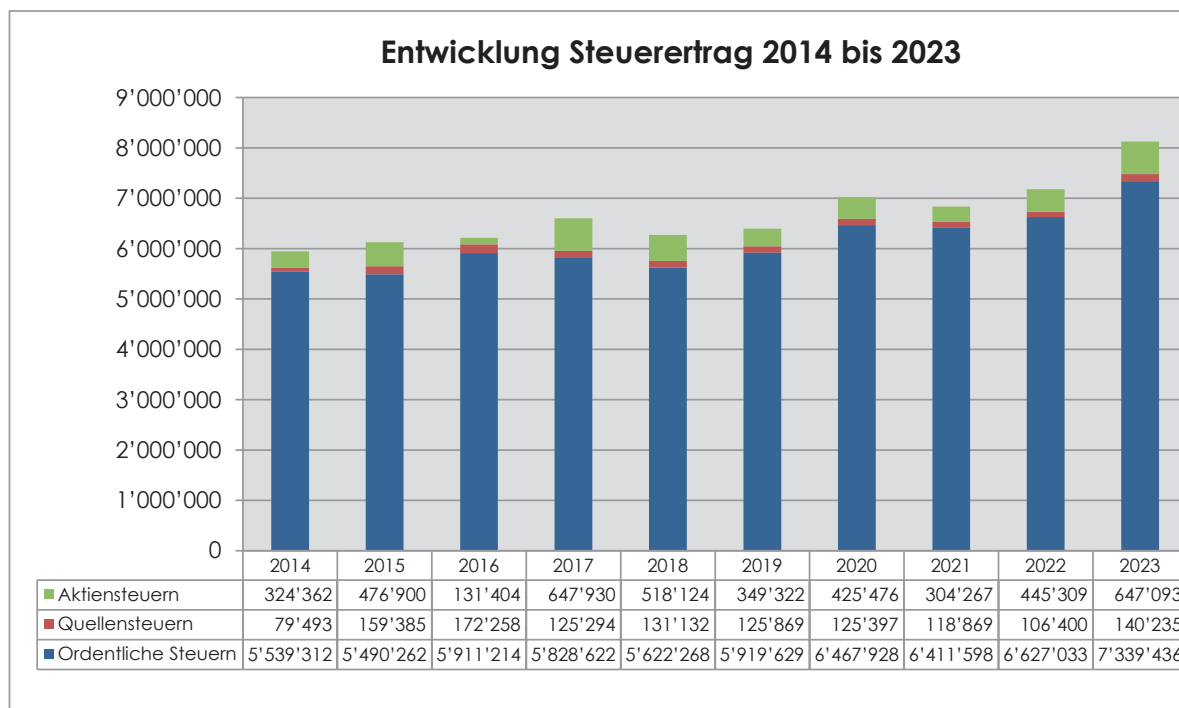
	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Gemeindesteuern	8'111'996	7'717'000	7'169'835
Einkommenssteuern 2023	6'154'810	5'929'800	5'491'442
Vermögenssteuern 2023	519'241	494'700	465'215
Einkommenssteuern Vorjahre	612'087	720'000	617'233
Vermögenssteuern Vorjahre	55'547	60'000	55'134
Pauschale Steueranrechnung total	-2'249	-500	-1'991
Quellensteuern	140'235	130'000	106'400
Aktiensteuern	647'092	400'000	445'309
Eingang abgeschriebene Steuerforderungen	14'447	-3'000	8'498
Steuererlasse, Steuerverluste	-5'971	-20'000	-7'749
Wertberichtigungen auf Steuerforderungen	-23'243		-9'656
Sondersteuern	184'248	144'500	293'254
Nach- und Strafsteuern	3'741	10'000	
Grundstückgewinnsteuern	97'223	100'000	271'753
Erbschafts- und Schenkungssteuern	50'554	10'000	4'541
Hundesteuern	24'610	24'500	24'960
Steuererlasse, Steuerverluste			
Eingang abgeschriebene Steuerforderungen	120		
Wertberichtigungen auf Steuerforderungen	8'000		-8'000
Gesamtsteuerertrag	8'296'244	7'861'500	7'463'089

Der Ertrag natürlicher Personen des laufenden Jahres konnte gegenüber dem Vorjahr um 717'400 Franken gesteigert werden. Die Steuer-

fusserhöhung von 99 % auf 103 % machte davon 259'200 Franken aus.

Bei den Aktiensteuern trat auf 1. Januar 2023 eine Änderung in Kraft. Diese werden nun wie bei den natürlichen Personen nach dem Sollprinzip (in Rechnung gestellte Forderungen) in die Erfolgsrechnung eingebucht. Die Sollstellung ist viel höher als angenommen.

Bei den Sondersteuern – bestehend aus Nachsteuern, Bussen, Grundstückgewinnsteuern, Erbschafts- und Schenkungssteuern sowie Hundesteuern – liegen die Erträge dank hohen Erbschaftssteuererträgen um rund 40'000 Franken über dem Budget, aber rund 109'000 Franken unter dem Vorjahr.



Steuerfuss 2012–2017 99 %, ab 2018–2019 94 %, ab 2020 99 %, ab 2023 103 %

Der Normsteuerertrag beinhaltet ordentliche Steuern und auch die Sondersteuern, umgerechnet auf den durchschnittlichen Steuerfuss aller Gemeinden. Die Grösse bildet die Grundlage für die Berechnungen für den Finanzausgleich. Dieser Wert pro Einwohner/in ist um 5,0 % auf 2'634 Franken pro Einwohner/in (Vorjahr

2'509 Franken, 2'467 Franken) gestiegen. Der Kantonsdurchschnitt lag im Vorjahr bei 2'927 Franken pro Kopf. Wenn der Normsteuerertrag im Bereich des Kantonsdurchschnittes liegen würde, hätte die Gemeinde Niederwil um 900'000 Franken höhere Steuererträge.

INVESTITIONSRECHNUNG

Die Nettoinvestitionen 2023 des «Steuerhaushaltes» belaufen sich auf 680'200 Franken und liegen damit unter dem Budget. Auf die Spezialfinanzierungen fallen 634'000 Franken. Der grösste Anteil entfällt auf den Bau der Asylunterkunft Hubelstrasse mit 387'500 Franken. Für die Bauarbeiten im Gebiet «Wolfetsmatte» wurden 2023 gesamthaft 635'100 Franken ausgegeben. Da-

neben sind namhafte Beträge angefallen für Arealnetz Strom Schulanlagen, Projektierung Kindergarten, Projektierung «Wasser 2035» und kurzfristige Wasserbeschaffung, Anschaffung Leckortungssystem Wasserversorgung, Beginn Nutzungsplanung und die Trafostation Unterdorf. Zudem konnte das Projekt «Erschliessung Steindler» abgeschlossen werden.

INVESTITIONSRECHNUNG ZUSAMMENZUG	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
	1'946'412	1'946'412	2'803'000	2'803'000	1'506'595	1'506'595
Allgemeine Verwaltung	17'881		20'000		23'360	
Bildung	179'562		302'000		296'030	
Soziale Sicherheit	392'135	4'608	430'000		489'198	
Verkehr	139'462	69'742	475'000		147'736	
Umweltschutz & Raumordnung	323'203	137'388	528'000	128'000	186'401	112'263
Volkswirtschaft	578'006	104'425	870'000	50'000	255'147	-3'810
Finanzen (Abschluss IR)	316'163	1'630'249	178'000	2'625'000	108'453	1'398'142

BILANZ

Die Bilanz der Einwohnergemeinde Niederwil zeigt folgendes Bild:

BILANZ	Anfangsbestand per 1.1.2023	Zuwachs	Abgang	Endbestand per 31.12.2023
AKTIVEN	63'413'539	85'252'499	84'101'181	64'564'857
Finanzvermögen	15'430'287	82'961'980	81'580'204	16'812'063
Verwaltungsvermögen	47'983'252	2'290'519	2'520'977	47'752'794
PASSIVEN	63'413'539	64'772'871	63'621'553	64'564'857
Fremdkapital	16'031'671	51'062'058	50'986'347	16'107'382
Eigenkapital	47'381'868	13'710'813	12'635'206	48'457'475

Das Eigenkapital inkl. Spezialfinanzierungen gliedert sich wie folgt:

	Verpflichtungen Spezialfinanz.	Aufwertungs- reserve VV	Vorfinanzierung Gemeindehaus	Bilanzüberschuss frei verfügbares EK	Eigenkapital Total
Bestand per 1.1.2023	17'127'610	16'575'979		13'678'278	47'381'867
Einlage Vorfinanzierung			1'150'771		1'150'771
Entnahmen Aufwertungsreserven		-241'341			-241'341
Auflösung/Umbuchung Aufwertungsreserve		-11'470'806		11'470'806	0
Jahresergebnis	166'178				166'178
Bestand per 31.12.2023	17'293'788	4'863'832	1'150'771	25'149'084	48'457'475

Die detaillierten Zahlen der Jahresrechnung sowie die Erläuterungen können im Internet unter www.niederwil.ch eingesehen oder bei der Gemeindekanzlei angefordert werden.

Die Jahresrechnung 2023 wurde von der Finanzkommission geprüft und als korrekt befunden.

Antrag

Die Jahresrechnung 2023 der Einwohnergemeinde sei zu genehmigen.

Traktandum 5

Kreditabrechnung Neubau Asylunterkunft

Die Abrechnung schliesst mit Bruttoanlagekosten von total 840'396,15 Franken. Der an der Einwohnergemeindeversammlung vom 22. Juni 2021 zugestimmte Brutto-Verpflichtungskredit über 860'000 Franken wird somit um 19'603,85 Franken (2,28 Prozent) unterschritten. Gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung wurde das Referendum ergriffen. Die Stimmberechtigten haben dem Verpflichtungskredit an der Urne am 24. Oktober 2021 zugestimmt. Die Photovoltaikanlage wird mit 4'603,85 Franken subventioniert. Für die Gemeinde verbleibt eine Nettoinvestition in der Höhe von 835'788,15 Franken. Der Bau konnte ohne nennenswerte Probleme realisiert werden.

Die Kreditabrechnung wurde durch die Finanzkommission geprüft und für in Ordnung befunden. Die Finanzkommission empfiehlt den Stimmberechtigten die Genehmigung der Kreditabrechnung.

Die detaillierte Kreditabrechnung mit sämtlichen Rechnungsbelegen ist Bestandteil der Aktenuauflage.

Antrag

Die Kreditabrechnung «Neubau Asylunterkunft» sei zu genehmigen.

Traktandum 6

Verpflichtungskredit von 1'068'750 Franken für den Kauf des Grundstücks 274 «Peterhanswiese», Riedmattweg, Niederwil. Kaufvertrag vom 25. März 2024

Vorgeschichte

Der Gemeinderat verfolgt seit langem das Ziel, den an den Schulweg angrenzenden Teil der «Peterhanswiese» erwerben zu können. Er führte seit Frühjahr 2022 intensive Gespräche mit der Erbgemeinschaft Sophie Peterhans-Huber und im März 2023 unterbreitete die Familie Peterhans der Gemeinde eine konkrete Kaufofferte. Die Verkaufsverhandlungen sind so weit abgeschlossen, dass das Rechtsgeschäft der Gemeindeversammlung zum Entscheid unterbreitet werden kann.

Lagequalität, Kaufinteresse

Das Kaufgrundstück 274 liegt zentral zwischen dem Schulareal, dem Gemeindehaus und dem Feuerwehrgebäude und verbindet diese Grundstücke ideal. Dadurch ist es von grosser strategischer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

- Die umliegenden Grundstücke der Gemeinde werden durch diese Verbindung deutlich aufgewertet.
- Der Schulweg als wichtige Verbindungsachse wird damit nun auch entlang der Mehrzweckhalle beidseitig von gemeindeeigenen Grundstücken angegrenzt.

- Die Lage innerhalb der Dorfzone ermöglicht eine vielfältige und dichte Nutzung.
- Die Gemeinde erhält die Kontrolle über ein Grundstück, auf dem eine Wohnraumüberbauung zu grossem Konfliktpotential mit den Schul- und Sportanlagen führen könnte.

Die vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Potentialanalyse durch die Urs Müller Architekten und Planer AG, Wohlen, zeigt die Chancen für die Dorfentwicklung sehr deutlich auf. Der Bericht ist Bestandteil der Aktenaufgabe.

Sollte der Kauf zustande kommen, wird der Planungsperimeter für das Gemeindehaus um dieses Grundstück erweitert. Die Teilnehmer des Architekturwettbewerbs könnten dann nicht nur mit der Parzelle des «Alten Schulhauses/Gemeindehaus» planen, sondern auch mit der angrenzenden «Peterhanswiese». Das Projekt «Gemeindehaus» kann aber gut ohne das Grundstück 274 realisiert werden. Mit dem Erwerb der Landparzelle würden sich aber mehr Optionen ergeben.

Das Grundstück 274 mit einer Gesamtfläche von 1'125 m² liegt in der Dorfzone. Es können öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnhäuser gebaut werden. Auf der Parzelle stehen heute das Clubhaus des FC Niederwil sowie ein Schopf mit Wasserbecken. Die Bauten werden von der Gemeinde mit dem Grundstück mit allen Rechten und

Pflichten zu Eigentum übernommen. Bereits heute als Last auf dem Kaufgrundstück eingetragen ist die Dienstbarkeit, mit der die Eigentümer der Parzelle 274 diejenigen Immissionen zu dulden haben, die sich aus dem Metzgerei-, Schlacht- und Produktionsbetrieb auf der Parzelle 966 ergeben. Diese Grunddienstbarkeit wird mit dem Erwerb der Parzelle übernommen.

Dienstbarkeitsvertrag

Auf Wunsch des Gemeinderates wird neu ein gegenseitiges Näherbaurecht auf 3 Meter zu Lasten und zu Gunsten der Parzellen 1434 und 966 sowie ein gegenseitiges Grenzbaurecht für eine Erschliessungsstrasse zu Lasten und zu Gunsten der Parzellen 1434 und 966 vereinbart. Diese Vereinbarungen sind im Interesse der Gemeinde und sichern eine möglichst hohe Nutzung des Grundstückes bei zukünftigen Bauten.

Im gleichen Vertrag wird die Erschliessung der Grundstücke 1434 und 966 über das Grundstück 840 der Einwohnergemeinde (Parzelle Feuerwehrgebäude) geregelt. Schon heute besteht eine schriftliche Zusicherung des Gemeinderates vom 10. Juni 1985, wonach die Zufahrt für die Tieranlieferung zum bestehenden Schlachthaus bis auf Widerruf gewährt wird. Neu ist das Recht nicht mehr eingeschränkt, sondern gilt uneingeschränkt und unbefristet als Zugang und Zufahrt für die beiden Grundstücke 1434 und 966. Der Gemeinderatsbeschluss ist Bestandteil der Aktenaufgabe.



(Situationsplan mit neuer Parzellierung)

Der Dienstbarkeitsvertrag wurde vom Gemeinderat am 25. März 2024 in seiner Kompetenz abgeschlossen. Er tritt nur in Kraft, wenn auch der Kaufvertrag rechtskräftig wird. Der Vertrag ist Bestandteil der Aktenauflage.

Kaufvertrag

Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 1'068'750 Franken. Umgerechnet auf die Landfläche von 1'125 m² beläuft sich der Quadratmeterpreis auf 950 Franken.

Der Gemeinderat hat sich in Absprache mit der Finanzkommission dafür eingesetzt, dass die Gemeinde das Grundstück zu einem möglichst attraktiven Preis kaufen kann und dass der Entscheid dafür der Gemeindeversammlung unterbreitet werden kann. Nebst dem Preis waren vor allem die Themen Landfläche, Dienstbarkeiten und Abtausch Parkierungsflächen Inhalt der Kaufverhandlungen.

Dazu hat der Gemeinderat im Januar 2022 eine Verkehrswertermittlung durch die André Roth AG in Auftrag gegeben. Basierend auf einem Renditeprojekt mit 10 Wohnungen und einer Tiefgarage auf der gesamten Parzelle (Vollausnutzung) von 1'715 m² (inklusive Parzelle 1434) wurde ein Landwert von 900 Franken pro m² ermittelt. Der Gemeinderat gab im April 2022 ein erstes Angebot ab. Es beinhaltete einen Quadratmeterpreis von 750 Franken in Kombination mit einem Landabtausch zugunsten von Parkplätzen für die Liegenschaft 967 (Wohnhaus Erbegemeinschaft Peterhans).

Dieses Angebot wurde von der Erbegemeinschaft Peterhans aufgrund höherer Offerten von dritter Seite nicht akzeptiert. Der Gemeinde wurde am 4. März 2023 eine Gegenofferte unterbreitet. Diese hat der Gemeinderat nicht akzeptiert. Auf die im Schreiben enthaltenen baurechtlichen Belange ist der Gemeinderat nicht eingetreten. Nachdem keine Einigung zustande kam, hat sich die Erbegemeinschaft Peterhans dazu entschieden, ein zweistufiges Bieterverfahren durchzuführen. Dieses hat ergeben, dass ein Kaufangebot für die Kaufpreissumme von 950 Franken pro m² für die gesamte Parzelle von 1'715 m² (inklusive Parzelle 1434) vorliegt. Die Kaufpreiszahlung ist mit einer Bankgarantie hinterlegt. Darauf basierend hat die Familie Peterhans dem Gemeinderat Niederwil eine Offerte im gleichen Betrag für den Kauf der Parzelle 274 unterbreitet. Das Gegenangebot des Gemeinderates im Januar 2024 über CHF 870/m² inklusive Zugeständnisse bei der Übernahme der Altbau sowie den zu grundbuchenden Zufahrts-

rechten wurde von der Verkäuferschaft nicht akzeptiert.

Der Gemeinderat hat den Kaufvertrag unter Vorbehalt am 25. März 2024 abgeschlossen. Er tritt bei der Genehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung in Kraft.

Folgende Dokumente sind Bestandteil der Aktenauflage: Kaufofferte Familie Peterhans vom 04.03.2023, Verkehrswertschätzung André Roth AG von 2022, Bestätigung RaiffeisenCasa von 2023, Kaufvertrag vom 25.03.2024.

Finanzierung

Für den Grundstückskauf ist im bisherigen Aufgaben- und Finanzplan ein Betrag von 900'000 Franken abgebildet. Der nun vorliegende Kaufpreis ist für die Gemeinde gut tragbar. Das Grundstück und die Investitionskosten werden dem Finanzvermögen der Einwohnergemeinde zugewiesen. Beim Finanzvermögen entfällt die jährliche Abschreibung. Da mit dem gekauften Grundstück ein Gegenwert vorliegt, bleibt die Nettoverschuldung unverändert. Die Folgekosten pro Jahr entstehen durch Zinskosten und allfällige Betriebsfolgekosten. Die Kosten für die Fremdverzinsung betragen zirka 16'000 Franken/Jahr (Zinssatz 1,5 %). Die Mieteinnahmen aus dem FC-Clubhaus über 2'400 Franken/Jahr gehen ab Beginn der Grundstückübernahme an die Gemeinde über. Sie decken plus/minus die zu erwartenden Unterhaltskosten.

Die Finanzkommission unterstützt, dass dieser Antrag der Gemeindeversammlung vorgelegt wird und bestätigt, dass der Kauf für die Gemeinde finanziell tragbar wäre.

Fazit

Der Gemeinderat bedankt sich bei der Familie Peterhans, dass die Einwohnergemeinde die Möglichkeit erhält, dieses Grundstück erwerben zu können. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben nun die Möglichkeit, diesen wichtigen Entscheid für die langfristige Entwicklung der Gemeinde zu fällen.

Antrag

Der Verpflichtungskredit von 1'068'750 Franken zuzüglich anteilmässige Notariats- und Grundbuchkosten für den Kauf des Grundstücks 274 «Peterhanswiese», Riedmattweg, Niederwil, sei zu genehmigen. Der am 25. März 2024 abgeschlossene Kaufvertrag sei zu genehmigen.

Traktandum 7

Projekt Gemeindehaus

7.1 Pflichtenheft mit Raumprogramm für Studienauftrag nach Präqualifikation

7.2 Verpflichtungskredit von 145'000 Franken (inkl. MwSt.) für die Durchführung des Studienauftrags nach Präqualifikation

Vorgeschichte

Am 27. Juni 2023 entschieden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, das Projekt «Gemeindehaus» auf Grundlage eines Neubauprojekts zu planen. Auch wurde entschieden, dass die Planung ohne Unterbruch fortgesetzt wird. Der externe Antrag um Verschiebung des Bauprojekts um 5 Jahre wurde abgelehnt.

In der Zwischenzeit wurde das Raumprogramm nochmals mit den Nutzerinnen und Nutzern validiert und die Kostenschätzung basierend auf dem bereinigten Raumprogramm erhärtet. Die Nutzerbedürfnisse sind unverändert. Das Investitionsvolumen hat sich lediglich durch die Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes geändert und beträgt jetzt 6'621'125 Franken (vorher 6'596'625 Franken). Eine Anpassung auf Grund der Teuerung bis zum Zeitpunkt der Realisierung bleibt vorbehalten.

Nächster Projektschritt: Studienauftrag

Mit einem Studienauftrag im selektiven Verfahren (nach SIA 143) sollen im nächsten Projektschritt ein qualitativ hochstehendes Projekt sowie ein geeignetes Team für die Projektierung und Realisierung der Bauaufgabe bestimmt werden. Der erste Schritt – die sogenannte Präqualifikation, in der die Eignung der Planungsbüros zur Lösung der Aufgabe beurteilt wird – wurde im Frühjahr 2024 durchgeführt. Auf Empfehlung einer Fachjury hat der Gemeinderat 6 Teilnehmer aus 11 Bewerbern für die Durchführung des Studienauftrags bestimmt. Auf Basis des durch die Gemeindeversammlung genehmigten Pflichtenhefts mit Raumprogramm wird der Studienauftrag von diesen Planungsbüros zur Bewertung erarbeitet.

7.1 Pflichtenheft mit Raumprogramm

Die Gemeindeversammlung legt mit dem Pflichtenheft fest, welches Raumprogramm in welchen Kosten geplant werden soll. Es ist der eigentliche Bestellschein für das zukünftige Bauprojekt.

Die folgenden Elemente sind im Projekt zwingend auszuweisen: Neubau eines Gemeindehauses mit Kultursaal und Bibliothek. Der Flächenbedarf für die einzelnen Elemente beträgt: Gemeindeverwaltung (300 m²), Kultursaal (290 m²), Bibliothek (124 m²). Im Bereich zwischen dem «Alten Schulhaus/Gemeindehaus» und dem Treppenaufgang zum oberen Pausenplatz wird ein grosszügiger «Ort der Begegnung» – ein Treffpunkt für die Bevölkerung und Raum für Anlässe aller Art – geschaffen.

Als Optionen sind aufzuzeigen: Erweiterung der Gemeindeverwaltung um 30 % der Nutzflächen sowie Bau einer Tiefgarage mit 20 Parkplätzen.

Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen 274 (Teil Peterhanswiese), 275 (Areal «Altes Schulhaus/Gemeindehaus») und 276 (Parkplatz Friedhof). Sollte der Kauf der Parzelle 274 nicht zustande kommen, wird der Planungssperimeter automatisch verkleinert. Das Projekt kann auch so realisiert werden.

Die Anlagekosten sind mit 6,6 Mio. Franken inkl. MwSt. (Richtwert +/- 15 %, Stand Teuerung 2023) beziffert.

Das zu genehmigende Pflichtenheft mit Raumprogramm für den Studienauftrag nach Präqualifikation ist Bestandteil der Aktenaufgabe.

7.2 Verpflichtungskredit für die Durchführung des Studienauftrags nach Präqualifikation

Die Kosten werden auf 145'000 Franken inkl. MwSt. veranschlagt. Die Offerte ist Bestandteil der Aktenaufgabe.

Fazit und weiteres Vorgehen

Mit dem Studienauftragsverfahren nach Präqualifikation erhält die Gemeinde eine qualitativ hochstehende Auswahl an Projektvorschlägen. Die Beurteilung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch eine breit aufgestellte Fachjury nach klaren Kriterien.

An der Sommergemeindeversammlung 2025 wird den Stimmberechtigten der Kreditantrag für den Planungskredit auf Basis des Siegerprojektes aus dem Wettbewerb zum Entscheid unterbreitet. Die Gemeindeversammlung legt damit fest, ob das Siegerprojekt realisiert werden soll. Der Kreditantrag für den entsprechenden Baukredit könnte dann an der Sommergemeindeversammlung

2026 zum Entscheid unterbreitet werden. Die Baubewilligungs- und Ausführungsplanung dauert von Juni 2026 bis Juni 2027. Die Bauarbeiten sind unverändert von Sommer 2027 bis Anfang 2029 geplant.

Antrag

7.1 Das Pflichtenheft mit Raumprogramm für den Studienauftrag nach Präqualifikation sei zu genehmigen.

7.2 Der Verpflichtungskredit von 145'000 Franken (inkl. MwSt.) für die Durchführung des Studienauftrags nach Präqualifikation sei zu genehmigen.

Traktandum 8

Verpflichtungskredit von 30'000 Franken für die Sanierung des Vereinslokals («Casino») Nesselbach

Überweisungsantrag

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 29. November 2023 wurde folgendem Überweisungsantrag von Thomi Moor, Wiesengrundweg 18, Nesselbach, zugestimmt:

Pkt. 1a) Es ist zu definieren, ob für die reine Ausrenovierung, also nur neue Eingangstüre, neue Fenster und Jalousien mit Isolationswerten, die Stand der Technik sind, aber optisch gleich daherkommen, ein Baugesuch notwendig sei.

Pkt. 1b) Seit dem Bau des Casinos von 1911 gab es nie eine Umnutzung. Gibt es stichhaltige Gründe, die ein Baugesuch notwendig machen und wenn ja, welche und warum?

Pkt. 2) Der Gemeinderat hat die Grenzabstände inkl. Stellriemen von und zu den Nachbarn vorschriftsgemäss bereinigen zu lassen und dafür zu sorgen, dass das Casino-Grundstück von den Nachbarn nicht mehr belagert wird.

Pkt. 3) Der Gemeinderat hat bis zur kommenden Sommergemeindeversammlung 2024 eine Vorlage vorzubereiten, dass der Souverän über die Reaktivierung des Casino Nesselbach abstimmen kann. Zudem

hat der Gemeinderat an der Sommergemeinde 2024 über die Massnahmen von Pkt. 1a), 1b) sowie Pkt. 2) zu berichten.

Die Annahme eines Überweisungsantrages verpflichtet den Gemeinderat, den zu prüfenden Gegenstand auf die Traktandenliste der nächsten Gemeindeversammlung zu setzen und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern Bericht zu erstatten sowie Antrag zu stellen, oder, falls dies nicht möglich ist, ihnen die Gründe für die Verzögerung darzulegen.

Bericht des Gemeinderates zum Überweisungsantrag

Die Stimmberechtigten werden über die Abklärungen zu den Punkten 1a), 1b) und 2) orientiert. Über den Antrag zu Punkt 3) kann entschieden werden.

- Pkt. 1a) Baubewilligungspflicht von Unterhaltsarbeiten (Orientierung)

Blosse Unterhaltsarbeiten sind nicht baubewilligungspflichtig. Als bewilligungsfreier Unterhalt gilt die Instandhaltung als Ersatz der mangelhaften Teile unter Belassung der Baute in ihrer inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung. Der Begriff des Unterhalts in diesem Sinn erfasst auch Modernisierungen und zeitgemässe Erneuerungen (siehe auch § 68 Abs. 1 lit. a

BauG). Werden also die Fenster, Türen oder Fensterläden typgleich, ohne relevante Veränderung in Farbe und Materialisierung ersetzt, besteht keine Bewilligungspflicht.

- Pkt. 1b) Baubewilligungspflicht für die Umnutzung (Orientierung)

Zu dieser Frage hat der Gemeinderat eine Beurteilung durch die Bauverwaltung und durch eine spezialisierte Anwaltskanzlei veranlasst. Diese sehen übereinstimmend eine Pflicht zur erneuten Baubewilligung als nicht absolut gegeben. Beide empfehlen aber das Einfordern eines Baubewilligungsverfahrens, um Rechtssicherheit zu erlangen. Dies ist möglich und die Kompetenz dazu liegt beim Gemeinderat. Es ist im Interesse der Gemeinde als Gebäudeeigentümerin und der Betreiber, dass für die Nutzung des Gebäudes ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt wird. Damit wird Rechtssicherheit erlangt, was sowohl für die langfristige Nutzung wie auch zur Absicherung der Investitionen unerlässlich ist. Die beiden Beurteilungen sind Bestandteil der Aktenaufgabe.

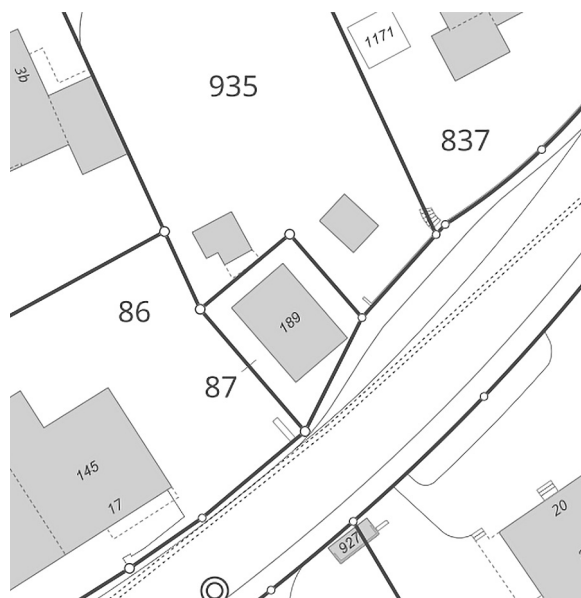
- Pkt. 2) Bereinigung der Grenzverläufe inkl. Stellriemen von und zu den Nachbarn sowie Nutzung des Casino-Grundstücks durch die Nachbarn (Orientierung)

Nachführungsgeometer Marco Portmann hat die vier Grenzzeichen Parzelle 87 im Auftrag des Gemeinderates vor Ort kontrolliert. Alle Grenzzeichen waren vorhanden und in Ordnung. Der Stellriemen zur Grenze von Parzelle 935 befindet sich zirka 40 cm auf der Parzelle 87. Der Grund für diese Anordnung des Stellriemens konnte nicht mehr eruiert werden. Vermutlich erfolgte die Anordnung beim Bau der Bushaltestelle, die durch die Gemeinde erstellt wurde. Sollte eine Verlegung des Stellriemens notwendig werden, so wären die Kosten dafür durch die Gemeinde zu tragen.

Das «Casino» wurde in nordwestlicher Richtung für den Anbau einer WC-Anlage erweitert. Für den Anbau liegt keine rechtskräftige Bewilligung vor. Die Erweiterung befindet sich im Unterabstand zur Parzelle 935 und ist grundbuchlich nicht abgesichert. Der genaue Zeitpunkt der Erweiterung ist unklar. Sie erfolgte wahrscheinlich vor über 30 Jahren. Die Baute weist keinen baurechtlichen Besitzstand auf.

Der «Parkplatz» auf der Westseite des «Casino» gehört zu einem Teil zur Parzelle 86 und zum anderen Teil zur Parzelle 87. Für einen Parkplatz liegt keine baurechtliche Bewilligung vor. Er wird zurzeit auf Zusehen hin benützt.

Es ist in keinsten Weise von einer widerrechtlichen Belagerung der Parzelle 87 durch die Nachbarn zu sprechen. Es gibt keine erkennbaren Nachteile für die Gemeinde und der Gemeinderat sieht aktuell keinen Handlungsbedarf.



(Situationsplan mit «Casino» auf Parzelle 87)

- Pkt. 3) Der Gemeinderat hat bis zur kommenden Sommergemeindeversammlung 2024 eine Vorlage vorzubereiten, dass der Souverän über die Reaktivierung des Casino Nesselbach abstimmen kann (Abstimmungsvorlage)

Die Kosten für die Umbauarbeiten werden von den Petitionsinitianten auf 26'065,83 Franken veranschlagt. Mit all diesen Arbeiten erhält das «Casino» nicht nur eine optische Aufwertung, sondern auch als Objekt eine wesentliche und nachhaltige Wertsteigerung. Die Arbeitsausführung erfolgt jeweils in Fronarbeit durch Fachkräfte der einzelnen Arbeitsgattung (geschätzter Wert der Fronarbeit: 30'000 Franken). Die Petitionsinitianten sind der Meinung, dass das «Casino» nach diesen Instandstellungs- und Sanierungsarbeiten einen Mehrwert von mindestens 60'000 Franken haben wird. Die Kostenzusammenstellung vom 9. April 2024 ist Bestandteil der Aktenaufgabe. Im Verpflichtungskreditvolumen von 30'000 Franken sind die zu erwartenden Kosten für die Ausarbeitung des Bauprojekts sowie ein erstinstanzliches Bewilligungsverfahren enthalten.

Den Stimmberechtigten wird auch das von den Initianten überarbeitete Benützungsglement zur Kenntnis gebracht. Dieses müsste im Rahmen

des Baubewilligungsverfahrens noch definitiv ausgearbeitet werden.

Der Gemeinderat würdigt die Bereitschaft der Initianten, sich für die Aufwertung und Aktivierung des «Casinos» zu engagieren. Die gemachten Abklärungen haben aber die ablehnende Haltung des Gemeinderates zum Vorhaben in dieser Form bestätigt. Die Platzverhältnisse um das Gebäude sind sehr eingeschränkt und es fehlt dadurch die notwendige Aussenfläche, um den geplanten Betrieb ohne Konflikte mit dem Strassenraum und den Nachbargrundstücken zu gewährleisten. Ein «Casino»-Betrieb wie angedacht wäre auf grosses Wohlwollen der Anstösser angewiesen. Diese positive Haltung fehlt und auch die baurechtlichen Voraussetzungen sind nicht zweifelsfrei. Der Gemeinderat schätzt das Risiko insgesamt als hoch ein, dass es im Bewilligungsverfahren wie auch bei einem zukünftigen Betrieb zu Konflikten kommen wird. Zudem steht in nächster Zeit die Umgestaltung der Bushaltestelle nach den Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) an. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach einem Unterstand und der Trottoirführung. Ein Einbezug des «Casinos» in diese Planung wäre sinnvoll.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat, den Verpflichtungskredit abzulehnen.

Weiteres Vorgehen

Stimmt die Gemeindeversammlung dem Verpflichtungskreditantrag zu, erarbeitet der Gemeinderat ein Baugesuch und das Baubewilligungsverfahren wird geführt. Nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung werden die Investitionen ausgelöst.

Bei einer Ablehnung des Verpflichtungskreditantrags wird der Gemeinderat den Prozess zur Neugestaltung der Bushaltestelle angehen.

Antrag

Der Verpflichtungskredit von 30'000 Franken für die Sanierung des Vereinslokals («Casino») Nesselbach sei zu genehmigen.

Der Gemeinderat empfiehlt die Ablehnung des Antrages.

Traktandum 9

Baurechtsvertrag für ein Pumpwerk zur Grundwasserfassung auf Parzelle 273

Mit einem landwirtschaftlichen Bewässerungsprojekt soll das Grundwasservorkommen «Riedmatte» genutzt werden, um eine Fläche von rund 25ha Kulturland westlich vom Dorfrand, in Richtung Wohlen, zu erschliessen. Dazu wird das Wasser von einem Pumpwerk auf der Gemeindeparzelle 273 «Riedmatte» in das rund 1'050 m lange Verteilnetz gefördert. Durch den Zusammenschluss mit dem bestehenden Bewässerungssystem von Guido Meier (altes Reservoir mit Quelle) können bei Bedarf noch weitere Flächen indirekt durch das Bauvorhaben bewässert werden.

Das Pumpwerk nimmt eine Fläche von ca. 10 m² in Anspruch. Der Standort befindet sich auf der Wiese westlich des Kindergartenareals. Dieser wurde von der Gemeinde vorgegeben und so gewählt, dass er keine Gemeindebauten tangiert.

Das Projekt wird durch Friedli Gemüse, Wohlen, in Absprache mit den betroffenen Landwirten realisiert.



Übersicht über das geplante Leitungsnetz.

Für die Erstellung und Beibehaltung des Pumpwerks auf der Gemeindeparzelle 273 soll ein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Die Vorverhandlungen zwischen dem Gemeinderat und Jörg Friedli wurden bereits geführt. Der endgültige Baurechtsvertrag kann nach Vorliegen der

rechtskräftigen Baubewilligung für das Pumpwerk und Bekanntsein der definitiven Ausmasse des Bauwerks abgeschlossen werden.

Mit Zustimmung zu dieser Vorlage erhält der Gemeinderat die Kompetenz, die finalen Verhandlungen über das Baurecht mit der Friedli Gemüse zu führen und den Vertrag abzuschliessen.

Folgende zentrale Punkte sind in den Baurechtsvertrag aufzunehmen (*):

- Die Friedli Gemüse hat allfälligen interessierten Drittpersonen, welche ebenfalls einen Bedarf an Grundwasser haben, die Möglichkeit zum Anschluss und zum Bezug von Grundwasser unter angemessener Kostenbeteiligung zu gewähren.
- Die Einwohnergemeinde hat während der ganzen Laufzeit des Baurechts bei Vorliegen wichti-

ger Gründe die Möglichkeit, das Pumpwerk und die in diesem Zusammenhang erstellten Wasserleitungen zum Zeitwert zu erwerben. In diesem Fall verpflichtet sich die Gemeinde, unter Einbezug aller relevanten Anspruchsgruppen eine Anschlusslösung zu suchen, um den Bewässerungsbedarf auf dem Gemeindegebiet abzudecken.

Antrag

Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, mit der Friedli Gemüse einen Baurechtsvertrag für ein Pumpwerk zur Grundwasserfassung auf der Parzelle 273 abzuschliessen. Die in der Vorlage aufgeführten Vertragspunkte (*) sind in den Baurechtsvertrag aufzunehmen und auszuformulieren.

Traktandum 10

Informationen über die wichtigsten Projekte

- 10.1 Arealentwicklung «Geere»
- 10.2 Sanierung und Erweiterung Kindergarten «Althau» mit zusätzlichen Garderoben für den FC Niederwil im Untergeschoss

Traktandum 11

Umfrage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben die Möglichkeit, das Anfrage-, Vorschlags- und Antragsrecht geltend zu machen.

Botschaften Ortsbürgergemeindeversammlung vom 28. Juni 2024

Traktandum 1

Protokolle

- 1.1 Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 30. Juni 2023
- 1.2 Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. Oktober 2023

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 30. Juni 2023 und das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. Oktober 2023 wurden durch den Gemeinderat und die Finanzkommission geprüft und für in Ordnung befunden. Die Protokolle geben wahrheitsgetreu über die Verhandlungsfähigkeit, die gestellten Anträge, die gefassten Beschlüsse und die Ergebnisse der Verhandlungen Auskunft.

Antrag

- 1.1 Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 30. Juni 2023 sei zu genehmigen.
- 1.2 Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. Oktober 2023 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Rechenschaftsbericht 2023

Der Rechenschaftsbericht 2023 wurde von der Finanzkommission geprüft und als korrekt befunden. Der Rechenschaftsbericht ist auf der Homepage der Gemeinde Niederwil aufgeschaltet und kann auch bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.

Antrag

- Der Rechenschaftsbericht 2023 sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Rechnungsabschluss 2023

Die Erfolgsrechnung der Ortsbürgergemeinde schliesst mit einem Ertragsüberschuss von 28'508 Franken ab. Das Ergebnis ist damit um 17'908 Franken besser als im Budget prognostiziert. Der Hauptteil der positiven Abweichung macht der höhere Gewinnanteil des Forstbetriebes mit 16'266 Franken aus.

Die Rechnung 2023 des Forstbetriebes Reusstal schloss mit einem Ertragsüberschuss von 125'463 Franken (Vorjahr 168'359 Franken) ab. Das Budget sah einen Gewinn von 60'326 Franken vor. Der Er-

lös aus Holzverkäufen lag mit 823'949 Franken rund 224'000 Franken über dem budgetierten Wert und im Bereich des Vorjahres. Infolge Personalengpass konnten weniger Dienstleistungen aquiriert werden. Zudem mussten grosse Schadhölmengen mit externem Personal geschlagen werden, was höhere Kosten nach sich zog. Der Kostenverteiler auf die Vertragsgemeinden richtet sich nach der jeweiligen Waldfläche. Der Gewinnanteil der Forstwirtschaft Niederwil beträgt somit 31'366 Franken oder 25 %.

Die Ortsbürgergemeinde hat bei der Einwohnergemeinde per Ende 2023 ein Guthaben von 619'332 Franken.

Das gesamte Eigenkapital inkl. buchmässiger Aufwertungsanteile beläuft sich auf 2'199'065 Franken.

Der frei verfügbare Teil des Eigenkapitals (Bilanzüberschüsse) der Ortsbürgergemeinde beträgt per Ende Berichtsjahr 893'179 Franken.

ERFOLGSRECHNUNG ZUSAMMENZUG	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	58'830	58'830	37'600	37'600	64'353	64'353
0 Allgemeine Verwaltung	18'129	20'340	16'600	17'600	13'970	17'385
0110 Legislative	1'685		2'200		1'368	
0220 Allgemeine Dienste, übrige	3'842		3'700		3'587	
0290 Verwaltungsliegenschaften		1'735		1'900		1'850
0291 Waldhütten	12'602	18'605	10'700	15'700	9'015	15'535
3 Kultur, Sport und Freizeit	345		1'000		545	
3500 Kirchen	345		1'000		545	
8 Volkswirtschaft	7'770	31'366	9'300	15'100	10'837	42'090
8200 Forstwirtschaft	7'770	31'366	9'300	15'100	10'837	42'090
9 Finanzen und Steuern	32'586	7'124	10'700	4'900	39'001	4'878
9610 Zinsen	20	2'904	100	2'900	21	2'920
9630 Liegenschaften FV	4'058	4'220		2'000		1'958
9990 Abschluss	28'508		10'600		38'980	

Die Bilanz der Ortsbürgergemeinde Niederwil zeigt folgendes Bild:

BILANZ	Anfangsbestand per 1.1.2023	Zuwachs	Abgang	Endbestand per 31.12.2023
AKTIVEN	2'180'657	105'727	77'199	2'209'185
Finanzvermögen	874'772	106'527	77'199	903'300
Verwaltungsvermögen	1'305'885			1'305'885
PASSIVEN	2'180'657	1'373'388	1'344'860	2'209'185
Fremdkapital	10'100	20		10'120
Eigenkapital	2'170'557	1'373'368	1'344'860	2'199'065

Die detaillierten Zahlen der Jahresrechnung sowie die Erläuterungen können im Internet unter www.niederwil.ch eingesehen oder bei der Gemeindekanzlei angefordert werden.

Antrag

Die Jahresrechnung 2023 der Ortsbürgergemeinde sei zu genehmigen.

Die Jahresrechnung 2023 wurde von der Finanzkommission geprüft und als korrekt befunden.

Traktandum 4

Budget 2025

Das Budget 2025 der Ortsbürgergemeinde rechnet mit einem Ertragsüberschuss von 7'480 Franken, der in das Eigenkapital eingelegt wird. Der vorgesehene Gewinn des Forstbetriebes beträgt 40'300 Franken, den der Forstbetrieb Reusstal im

Jahr 2025 erzielen möchte. Der Anteil von Niederwil beträgt 10'100 Franken.

Der Nettoertrag der Liegenschaft Schulweg 1 ist mit 16'900 Franken budgetiert.

ERFOLGSRECHNUNG ZUSAMMENZUG	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	57'200	57'200	33'300	33'300	58'830	58'830
Allgemeine Verwaltung Nettoaufwand	19'100 600	19'700	16'500 400	16'900	18'129 2'211	20'340
Kultur, Sport und Freizeit Nettoaufwand	300	300	400	400	345	345
Volkswirtschaft Nettoaufwand	16'500	10'100 6'400	14'800	11'400 3'400	7'770 23'596	31'366
Finanzen und Steuern Nettoertrag	21'300 6'100	27'400	1'600 3'400	5'000	32'586	7'124 25'462

Die detaillierten Zahlen des Budget 2025 sowie die Erläuterungen können im Internet unter www.niederwil.ch eingesehen oder bei der Gemeindekanzlei angefordert werden.

Antrag

Das Budget 2025 der Ortsbürgergemeinde sei zu genehmigen.

Traktandum 5

Wiedervernässung «Hoonerimoos»

Landabtausch zwischen der Parzelle 407 «Hoonerimoos» und der Parzelle 196 «Chlosterfeld»

Auf der Suche nach ehemaligen wertvollen Mooren, welche sich für eine Wiedervernässung eignen, ist Pro Natura Aargau auf das Gebiet «Hoonerimoos» gestossen. Bereits an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 24. Juni 2022 wurde die Projektidee von Christoph Floiry (Pro Natura Aargau) vorgestellt. Daraufhin wurde das Projekt weiter verfeinert und am 16. Januar 2023 gelangte die Pro Natura Aargau mit einer konkreten Anfrage über einen Tausch der Ortsbürgerparzelle 407 «Hoonerimoos» gegen Realersatz an den Gemeinderat. Das Schreiben ist Bestandteil der Aktenaufgabe. Eine Arbeitsgruppe hat die Anfrage beraten. Die Arbeitsgruppe empfiehlt, dem Begehren zuzustimmen.

Die Parzelle 407 befindet sich in Richtung «Rüti», beim Waldausgang nach dem Unterwerk auf der rechten Seite. Das Land im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Niederwil wird heute von Christoph Meier gepachtet und bewirtschaftet.

Die Abteilung Landwirtschaft des Kantons Aargau hat die Parzelle 196 «Chlosterfeld» erworben. Diese Parzelle ist als Realersatz für ein Renaturierungsprojekt von Pro Natura Aargau im unteren Reusstal (mit Priorität Wiedervernässung «Hoonerimoos») reserviert. Die Realersatzparzelle 196 ist im Grundbucheintrag mit einem Enteignungsbann zu Gunsten Kanton Aargau für den geplanten künftigen Radweg versehen.

Die Parzelle 196 «Chlosterfeld» hat eine Fläche von 294,8 Aren und der Boden (Braun-Erde) zählt qualitativ zu den besten im Aargau. Die Parzelle 407 «Hoonerimoos» mit 279,16 Aren wird als Dauergrünland genutzt und der Boden besteht aus einer schmalen Schicht torfigem Humus. Es fehlt ein Unterboden, danach folgt eine dichte Lehm-Tonschicht. Wird dem Landabtausch zugestimmt, erhalten die Ortsbürger mehr und qualitativ bessere Kulturlandfläche.

Wenn die Ortsbürgergemeindeversammlung dieser Vorlage zustimmt, tritt der Gemeinderat unmittelbar in die konkreten Verhandlungen

über den Landabtausch. Nach Abschluss des Rechtsgeschäfts führt der Gemeinderat zusammen mit der Landwirtschaftskommission Gespräche mit der Pro Natura Aargau über die Bewirtschaftung der Parzelle 407 «Hoonerimoos» und regelt auch die Bewirtschaftung der Parzelle 196 «Chlosterfeld».

Antrag

Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Landabtausch zwischen der Parzelle 407 «Hoonerimoos» und der Parzelle 196 «Chlosterfeld» zu tätigen. Dieser erfolgt ohne Wert- und Flächenausgleich.

Traktandum 6

Gesuch um Aufnahme in das Niederwiler Ortsbürgerrecht von Thomas Moor, geboren 1954, heimatberechtigt in Siglistorf AG, wohnhaft in Nesselbach, Wiesengrundweg 18

Der Gemeinderat hat das eingereichte Begehren von Thomas Moor geprüft. Die Voraussetzungen zur Aufnahme in das Ortsbürgerrecht von Niederwil sind erfüllt.

Der Gemeinderat beantragt, dem genannten Bürgerrechtsbewerber das Ortsbürgerrecht, vorbehaltlich der Aufnahme ins Gemeindebürgerrecht, zu verleihen.

Antrag

Thomas Moor sei das Ortsbürgerrecht von Niederwil AG zuzusichern.

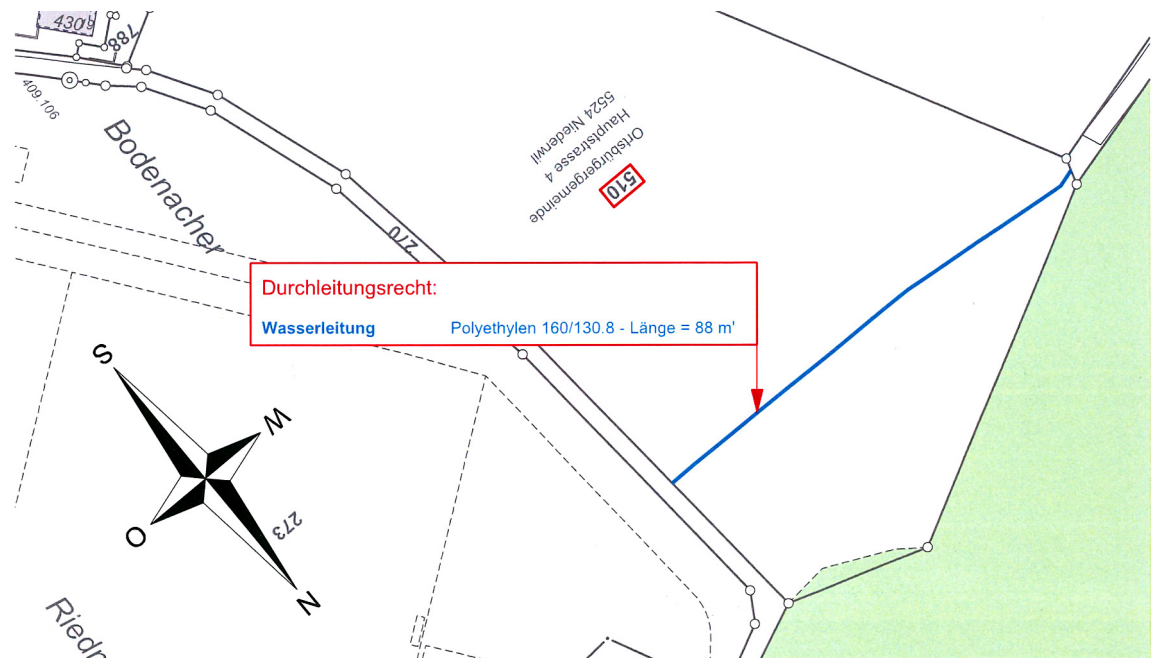


Traktandum 7

Dienstbarkeitsvertrag mit der Friedli Gemüse für die Verlegung einer Wasserleitung auf der Parzelle 510

Mit einem landwirtschaftlichen Bewässerungsprojekt soll das Grundwasservorkommen «Riedmatte» genutzt werden, um eine Fläche von rund 25 ha Kulturland westlich vom Dorfrand, in Richtung Wohlen, zu erschliessen. Dazu wird das Wasser von einem Pumpwerk auf der Gemeindeparzelle 273 «Riedmatte» in das rund 1'050 m lange Verteilnetz

gefördert. Durch den Zusammenschluss mit dem bestehenden Bewässerungssystem von Guido Meier (altes Reservoir mit Quelle) können bei Bedarf noch weitere Flächen indirekt durch das Bauvorhaben bewässert werden. Das Projekt wird durch Friedli Gemüse, Wohlenschwil, in Absprache mit den betroffenen Landwirten realisiert.



Ausschnitt Leitungsnetz mit tangierter Parzelle 510 der Ortsbürgergemeinde

Die geplante Wasserleitung durchquert auch die Parzelle 510 im Eigentum der Ortsbürgergemeinde auf einer Länge von 88 m. Das Durchleitungsrecht wird auf die Dauer von 50 Jahren mit einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt. Der Vertrag tritt mit Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung in Kraft. Der Dienstbarkeitsvertrag mit Plan sowie die Berechnung der Durchleitungsentschädigung sind Bestandteil der Aktenaufgabe.

Antrag

Der Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde Niederwil und der Friedli Gemüse betrifft die Einräumung des Rechts auf die Dauer von 50 Jahren für die Verlegung einer Wasserleitung auf der Parzelle 510 auf einer Länge von 88 m sei zu genehmigen.

Traktandum 8

Informationen über die wichtigsten Projekte

- 8.1 Sanierungsbedarf Waldhütten
- 8.2 Liegenschaft Schulweg 1

Traktandum 10

Umfrage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben die Möglichkeit, das Anfrage-, Vorschlags- und Antragsrecht geltend zu machen.



Einwohnergemeinde Niederwil
Stimmrechtsausweis



Einwohnergemeindeversammlung: **Donnerstag, 27. Juni 2024**
Beginn 20.00 Uhr,
Mehrzweckhalle Niederwil

Dieser Stimmrechtsausweis ist an die Gemeindeversammlung mitzubringen!