



# **Niederlenz**

die Gemeinde in der Mitte des Kantons Aargau

## **Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung**

Montag, 14. November 2011, 20.00 Uhr, im Singsaal der Gemeindebaute Rössli-  
gasse

Vorsitzender	Maurice Humard, Gemeindeammann
Aktuar	Thomas Steudler, Gemeindeschreiber
Stimmzählerinnen	Jacqueline Hauenstein Claudia Kull

## Traktanden

### Orientierungen durch die Mitglieder des Gemeinderates

1. **Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2011**  
Gemeinderätlicher Antrag      Genehmigung
  
2. **Voranschlag 2012**  
Gemeinderätlicher Antrag      Genehmigung
  
3. **Kreditabrechnungen:**
  - a) **Neubau und Sanierung der Grundwasserfassung im Kieswerk**
  - b) **Dachsanierung Dorfmuseum, Stierenweg 1**Gemeinderätlicher Antrag      Genehmigung
  
4. **Kaufvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde Niederlenz (Verkäuferin) und der Ulag Umschlag- und Lagerhaus AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in 3661 Uetendorf, Glütschbachstrasse 29 A, Postadresse: c/o Wanzenried Transporte AG, Postfach 270, 3612 Steffisburg (Käuferin), für Grundbuch LIG Niederlenz Nr. 1580, 67.24 a, Industriebauland, unteres Lenzhardfeld, zum Preis von Fr. 1'815'480.—**  
Gemeinderätlicher Antrag      Genehmigung
  
5. **Planungskredit von Fr. 800'000.— zuzüglich Teuerung nach Zürcher Index der Wohnbaupreise (Basis April 2010; Stand April 2011: 101.7 Punkte) für die Erarbeitung eines Bauprojektes „Alterswohnungen Kull-Ida Areal“**  
Gemeinderätlicher Antrag      Genehmigung
  
6. **Verschiedenes und Umfrage**

### Aktenauflage

Das Stimmregister und die Akten zu den Traktanden sind in der Zeit vom 1. bis 14. November 2011 während den ordentlichen Büroöffnungszeiten der Gemeindekanzlei zur Einsicht aufgelegt.

## VERHANDLUNGSFÄHIGKEIT

Gemeindeammann Maurice Humard begrüsst um 20.00 Uhr die Anwesenden zur Ortsbürgergemeindeversammlung im „Bürgersaal“ der Gemeindebaute Rössligasse. Er ist von der sehr grossen Teilnehmerzahl überwältigt.

Vorab beantwortet Gemeindeammann Maurice Humard die Anfrage von Peter Wyser anlässlich der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2011 in Sachen Reaktivierung des Wasserkraftwerkes auf dem Dorfplatz:

Die Einwohnergemeinde, Niederlenz, ist im Besitze der Konzession des Wasserrechts Nr. 543 datiert vom 8. Januar 1909 gewesen. Das Wasser ist ab Schalte Hetex ins Kraftwerk Dorfplatz (Kanal heute noch ersichtlich) eingeleitet worden. Die mittlere nutzbare Wassermenge betrug  $1.50 \text{ m}^3/\text{s}$ . Mit einem mittleren nutzbaren Gefälle von 3.10 m ergab dies eine mittlere Bruttoleistung von 45,6 kW. Das Kraftwerksgebäude ist in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts abgebrochen worden. Die Anlage selbst ist schon früher stillgelegt worden.

Mit Datum vom 1. September 2006 hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt dieses Wasserrecht unter Einwilligung des Gemeinderates im Grundbuch löschen lassen.

Im Zusammenhang mit dem bewilligten Strassenausbau K248 Hauptstrasse wird zwischen Hetex und Dorfplatz eine Insel mit zwei Bachläufen entstehen. Dadurch wird das heutige Gefälle ausgeglichen.

Möchte der Gemeinderat nun die Schaffung eines Kleinkraftwerkes prüfen lassen, müsste das Ausbauprojekt K248 gestoppt und im Bach/Inselbereich neu begutachtet werden.

Um die Abklärungen in Sachen Schaffung eines Kleinkraftwerkes einzuleiten, müsste nachstehendes Vorgehen gewählt werden:

- Beauftragung eines Ingenieurs durch die Gemeinde um die nötigen Vorabklärungen, wie Gefälle, bauliche Massnahmen, Nutzen/Leistung und Kostenaufwand, Rendite usw. vorzunehmen.
- Wenn die Gemeinde zum Schluss kommt, das Projekt weiter zu verfolgen, müsste beim Regierungsrat eine Konzession beantragt werden (anscheinend würde eine solche erteilt). Die einmaligen Kosten der Konzession wären Fr. 5'000.—. Diese würde im Grundbuch eingetragen und hätte eine Laufzeit von 80 Jahren.
- Anschliessend müsste ein Baukredit gesprochen und die Baubewilligungsphase eingeleitet werden.

Die Beantwortung der Anfrage von Peter Wyser kann somit wie folgt zusammengefasst werden:

Die seinerzeitige Konzession ist gelöscht. - Eine neue Konzession könnte wieder beantragt werden. - Die baulichen Gegebenheiten beim Dorfplatz haben sich verändert, sodass am ehemaligen Standort kein neues Kraftwerk mehr gebaut werden könnte. - Für den Gemeinderat hat der Baubeginn des Ausbaus der Hauptstrasse im 1. Semester 2012 Vorrang. Eine Verzögerung durch kommunale Abklärungen in Sachen Kleinkraftwerk auf dem Dorfplatz kann nicht akzeptiert werden.

Sämtliche Anwesende sind rechtzeitig in den Besitz der Traktandenliste der Ortsbürgergemeindeversammlung gekommen.

Änderungen zur Traktandenliste werden nicht gewünscht.

Laut Thomas Steudler, Gemeindeschreiber verzeichnet das Stimmregister 232 stimmberechtigte Ortsbürgerinnen und Ortsbürger, aufgeteilt in 118 Damen und 114 Herren. Ein Fünftel davon entspricht 47 Stimmberechtigten (Beschlussquorum). Anwesend sind 122 Stimmberechtigte (52.58 %), das heisst, alle Beschlüsse mit 47 und mehr Stimmen sind endgültig.

Mit drei kräftigen Glockenschlägen eröffnet Gemeindeammann Maurice Humard die aus Sicht der Teilnehmeranzahl „historische“ Ortsbürgergemeindeversammlung.

## Verhandlungen

### 1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2011

Die Stimmberechtigten werden laut Traktandenliste wie folgt orientiert:

Es wird auf den Anhang A verwiesen. Aus Papierspar- und Umweltschutzgründen erhalten Sie ein Beschlussprotokoll. Das Wortprotokoll in seiner vollen Länge ist durch die Finanzkommission geprüft worden. Zudem liegt dieses im Original während der öffentlichen Auflage vollständig auf. Interessierte Personen können eine Kopie des Wortprotokolls bei der Gemeindekanzlei beziehen (Tel. 062 886 60 30 oder E-Mail [gemeindeverwaltung@niederlenz.ch](mailto:gemeindeverwaltung@niederlenz.ch)). Übrigens ist unter [www.niederlenz.ch](http://www.niederlenz.ch) das ganze Protokoll veröffentlicht.

Gemeindeammann Maurice Humard stellt das Protokoll vor und eröffnet die Diskussion, welche nicht genutzt wird.

Die anschliessende Abstimmung, welche durch Gemeindeammann Maurice Humard durchgeführt wird, zeigt folgendes Resultat:

Das **Protokoll** wird **einstimmig genehmigt**.

## 2. Voranschlag 2012

Die Stimmberechtigten werden laut Traktandenliste wie folgt orientiert:

Es wird auf den Anhang B verwiesen.

Gemeindeammann Maurice Humard erläutert den Voranschlag infolge der vielen neuen Ortsbürgerinnen und Ortsbürger etwas ausführlicher. Er durchstreift die einzelnen Kostenstellen und erwähnt ein erneutes Mal die Leistungen der Ortsbürgergemeinde an die Einwohnergemeinde in den letzten Jahrzehnten. Im Anschluss wird die Diskussion eröffnet, welche nicht genutzt wird.

Die anschliessende Abstimmung, welche durch Gemeindeammann Maurice Humard durchgeführt wird, zeigt folgendes Resultat:

Der **Voranschlag 2012** wird **einstimmig genehmigt**.

## 3. Kreditabrechnungen:

- a) **Neubau und Sanierung der Grundwasserfassung im Kieswerk**
- b) **Dachsanierung Dorfmuseum, Stierenweg 1**

Nachstehende Kreditabrechnungen liegen zur Genehmigung vor:

### Neubau und Sanierung der Grundwasserfassung im Kieswerk

Krediterteilung vom 14. Juni 2004 inkl. MWST	Fr. 64'560.00
+ Teuerung	<u>Fr. 5'347.00</u>

Bruttokredit teuerungsbereinigt	Fr. 69'907.00
---------------------------------	---------------

<b>Kreditabrechnung vom 5. September 2011</b>	<b><u>Fr. 65'958.30</u></b>
---	-----------------------------

<b><i>Kreditunterschreitung</i></b>	<b><u>Fr. 3'948.70</u></b>
-------------------------------------	----------------------------

<b><i>Nettoinvestitionen ohne bezogene Vorsteuern</i></b>	<b><u>Fr. 61'369.60</u></b>
---	-----------------------------

### Dachsanierung Dorfmuseum, Stierenweg 1

Krediterteilung vom 7. Juni 2010 inkl. MWST	Fr. 100'000.00
+ Teuerung	<u>Fr. 1'230.00</u>

Bruttokredit teuerungsbereinigt	Fr. 101'230.00
---------------------------------	----------------

<b>Kreditabrechnung vom 5. September 2011</b>	<b><u>Fr. 96'390.75</u></b>
---	-----------------------------

<b><i>Kreditunterschreitung</i></b>	<b><u>Fr. 4'839.25</u></b>
-------------------------------------	----------------------------

<b><i>Nettoinvestitionen</i></b>	<b><u>Fr. 96'390.75</u></b>
----------------------------------	-----------------------------

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen die beiden Kreditabrechnungen in der vorliegenden Form zu genehmigen.

Gemeindeammann Maurice Humard stellt die beiden Kreditabrechnungen einzeln vor. Im Anschluss daran wird die Diskussion eröffnet, welche nicht gewünscht wird.

Die Abstimmung, welche durch Gemeindeammann Maurice Humard durchgeführt wird, zeigt folgendes Resultat:

Die beiden **Kreditabrechnungen** werden **einstimmig genehmigt**.

- 4. Kaufvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde Niederlenz (Verkäuferin) und der Ulag Umschlag- und Lagerhaus AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in 3661 Uetendorf, Glütschbachstrasse 29 A, Postadresse: c/o Wanzenried Transporte AG, Postfach 270, 3612 Steffisburg (Käuferin), für Grundbuch LIG Niederlenz Nr. 1580, 67.24 a, Industriebauland, unteres Lenzhardfeld, zum Preis von Fr. 1'815'480.—**

Die Stimmberechtigten werden laut Traktandenliste wie folgt orientiert:

Im März 2011 hat sich die Geschäftsleitung der Transall Transporte AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in 8604 Volketswil, Hardstrasse, beim Regio Marketing Lenzburg Seetal nach Grundstücken mit einer Grösse von 5'000 bis 7'000 m<sup>2</sup> Fläche in der Region Lenzburg erkundigt.

Aufgrund der Verfügbarkeit, der Lage und des Grundstückspreises wurden dann die Grundstücke „Oberes Lenzhardfeld“ und „Unteres Lenzhardfeld“ in der Gemeinde Niederlenz besichtigt. Die Rahmenbedingungen der Parzelle Nr. 1580 haben dabei die Anforderungen am besten erfüllt.

In der Absichtserklärung vom 18. August 2011 hat die Geschäftsleitung ihre Kaufabsicht erklärt, mit dem Ziel wenn möglich anfangs 2012 mit den Bauarbeiten beginnen zu können.

Die Transall Transport AG gehört zur Firmengruppe der Wanzenried Transport AG in Steffisburg. Diese beschäftigt über 140 Angestellte und verfügt gegen 150 Fahrzeuge.

Durch die Transall Transport AG würden am Standort Niederlenz 40 bis 50 Arbeitsplätze in der Verwaltung, der Werkstatt und im Transportbereich angesiedelt. In einer weiteren Phase könnte auch der Firmensitz nach Niederlenz verlegt werden.

Für dieses Grundstück wurde ein Preis von Fr. 270.— pro m<sup>2</sup> vereinbart. Bei einer Fläche von 6'724 m<sup>2</sup> ergibt das einen Kaufpreis von Total Fr. 1'815'480.—.

Erworben wird das Grundstück durch die Firma Ulag Umschlag- und Lagerhaus AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in 3661 Uetendorf, Glütschbachstrasse 29 A, welche ebenfalls zur Firmengruppe der Wanzenried Transporte AG, Steffisburg, gehört. Die Ulag Umschlag- und Lagerhaus AG tritt zudem als Bauherrin auf und wird die zukünftige Betriebsgebäudeteile der Transall Transport AG vermieten.

Der Kaufvertrag ist unter der Voraussetzung der Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung bereits unterzeichnet worden.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, diesem Verkaufsvertrag zuzustimmen.

Der Vertrag in seiner vollen Länge kann während der öffentlichen Auflage bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

---

Auszugweise wird hier der von lic. iur. Bruno Felder, aargauischer Notar, mit Büro in Lenzburg, erarbeitete Vertrag abgedruckt

## **Kaufvertrag**

### **I. Vertragsparteien**

Verkäuferin: Ortsbürgergemeinde Niederlenz, in 5702 Niederlenz  
(vertreten durch den Gemeinderat Niederlenz)

Käuferin: Ulag Umschlag- und Lagerhaus AG, Aktiengesellschaft mit Sitz  
in 3661 Uetendorf, Glütschbachstrasse 29 A; Postadresse: c/o  
Wanzenried Transporte AG, Postfach 270, 3612 Steffisburg  
(Firmen-Nr. CH-092.3.001.004-5)

### **II. Vorbericht**

Die Ulag Umschlag- und Lagerhaus AG beabsichtigt, von der Ortsbürgergemeinde Niederlenz das Grundstück GB LIG Niederlenz Nr. 1580 zwecks Überbauung mit einer Gewerbebaute zu erwerben.

Für den Fall, dass für die geplante Gewerbebaute bis zum 30. September 2012 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen sollte, steht der Ulag Umschlag- und Lagerhaus AG das Recht zu, vom vorliegenden Kaufvertrag zurück zu treten.

### **III. Kaufsobjekt**

Bezüglich des nachfolgend aufgeführten Grundstückes verpflichten sich - unter Vorbehalt von Ziff. VI. hienach - einerseits die Ortsbürgergemeinde Niederlenz, als Verkäuferin, dieses zu übertragen sowie andererseits die Ulag Umschlag- und Lagerhaus AG, als Käuferin, dasselbe zu erwerben:

#### ***Grundbuch LIG Niederlenz Nr. 1580, Plan 16***

67.24 a           Acker, Wiese, Weide, Strasse und Weg, Unteres Länzertfeld

#### **Anmerkungen**

Keine

Dienstbarkeiten

- Recht: Durchfahrtsrecht für Industriegeleise z. L. LIG Lenzburg Nrn. 739, 742, 3133, 3134, LIG Niederlenz Nrn. 1093, 1096, 1098, 1399, 1765
- Recht: Anschlussrecht an Stammgeleise z. L. LIG Lenzburg Nrn. 546, 738, 797, 2997
- Recht: Durchfahrt für Industriegeleise z. L. LIG Niederlenz Nr. 945
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht z. G. LIG Niederlenz Nr. 1026
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z. L. LIG Niederlenz Nr. 1026
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht z. G. LIG Niederlenz Nr. 1581
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z. L. LIG Niederlenz Nr. 1581

Grundlasten und Vormerkungen

Keine

GrundpfandrechteIm gleichberechtigten 1. Rang:

- Inhaber-Schuldbrief vom 28. März 1972 Fr. 250'000.—  
Maximalzinsfuss 7.5 %  
Gläubigerin ohne Eintrag: Ortsbürgergemeinde Niederlenz, in Niederlenz
- Inhaber-Schuldbrief vom 28. März 1972 Fr. 500'000.—  
Maximalzinsfuss 7.5 %  
Gläubigerin ohne Eintrag: Ortsbürgergemeinde Niederlenz, in Niederlenz

Nachdem die Käuferin diesbezüglich keine Schuldpflicht übernimmt, sind die Schuldbriefe spätestens nach vollständiger Begleichung des gesamten Kaufpreises der Käuferin bzw. der neuen Gläubigerin unbelehnt und unentkräftet auszuhändigen. Im Hinblick auf eine allfällige Wiederbelehnung der Schuldbriefe übernimmt die Käuferin eine künftige Schuldpflicht aus diesen Titeln.

Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass die Anmeldung der Handänderung unabhängig vom Vorliegen der Schuldbriefe erfolgen kann.

IV. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 270.--/m<sup>2</sup> (Franken zweihundertsiebzig pro Quadratmeter) und somit für 6'724 m<sup>2</sup> insgesamt

Fr. 1'815'480.—

und ist von der Käuferin innert zehn Tagen nach Grundbucheintrag (Tagebucheintrag) an die Verkäuferin zu bezahlen.

Für verspätete Zahlungen hat die Käuferin den gesetzlichen Verzugszins von 5 % p.a. zu leisten.

Bei der Vertragsunterzeichnung hat die Käuferin für die Zahlung des Betrages von Fr. 1'815'480.— eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung eines schweizerischen Bankinstitutes zugunsten der Verkäuferin beizubringen, deren Vorlage Letztere durch Unterzeichnung dieses Vertrages bestätigt.

## **V. Obligatorische Bestimmungen**

### **1. Geplante Überbauung des Kaufsobjektes**

Im Hinblick auf die geplante Erstellung einer Gewerbebaute auf dem Kaufsobjekt ist die Käuferin berechtigt, ab sofort die Überbauung des Kaufsobjektes zu planen und mit sämtlichen Rechten eines Eigentümers mit den Behörden zu verhandeln und Auskünfte zu verlangen. Im Weiteren verpflichtet sich die Verkäuferin, sämtliche für die Einreichung eines entsprechenden Baugesuches und die Erteilung der Baubewilligung notwendigen Handlungen vorzunehmen und insbesondere die hierfür erforderlichen Unterschriften zu leisten. Ebenso erklärt sich die Verkäuferin mit der Vornahme allenfalls notwendiger Sondierungsschlitz- und/oder Probebohrungen sowie dem Stellen von Bauprofilen einverstanden.

Die geplante Überbauung des Kaufsobjektes erfolgt im Namen, in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten der Käuferin, d.h. sämtliche damit verbundenen Kosten gehen vollumfänglich zu deren Lasten.

Die Käuferin verpflichtet sich ihrerseits, einerseits die Verkäuferin über den Stand des Baubewilligungsverfahrens auf dem Laufenden zu halten sowie andererseits mit der geplanten Überbauung des Kaufsobjektes nicht vor der Eintragung der Handänderung im Grundbuch zu beginnen.

### **2. Handwerkerpflicht**

Die Käuferin verpflichtet sich, bei der Überbauung des Kaufsobjektes das Kies- und Sandwerk der Ortsbürgergemeinde Niederlenz mit der Kies- und Betonlieferung sowie Aushubdeponie zu Konkurrenzpreisen zu beauftragen.

Die Vertragsparteien bemühen sich, die massgeblichen Referenzpreise noch vor Vergabe festzulegen. Können sich die Parteien nicht einigen, wird der Konkurrenzpreis wie folgt ermittelt:

Mindestens vier Kies- und Sandwerke in der Region, die aus eigener Kraft in der Lage wären, das Projekt termingerecht zu realisieren, sind zur Einreichung von Offerten einzuladen. Das Mittel der beiden günstigsten eingereichten Offerten gilt als massgeblicher Konkurrenzpreis.

### **3. Gemeinsame Bestimmungen**

Die Parteien verpflichten sich, diese obligatorischen Bestimmungen - soweit sie in der Zwischenzeit nicht hinfällig geworden sind - ihren Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

## **VI. Einseitiges Rücktrittsrecht der Käuferin**

Für den Fall, dass bis zum 30. September 2012 für die auf dem Kaufsobjekt geplante Gewerbebaute keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen sollte, steht der Ulag Umschlag- und Lagerhaus AG das Recht zu, vom vorliegenden Kaufvertrag zurückzutreten.

Sofern die Käuferin von diesem Recht Gebrauch machen will, hat sie dies bis spätestens zehn Tage nach dem erwähnten Zeitpunkt der Verkäuferin und der Urkundsperson schriftlich mitzuteilen.

Durch den Beginn von Bauarbeiten auf dem Kaufsobjekt verwirkt die Käuferin ihr Recht zum einseitigen Vertragsrücktritt.

Tritt die Käuferin vom Vertrag zurück, sind die Parteien per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt. Insbesondere stehen in diesem Fall der Käuferin für ihre Aufwendungen (insbes. Planungskosten) keine Ansprüche gegenüber der Verkäuferin zu.

Sofern und soweit die Käuferin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Veränderungen am Kaufsobjekt (insbesondere Sondierungsschlitze und/oder Probebohrungen) vorgenommen hat, hat sie bei einem Vertragsrücktritt den ursprünglichen Zustand des Kaufsobjektes auf eigene Kosten vollumfänglich wiederherzustellen.

## **VII. Weitere Vertragsbestimmungen**

1. Nutzen und Schaden gehen mit Grundbucheintrag (Tagebucheintrag) auf die Käuferin über.

Der Grundbucheintrag hat sofort nach Rechtskraft der Baubewilligung für die auf dem Kaufsobjekt geplante Gewerbebaute zu erfolgen.

2. Das Vertragsobjekt wird verkehrs- und leitungsmässig wie folgt erschlossen übertragen:

- a) Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt von der Strassenparzelle 1089 ("Lenzhardweg") über die Wegparzelle 1056 ("Hummelweg") (vgl. Ziff. 7 hienach) sowie aufgrund der gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrechte mit den Nachbarparzellen 1026 und 1581 (vgl. Ziff. 7 hienach).

- b) Die Werkleitungen für Wasser, Elektrizität und Kanalisation sowie die Gasleitung befinden sich in der Strassenparzelle 1089 ("Lenzhardweg").

Die Kosten der Erschliessung bis zur Parzellengrenze sowie der internen Erschliessung des Kaufsobjektes sind alleine von der Käuferin zu tragen. Im Weiteren hat diese auch die Anschlussgebühren gemäss den Reglementen der Gemeinde Niederlenz bzw. der Regionalen Technischen Betriebe (RTB), in Möriken-Wildegg, vollumfänglich selber zu tragen.

3. Der Kaufpreis versteht sich für das von Altlasten und schadstoffbelasteten Abfällen freie Vertragsobjekt. Sollte sich herausstellen, dass das Kaufsobjekt mit Altlasten und/oder schadstoffbelasteten Abfällen belastet ist, die vor dem Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Schaden entstanden sind, verpflichtet sich die Verkäuferin, sämtliche mit der Sanierung und Entsorgung verbundenen Kosten vollumfänglich zu übernehmen.
4. Das Kaufsobjekt wird frei von Miet- und Pachtverhältnissen übertragen.

5. Mit Ausnahme der im vorliegenden Vertrag enthaltenen Zusicherungen leistet die Verkäuferin keine Währschaft für Mängel des Vertragsobjektes. Insbesondere übernimmt die Käuferin das Grundstück im heutigen Zustand.

Im Weiteren hat die Käuferin Kenntnis

- a) von der Zonenzugehörigkeit des Grundstückes und den diesbezüglich geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
- b) vom Inhalt und der Bedeutung der auf dem Kaufsobjekt eingetragenen Dienstbarkeiten.

Die Parteien bestätigen, dass sie von der Urkundsperson auf die Auswirkungen dieser Bestimmung ausdrücklich aufmerksam gemacht worden sind.

6. Das Kaufsobjekt ist gemäss Abtretungsvertrag vom 8. Juni 2006 zwischen der Ortsbürgergemeinde Niederlenz und der Einwohnergemeinde Niederlenz sowie gestützt auf die Mutationstabelle Nr. 982 der Gemeinde Niederlenz entstanden.

Im erwähnten Abtretungsvertrag ist unter anderem folgende Bestimmung enthalten:

## **VI. Rein obligatorische Bestimmungen**

### **1. Werkleitungen**

*Bezüglich der benötigten Werkleitungen räumen sich die jeweiligen Eigentümer der neuen Parzellen 1580 und 1581 gegenseitig alle für die Erschliessung der darauf noch zu erstellenden Gebäude mit dazugehörenden Anlagen erforderlichen Durchleitungs- und Anschlussrechte (Wasser, Abwasser, Sickerleitungen, Radio- und Fernsehkabel, Telefon, Elektrizität usw.) ein.*

*Auf die Eintragung von entsprechenden Durchleitungsrechten im Grundbuch wird ausdrücklich verzichtet, da insbesondere gemäss Art. 691 ZGB jeder Grundeigentümer verpflichtet ist, solche Durchleitungen zugunsten von Nachbargrundstücken zu dulden.*

*Sofern und soweit der Unterhalt nicht zulasten der Lieferwerke geht, ist dieser durch die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 1580 und 1581 im Verhältnis ihrer Interessen zu tragen. Vorbehalten bleiben Unterhaltskosten, die eindeutig von einem einzelnen Grundeigentümer verursacht wurden.*

*Bei Verlegungen ist auf die Interessen des belasteten Grundeigentümers angemessen Rücksicht zu nehmen. Ein nachweisbar entstehender vermögensrechtlicher Schaden ist dem belasteten Grundeigentümer zu ersetzen.*

### **2. Weiterübertragungspflicht**

*Diese obligatorischen Bestimmungen sind einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.*

Die Käuferin übernimmt diese obligatorischen Verpflichtungen und verpflichtet sich ihrerseits, diese einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden, unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

7. Im Kaufvertrag vom 8. Juni 2006 zwischen der Ortsbürgergemeinde Niederlenz, als Verkäuferin, und Werner Frei, 1945, als Käufer, über das Grundstück GB LIG Niederlenz Nr. 1581 ist unter anderem folgende Bestimmung enthalten:

#### **IV. Obligatorische Bestimmungen**

##### **1. Verkehrsmässige Erschliessung**

###### **a) Wegparzelle 1056 ("Hummelweg")**

Die Einwohnergemeinde Niederlenz (vertreten durch den Gemeinderat Niederlenz), als Eigentümerin der Wegparzelle 1056 (westlich an das Kaufsobjekt angrenzend und in der Bauzone liegend), gestattet dem Käufer sowie dem Eigentümer der nördlich gelegenen Parzelle 1580, diesen bisherigen Feldweg als Fahrstrasse bis zur nördlichen Grenze der Parzelle 1580 auszubauen, wobei die einschlägigen VSS-Normen einzuhalten sind. Die Baukosten gehen zulasten von Werner Frei und des Eigentümers der Parzelle 1580. Der spätere Unterhalt ist von der Einwohnergemeinde Niederlenz zu übernehmen.

###### **b) Gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte mit den Parzellen 1026 und 1580**

Auf der Ostseite des Kaufsobjektes erstellen die Eigentümer der Parzellen 1026, 1580 und 1581 gestützt auf die im Grundbuch eingetragenen gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrechte (je 3 m, total 6 m breit) in gegenseitiger Absprache einen sowohl den Bedürfnissen des Kaufsobjektes (Parzelle 1581) als auch der Nachbarparzellen 1026 und 1580 dienenden Fuss- und Fahrweg in noch zu bestimmender Breite (evtl. nur für Einbahnverkehr Nord-Süd). Die Erstellung erfolgt im Zuge der Überbauung der Parzelle 1026 durch die Alpsteg Fenster AG, wobei wiederum die einschlägigen VSS-Normen einzuhalten sind. Die Baukosten werden von der Eigentümerin der Parzelle 1026 zur Hälfte sowie von den beiden Eigentümern der Parzellen 1580 und 1581 je zu einem Viertel getragen (offene Abrechnung der Alpsteg Fenster AG an die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 1580 und 1581 über den betreffenden Strassenabschnitt). Die späteren Unterhaltskosten gehen einerseits zur Hälfte zulasten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 1026 sowie andererseits zu je einem Viertel zulasten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen 1580 und 1581.

##### **4. Gemeinsame Bestimmungen**

Die Parteien verpflichten sich, diese obligatorischen Bestimmungen - soweit sie in der Zwischenzeit nicht hinfällig geworden sind - ihren Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Heute besteht für die Parzellen 1026, 1580 und 1581 (vgl. lit. b) hievor) eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 4.00 m bis ca. 27 m nördlich des Gebäudes

Nr. 1485 auf der Parzelle 1026. Der damit verbundene Kostenanteil von 1/4 der Ortsbürgergemeinde Niederlenz als Eigentümerin der Parzelle 1580 wurde dieser von der Alpsteg Fenster AG am 17. Dezember 2007 in Rechnung gestellt und von Ersterer an Letztere bezahlt. Die Bestimmung bezüglich der Tragung der Baukosten gemäss lit. b) hievor gilt somit nur noch für eine allfällige Verbreiterung und/oder Verlängerung der Verkehrsfläche.

Die Käuferin übernimmt die noch bestehenden obligatorischen Verpflichtungen und verpflichtet sich ihrerseits, diese - sofern sie in der Zwischenzeit nicht hinfällig geworden sind - einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden, unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

8. Allfällige Gewinnsteuern hat die Verkäuferin zu bezahlen.
9. Die Genehmigung dieses Vertrages durch die Versammlung der Ortsbürgergemeinde Niederlenz bleibt ausdrücklich vorbehalten.
10. Die Kosten dieses Vertrages (Grundbuchamt und Notar) werden von der Verkäuferin und von der Käuferin unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte getragen.

Hingegen gehen die Kosten der erforderlichen Feststellungsurkunde gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) sowie allfällige Finanzierungskosten (Schuldbrieferrichtungen bzw. -erhöhungen) vollumfänglich zulasten der Käuferin.

Sollte die Käuferin von ihrem Rücktrittsrecht gemäss Ziff. VI. hievor Gebrauch machen, sind die Kosten des vorliegenden Vertrages (Notar) unter solidarischer Haftbarkeit der Verkäuferin vollumfänglich von ihr zu tragen.

11. ...

12. ...

13. ...

---

Gemeinderat Thomas Hofstetter stellt das Traktandum mit seinen baurechtlichen, vertraglichen und planerischen Finessen vor und weist auf folgende Vertragsänderungen im Speziellen hin:

#### **IV. Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt Fr. 270.--/m<sup>2</sup> (Franken zweihundertsiebzig pro Quadratmeter) und somit für 6'724 m<sup>2</sup> insgesamt

und ist von der Käuferin innert zehn Tagen nach Grundbucheintrag (Tagebucheintrag) an die Verkäuferin zu bezahlen.

**Fr. 1'815'480.--**

Für verspätete Zahlungen hat die Käuferin den gesetzlichen Verzugszins von 5 % p.a. zu leisten.

~~Bei der Vertragsunterzeichnung hat die Käuferin für die Zahlung des Betrages von Fr. 1'815'480.— eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung eines schweizerischen Bankinstitutes zugunsten der Verkäuferin beizubringen, deren Vorlage Letztere durch Unterzeichnung dieses Vertrages bestätigt.~~

## VII. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Nutzen und Schaden gehen mit Grundbucheintrag (Tagebucheintrag) auf die Käuferin über.

~~Der Grundbucheintrag hat sofort nach Rechtskraft der Baubewilligung für die auf dem Kaufsobjekt geplante Gewerbebaute zu erfolgen.~~

*Unter Vorbehalt von Absatz 3 hienach hat der Grundbucheintrag sofort nach Rechtskraft der Baubewilligung für die auf dem Kaufsobjekt geplante Gewerbebaute zu erfolgen.*

*Im Übrigen hat die Käuferin auf den Zeitpunkt des Grundbucheintrages für die Zahlung des Betrages von Fr. 1'815'480.— eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung eines schweizerischen Bankinstitutes zugunsten der Verkäuferin der Urkundsperson beizubringen, was vom Grundbuchamt jedoch nicht zu überprüfen ist.*

Die Diskussion wird eröffnet.

Auf Wunsch von Walter Gloor wird die Feinerschliessung der Parzelle mittels Plan erklärt.

Gemeindeammann Maurice Humard ergänzt, dass Herr Wanzenried bei der Vertragsunterzeichnung erwähnt hat, dass in Niederlenz rund 20 Fahrzeuge stationiert werden. Es wird mit durchschnittlich 10 – 15 Fahrten pro Tag ab neuem Standort gerechnet. Heute schon ständig stationiert sind mehrere Fahrzeuge bei den Firmen Symalit AG, Lenzburg und Rigips AG, Holderbank. Der Firmensitz wird nach Niederlenz verlegt. - In einen Zeitungsartikel im Vorfeld zur heutigen Gemeindeversammlung ist erwähnt, dass die Erschliessung über Stadtgebiet von Lenzburg erfolgt. Diese Äusserung hat in der Nachbargemeinde für etwas Unruhe gesorgt. Mit der Einzonung des unteren Lenzhardfeld im Jahr 2001 hat der Gemeinderat dem Stadtrat Lenzburg die Absichtserklärung abgegeben, einen grösseren Beitrag an eine Verkehrserschliessung wie Ringstrasse Nord usw. zu leisten. Eine Erschliessung über den Lenzhardweg auf dem Niederlenzer Gemeindegebiet ist nicht möglich.

Willi Rusterholz erkundigt sich über den Planungsstand beim Projekt Ringstrasse Nord auf dem Gemeindegebiet Lenzburg. Es kann nicht sein, dass auf lange Sicht ein weiterer Teil des Schwerverkehrs über die Staufbergstrasse abfliesst. Dies wird heute schon so durch die Häfeli AG, Lenzburg, praktiziert.

Gemeindeammann Maurice Humard klärt, dass kurzfristig das Befahren der Staufbergstrasse nicht verhindert werden kann. Ab dem Traitafina-Kreisel in Richtung Lenzburgerstrasse bzw. Niederlenzerstrasse ist der Strassenausbau infolge der Bauungen schon ausgeführt. Der Anschluss an die K248 unter der Autobahnbrücke wäre nun eine logische Fortsetzung. Über dieses neue Strassenstück sollte die Niederlenzer Hammermatte und das Lenzburger Gleis Nord (ehemaliges Hero-Areal) verkehrsmässig erschlossen werden. Eine Erschliessung über die bestehende Sägestrasse in Lenzburg ist eher unwahrscheinlich. Es zeigt sich, dass diese letzte Strassenbauetappe zum Ringschluss in Lenzburg ein „Politikum“ werden könnte. Zudem setzt Lenzburg nicht die gleichen Prioritäten im Strassenbau.

Claudia Kull betont, dass täglich 30 – 40 Mitarbeitende aus dem Industriequartier den Lenzhardweg mit ihren PW's als Arbeitsweg nutzen. Die Anwohner müssen mit diesem Mehrverkehr leben.

Gemeindeammann Maurice Humard bestätigt, dass der Transitquartierverkehr mit geeigneten Massnahmen quartierverträglich gemacht, aber nicht verhindert werden kann.

Die anschliessende Abstimmung, welche durch Gemeindeammann Maurice Humard durchgeführt wird, zeigt folgendes Resultat:

**Der Kaufvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde Niederlenz (Verkäuferin) und der Ulag Umschlag- und Lagerhaus AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in 3661 Uetendorf, Glütschbachstrasse 29 A, Postadresse: c/o Wanzenried Transporte AG, Postfach 270, 3612 Steffisburg (Käuferin), für Grundbuch LIG Niederlenz Nr. 1580, 67.24 a, Industriebauland, unteres Lenzhardfeld, zum Preis von Fr. 1'815'480.— inkl. seinen vorgenannten Änderungen wird mit grossem Mehr genehmigt.**

**5. Planungskredit von Fr. 800'000.— zuzüglich Teuerung nach Zürcher Index der Wohnbaupreise (Basis April 2010; Stand April 2011: 101.7 Punkte) für die Erarbeitung eines Bauprojektes „Alterswohnungen Kull-Ida Areal“**

Die Stimmberechtigten werden laut Traktandenliste wie folgt orientiert:

Im Herbst 2008 wurde die Metron Raumentwicklung AG, Brugg, mit der Erarbeitung von Erschliessungs- und Bebauungsstudien für die Ortsbürger-Liegenschaften "Kull-Ida" (Parz. 1859) und "Aeschbach-Haus" (Parz. 807) beauftragt.

Im Vordergrund stand die Idee, an dieser zentralen Lage und in Nähe des Altersheims eine altersgerechte Wohnsiedlung zu realisieren, da in Niederlenz eine solche Wohnform fehlt.

An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 8. Juni 2009 konnte zudem die nördlich an das Kull-Ida Areal angrenzende Parzelle 1396 erworben werden.

Im November 2010 wurde für die Weiterbearbeitung eine Begleitgruppe bestehend aus folgenden Personen ernannt:

- Walter Gloor, Präsident Liegenschaftskommission Ortsbürgergemeinde (LIKO OG)
- Heini Haller, Vertreter Ortsbürgergemeinde
- Gemeinderat Thomas Hofstetter
- Gemeindeammann Maurice Humard, Vertreter Verein Altersbetreuung Niederlenz (VAN)
- Frau Vizeammann Gabi Lauper Richner, Vertreterin LIKO OG
- Brigitte Steudler, Vertreterin Ortsbürgergemeinde
- Heinz Wilk, Vertreter LIKO OG

Inzwischen liegen folgende Unterlagen vor und können während der Aktenauflage eingesehen werden:

- Arealentwicklung Kull-Ida, Bericht Entwicklungsszenarien der Metron Raumentwicklung AG vom 24. April 2009 und Ergänzung Grobkostenschätzung vom 16. Juni 2009
- Strategiepapier des VAN vom 14. Februar 2010: Daraus geht hervor, dass der VAN an der Weiterentwicklung des Projektes „Alterswohnungen“ interessiert ist, insbesondere auch an der Schnittstelle zwischen dem Alters- und Pflegeheim und den Alterswohnungen. Der VAN sieht sich jedoch weder als Investor noch als Bauherr.
- Marketingstrategische Ausrichtung des Kull-Ida Areals in Niederlenz, Bericht von Zeugin-Gölker, Immobilienstrategien, Zürich, vom 21. Januar 2011
- Übersicht von Überbauungen für Wohnen im Alter – Beispielsammlung u. a. betreffend Grösse, Finanzierung / Beteiligungsform, Trägerschaft, Angebot / Dienstleistungen, erstellt durch die Begleitgruppe, Frühling 2011
- Richtprojekt Kull-Ida der Metron Raumentwicklung AG vom 5. August 2011 und bereinigte Kostenberechnung vom 29. August 2011

Für die Erarbeitung eines konkreten Bauprojektes (bis Eingabe Baugesuch) soll nun ein Planungskredit gesprochen werden. Es ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

• Erarbeitung Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag	Fr.	700'000.—
• Begleitkommission, weitere Abklärungen betr. Realisierung / Trägerschaft, sowie Reserve	Fr.	<u>100'000.—</u>
<b>Total</b>	Fr.	<u><u>800'000.—</u></u>

Der Gemeinderat und die Mitglieder der LIKO OG empfehlen Ihnen die Genehmigung dieses Planungskredites.

Frau Vizeammann Gabi Lauper Richner stellt den Planungskredit mit all seinen Vorgeschichten und Abklärungen sehr ausführlich vor. Im Anschluss daran wird die Diskussion eröffnet.

Ivo Hollenstein interessiert sich für die Wohnungstypen und deren m<sup>2</sup>-Zahlen.

Frau Vizeammann Gabi Lauper Richner erklärt, dass es sich um 2 ½ und 3 ½ Zimmerwohnungen mit Flächen zwischen 60 und 70 m<sup>2</sup> handeln könnte. Die genaue Wohnungsanzahl und deren Wohnflächen werden erst mit dem Bauprojekt im Detail erarbeitet.

Gemeindeammann Maurice Humard betont, dass es sich heute nicht um die Bebauung des Areales, sondern nur um einen Planungskredit geht. Festgestellt werden kann, dass die Nachfrage und die Wünsche aus der Bevölkerung schon sehr gross sind. Wenn alle die heute ihr Interesse angemeldet haben, je eine Wohnung nehmen würden, wären diese vor der Realisierung schon reserviert. Die Marktsituation kann sich natürlich ändern. Wunsch wäre es, dass jede Wohnung ein Unikat mit einem eigenen Charakter würde. Im Vergleich zu anderen besichtigten Anlagen würden in Niederlenz relativ grosse Wohnungen entstehen. Um die angestrebten Ziele zu erreichen, muss im Vordergrund die Wohnqualität und nicht die Rendite stehen. Dies könnte mittels eines Genossenschaftsmodells und/oder mit dem finanziellen Engagement der öffentlichen Hand erreicht werden. – Realisiert das Projekt eine Pensionskasse oder ein Drittinvestor steht natürlich die Rendite in erster Priorität. Das Interesse an einem Volumen von 10 bis 12 Mio. Franken aus diesen Investorenkreisen ist sehr gross.

Yvonne Rodel findet das Projekt eine tolle Sache in Ergänzung zum Altersheim und diese steigert die Attraktivität unseres Dorfes. Für sie ist der Betrag des Planungskredites enorm hoch. Sind diese Ausgaben zwingend notwendig?

Gemeindeammann Maurice Humard klärt, dass das geschätzte Bauvolumen bei rund 10 Mio. Franken liegt. Aus Erfahrung kann davon ausgegangen werden, dass für die Planung bis zum bewilligungsfähigen Projekt inkl. aller Honorare für Planer und Ingenieure mit 10 % der Bausumme gerechnet werden muss. Im Betrag sind auch noch Reserven beinhaltet. Das Projekt wird nicht bis zur Ausführungsplanung ausgearbeitet.

Ivo Hollenstein erkundigt sich nach der Anzahl der Wohnungen.

Gemeindeammann Maurice Humard weist darauf hin, dass die Studie auf 21 Wohnungen, je zur Hälfte 2 ½ und 3 ½ Zimmer Wohnungen und einem Gewerbeteil in der Liegenschaft Kull-Ida basiert.

Andreas Hänger bedankt sich vorab für die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht. Er bezeichnet sich als „Neo-Ortsbürger“. Ihn interessiert der Verhandlungsstand mit dem Altersheimvorstand in Sachen Mitbenutzung von Infrastrukturen und Beanspruchung von Dienstleistungen sowie die verkehrstechnische Anbindung der zukünftigen Wohnungen.

Gemeindeammann Maurice Humard informiert, dass nach der Studie die verkehrstechnische Erschliessung über eine Garagierung ab der Hauptstrasse erfolgt. – Ab der Hungeligrabenstrasse ist ein Erschliessungsweg für Ambulanzen, Notfälle usw. geplant. Auf dem Niveau des Altersheimes werden zudem Besucherparkplätze erstellt. – Der Verein Altersheim Niederlenz (VAN) hat Visionen. Diese sind vom Projekt der Ortsbürgergemeinde losgelöst. Geplant sind eine Erweiterung der Küche und der Betrieb eines öffentlichen Restaurants sowie wenige neue Zimmer. Mit diesen Erweiterungen können die zukünftig geforderten Dienstleistungen Dritter angeboten

werden. Ein entsprechender Kredit wird der nächsten Vereinsversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet. – Aus Verhandlungen hat sich herauskristallisiert, dass der VAN nicht als Investor für die Überbauung auftreten kann. Hingegen können die benötigten Dienstleistungsangebote zur Verfügung gestellt werden.

Peter Günthart erkundigt sich, welches Büro für die Projektierung engagiert werden soll.

Gemeindeammann Maurice Humard erwähnt, dass die Metron AG als Verfasserin der Studie bestimmt wertvolles Vorwissen erarbeitet hat. Wenn der Auftrag an eine andere Firma fällt, muss sich diese sicherlich das Wissen aneignen, was zu Mehrkosten führen könnte. – Ein Zuschlag an eine Firma oder Versprechungen gegenüber einer solchen sind nicht erfolgt.

Urs Fischer findet die mutmasslichen Entstehungskosten sehr hoch. Bei 21 Wohnungen würde dies bedeuten, dass pro Wohnung ca. eine ½ Mio. Franken aufgewendet werden müsste. Zinsen und Nebenkosten fallen vermutlich sehr hoch aus. Er hat Zweifel, dass eine Pensionskasse nach genauer Beurteilung des Projektes noch ein Investitionsinteresse zeigt.

Gemeindeammann Maurice Humard zweifelt daran, dass trotz verschiedener vorliegenden Anfragen sich eine Pensionskasse nach Analyse von Renditeberechnungen engagieren wird. Die hohen Baukosten infolge der Hanglage, der kommunal geforderten Anpassung an das Dorfbild sowie der Individualität der Wohnungen und deren Ausbaustandart könnten sich negativ auswirken. Ein Bauvorhaben auf ebenem Land kann viel günstiger realisiert werden. – Geschätzt wird ein Preis von Fr. 200.—/m<sup>2</sup> und Jahr. Bei 70 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche würde dies ein Monatszins ohne Nebenkosten von rund Fr. 1'300.— ausmachen. Aktuell erarbeitet eine Privatunternehmung ein Projekt mit entsprechender Kostenberechnung. Leider liegen hier die Resultate noch nicht vor.

Fritz Wilk vermutet, dass wenn heute der Planungskredit gutgeheissen wird, die Ortsbürgergemeinde als Bauherrin auftritt.

Gemeindeammann Maurice Humard betont, dass verschiedene Modelle offen sind. Denkbar wäre die Ortsbürgergemeinde alleine oder in Verbindung mit einer Genossenschaft. Aus Sicht des Gemeinderates ist es wichtig ein Angebot analog der vorliegenden Studie anzubieten. Wohnungssuchende im angesprochenen Lebensabschnitt müssen im Dorf bleiben können. Diesen Personen muss auch ein gewisser Komfort angeboten werden.

Andreas Hänger erkundigt sich, ob Abklärungen zur Hangsicherung gemacht worden sind?

Gemeindeammann Maurice Humard erklärt, dass keine konkrete Prüfung vorliegt. Infolge der Bebauung Hungeligrabenstrasse 17 und 19 und deren Stützmauern bergseits ist die Beschaffenheit des Untergrundes in etwa bekannt. Genaue Abklärungen diesbezüglich müssen mit der Planung vorgenommen werden.

Patrick Härdi erkundigt sich, ob Studien vorhanden sind, welche die Zahl möglicher Interessenten an Alterswohnungen und deren Bedürfnisse belegen.

Gemeindeammann Maurice Humard weist darauf hin, dass die Arbeitsgruppe u. a. die Aufgabe hatte, die Bedürfnisse abzuklären, sich bei möglichen bestehenden Organisationen über Vorhandenem zu erkundigen und erstellte Objekte zu besichtigen. Viele Gemeinden beschäftigen sich mit dem Bau von ähnlichen Alterswohnungen. Das hängt damit zusammen, weil zu wenig stationäre Pflegeplätze zur Verfügung stehen. Für Niederlenz ist eine Marktstudie erstellt worden, welche klar den Bedarf von geeigneten Wohnungen nachweist. Aus Gesprächen mit Betroffenen kann entnommen werden, dass das Interesse aktuell sehr gross ist.

Pier Manera betont, dass eine Möglichkeit eines Einkaufes in eine Genossenschaft bestünde, um die monatlichen Kosten zu senken.

Gemeindeammann Maurice Humard bestätigt diese Idee. Details müssten aber noch weiter abgeklärt werden.

Hans Ueli Dietiker schlägt vor um Kosten einzusparen, die Planung auf ein Minimum zu beschränken. Dadurch könnte der Planungskredit verkleinert werden.

Gemeindeammann Maurice Humard betont, dass das vorhandene Richtprojekt schon weit fortgeschritten ist. Bis heute sind schon rund Fr. 50'000.— in die Studien investiert worden. Weitergehende Aussagen können nur mit vertieften Studien erfolgen. Wichtig ist auch, dass die Arbeitsgruppe die Bevölkerung laufend über den Wissensstand orientiert. – Die Planungskosten von 8 – 10 % der Bausumme sind üblich. Darin sind auch sämtliche Vorabklärungen von verschiedenen Ingenieuren beinhaltet.

Die Abstimmung, welche durch Gemeindeammann Maurice Humard durchgeführt wird, zeigt folgendes Resultat:

**Der Planungskredit von Fr. 800'000.— zuzüglich Teuerung nach Zürcher Index der Wohnbaupreise (Basis April 2010; Stand April 2011: 101.7 Punkte) für die Erarbeitung eines Bauprojektes „Alterswohnungen Kull-Ida Areal“ wird mit grossem Mehr gegen 3 Stimmen genehmigt.**

## 6. Verschiedenes und Umfrage

Gemeindeammann Maurice Humard orientiert:

Freitag, 25. November 2011, Einwohnergemeindeversammlung

An dieser Gemeindeversammlung wird u. a. über den Kauf des Hofes der Erben Rickli für 1,9 Mio. Franken befunden. Hier geht es um zukünftigen Kiesabbau durch die Ortsbürgergemeinde auf dem zu erwerbenden Land. Die Anwesenden werden im Interesse der Ortsbürgergemeinde ermuntert an der Versammlung teilzunehmen, geht es doch um einen möglichen zukünftigen Kiesabbau.

Samstag, 17. Dezember 2011, Weihnachtsbaumverkauf

Dieser findet beim Werkhof am Stationsweg 8, zwischen 09.00 – 11.00 Uhr statt.

Pro Familie wird den heute anwesenden ein Gutschein im Wert von Fr. 20.— für einen Weihnachtsbaum abgegeben.

Samstag, 24. März 2012, Waldarbeitstag

Das Programm wird hier zur gegebenen Zeit noch publiziert.

Gruppierung mit dem Arbeitstitel „Niederlenz unter Strom“

Aus Eigeninitiative und überparteilich haben sich zwei Hauptgruppen gebildet. Die eine hat das Thema „Alternative Stromproduktion“ die andere „Strom sparen, Strom effizient nutzen“. An der Mitarbeit interessierte Personen können sich bei Gemeinderat Jürg Link oder Willi Rusterholz melden.

Willi Rusterholz ist Mitglied der Arbeitsgruppe „Strom sparen, Strom effizient nutzen“. Eine erste Besprechung findet am Dienstag, 15. November 2011, um 20.00 Uhr, im alten Gemeindehaus statt. Die Gruppe „Alternative Stromproduktion“ trifft sich erstmals am Dienstag, 22. November 2011, um 20.00 Uhr, im Gemeinderatszimmer.

Yvonne Rodel, Präsidentin der Museumskommission, orientiert über den Ablauf des 20-jährigen Jubiläums des Museums. Die Finissage findet am Sonntag, 11. Dezember 2011, mit Eröffnung des Adventsfensters und Ausschank eines Apéro's statt. Gleichzeitig kann das Museum nochmals besichtigt werden.

Hans-Rudolf Kull, Präsident der Vereinigten Ortsbürgerkommission, überreicht den anwesenden neuen Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern, welche anlässlich der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2011 aufgenommen worden sind, die Ortsbürgerbriefe.

Alle werden mit grossem Applaus herzlich willkommen geheissen und ermuntert auch in Zukunft sich aktiv am Geschehen unserer Gemeinde zu beteiligen.

Nachdem die Diskussion nicht mehr weiter gewünscht wird, schliesst der Gemeindegammann unter Verdankung für das Interesse und für die grosse Teilnahme um 21.30 Uhr mit drei zackigen Einzelglockenschlägen die Gemeindeversammlung.

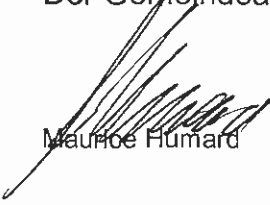
### **Rechtskraftbescheinigung**

Es wird festgestellt, dass sämtliche Beschlüsse der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 14. November 2011 gemäss § 9 des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden nicht dem fakultativen Referendum unterstehen und sofort rechtsgültig wurden.

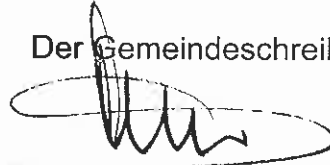
5702 Niederlenz, 14. November 2011

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

Der Gemeindeammann

  
Maurice Humard

Der Gemeindeschreiber

  
Thomas Steudler

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung ist ein „Apéritif riche“ ausgeschenkt worden.

**Anmerkung**

Im Vorspann zur heutigen Ortsbürgergemeindeversammlung haben sich in der Zeit von 19.00 – 19.45 Uhr unsere Ortsbürgerkommissionen vorgestellt und die Funktionen und Tätigkeiten erläutert. Rund 60 Personen haben an dieser Veranstaltung teilgenommen.