



GEMEINDE NIEDERWIL AG

Einladung zur ausserordentlichen

Ortsbürgergemeindeversammlung

Montag, 16. Oktober 2023, 20.00 Uhr,
Schulhaus Riedmatt 3 (Musikzimmer)

Die stimmberechtigten Ortsbürgerinnen und Ortsbürger werden zur Teilnahme an der ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung eingeladen.

Zur Behandlung gelangt ausschliesslich folgendes Geschäft:

Grundstück-Nr. 286, Schulweg, Niederwil

- **Verpflichtungskredit von 895'000 Franken für den Kauf mit Genehmigung des Kaufvertrages vom 20. September 2023**
- **Verpflichtungskredit von 70'000 Franken (netto, inkl. MwSt.) für die Sanierung der Liegenschaft Schulweg 1, Niederwil**

Die Unterlagen zu diesem Traktandum können vom 2. Oktober bis 16. Oktober 2023 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Es besteht auch die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.niederwil.ch herunterzuladen oder bei Bedarf bei der Gemeindekanzlei anzufordern.

Traktandenbericht

Vorgeschichte

Im Mai 2023 trat Notar Harry Lütolf, Wohlen, an die Gemeinde heran, um zu erfahren, ob Interesse am Kauf des Grundstücks-Nr. 286 (Schulweg, Niederwil) besteht. Eigentümer der Parzelle sind die Nachkommen der am 5. Mai 2021 verstorbenen Hedwig Seiler, nämlich: Erich Seiler und Yvonne Seiler.

Der Gemeinderat hat das Kaufangebot sorgfältig geprüft und er beantragt den Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern den Kauf der Liegenschaft. Der Antrag wird auch von der Finanzkommission unterstützt.

Lagequalität, Kaufinteresse

Das Kaufgrundstück liegt sehr zentral und bildet die Verbindung zwischen dem kulturellen Gemeindezentrum mit dem Schul- und Gemeindeareal und dem Dorfzentrum mit den Verkehrs- und Gewerbeangeboten.

Der Gemeinderat sieht mittel- und langfristig rund um die heutige Bushaltestelle grosses Entwicklungspotenzial. Mit dem Erwerb der Liegenschaft Schulweg 1 hat die Gemeinde noch mehr Möglichkeiten, diesen Prozess mitzugestalten.



Mit dem Kauf dieser interessanten Liegenschaft können sich die Ortsbürger zum einen finanziell weiterentwickeln und gleichzeitig zum Wohle der Dorfgemeinschaft beitragen, indem sie eine aktive Rolle bei der Dorfentwicklung einnehmen.

Verwendbarkeit des Grundstücks nach dem Kauf

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 981 Quadratmetern liegt in der Dorfzone (Ortsbildschutzzone). Die Zonenvorschriften sind in § 9 der Bau- und Nutzungsordnung zu finden. Durch die Bachleitung ist die Bebaubarkeit des Grundstücks teilweise eingeschränkt (zirka 172 Quadratmeter). Grobstudien haben aber gezeigt, dass sich auf dem Baugrundstück grundsätzlich das Doppelte des heutigen Gebäudevolumens realisieren liesse.

Das Wohnhaus (früher die alte Post von Niederwil) wurde 1815 erstellt und steht unter Volumenschutz gemäss Bau- Nutzungsordnung. Die Wohnung im 1. Stock wird aktuell von Erich Seiler bewohnt. Die Wohnung im Erdgeschoss (ehemals Hedwig Seiler) ist aktuell nicht bewohnt. Das Gebäude wurde laufend unterhalten und ist in einem guten Zustand und bewohnbar. Die Gebäudestruktur ist intakt und kann ohne dringenden Sanierungsbedarf weiterverwendet werden. Im Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ohne wesentliche Umbau-, Sanierungs- oder Ausbaupläne wird die Konstruktion ihren Zweck erfüllen. In den nächsten Jahren sollen im Gebäude zwei Wohnungen im bisherigen Standard vermietet werden. Erich Seiler hat sein Interesse bereits bekundet. Der Instandstellungsaufwand für die Liegenschaft wird auf total 70'000 Franken beziffert. Hierfür wird der Ortsbürgergemeindeversammlung ein Verpflichtungskredit beantragt.

Weitergehende Gebäudeinvestitionen und Nutzungen des Grundstücks sind aktuell noch nicht angedacht. Sie sollen im Zuge einer gesamtheitlichen Betrachtung des Areals danzumal geprüft werden. Die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger haben hierbei die Entscheidungshoheit.

Kaufpreis und Finanzierung

Die Ortsbürgergemeinde verfügt per 31. Dezember 2022 über ein Finanzvermögen von 874'771 Franken, davon 580'829 Franken Barmittel als Guthaben bei der Einwohnergemeinde. Durch den Kauf und die notwendigen Investitionen wird sich dieses Guthaben in eine Schuld in der Grössenordnung von 380'000 Franken wandeln, die gegenüber der Einwohnergemeinde verzinst wird (zirka 2 % oder 7'600 Franken pro Jahr).

Diese Kosten können durch die Mieterträge mehr als gedeckt werden. Die Liegenschaft und die Investitionskosten werden dem Finanzvermögen der Ortsbürgergemeinde zugewiesen. Bei Finanzvermögen entfällt die jährliche Abschreibung.

Die Ortsbürger können sich den Kauf dieser interessanten Liegenschaft gut leisten und die vorgesehenen Erneuerungen der Waldhütten bleiben weiterhin möglich.

Vertragsentwurf

Der Gemeinderat hat den Kaufvertrag am 20. September 2023 abgeschlossen. Der Vertrag tritt mit Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung in Kraft. Der Besitzesantritt am Kaufobjekt durch die Ortsbürgergemeinde in Rechte und Pflichten sowie der Beginn von Nutzen und Schaden (= Antrittstag) erfolgt per 1. Dezember 2023. Der Vertrag ist Bestandteil der Aktenauflage.

Antrag

1.
Der Verpflichtungskredit von 895'000 Franken für den Kauf des Grundstücks-Nr. 286, Schulweg, Niederwil, sei zu genehmigen. Der am 20. September 2023 abgeschlossene Kaufvertrag sei zu genehmigen.

2.
Der Verpflichtungskredit von 70'000 Franken (netto, inkl. MwSt.) für die Sanierung der Liegenschaft Schulweg 1, Niederwil, sei zu genehmigen.