

## **Ortsbürgergemeinde Baden**

**Traktanden**

**Ortsbürgergemeindeversammlung  
vom 29. November 2021**

Einladung zur Ortsbürgergemeindeversammlung vom Montag, 29. November 2021,  
20.00 Uhr, Trafosaal

**Traktanden:**

1. Bürgeraufnahmen
2. Budget 2022 und Finanzplan 2022 - 2025
3. Änderung Fondszweck Wohnen im Alter
4. Chrättli; Kauf Parzelle Nr. 3301 und Einräumung Baurecht
5. Waldreglement; Änderung
6. Delegation von Kompetenzen an den Stadtrat und an die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde für die Amtsdauer 2022 - 2025
7. Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde; Festsetzung der Mitgliederzahl und Wahl der Mitglieder für die Amtsdauer 2022 - 2025

Die Auflageakten werden vom 8. bis 29. November 2021 während der Bürozeiten in der Stadtkanzlei zur Einsichtnahme aufliegen.

Besonderheiten für den Besuch der Versammlung infolge der Covid-19-Pandemie:

Damit die Abstände eingehalten werden können, wird die Versammlung im Trafosaal durchgeführt.

Wir bitten Sie,

- sich per E-Mail spätestens bis am Tag der Versammlung um 12 Uhr anzumelden ([stadtkanzlei@baden.ch](mailto:stadtkanzlei@baden.ch)),
- das beiliegende Schutzkonzept zu studieren.

Nach der Versammlung wird es einen Imbiss geben. Dieser wird neben dem Trafosaal im Glassaal stattfinden. Der Imbiss wird eine "3G-Veranstaltung" sein. Zutritt wird also nur mit einem gültigen Zertifikat möglich sein.

Baden, 1. November 2021

**NAMENS DES STADTRATS**

Markus Schneider  
Stadtammann

Marco Sandmeier  
Stadtschreiber II

## **1. Bürgeraufnahmen**

Um die Aufnahme in das Bürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Baden ersuchen:

- Keller, Adrian, geb. 1972, von Winterthur ZH und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 1. August 2003
- Keller Silvan, geb. 2012, von Winterthur ZH und Baden AG, in Baden wohnhaft seit Geburt
- Schmidig Bernadette, geb. 1952, von Muotathal SZ und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 15. Dezember 1979
- Staub Alfred, geb. 1953, von Neuheim ZG und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 22. August 1996
- Stutz Fabian, geb. 1991, von Rudolfstetten-Friedlisberg AG, Arni AG, Islisberg AG und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 2. September 2016

### **Antrag:**

Die vorstehend aufgeführten Personen seien in das Bürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Baden aufzunehmen.

### **Auflageakten:**

Dossiers (auszugsweise).

## **2. Budget 2022 und Finanzplan 2022 - 2025**

Es wird auf die separate Broschüre verwiesen.

## **3. Änderung Fondszweck "Wohnen im Alter"**

### **3.1. Ausgangslage**

An der Ortsbürgerversammlung vom 3. Dezember 2012 wurde beschlossen, mit dem Verkaufserlös des Grundstücks GB 2231 (St. Anna) bis zum 31. Dezember 2026 das Umsetzen von "Wohnstätten für selbstbestimmtes und kostengünstiges Wohnen im Alter" zu unterstützen. Zu diesem Zweck wurde der Betrag von CHF 2'391'750 zusammen mit anderen zweckähnlichen Fonds und den Überschüssen aus dem Betrieb des Altersheimes St. Anna in den 2014 neu errichteten "Fonds Wohnen im Alter" eingelegt. Dieser Fonds enthält ein Fondsvermögen von rund CHF 3,12 Mio. mit Zweckbestimmung der "Förderung von Wohnen und Leben im Alter".

Die Verwendung des Fonds Wohnen im Alter ist im Reglement über den Fonds "Wohnen im Alter" der Ortsbürgergemeinde Baden (Fondsreglement) geregelt. Dieses wurde von der Abteilung Soziale Dienste in Zusammenarbeit mit der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde erstellt und vom Stadtrat erlassen. Es datiert auf den 30. Juni 2014 und wurde letztmals am 2. September 2019 (Ziff. IV. 2 Kompetenzen) ergänzt.

Der Stadtrat und die ortsbürgerliche Finanzkommission empfehlen eine Anpassung des Fondszwecks vorzunehmen. Formell zwar nicht notwendig, politisch nach Ansicht des Stadtrats und der ortsbürgerlichen Finanzkommission aber sinnvoll, wird die Änderung des Fondszwecks der Ortsbürgergemeindeversammlung zur Entscheidung vorgelegt.

## **3.2. Gründe für die Anpassung des Fondsreglements**

### **3.2.1 Neue Erkenntnisse zu gutem Älterwerden**

Diverse Studien über ein gutes Wohnen und Leben im Alter wurden seit der Ausarbeitung des Reglements durchgeführt, viele Praxisbeispiele der Altersarbeit evaluiert, insbesondere durch das Programm Socius1 der Age-Stiftung. Ergebnis: Gutes Wohnen und Leben in Alter wird nicht (nur) durch altersgerechte oder kostengünstige Wohnbauten erreicht, sondern durch ein bedürfnisorientiertes Unterstützungssystem. Dieses stellt den alten Menschen mit seinen sozialen, alltagspraktischen und gesundheitlichen Bedürfnissen ins Zentrum. Ein solches System stärkt die Selbstsorgefähigkeit, anstatt, wie bisher, vorwiegend die Gesundheitsversorgung abzudecken.

### **3.2.2. Fokus auf den Bau von Alterswohnungen ist nicht mehr zeitgemäss**

Die Aufzählung unter Ziffer II des Fondsreglements (Zweck des Fonds) ist exemplarisch und nicht abschliessend zu verstehen, sie fokussiert aber in der alten Form einseitig auf den Bau von Alterswohnungen. Der Bau von Alterswohnungen ist nicht mehr zeitgemäss, weil

- in Baden viele Private in den letzten Jahren in diesem Sektor investierten,
- Neubauten heute oftmals hindernisarm sind,
- das RPB mit den geplanten Alterswohnungen neben den bestehenden Wohnungen im Kehl ein grosses zusätzliches Angebot schaffen wird,
- beim Bau von Alterswohnungen die eingesetzten Mittel äusserst wenigen Personen zugutekommen würden.

### **3.2.3. Eine zeitgemässe "Förderung von Wohnen und Leben im Alter"**

Die Förderung von möglichst langem und selbstbestimmtem Wohnen im eigenen Wohnumfeld, das sogenannte "ageing in place", ist ein Anliegen, das nicht bloss den persönlichen Wünschen der Älteren, sondern – nicht zuletzt aus Kostengründen – auch der nationalen Strategie "ambulant vor stationär" entspricht sowie einer modernen, ressourcenorientierten Altersarbeit, wie sie die Stadt Baden betreiben möchte.

Altersgerechte Gesellschafts- und Quartierstrukturen kommen vielen älteren und alten Menschen zugute und begünstigen ein bedürfnisorientiertes Unterstützungssystem.

### 3.2.4. Fazit

Durch eine Änderung der exemplarischen Auflistung unter Ziffer II des Fondsreglements kann der Verwendungszweck diesen aktuellen Gegebenheiten und den heutigen Erkenntnissen angepasst werden (siehe nachstehende Synopse). Der übergeordnete Zweck des Fonds die "Förderung von Wohnen und Leben im Alter" wird durch die Anpassung nicht verändert.

Synopse:

Reglement über den "Fonds Wohnen im Alter" der Ortsbürgergemeinde Baden vom 30. Juni 2014	Geltendes Recht	Neues Recht
II Zweck des Fonds	<p>Der Fonds bezweckt die Förderung von Wohnen und Leben im Alter, insbesondere durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Fördern von Wohnraum für selbstbestimmtes und kostengünstiges Wohnen im Alter,</li> <li>- das (Mit-)Finanzieren von Bauten für Wohnen und Leben im Alter (Alterswohnungen, Räume für medizinische, pflegerische, soziale Dienstleistungen für betagte Menschen)</li> <li>- Beiträge/Zuschüsse an Wohnraum für wenig bemittelte betagte Personen, wenn Sozialversicherungsbeiträge nicht ausreichen, aber nur subsidiär zu Leistungen der Sozialhilfe.</li> </ul>	<p>Der Fonds bezweckt die Förderung von Wohnen und Leben im Alter, insbesondere durch das Unterstützen von Massnahmen oder das (Mit-) Finanzieren von Bauten, die ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben im Alter in der gewohnten Umgebung ermöglichen und begünstigen, beispielsweise durch Quartierläden und -treffpunkte oder Räume für medizinische, pflegerische und soziale Dienstleistungen für betagte Menschen.</p>

Im Falle einer Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung zum nachstehenden Antrag wird der Fondsname wie folgt angepasst: Fonds Wohnen **und Leben** im Alter.

#### Antrag:

Ziffer II des Reglements über den Fonds "Wohnen im Alter" der Ortsbürgergemeinde Baden sei wie folgt zu ändern:

Der Fonds bezweckt die Förderung von Wohnen und Leben im Alter, insbesondere durch das Unterstützen von Massnahmen oder das (Mit-) Finanzieren von Bauten, die ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben im Alter in der gewohnten Umgebung ermöglichen und begünstigen, beispielsweise durch Quartierläden und -treffpunkte oder Räume für medizinische, pflegerische und soziale Dienstleistungen für betagte Menschen.

## **4. Chrättli; Kauf Parzelle Nr. 3301 und Einräumung Baurecht**

### **4.1 Ausgangslage**

Vorhandene und gut funktionierende Quartierstrukturen sind für das tägliche Leben wichtig. Quartierläden leisten dazu einen grossen und wichtigen Beitrag. Sie decken mit einem Grundangebot an Produkten und Lebensmitteln für den täglichen Bedarf ein grosses Bedürfnis ab und werden so gleichzeitig zu einem Begegnungsort für die Bevölkerung. Insbesondere an dezentralen Lagen ermöglicht ein solches Angebot auch älteren und/oder weniger mobilen Mitmenschen den eigenständigen Einkauf und das Aufrechterhalten der sozialen Kontakte.

Das bekannte Geschäft Chrättli auf der Allmend ist ein solches Lokal. Die Chrättli-Genossenschaft Allmend ist bisherige Eigentümerin der Immobilie und benötigt finanzielle Unterstützung zur Weiterführung des Geschäfts.

Die ortsbürgerliche Finanzkommission hat das vorliegende Geschäft an ihren Sitzungen vom 27. April und 14. Juni 2021 behandelt und Gespräche mit der Chrättli-Genossenschaft Allmend geführt. Um das Fortbestehen des Ladens zu sichern, soll die Ortsbürgergemeinde (OBG) über den Fonds "Wohnen (und Leben) im Alter" die Parzelle 3301 (Allmendstrasse 16) im Umfang von 429 m<sup>2</sup> von der Chrättli-Genossenschaft Allmend per 1. April 2022 erwerben und gleichzeitig im Baurecht wieder an diese abgeben. Der Baurechtsvertrag sieht die Nutzung als Quartierladen und/oder Quartiertreffpunkt vor und soll über 50 Jahre abgeschlossen werden.

Die Chrättli-Genossenschaft Allmend hat diesem Geschäft an ihrer Genossenschafterversammlung vom 18. Oktober 2021 ohne Gegenstimme zugestimmt.

### **4.2 Finanzielle Auswirkungen**

#### **Kaufvertrag**

Der Kaufpreis wurde mit gesamthaft CHF 360'000 vereinbart und entspricht dem Wert des Grundstücks allein. Auf den Kaufpreis erfolgt keine Abschreibung.

Der Kaufpreis soll aus dem Fonds "Wohnen (und Leben) im Alter" finanziert werden. Die hier vorliegende Massnahme weist einen Zusammenhang zum Fondszweck auf, weshalb der Fonds für die Finanzierung des Kaufs des Quartierladens Chrättli verwendet werden kann.

Das Grundstück wird per 1. April 2022 neu im Verwaltungsvermögen der Ortsbürgergemeinde geführt.

#### **Baurechtsvertrag**

Das Gebäude verbleibt durch den Baurechtsvertrag im Eigentum der Genossenschaft und es fallen keine Unterhaltskosten diesbezüglich für die OBG an. Die Begründung der Baurechtsdienstbarkeit erfolgt mittels Grundbucheintrag.

Der Vertrag generiert Einnahmen aus dem Baurechtszins von jährlich CHF 2'400. Dabei besteht die Möglichkeit der Anpassung an die Teuerung. Wiederkehrende zukünftige Kosten liegen vor allem in der Bewirtschaftung des Baurechtsvertrags.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer am 31. März 2072 tritt der ordentliche Heimfall ein (das Gebäude geht in das Eigentum der Ortsbürger über) oder es wird eine Verlängerung des Baurechtsvertrages vereinbart. Beim Heimfall wird gemäss Vertrag nochmals eine Entschädigung an die Chrättli-Genossenschaft Allmend fällig. Die Entschädigung bemisst sich am Substanzwert des Gebäudes zum Zeitpunkt des Heimfalls. Die Heimfallsentschädigung ist zu gegebener Zeit entsprechend zu budgetieren.

Für die beiden Rechtsgeschäfte (Kaufvertrag und Baurechtsvertrag) fallen ausserdem einmalig Nebenkosten für Verwaltung, Notar und Grundbuchgeschäft von ca. CHF 3'000 - 5'000 an.

#### **Antrag:**

1. Für den Kauf der Parzelle Nr. 3301 (Chrättli) sei ein Verpflichtungskredit von CHF 360'000 zzgl. Nebenkosten von ca. CHF 5'000 zu Lasten des Fonds "Wohnen (und Leben) im Alter" zu genehmigen.
2. Von den jährlich wiederkehrenden Erträgen von CHF 2'400 zu Gunsten der Erfolgsrechnung und der zukünftig geschuldeten Heimfallentschädigung zu Lasten der Ortsbürgergemeinde sei Kenntnis zu nehmen.
3. Der Einräumung eines Baurechts auf der genannten Parzelle zugunsten der Chrättli-Genossenschaft Allmend wird zugestimmt. Der vorliegende Entwurf des Baurechtsvertrags wird genehmigt.

#### **Auflageakten:**

Entwurf Baurechtsvertrag

## **5. Waldreglement; Änderung**

### **5.1. Ausgangslage**

Der Forstkommision werden durch den Gemeinderat alle Angelegenheiten, welche die Verwaltung des Walds und den Forstbetrieb betreffen, zur Untersuchung und Antragsstellung zugewiesen. Der Gemeinderat wählt aus der Mitte der Ortsbürgerinnen und Ortsbürger auf eine Amtsdauer von vier Jahren eine Forstkommision von sieben Mitgliedern.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Fachwissen in der Forstkommision sehr hilfreich sein kann. Dieses mag zumindest zeitweise unter den Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern vorhanden sein. Oftmals stehen diejenigen, welche es mitbringen, aber nicht zur Wahl zur Verfügung.

Es macht deshalb Sinn, die vorstehend erwähnte Bestimmung, wonach die Mitglieder der Forstkommision aus der Mitte der Ortsbürgerinnen und Ortsbürger zu wählen seien, inso weit abzuändern, als dass lediglich noch die Mehrheit der Mitglieder Ortsbürgerinnen und Ortsbürger sein muss. Eine solche Änderung würde es ermöglichen, Fachpersonen, welche nicht Ortsbürgerinnen oder Ortsbürger sind, in die Kommission zu wählen.

## 5.2. Synopse

Wald- und Landreglement der Ortsbürgergemeinde Baden vom 25. August 1961	Geltendes Recht	Neues Recht
II. Beaufsichtigung und Bewirtschaftung des Waldes		
§5 Gemeinderat, Forstkommision	<p>§5 1 Die Verwaltung und Bewirtschaftung der Waldungen steht unter der Aufsicht des Gemeinderates.</p> <p>2 Der Gemeinderat wählt aus der Mitte der Ortsbürger auf eine Amtsdauer von 4 Jahren eine Forstkommision von 7 Mitgliedern.</p> <p>3 Die Forstkommision wählt ihren Präsidenten und Vizepräsidenten. Der Oberförster wohnt von Amtes wegen den Sitzungen der Forstkommision mit beratender Stimme bei; er amtet als Aktuar.</p> <p>4 Die Mitglieder der Forstkommision werden für die Sitzungen und die amtlichen Waldbesuche entsprechend eines Beschlusses des Gemeinderates aus der Forstkasse entschädigt. Ausser diesen Entschädigungen erhalten Präsident und Aktuar ein angemessenes Jahresgehalt, das vom Gemeinderat festzulegen ist.</p>	<p>§5 1 Die Verwaltung und Bewirtschaftung der Waldungen steht unter der Aufsicht des Gemeinderates.</p> <p>2 Der Gemeinderat wählt auf eine Amtsdauer von 4 Jahren eine Forstkommision von 7 Mitgliedern, <b>die zur Mehrheit aus Ortsbürgerinnen/Ortsbürgern</b> besteht.</p> <p>3 Die Forstkommision wählt ihren Präsidenten und Vizepräsidenten. Der Oberförster wohnt von Amtes wegen den Sitzungen der Forstkommision mit beratender Stimme bei; er amtet als Aktuar.</p> <p>4 Die Mitglieder der Forstkommision werden für die Sitzungen und die amtlichen Waldbesuche entsprechend eines Beschlusses des Gemeinderates aus der Forstkasse entschädigt. Ausser diesen Entschädigungen erhalten Präsident und Aktuar ein angemessenes Jahresgehalt, das vom Gemeinderat festzulegen ist.</p>

### Antrag:

§ 5 Abs. 2 des Waldreglements sei wie folgt anzupassen: Der Gemeinderat wählt auf eine Amtsdauer von 4 Jahren eine Forstkommision von 7 Mitgliedern, die zur Mehrheit aus Ortsbürgerinnen/Ortsbürgern besteht.

## 6. Delegation von Kompetenzen an den Stadtrat und an die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde für die Amtsdauer 2022 - 2025

Gemäss § 8 des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden vom 19. Dezember 1978 kann die Ortsbürgergemeindeversammlung nachstehende Befugnisse auf den Stadtrat übertragen:

- a) Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken sowie Einräumung von Rechten an solchen,
- b) Aufnahme von Darlehen, Anleihen und Krediten.

Die Übertragung von Befugnissen kann uneingeschränkt oder mit Einschränkungen erfolgen. Sie ist jederzeit widerrufbar.

Die Ortsbürgerversammlung hat seit 1962 dem Stadtrat regelmässig die Kompetenz für Landkäufe, einschliesslich Ablösung von Kaufrechten, bis zum Betrag von CHF 2 Mio. pro Geschäft übertragen.

Seit 1976 hat sie den Stadtrat zudem stets ermächtigt, unüberbaubare Restgrundstücke und Grundstückabschnitte für Grenzbereinigungen zu kaufen oder zu verkaufen sowie Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte zu begründen oder aufzuheben. Die Übertragung dieser Befugnisse erfolgte jeweils mit der Einschränkung, dass entsprechende Beschlüsse des Stadtrats der Zustimmung der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde bedürfen.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Dezember 1993 beschloss im Rahmen eines Zusatzantrags, dass sich die Kompetenzdelegation nicht auf Baurechte und nicht auf Nutzungsrechte für Golfplatzzwecke im Gebiet Baldegg bezieht. Diese Einschränkung der Kompetenzdelegation wurde von der Ortsbürgergemeindeversammlung am 10. Dezember 2001, am 12. Dezember 2005, am 7. Dezember 2009, am 9. Dezember 2013 und am 4. Dezember 2017 bestätigt.

Am 7. Dezember 2009 räumte die Ortsbürgergemeindeversammlung dem Stadtrat neu die Kompetenz zur Aufnahme von Darlehen, Anleihen und Krediten ein. Die Bestätigung erfolgte am 9. Dezember 2013 und am 4. Dezember 2017.

Die erwähnten Kompetenzdelegationen haben sich grundsätzlich bewährt und sollen deshalb auch für die Amtsdauer 2022 - 2025 beibehalten werden.

In der Praxis haben die geltenden Regelungen jedoch zur einen oder anderen Anwendungsfrage geführt, weshalb nachstehend ein paar **Präzisierungen und Ergänzungen** beantragt werden. Es wird Klarheit geschaffen, wie die Kompetenzen bei Verlängerungen und Anpassungen von Baurechten verteilt sind. Zudem wird zwischen gewöhnlichen Baurechten, Überbau- und Leitungsbaurechten differenziert.

### Antrag:

1. Der Stadtrat sei für die Amtsdauer 2022 - 2025 zu ermächtigen, mit Zustimmung der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde Käufe von Grundstücken, einschliesslich Ablösung von Kaufrechten, Entrichtungen von Vermittlungsgebühren und ähnlichen Leistungen bis zum Betrag von CHF 2 Mio. pro Geschäft zu tätigen.

2. Der Stadtrat sei für die Amtsdauer 2022 - 2025 zu ermächtigen, mit Zustimmung der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde
  - unüberbaubare Restgrundstücke und Grundstückabschnitte für Grenzbereinigungen zu kaufen oder zu verkaufen,
  - Dienstbarkeiten (**inkl. Überbaurechte und Leitungsbaurechte, exkl. gewöhnliche** Baurechte sowie Nutzungsrechte für Golfplatzzwecke im Gebiet Baldegg), Grundlasten und Grundpfandrechte zugunsten und zulasten der Ortsbürgergemeinde mit den entsprechenden grundbuchlichen Eintragungen und Löschungen zu begründen, **zu verlängern** und aufzuheben,
  - **Dienstbarkeiten (inkl. alle Baurechte, exkl. Nutzungsrechte für Golfplatzzwecke im Gebiet Baldegg), Grundlasten und Grundpfandrechte zugunsten und zulasten der Ortsbürgergemeinde mit den entsprechenden grundbuchlichen Eintragungen und Löschungen anzupassen.**
3. Der Stadtrat sei für die Amtsdauer 2022 - 2025 zur Aufnahme von Darlehen, Anleihen und Krediten zu ermächtigen.

## **7. Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde; Festsetzung der Mitgliederzahl und Wahl der Mitglieder für die Amtsdauer 2022 - 2025**

Gemäss § 12 Abs. 1 des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden besteht die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde aus wenigstens drei Mitgliedern. Die Ortsbürgergemeindeversammlung bestimmt jeweils für eine Amtsdauer im Voraus die Zahl der Mitglieder.

Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde besteht seit vielen Amtsdauern aus neun Mitgliedern. An dieser Zahl soll festgehalten werden.

Die Festsetzung der Mitgliederzahl und die Wahl erfolgen für die Amtsdauer 2022 - 2025.

Usanzgemäss wird das Ortsbürgerforum anlässlich der Versammlung Wahlvorschläge präsentieren. Selbstverständlich können der Versammlung darüber hinaus auch weitere Wahlvorschläge unterbreitet werden.

### **Antrag:**

1. Die Zahl der Mitglieder der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde für die Amtsdauer 2022 - 2025 sei auf neun festzusetzen.
2. Folgende Mitglieder seien für die Amtsdauer 2022 - 2025 in die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde zu wählen: [...]

\*\*\*\*\*