Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. September 2025

Zeit:

19:00 - 19:40 Uhr

Ort:

Kaffeestube Schwaderloch

Vorsitz:

Alex Meyer, Gemeindeammann

Protokoll:

Karin Däscher, Gemeindeschreiberin

Stimmenzähler:

Peter Näf und Roland Scheidegger

Präsenz:

Stimmberechtigte

411

Beschlussquorum

83

Anwesende

56

Absolutes Mehr

29

Stimmbeteiligung

13.6 %

Alle positiv und negativ gefassten Beschlüsse unterliegen dem fakultativen Referendum, da das Beschlussquorum nicht erreicht wird.

Traktanden

- 1. Genehmigung Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2025
- 2. Mösli, Teilstück Parzelle Nr. 377, Landverkauf
- 3. Projekt Altweg, Parzelle Nr. 363, Landkauf

Begrüssung

Gemeindeammann Alex Meyer begrüsst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Er bittet, bei Wortmeldungen den Namen und den Vornamen zu nennen.

Entschuldig abwesend ist der Leiter Finanzen, Christoph Binder. Er ist in den Ferien. Ebenfalls entschuldigt für die heutige Versammlung hat sich die NFZ.

Als Gäste begrüsst er Herrn Thomas Färber, Die Botschaft und die Herren Daniel Knecht und Pascal Knecht von der Reliag AG.

Da beide Stimmenzählerinnen heute nicht anwesend sein können, werden Peter Näf und Roland Scheidegger als Stimmenzähler für die heutige Gemeindeversammlung vorgeschlagen.

In der folgenden Abstimmung werden beide einstimmig gewählt.

Die Einladungen sind ordnungsgemäss erfolgt. Die Akten der Einwohnergemeindeversammlung wurden vom 4. bis 25. September 2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Sie waren auch auf der Website aufgeschaltet.

Der Vorsitzende informiert, dass die Voten zum Abfassen des Protokolls mit einem Aufnahmegerät aufgezeichnet werden.

Die Zahl der Stimmberechtigten beträgt 411. Die für die endgültige Beschlussfassung der Sachgeschäfte erforderliche Stimmenzahl von 20 % beträgt 83.

Anwesend sind laut Ausweiskontrolle 56, somit unterliegen die Beschlüsse dem fakultativen Referendum, da die beschliessende Mehrheit von einem Fünftel der Stimmberechtigten nicht erreicht wird.

1. Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2025

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2025 wurde vom Gemeinderat und von der Finanzkommission geprüft und gutgeheissen.

Das Protokoll liegt auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf. Es kann während der Dauer der öffentlichen Auflage auf der Website www.schwaderloch.ch eingesehen werden. Auf Wunsch wird das Protokoll auch in Papierform zugestellt.

Gemeindeammann Alex Meyer erläutert das Traktandum.

Diskussion

Die eröffnete Diskussion wird nicht genützt.

Antrag: Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni

2025 sei zu genehmigen.

Abstimmung: Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni

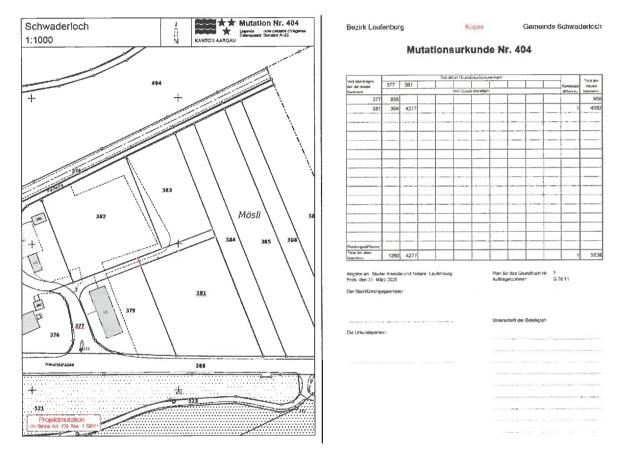
2025 wird einstimmig genehmigt.

<u>Gemeindeammann Alex Meyer</u> bedankt sich bei Gemeindeschreiberin Karin Däscher für die Abfassung des Protokolls wie auch bei der Finanzkommission für die jeweils speditive Prüfung.

2. Mösli, Teilstück Parzelle Nr. 377, Landverkauf

Das Gewerbegebiet Mösli soll auf den Parzellen Nrn. 381, 382 und 383 von der Firma Reliag AG bebaut werden. Ein entsprechendes Baugesuch wurde eingereicht und ist vom 4. April bis 6. Mai 2025 öffentlich aufgelegen. Aktuell wird die Parzelle Nr. 381 von den Parzellen Nrn. 382 und 383 durch die Stichstrasse «Parzelle Nr. 377», welche sich im Eigentum der Gemeinde Schwaderloch befindet, abgetrennt.

Weil es sich bei der Parzelle Nr. 377 um eine Stichstrasse mit Ende an der Baugebietsgrenze handelt, besteht kein öffentliches Interesse, diese Strasse, in der aktuellen Auslegung bis an den Baugebietsrand, im Gemeindebesitz zu halten.



Vorteile für die Gemeinde

- Wegfall der Erschliessungspflicht (Areal interne Erschliessung)
- Wegfall Unterhaltspflicht der Strasse (Sanierung / Winterdienst)

Vorteile für die Reliag AG

- Optimale Nutzung der Parzellen (in der ersten Phase ist eine Nutzung insbesondere für die Meier Söhne Knecht AG vorgesehen)

Preis

Zur Definition des aktuellen Marktwertes der zu veräussernden Fläche von total 304 m² wurden zwei Schätzungen eingeholt. Die Schätzungen weisen für das Gewerbegebiet eine Preisspanne von CHF 150.00 bis CHF 200.00 pro m² aus.

Analog wie beim letzten Landverkauf «Ebeländ in Wil» an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2024 sollte auch bei diesem Landverkauf, wie von der Bevölkerung gewünscht, immer zum

Höchstpreis der Schätzung verkauft werden. Im vorliegenden Fall der Schätzung entspricht der Höchstpreis für das Gewerbegebiet CHF 200.00 pro m². Die Gemeinde hat diesen Preis mit der Reliag AG besprochen. Die Reliag AG hat angeboten, CHF 225.00 pro m² zu bezahlen. Somit beträgt der Verkaufspreis CHF 68'400.00.

Zuständigkeit

Der Abschluss eines Rechtsgeschäfts im Grundstückverkehr liegt gemäss § 6, Abs 1, lit. a) der Gemeindeordnung vom 27. Juni 2008 in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Vizeammann Peter Schenk erläutert das Traktandum.

Diskussion

René Läuchli erwähnt, dass oberhalb der zu verkaufenden Stichstrasse der Gemeinde auch noch Land gehört. Es hört dort nicht auf. Es sei die einzige Möglichkeit noch weiteres Industrieland zu erschliessen. Es sei das einzige Grundstück. Er fragt, wie man dann zu diesem Land kommen könnte.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> informiert, dass später ein neuer Erschliessungsplan erstellt werden kann.

René Läuchli befürchtet, dass dies sehr schwierig wird, wenn das Land heute verkauft wird. Vom Radweg aus können nur Landwirte auf dieses Landstück fahren. Schwaderloch könnte es wie der Gemeinde Leibstadt ergehen. Die AWZ hat in Full ein riesiges Landstück gekauft, da es in Leibstadt kein Land mehr zum Kauf gibt. Leibstadt hat kein Industrieland mehr. Wir haben im Moment noch ein Grundstück.

Vizeammann Peter Schenk erwidert, dass es sich aktuell um Landwirtschaftsland handelt.

Rene Läuchli erklärt, dass man dies einmal geändert hat. 2 m waren Wartungszone, dann hat man einen Strich gemacht, da wo jetzt die Strasse aufhört. Das war die 2. Etappe. Es wurde aber nicht gesagt, man wirft alles andere raus. Er möchte einfach diese Überlegung einbringen.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> bekräftigt nochmals, dass das Land oberhalb der zu verkaufenden Parzelle aktuell nicht eingezont ist.

René Läuchli möchte einfach nicht, dass hier wegen CHF 70'000.00 etwas verbaut wird. Es sei das einzige Grundstück, wo noch etwas möglich wäre. Von der Hauptstrasse her werden wir definitiv nie mehr eine Einfahrt erhalten.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> erklärt, dass dies eventuell möglich wäre, wenn eine grosse Industriezone kommen würde.

René Läuchli betont, dass es nur eine Frage sei und einfach alle Stimmberechtigten dies wissen müssen.

Gemeindeammann Alex Meyer kann sich nicht vorstellen, dass das Landwirtschaftsland in den nächsten Jahren erschlossen wird. Die Gemeinde ist aktuell an der Revision der BNO und es wird nichts eingezont. Was langfristig passiert, weiss man nicht. Aktuell ist es Landwirtschaftsland und es besteht keine Absicht, dieses Land einzuzonen.

René Läuchli erklärt, dass, wenn Schwaderloch kein Industrieland mehr benötigt, man es so machen kann. Es wurde aber anders gemacht als es ursprünglich besprochen wurde. Damals war Alex dabei. Es wurde nie gesagt, dass es nur ein Grundstück geben soll. Es wurde besprochen, dass dieses Land für einheimisches Gewerbe gesichert werden soll. Jetzt gehört alles der Firma Knecht.

Gemeindeammann Alex Meyer betont, dass dies schon 25 bis 30 Jahre her ist, seit darüber diskutiert wurde.

René Läuchli verneint dies. Die Tafel «Bauland/Industrieland zu verkaufen» stand noch vor weniger als 20 Jahren.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> erläutert, dass der Erschliessungsplan mit 22. April 1997 datiert ist

René Läuchli betont, dass er die Dokumente suchen kann. Er weiss noch wann dies gemacht wurde. Er sei eigentlich nicht einer, der etwas sagt an einer Gemeindeversammlung. Er hat sich einfach gefragt, wie wir zum angrenzenden Land kommen werden.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> betont, dass das Einzonen aufgrund des Baugesetzes allgemein sehr schwierig ist. Dies wäre eventuell möglich, wenn der letzte Quadratmeter Bauland verdichtet bzw. überbaut ist. Dies wird mit grosser Wahrscheinlichkeit in den nächsten 20/30 Jahren nicht der Fall sein.

Gemeinderat David Kramer ergänzt, dass die verkehrstechnische Erschliessung das eine sei. Eine weitere Herausforderung sei dann die Erschliessung mit Wasser und Abwasser. Es wäre eine gröbere Sache, dort oben anzuschliessen.

René Läuchli betont, dass es kein Industrieland mehr gibt. Er habe die Unterlagen leider erst jetzt gesehen. Er sieht, was in Leibstadt passiert ist.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> erklärt, dass, bevor die Erschliessung ein Thema würde, zuerst die Einzonung erfolgen müsste, was sehr schwierig sei.

René Läuchli fragt betreffend eines Überfahrtsrechts.

Gemeinderat David Kramer erklärt, dass dieses nicht angedacht ist. Bei der Stichstrasse sei ein Wendehammer für Rettungs- und Müllfahrzeuge sowie den Winterdienst eingeplant. Betreffend des Weg- und Fahrrechts müsste man nochmals mit der Reliag AG reden. Der Vertrag sei ja noch nicht unterzeichnet.

Vizeammann Peter Schenk gibt die Frage an die anwesenden Vertreter der Reliag AG weiter.

Daniel Knecht begrüsst die Anwesenden. Er informiert, dass es sich so um eine andere Ausgangssituation handelt. Bei dem geplanten Verkauf hat die Gemeinde den Vorteil, dass sie die Erschliessungsstrasse nicht bauen muss. Die Gemeinde ist erschliessungspflichtig und kann somit Kosten einsparen. Da das Baugebiet da aufhört, handelt es sich um einen gegenseitigen Vorteil. Die Reliag AG kann dank dem Kauf die Bauten so platzieren, wie sie möchten. Als seinerzeit das Land gekauft wurde, haben die Meier Söhne einen grösseren Werkhof benötigt. Man hat damals Alternativen geprüft. Die Gemeinde hat auf dieses Land hingewiesen. Der Hinweis von René Läuchli wäre berechtigt, wenn das Baugebiet weiter gehen würde. Sollte man weiteres Land später ein-/umzonen wollen, muss man sich bewusst sein, auf was für ein

Verfahren man sich einlässt. Eine weitere Frage wäre, wie viel Freude die Landwirte hätten, wenn ihnen Land weggenommen würde. Daniel Knecht war lange Zeit im Grossrat und war auch in dieser Position, wo solche Umzonungen angeschaut wurden. Es ist ein sehr langwieriges Verfahren, zuerst wird es durch die REPLA geprüft. Es stellt sich auch die Frage, was im Richtplan vorgesehen ist. Z.B. ist im Sisslerfeld ein Schwerpunkt vorgesehen. Dort will man die Industriezone erweitern. Das wäre die erste Hürde. Weiter ginge das Gesuch an den Kanton, danach gäbe es eine Grossratsvorlage, evt. müsste zuvor der Richtplan geändert werden, dort sind die Baugebietsgrössen festgelegt. Das Verfahren würde 10 bis 20 Jahre dauern. Nach seiner Auffassung ist das Gewerbeland dort hinten fertig. Die Frage mit dem Wegrecht sei neu und eine andere Situation. Durch ein Wegrecht würde der Vorteil, dass die Gebäude frei platziert werden können, wegfallen. Heute ist heute und morgen ist in 20 bis 30 Jahren. Wer hat schon gerne ein Wegrecht durch seinen Garten. Darum plädiert er darauf, das Geschäft so durchzuwinken wie vorbereitet. Rom wurde auch nicht an einem Tag erbaut. In einem Horizont von 20, 30, 40 Jahren muss die Situation ganz generell neu beurteilt werden. Er möchte kein fremdes Wegrecht auf der Parzelle.

René Läuchli informiert, dass der 1. Plan bis zur Grenze geht. Wenn das Grundstück verkauft wird, kann man oben nicht mehr erschliessen. Von der Kantonsstrasse her wird die Gemeinde ziemlich sicher keine Einfahrt mehr erhalten. Eine Änderung des Baugebiets hingegen bringt auch die Gemeinde Schwaderloch fertig. Sonst haben wir nichts mehr.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> erläutert, dass bei einem grossen Entwicklungsgebiet, wie beispielsweise dem Sisslerfeld, dann auch die Erschliessung der Hauptstrasse wieder möglich ist.

<u>Albert Knecht</u> weist auf eine weitere Möglichkeit hin. Richtung Leibstadt könnte man, wenn nötig, Land als Industriegebiet umzonen. Dort besteht bereits eine Einfahrt auf die Strasse. Im Moment ist dort Landwirtschaftsland. Somit müsste man nicht nochmals eine Ausfahrt auf die Hauptstrasse machen.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> bestätigt, dass es dort einen Feldweg gibt, der von der Kantonsstrasse her befahren werden kann.

Albert Knecht betont, dass dies auch eine Möglichkeit wäre, wenn es das mal braucht. Der Weg besteht bereits. Somit müsste kein neues Gesuch für eine Einfahrt gestellt werden.

<u>Albert Höchli</u> glaubt nicht, dass dieser Feldweg bewilligt würde. Der Kanton sei nicht erpicht, neue Einfahrten in die Hauptstrasse zu erschliessen.

<u>Chris Eckert</u> bedenkt, dass in Schwaderloch und Leibstadt ein bis zwei Parzellen nicht ausreichen für eine Einzonung, wenn industriemässig etwas geplant wird. Bei einer grösseren Fläche, wie beim Sisslerfeld, sieht das Ganze wieder anders aus. Die Einzonung wird nicht wegen einer kleinen Parzelle mit einem kleinen Haus mit Tümpel gemacht.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> bestätigt, dass die Interessen des Kantons zu grossen Zonen tendieren. Der Kanton will zentrieren.

Gemeinderat David Kramer informiert, dass er an einer Veranstaltung des Kantons zum Thema Sisslerfeld teilgenommen hat. Bei diesem Projekt sei alles vom Kanton getrieben. Es ist eine Ringerschliessung geplant. Beim Naturschutzgebiet kann nicht durchgefahren werden. Es dauert über 10 Jahre, bis der Richtplan überhaupt angepasst wird. In der Regionalplanung wird dieser ergänzt und ausgearbeitet. Man weiss noch nicht, ob er so akzeptiert wird. Die Unterla-

gen müssen noch verabschiedet werden, auch eine Rückweisung wäre möglich. Beim Sisslerfeld handelt es sich um eine viel grössere Fläche, die zudem verkehrstechnisch an die Autobahn angeschlossen ist. Hinter allem steht ein riesiges Konzept. In Bezug auf Schwaderloch sagt Gemeinderat David Kramer, «Sag niemals nie», aber der Vorstoss müsste sicher von der Gemeinde kommen. Kommt der Vorstoss seitens des Kantons, wären die Chancen sicher besser.

Louis Treier glaubt nicht, dass in Schwaderloch das grosse Gewerbe kommt. Im Moment haben wir einen Interessenten, der hinter dem Gewerbe von Schwaderloch steht (Meier Söhne). Es stellt sich die Frage, ob wir uns nicht eine Gelegenheit verbauen, die uns etwas bringen würde, wenn wir den Landverkauf jetzt nicht machen. Wir können auch in die Glaskugel schauen. Im Moment sei es Wunschdenken, dass bsp. eine Teslafabrik nach Schwaderloch kommt.

Antrag: Die Gemeindeversammlung wolle den Gemeinderat zum Landver-

kauf eines Teilstückes der Parzelle Nr. 377, 304 m², Gewerbeland,

zum Preis von CHF 68'400.00 ermächtigen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 43 Ja-Stimmen zu 14 Nein-Stimmen und 1 Ent-

haltung genehmigt.

3. Projekt Altweg, Parzelle Nr. 363, Landkauf

Das Gesundheitszentrum Fricktal (GZF) hat der Einwohnergemeinde die Liegenschaft «Hauptstrasse 186», Parzelle Nr. 363 (1'859 m²), zum Kauf angeboten. Die angrenzende Parzelle Nr. 256 (674 m²) ist bereits im Besitz der Einwohnergemeinde. Beide Parzellen befinden sich im Einmündungsbereich des Altwegs in die Kantonsstrasse und somit an attraktiver Lage.





Preis

Das GZF verkauft die Parzelle Nr. 363 zu einem Preis von CHF 500'000.00. Dies entspricht CHF 269.00 pro m². Es liegt eine unabhängige Schätzung vor, die diesen Preis bestätigt. Zu beachten ist, dass zu einem späteren Zeitpunkt noch Kosten für den Abbruch der bestehenden Liegenschaft hinzukommen.

Zuständigkeit

Der Abschluss eines Rechtsgeschäfts im Grundstückverkehr liegt gemäss § 6, Abs 1, lit. a) der Gemeindeordnung vom 27. Juni 2008 in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Machbarkeitsstudie

Da der Gemeinderat den Landkauf nicht auf «Vorrat» tätigen wollte, wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2023 die Genehmigung für einen Vorprojekt-Kredit für die Machbarkeitsstudie «Projekt Altweg» eingeholt. Das Projektteam hat im Dezember 2023 die Arbeit aufgenommen. Eine Konzeptstudie, welche durch die Lenzin Partner Architekten AG erstellt wurde, liegt vor. Am Politapéro vom 20. August 2025 wurde das Projekt vorgestellt.

Vorteile für die Gemeinde

- Das Land der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 256 erfährt eine Wertsteigerung, da die Parzelle in der aktuellen Grösse nicht bebaubar ist.
- Auf der Gesamtfläche hat die Gemeinde die Möglichkeit, sich zu entwickeln. Zum jetzigen Zeitpunkt hat die Gemeinde kein genügend grosses Land in der Bauzone zur Verfügung, um ein Projekt umzusetzen.

Gemeinderat Peter Schenk erläutert das Traktandum und verweist auf den bereits stattgefundenen Politapéro zum Projekt Altweg.

Diskussion

Gotthard Knecht fragt, ob in den letzten Jahren in Schwaderloch schon jemals CHF 300.00/m² für Bauland bezahlt wurde.

Gemeindeammann Alex Meyer erklärt, dass die Preise sehr unterschiedlich sind.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> bestätigt dies und sagt, dass er die Preise von privaten Verkäufen nicht kennt.

Gemeinderat David Kramer ergänzt, dass sein Nachbar ganz oben in der Wängi 290.00/m² bezahlt hat.

Gotthard Knecht findet dies teuer. Er hat aber nichts gegen den Kauf.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> erklärt, dass aufgrund der relativ grossen Fläche der Preis höher liegt. Mit dem Gemeindeland zusammen beträgt die Fläche über 2500 m². Es sei nicht nur eine Einfamilienhausparzelle. Der Kaufpreis liegt eher am unteren Rand der Schätzung.

Gotthard Knecht fragt, wieso man Land kaufen und dann den allfälligen Abrisspreis noch abziehen kann. Den müsste man doch dazurechnen.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> erklärt, dass die Gemeinde mit dem GZF einen Preis von CHF 300.00/m² vereinbart hat und das Land nun für CHF 269.00/m² kaufen könne. Dies sei somit korrekt.

Gemeinderat David Kramer ergänzt, dass das GZF den Abriss nicht machen möchte und darum die Abrisskosten abgezogen wurden.

Albert Höchli fragt, ob es, falls das Land gekauft wird, eine Überbauung geben wird.

Vizeammann Peter Schenk erklärt, dass dies das Ziel sei.

Albert Höchli findet dies gesponnen. Die Gemeinde müsste viel Geld in die Hand nehmen. Woher soll das Geld kommen? Es stehen viele Ausgaben an.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> erläutert, dass es verschiedene Lösungsansätze gibt, wie man zu Geld kommt.

Albert Höchli fände es besser, wenn wir das Geld in das, was wir bereits haben, investieren würden.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> erklärt, wenn die Gemeinde kein Bauprojekt ausführt, könnte das Land auch im Baurecht abgeben werden. Dies wäre ein Profit für die Gemeinde.

Bruno Jehle möchte wissen, ob es bereits einen Plan für das bestehende Haus gibt. Wenn die Gemeinde das Land kauft, wäre dieses alte Gebäude ein Schandfleck für das Dorf. Die Abrisskosten werden, je länger man wartet, teurer.

<u>Vizeammann Peter Schenk</u> erklärt, dass im nächsten Schritt angeschaut wird, wie wir weiterfahren. Der Zeitplan sollte nächstes Jahr stehen. Dannzumal wird voraussichtlich ein Kredit für den Abbruch und ein Planungskredit beantragt. Es sei denn, man wartet so lange, bis sich das Haus irgendwann von selbst verabschiedet.

Emilie Hug befürchtet, dass es nicht billiger wird.

Vizeammann Peter Schenk bestätigt dies.

Antrag: Die Gemeindeversammlung wolle den Gemeinderat zum Landkauf der Par-

zelle Nr. 363, 1'859 m², zum Preis von CHF 500'000.00 ermächtigen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 54 Ja-Stimmen zu 2 Nein-Stimmen genehmigt.

Gemeindeammann Alex Meyer informiert, dass es seitens des Gemeinderates keine weiteren Mitteilungen gibt. Er fragt nach Anliegen aus der Versammlung.

Daniel Knecht bedankt sich bei allen für das Resultat unter Traktandum 2.

Der Vorsitzende <u>Gemeindeammann Alex Meyer</u> bedankt sich bei den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern fürs Kommen und das grosse Interesse, so kann sich unser Dorf weiterentwickeln. Er schliesst die Gemeindeversammlung und wünscht allen einen schönen Abend.

Für getreue Protokollierung testieren:

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Alex Meyer

Die Gemeindeschreiberin:

Karin Däscher



Rechtskraftbescheinigung

Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 25. September 2025 sind nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist am 3. November 2025 in Rechtskraft erwachsen.