



GEMEINDE WÜRENLOS

**Einladung zur
Einwohnergemeindeversammlung**

**Donnerstag, 7. Juni 2018
20.00 Uhr
Mehrzweckhalle**

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir freuen uns, Sie zur "Sommer-Gmeind" 2018 einladen zu dürfen. Im Anschluss an die Versammlung wird ein Apéro offeriert. Für Ihre Teilnahme und das Interesse am Gemeindegeschehen danken wir Ihnen.

Traktandenliste

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 5. Dezember 2017
2. Rechenschaftsbericht 2017
3. Rechnung 2017
4. Kreditabrechnungen
 - 4.1 Sanierung Schwimmbad "Wiemel"
 - 4.2 Strassen- und Werkleitungssanierung Schliffenenweg-Buechzelglistrasse
 - 4.3 Werkleitungssanierung Altwiesenstrasse
5. Einbürgerungen
6. Teiländerung Nutzungsplanung "Grosszelg", LANDI
7. Baurecht auf Parzelle 937 für Werkhof "Tägerhard"
8. Bau Werkhof "Tägerhard"; Verpflichtungskredit
9. Verschiedenes

Würenlos, 30. April 2018

GEMEINDERAT WÜRENLOS

Hinweise

- Die Akten zu den traktandierten Sachgeschäften der Einwohnergemeindeversammlung liegen in der Zeit vom 25. Mai 2018 - 7. Juni 2018 während der ordentlichen Bürostunden in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.
- Falls Sie detaillierte Auskünfte zum Rechnungsabschluss 2017 wünschen, wenden Sie sich bitte **vor** der Gemeindeversammlung an ein Mitglied des Gemeinderates oder an die Finanzverwaltung. Sie tragen damit zur speditiven Abwicklung der Geschäfte bei.
- Bitte an alle Diskussionsteilnehmer: **Benützen Sie unbedingt das Mikrofon** und nennen Sie zu Beginn der Wortmeldung Ihren Vornamen und Namen. Nur so werden Sie von allen Versammlungsteilnehmern richtig verstanden und Sie erleichtern damit die präzise Protokollführung. Im Interesse eines speditiven Versammlungsablaufs soll die Redezeit auf das notwendige Mass beschränkt werden. Besten Dank für das Verständnis und Ihre Mithilfe.

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 5. Dezember 2017

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 5. Dezember 2017 eingesehen und als in Ordnung befunden. Das Protokoll lag mit den übrigen Versammlungsakten während der Auflagefrist in der Gemeindekanzlei auf. Es kann jederzeit auch im Internet unter www.wuerenlos.ch abgerufen werden.

Die Prüfung des Protokolls obliegt gemäss Gemeindeordnung der Finanzkommission. Die Finanzkommission hat das Protokoll geprüft und bestätigt, dass dieses dem Verlauf der Versammlung entspricht.

Antrag:

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 5. Dezember 2017 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Rechenschaftsbericht 2017

Gemäss § 37 lit. c Gemeindegesetz ist der Gemeinderat verpflichtet, über die Tätigkeit von Behörden und Verwaltung alljährlich schriftlich oder mündlich Rechenschaft abzulegen.

Der Rechenschaftsbericht ist in der separaten Broschüre "Rechenschaftsbericht und Rechnung 2017" abgedruckt. Er informiert ausführlich über die Tätigkeiten im vergangenen Jahr und enthält eine Fülle von interessanten Daten und Fakten über die Gemeinde. Für allfällige Auskünfte stehen die Gemeinderäte oder die Abteilungsleiter der Gemeindeverwaltung gerne zur Verfügung.

Hinweis zur Bestellung der Broschüre

Die umfangreiche Broschüre "Rechenschaftsbericht und Rechnung" wird aus Kostengründen nicht automatisch zugestellt. Sie kann kostenlos bei der Gemeindekanzlei bezogen werden (entweder am Schalter, per E-Mail an info@wuerenlos.ch oder telefonisch unter 056 436 87 20). Sie steht ausserdem im Internet unter www.wuerenlos.ch (Politik > Gemeindeversammlung) als Download zur Verfügung.

Antrag:

Der Rechenschaftsbericht 2017 sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Rechnung 2017

Der Gemeinderat hat von den Ergebnissen 2017 der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung, der Bilanz sowie von den Ergebnissen der Rechnungen der Eigenwirtschaftsbetriebe Kenntnis genommen. Die Finanzkommission hat die Rechnung geprüft und als in Ordnung befunden. Die Gruber Partner AG, Aarau, hat die Rechnung ebenfalls geprüft und dem Gemeinderat und der Finanzkommission ihren Bericht dazu abgegeben. Die Genehmigung der Verwaltungsrechnung obliegt der Einwohnergemeindeversammlung.

Ergebnis 2017

Erfolgsrechnung	Rechnung	Budget	Abweichung
Abschreibungen	1'380'718	1'370'350	10'368
Abschr. IB (1610.3660.20)	34'000	34'000	0
Abschr. IB (6130.3660.10)	92'039	92'000	39
Ertragsüberschuss	2'164'402	1'584'200	580'202
./. Entnahmen aus Fonds	<u>67'945</u>	<u>45'300</u>	<u>22'645</u>
Cashflow	3'603'214	3'035'250	567'964
Investitionsrechnung			
Investitionsausgaben	2'049'467	2'700'000	-650'533
./. Investitionseinnahmen	<u>0</u>	<u>250'000</u>	<u>-250'000</u>
Netto-Investitionen	2'049'467	2'450'000	-400'533
./. Cashflow	<u>3'603'214</u>	<u>3'035'250</u>	<u>567'964</u>
Finanzierungsüberschuss	-1'553'747	-585'250	-968'497

Rechnungsergebnis 2017:

Ertragsüberschuss: Fr. 2'164'402.85

Kennzahlen Rechnung 2017

Rechnungsjahr	2013	2014	2015	2016	2017
Einwohner	6'004	6'082	6'211	6'360	6'407
Steuern					
Steuerfuss Würenlos	104 %	104 %	109 %	109 %	109 %
Steuerfuss Ø Kanton AG	103 %	104 %	105 %	105 %	105 %
Total Ertrag in Fr. 1'000	18'835	19'593	19'602	19'357	20'155
Ertrag pro Einwohner	3'137	3'221	3'156	3'043	3'145

Netto-Kapitalkosten (inkl. Berücksichtigung der Liegenschaften Finanzvermögen)

Total in Fr. 1'000	248	166	166	142	58
pro Einwohner	41	28	27	22	9

Netto-Schulden

Total in Fr. 1'000	24'305	18'726	16'505	15'108	13'523
pro Einwohner	4'048	3'078	2'657	2'375	2'110

Netto-Investitionen / Eigenfinanzierung in Fr. 1'000

Total Netto-Investitionen in Fr. 1'000	5'960	776	821	970	2'049
Netto-Investitionen pro Einwohner	992	128	132	153	319
Eigenfinanzierung in Fr. 1'000	1'932	4'035	3'676	2'442	3'603
Eigenfinanzierung pro Einwohner	321	663	592	384	562
Eigenfinanzierungsgrad	32 %	519 %	447 %	251 %	175 %

Detaillierte Angaben zur Rechnung

Es wird auf die Erläuterungen und auf die Zusammenstellungen in der separaten Broschüre **Rechenschaftsbericht und Rechnung 2017** sowie auf die mündlichen Erklärungen an der Versammlung verwiesen.

Die Broschüre "Rechenschaftsbericht und Rechnung 2017" kann kostenlos bei der Gemeindekanzlei bezogen werden (entweder am Schalter, per E-Mail an info@wuerenlos.ch oder telefonisch unter 056 436 87 20). Sie steht ausserdem im Internet unter www.wuerenlos.ch (Politik > Gemeindeversammlung) als Download zur Verfügung.

Antrag:

Die Rechnung 2017 sei zu genehmigen.

Traktandum 4

Kreditabrechnungen

Der Gemeinderat hat von den Ergebnissen der nachfolgenden Kreditabrechnungen Kenntnis genommen. Die Finanzkommission hat die Abrechnungen geprüft. Für die Genehmigung der Abrechnungen ist die Einwohnergemeindeversammlung zuständig.

4.1 Sanierung Schwimmbad "Wiemel"

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss Einwohnergemeindeversammlung 8. Dezember 2015	Fr. 447'000.00
Zusatzkredit gemäss Beschluss Einwohnergemeindeversammlung 7. Juni 2016	Fr. 250'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2016 - 2017	- Fr. <u>715'537.85</u>
Kreditüberschreitung	Fr. 18'537.85 =====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten	Fr. 715'537.85
Einnahmen	Fr. <u>250'000.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 465'537.85 =====

Begründung:

Bei der Sanierung der Anlage sind trotz des hohen Betriebsalters von über 40 Jahren keine grossen kostenrelevanten Überraschungen eingetreten. Die geringe Kreditüberschreitung wurde durch zusätzliche sicherheitsrelevante Nachbesserungen an Geländern und Schächten verursacht.

Antrag:

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

4.2 Strassen- und Werkleitungssanierung Schliffenenweg - Buechzelgli- strasse

a) Strassenbau

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss Einwohnergemeindeversammlung 7. Dezember 2006	Fr. 982'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2007 - 2017	- Fr. <u>855'362.30</u>

Kreditunterschreitung **Fr. 126'637.70**
=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten	Fr. 855'362.30
Einnahmen	Fr. <u>0.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 855'362.30 =====

b) Wasserversorgung

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss Einwohnergemeindeversammlung 7. Dezember 2006	Fr. 268'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2007 - 2016	- Fr. 169'268.10
Zuzüglich bezogene Vorsteuern	- Fr. <u>13'530.35</u>

Kreditunterschreitung **Fr. 85'201.55**
=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten ohne bezogene Vorsteuern	Fr. 169'268.10
Einnahmen	Fr. <u>0.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 169'268.10 =====

Begründung:

Projektreduktion, da der Knoten Buechzelglistrasse / Schliffenenweg mit dem Projekt Werkleitungssanierung Buechzelglistrasse realisiert wurde.

c) Elektrizitätsversorgung

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss	
Einwohnergemeindeversammlung 7. Dezember 2006	Fr. 369'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2011 - 2015	- Fr. 221'890.05
Zuzüglich bezogene Vorsteuern	- Fr. <u>17'801.75</u>
Kreditunterschreitung	Fr. 129'308.20
	=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten ohne bezogene Vorsteuern	Fr. 221'890.05
Einnahmen	Fr. <u>0.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 221'890.05
	=====

Begründung:

Projektreduktion, da der Knoten Buechzelglistrasse / Schliffenenweg mit dem Projekt Werkleitungssanierung Buechzelglistrasse realisiert wurde.

d) Abwasserbeseitigung

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss	
Einwohnergemeindeversammlung 7. Dezember 2006	Fr. 618'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2009 - 2017	- Fr. 959'478.75
Zuzüglich bezogene Vorsteuern	- Fr. <u>75'769.65</u>
Kreditüberschreitung	Fr. 417'248.40
	=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten ohne bezogene Vorsteuern	Fr. 959'478.75
Einnahmen	Fr. <u>0.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 959'478.75
	=====

Zusammenstellung	Budget	Verbrauch
Gemeindestrasse	Fr. 982'000.00	Fr. 855'362.30
Wasserversorgung	Fr. 268'000.00	Fr. 182'798.45
Elektrizitätsversorgung	Fr. 369'000.00	Fr. 239'691.80
Abwasserbeseitigung	<u>Fr. 618'000.00</u>	<u>Fr. 1'035'248.40</u>
Total	Fr. 2'237'000.00 =====	Fr. 2'313'100.95 =====
Total Kreditüberschreitung		Fr. 76'100.95 =====

Antrag:

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

4.3 Werkleitungssanierung Altwiesenstrasse

a) Strassenbau

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss	
Einwohnergemeindeversammlung 8. Dezember 2015	Fr. 187'700.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2016 - 2017	- Fr. <u>218'450.85</u>
Kreditüberschreitung	Fr. 30'750.85
	=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten	Fr. 218'450.85
Einnahmen	Fr. <u>0.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 218'450.85
	=====

b) Wasserversorgung

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss	
Einwohnergemeindeversammlung 8. Dezember 2015	Fr. 525'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2016 - 2017	- Fr. 409'051.30
Zuzüglich bezogene Vorsteuern	- Fr. <u>32'454.10</u>
Kreditunterschreitung	Fr. 83'494.60
	=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten ohne bezogene Vorsteuern	Fr. 409'051.30
Einnahmen	Fr. <u>0.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 409'051.30
	=====

Begründung:

Die Arbeitsvergabe der Baumeisterarbeiten konnte unter KV erfolgen. Es mussten wenige unvorhergesehene Arbeiten ausgeführt werden.

c) Elektrizitätsversorgung

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss Einwohnergemeindeversammlung 8. Dezember 2015	Fr.	541'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2016 - 2017	- Fr.	435'041.50
Zuzüglich bezogene Vorsteuern	- Fr.	<u>34'829.45</u>
Kreditunterschreitung	Fr.	71'129.05
		=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten ohne bezogene Vorsteuern	Fr.	435'041.50
Einnahmen	Fr.	<u>0.00</u>
Nettoinvestition	Fr.	435'041.50
		=====

Begründung:

Die Arbeitsvergabe der Baumeisterarbeiten konnte unter KV erfolgen. Es mussten wenige unvorhergesehene Arbeiten ausgeführt werden.

d) Kommunikationsnetz

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss Einwohnergemeindeversammlung 8. Dezember 2015	Fr.	19'200.00
Bruttoanlagekosten im Jahr 2017	- Fr.	7'390.55
Zuzüglich bezogene Vorsteuern	- Fr.	<u>591.20</u>
Kreditunterschreitung	Fr.	11'218.25
		=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten ohne bezogene Vorsteuern	Fr.	7'390.55
Einnahmen	Fr.	<u>0.00</u>
Nettoinvestition	Fr.	7'390.55
		=====

e) Abwasserbeseitigung

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss	
Einwohnergemeindeversammlung 8. Dezember 2015	Fr. 15'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2016 - 2017	- Fr. 8'055.30
Zuzüglich bezogene Vorsteuern	- Fr. <u>644.40</u>
Kreditunterschreitung	Fr. 6'300.30
	=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten ohne bezogene Vorsteuern	Fr. 8'055.30
Einnahmen	Fr. <u>0.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 8'055.30
	=====

Zusammenstellung	Budget	Verbrauch
Gemeindestrasse	Fr. 187'700.00	Fr. 218'450.85
Wasserversorgung	Fr. 525'000.00	Fr. 441'505.40
Elektrizitätsversorgung	Fr. 541'000.00	Fr. 469'870.95
Kommunikationsnetz	Fr. 19'200.00	Fr. 7'981.75
Abwasserbeseitigung	Fr. <u>15'000.00</u>	Fr. <u>8'699.70</u>
Total	Fr. 1'287'900.00	Fr. 1'146'508.65
	=====	=====
Total Kreditunterschreitung		Fr. 141'391.35
		=====

Antrag:

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

Traktandum 5

Einbürgerungen

Allgemeines

Sind die Einbürgerungsvoraussetzungen gemäss den gesetzlichen Vorgaben erfüllt, sichert die Gemeindeversammlung das Gemeindebürgerrecht für den Fall zu, dass das Kantonsbürgerrecht und die eidgenössische Einbürgerungsbewilligung erteilt werden. Die Gemeindeversammlung kann ein Gesuch nur auf begründeten Antrag hin ablehnen. Stützt sich ein Ablehnungsantrag auf Gründe, zu denen sich die gesuchstellende Person noch nicht äussern konnte, kann der Vorsitzende die Behandlung des Gesuchs zwecks Gewährung des rechtlichen Gehörs aussetzen. Ein Ablehnungsentscheid der Gemeindeversammlung ist nur dann rechtmässig, wenn vor der jeweiligen Abstimmung ein Antrag auf Ablehnung mit Begründung gestellt worden ist. Eine diskussionslose und unbegründete Ablehnung eines Einbürgerungsgesuches durch die Gemeindeversammlung würde im Beschwerdefall zwingend zur Aufhebung des angefochtenen Gemeindeversammlungsbeschlusses führen und der Entscheidung würde zur erneuten Beurteilung an die Gemeindeversammlung zurückgewiesen. Über die Anträge ist einzeln abzustimmen.

Einbürgerungsgesuche

Die nachstehenden Personen ersuchen um Zusicherung des Gemeindebürgerrechts von Würenlos. Das Ergebnis der getroffenen Abklärungen über die Einbürgerungsvoraussetzungen ist positiv ausgefallen. Die Gesuchstellenden haben den staatsbürgerlichen Test sowie den Sprachtest erfolgreich absolviert. Im persönlich geführten Einbürgerungsgespräch konnte sich der Gemeinderat davon überzeugen, dass die Bewerberinnen und Bewerber integriert sind und über gute Grundkenntnisse der staatlichen Organisation in Bund, Kanton und Gemeinde verfügen. Dem Gemeinderat ist über die Gesuchstellenden nichts Negatives bekannt. Es sprechen keine Gründe gegen die Zusicherung des Gemeindebürgerrechts.

Folgende Personen ersuchen um Zusicherung des Gemeindebürgerrechts von Würenlos:

aus Datenschutzgründen gelöscht

Traktandum 6

Teiländerung Nutzungsplanung "Grosszelg", LANDI

Anlass und Ausgangslage

Auf dem Areal "Grosszelg" in unmittelbarer Bahnhofsnähe plant die LANDI Furt- und Limmattal Genossenschaft (LANDI), Adlikon bei Regensdorf, einen Neubau als Ersatz für den bestehenden LANDI-Verkaufsladen an der Landstrasse 40. Es ist vorgesehen, auf der Parzelle 661 einen Neubau mit Verkaufsladen und Tankstelle mit Shop zu errichten. Die Ladenfläche beträgt für den Laden 1'630 m² und für den Tankstellen-Shop 100 m².

Am 22. Juni 2010 hat der Grosse Rat die Anpassung des kantonalen Richtplanes, Paket "Umsetzung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung", beschlossen. Gemäss diesem angepassten Richtplan bedürfen neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen, das heisst solche mit einer Nettoladenfläche für Güter und Dienstleistungen zwischen 500 m² und 3'000 m², einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung. Das betreffende Areal für den LANDI-Neubau liegt nach rechtskräftigem Bauzonenplan in der Gewerbezone GE. Diese ist laut § 15 Bau- und Nutzungsordnung für Dienstleistungsbauten, gewerbliche und kleinindustrielle Bauten bestimmt. Es sind nur mässig störende Betriebe zulässig. Die für den Neubau erforderliche Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung wurde erarbeitet. Sie ist der Einwohnergemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der heutige LANDI-Verkaufsladen liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten an der Ecke Landstrasse / Bahnhofstrasse kann er nur noch bedingt wirtschaftlich betrieben werden. Eine räumliche Erweiterung ist nicht möglich. Zudem befriedigt die heutige Anlieferung nicht. Die LANDI-Genossenschaft hat deshalb im Gewerbegebiet "Grosszelg" die Liegenschaft Parzelle 661 erworben, um dort einen grösseren Verkaufsladen zu realisieren, welcher den heutigen Anforderungen gerecht wird. Die auf der Liegenschaft bestehende Tankstelle wird in das Projekt integriert. Der Tankstelle direkt angegliedert wird ein Shop mit Gütern des täglichen Bedarfs. Um die planerischen Voraussetzungen für den vorgesehenen LANDI-Verkaufsladen zu schaffen, ist die Bezeichnung eines Standorts für mittelgrosse Verkaufsnutzungen in der Nutzungsplanung erforderlich. Diese Voraussetzungen werden mit der vorliegenden Teiländerung des Bauzonenplans und der Bau- und Nutzungsordnung geschaffen.

Der Fortbestand des LANDI-Verkaufsladens in Würenlos liegt im öffentlichen Interesse. Das Angebot an Verkaufsnutzungen bleibt damit erhalten und wird sinnvoll ergänzt. Die bestehenden Arbeitsplätze können langfristig erhalten werden.

Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs wird mit der vorliegenden Planung auf 350 m² begrenzt, sodass keine umfassende Detailhandels-Produktepalette geführt werden kann. Die übrige Verkaufsfläche darf nur für Güter des periodischen Bedarfs vorgesehen werden.

Aufwertung Bahnhofsgebiet

Im südlichen Bahnhofsvorbereich beherrscht heute ein Konglomerat von verschiedenen Bauten und Anlagen das Bild. Der Platzbereich ist sowohl für den Verkehr als auch für die angesiedelten Nutzungen wenig organisiert und entsprechend nicht attraktiv. Der Zustand der Anlagen ist teilweise erneuerungsbedürftig. Die Haltestelle des Ortsbusses auf dem Bahnhofplatz verfügt weder über eine ordentliche Haltekante noch über einen gedeckten Wartebereich. Mit dem vorgesehenen Neubau des LANDI-Verkaufsladens und den zugehörigen Umgebungsanlagen, insbesondere dem Parkplatz, besteht die Möglichkeit einer umfassenden Neugestaltung und Reorganisation des Bahnhofsvorbereichs. Diese Gelegenheit soll genutzt werden.

In einem Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept wird das Gebiet gesamtheitlich behandelt. Dieses Konzept bildet die Basis für den eigentümerverbindlichen Erschliessungsplan, welcher für das Gebiet Bahnhof und LANDI bis zum Knoten Bahnhofstrasse / Landstrasse zu erarbeiten ist. Die Vorgaben aus dem Entwicklungsrichtplan (ERP) für die Gebiete "Bahnhof", "Grosszelg", "Im Grund" und "Steinhof" bilden den planerischen Rahmen für das Konzept und den Erschliessungsplan.

Erschliessung

Das Gewerbegebiet "Grosszelg" mit dem südlichen Bahnhofsareal ist für den motorisierten Individualverkehr ausschliesslich ab dem Knoten Landstrasse / Bahnhofstrasse erreichbar. Die Knotenkapazität ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden SBB-Bahnschranke, welche den Verkehr auf der Landstrasse (Kantonsstrasse) zu Tageszeiten durchschnittlich während ca. 20 Minuten pro Stunde unterbricht, eingeschränkt. Der neue LANDI-Verkaufsladen wird zu zusätzlichen Fahrten in das resp. aus dem Gewerbegebiet führen. Dieser Mehrverkehr darf nach Vorgaben des Kantons am Knoten Bahnhofstrasse / Landstrasse den Verkehr auf der Landstrasse (Kantonsstrasse) nicht beeinträchtigen; dies insbesondere auch zur Sicherstellung der Fahrplanstabilität der RVBW-Buslinie 1, welche auf der Landstrasse verkehrt.

Zur Erhebung des heutigen Verkehrsaufkommens und der künftig - unter Berücksichtigung des Vollausbaus des Gewerbegebiets inkl. LANDI-Verkaufsladen - zu erwartenden Verkehrsbelastung wurden drei Gutachten bzw. Nachweise erarbeitet. Insgesamt schaffen diese die Grundlage für eine umfassende, über den Knoten der Bahnhofstrasse / Landstrasse hinausgehende

Beurteilung des künftigen Verkehrsaufkommens. Die verwendeten Zahlengrundlagen und die Abgrenzung des Betrachtungsperimeters sind im Rahmen der kantonalen Vorprüfung anerkannt worden.

Gemäss diesen Grundlagen ist es erforderlich, für aus der Bahnhofstrasse in Richtung Wettingen fahrende Fahrzeuge eine Linksabbiegerspur vorzusehen. Für die Eröffnung des neuen LANDI-Verkaufsladens stellt die Inbetriebnahme dieser Knotenumgestaltung eine zwingende Voraussetzung dar. Die Projektierung der detaillierten Umgestaltung des Knotens wird derzeit gemeinsam von Gemeinde und Kanton erarbeitet. Die Umgestaltung soll vorerst mittels einer Übergangslösung erfolgen. Die definitive Lösung wird dann mit der Realisierung der Neugestaltung der Landstrasse im Abschnitt SBB-Barriere bis Zentrum Würenlos erfolgen, welche ab ca. 2023 vorgesehen ist. Als definitive Lösung wird die Landstrasse dann einen Mehrzweckstreifen aufweisen, welcher zu einer weiteren Verbesserung des Verkehrsflusses führen wird. Die vorgesehenen Massnahmen gewährleisten, dass der Verkehrsfluss auf der Landstrasse auch bei Vollausbau des Gewerbegebiets "Grosszelg" eine genügende Verkehrsqualitätsstufe erreicht.

Was wird geändert?

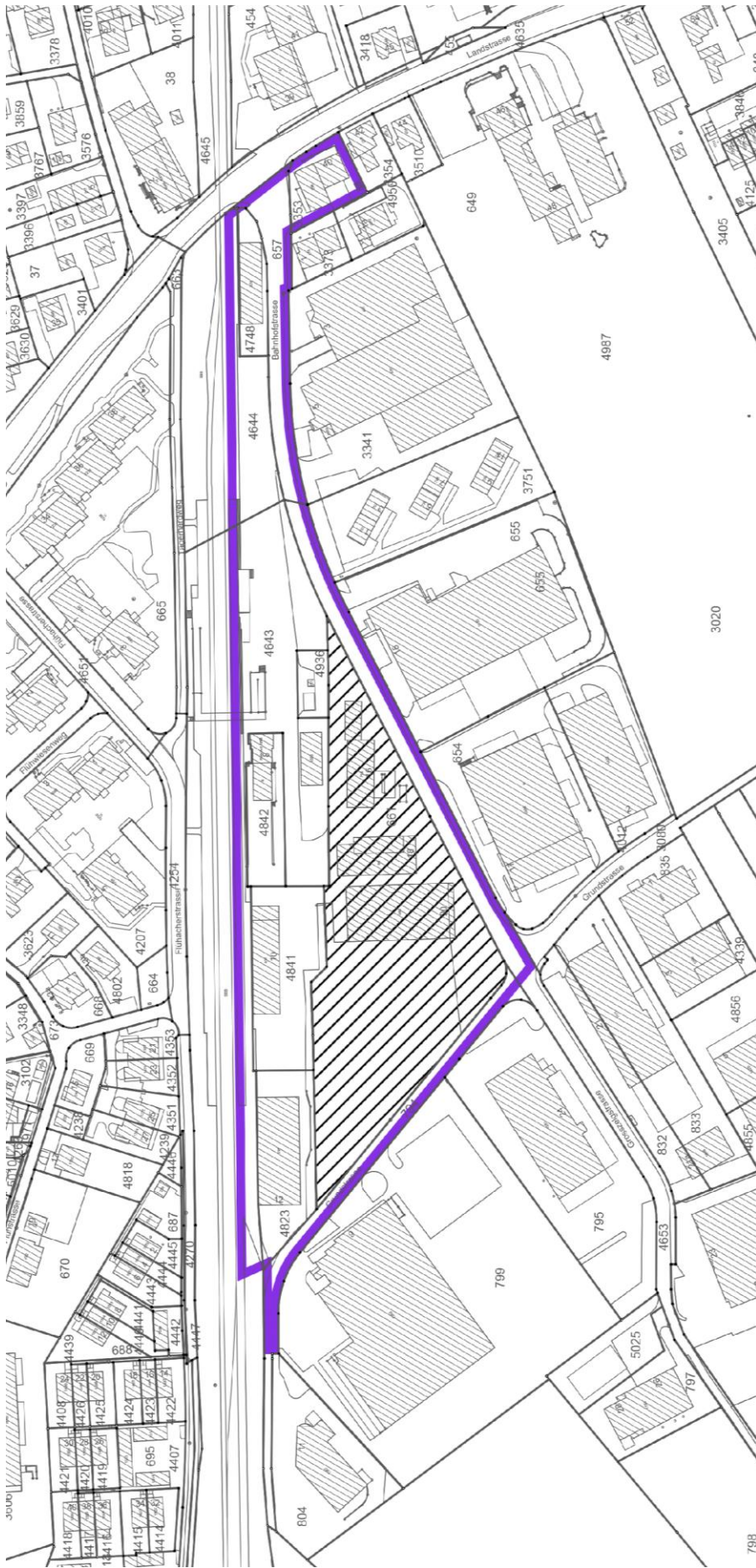
a) Änderung Bauzonenplan (BZP)

- **Bereich für mittelgrosse Verkaufsnutzung**

Für die Liegenschaft Parzelle 661 der LANDI wird ein parzellenscharfer Bereich festgelegt, in welchem mittelgrosse Verkaufsnutzungen - wie dies der vorgesehene LANDI-Verkaufsladen darstellt - zulässig sind. Die Anforderungen an die Verkaufsnutzung werden in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) geregelt.

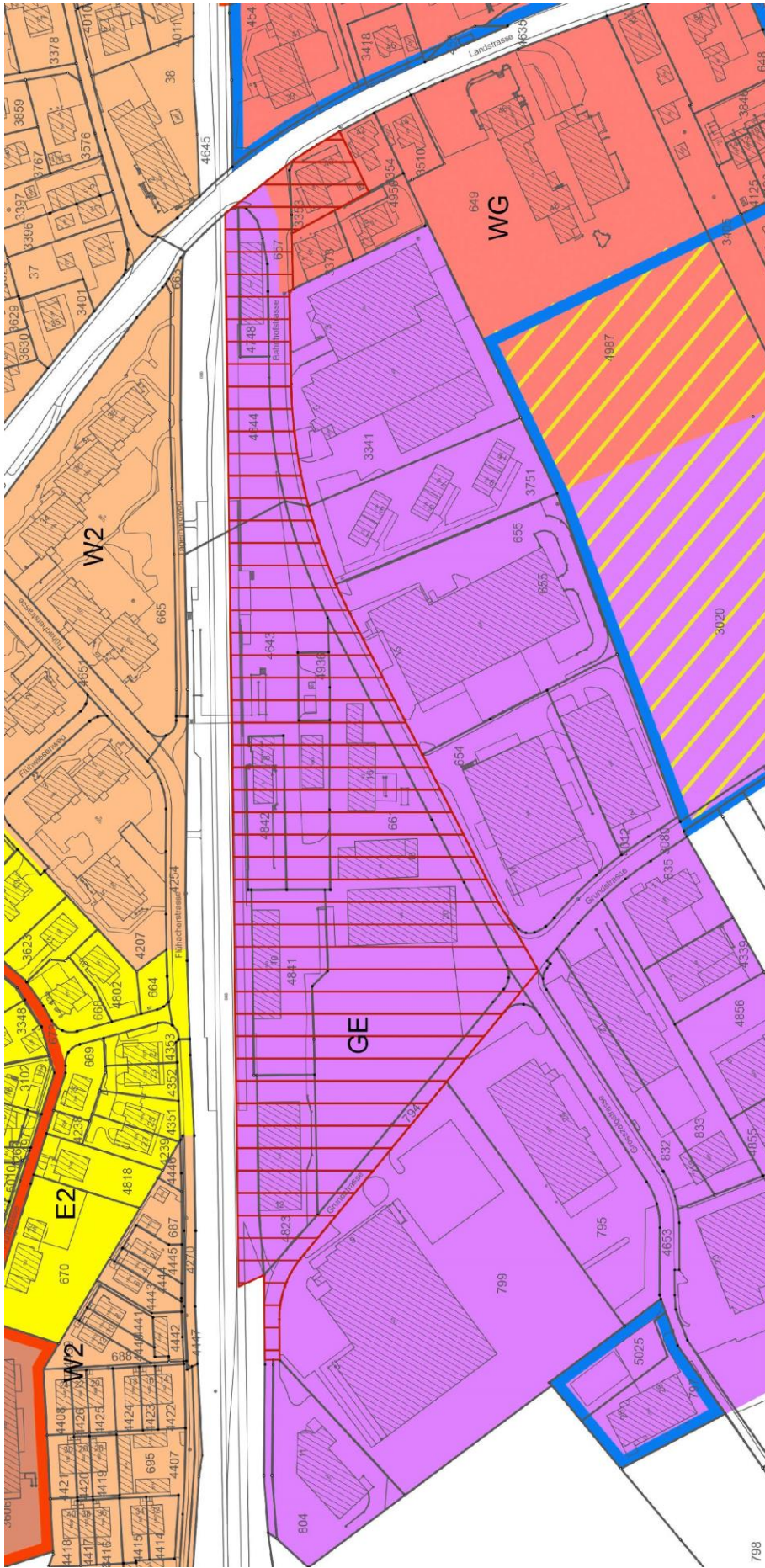
- **Geltungsbereich Erschliessungsplanpflicht**

Die umfangreichen raum- und verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen, welche im Planungsgebiet zu berücksichtigen sind, erfordern eine Regelung in einem eigentümerverschreiblichen Instrument. Der Erschliessungsplan stellt dazu das geeignete Planungsinstrument dar. Der Geltungsbereich der Erschliessungsplanpflicht ist so abgegrenzt, dass dieser die für die Sicherstellung einer zweckmässigen Organisation der Erschliessung und einer angemessenen Gestaltung erforderlichen Bereiche sowie die Anbindungen an die umliegenden Verkehrswege umfasst. Der für die Umgestaltung des Knotens Bahnhofstrasse / Landstrasse erforderliche Raumbedarf kann somit mit dem Erschliessungsplan gesichert werden. Die mit dem Erschliessungsplan zu erreichenden Zielsetzungen sind in der BNO festgelegt. Der Entwurf des Erschliessungsplans ist erarbeitet und soll zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden. Die öffentliche Mitwirkung zum Erschliessungsplan wird voraussichtlich nach den Sommerferien 2018 durchgeführt.



Genehmigungsinhalt Bauzonenplan

-  Bereich für mittelgroße Verkaufsnutzung (§ 15a BNO)
-  Flächen mit Erschliessungsplanpflicht (§§ 4 und 4a BNO)



Genehmigter Inhalt

Nutzungszone

- Wohnzone E2
- Wohnzone W2
- Wohn- und Gewerbezone WG

Änderungsinhalt

- Gebiet Teiländerung

Orientierender Inhalt

- Gewerbezone GE
- Spezialzone Flüehügel SPFH
- Flächen mit Sondernutzungsplanpflicht
- Flächen mit Gestaltungsplanpflicht
- Gegenstand späterer Planung

b) Änderung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

• Vorgaben für mittelgrosse Verkaufsnutzungen

Die BNO regelt den erweiterten Nutzungszweck für die im Bauzonenplan bezeichnete Fläche für Verkaufsnutzungen. Die Nettoladenfläche darf insgesamt maximal 1'800 m² umfassen. Die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist auf maximal 350 m² begrenzt. Die Fläche für Verkaufsnutzungen ist der im BZP als Grundnutzung festgelegten Gewerbezone (§ 15 BNO) überlagert. Die Bestimmungen der Gewerbezone bezüglich der Baumasse kommen damit weiterhin zur Anwendung.

Für mittelgrosse Verkaufsnutzungen muss ein Mobilitätskonzept erstellt werden. Dies insbesondere, um aufgrund der begrenzten Kapazitäten der Erschliessung ab der Landstrasse eine effiziente Mobilität aller Nutzergruppen aufzuzeigen. Die generellen Anforderungen an das Mobilitätskonzept werden neu in der BNO festgelegt (§ 41a BNO). Über diese generellen Anforderungen hinausgehend wird für die mittelgrosse Verkaufsnutzung im Gewerbegebiet "Grosszelg" eine Bewirtschaftung der Abstellplätze für Personenwagen von Kunden verlangt.

• Vorgaben für den Perimeter mit Erschliessungsplanpflicht

Aufgrund der für die Gemeinde Würenlos wichtigen Lage des Planungsgebiets direkt beim Bahnhof ist mit dem Erschliessungsplan nebst einer zweckmässigen Erschliessung für alle Nutzergruppen und Mobilitätsarten auch eine dem hohen Öffentlichkeitsgrad angemessene Freiraumqualität sicherzustellen. Die richtungsweisende Grundlage für die Erschliessungsanlagen und die Freiraumqualität ist das Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept.

Die finanziellen Beteiligungen an neuen oder anzupassenden Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen und Freiräumen sowie der erforderlichen Weg- und Nutzungsrechte sind in öffentlich-rechtlichen Verträgen zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern zu regeln. Im Sinne der Transparenz soll diese Regelung vor der öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) des Erschliessungsplans vorliegen.

Hinweis: Die Formulierung der Bestimmung zu dieser Regelung in § 4a Abs. 3 BNO ist auf Hinweis der Rechtsabteilung des BVU nach der öffentlichen Auflage geringfügig angepasst worden. Es handelt sich dabei um eine untergeordnete Anpassung, welche keine Wiederholung des Einwendungsverfahrens erforderlich macht.

- **Mobilitätskonzept**

Die BNO Würenlos umfasste bislang keine allgemeinen Bestimmungen zu den Zielen und den Anforderungen eines Mobilitätskonzeptes. Im Zusammenhang mit den Regelungen zur mittelgrossen Verkaufsnutzung im "Grosszelg" werden für das betreffende Gebiet entsprechende Bestimmungen neu in die BNO aufgenommen. Die Formulierung der Ziele, der Anforderungen an das Monitoring / Controlling sowie des Verfahrens orientiert sich weitgehend an den Mustervorschriften des regionalen Parkraumkonzeptes der regionalen Planungsgruppe Baden Regio.

Änderung BNO im Wortlaut

Die Bau- und Nutzungsordnung wird mit den neuen §§ 4a, 15a, 41a ergänzt. Der § 7 wird mit der neuen Nutzungszone ergänzt.

Die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung sind **in roter Schrift** dargestellt (= Genehmigungsinhalt):

II. Raumplanung

§ 4a

**Erschliessungsplanpflicht
Bahnhof /
Grosszelg**

¹ Der für das Gebiet Bahnhof / Grosszelg erforderliche Erschliessungsplan regelt für den bezeichneten Perimeter die Erschliessung und Freiraumgestaltung. Grundlage für den Erschliessungsplan ist ein Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept.

Zielsetzungen

² Mit dem Erschliessungsplan sind insbesondere folgende Ziele zu erreichen:

- a) Schaffung der Voraussetzungen für eine zweckmässige Erschliessung des Gebiets für alle Nutzergruppen (Kunden, Reisende, Beschäftigte) und Mobilitätsarten (ÖV, LV, MIV);
- b) Sicherstellung der Anbindung des Gebiets an das bestehende und geplante Weg- und Strassennetz des Umfelds;
- c) Sicherstellung einer dem hohen Öffentlichkeitsgrad des Ortes angemessenen Freiraumqualität.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

³ Der Gemeinderat kann die finanziellen Beteiligungen an neuen oder anzupassenden Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen und Freiräumen sowie die dinglichen Rechte und Pflichten zur Umsetzung des Erschliessungsplans in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag regeln. Dieser hat vor der öffentlichen Auflage des Erschliessungsplans vorzuliegen.

III. Zonenvorschriften

§ 7

Zonen-einteilung Das Gemeindegebiet ist in folgende, im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragenen Zonen eingeteilt:

Bauzonenplan	Nutzungszonen	
D	Dorfzone	braun
K	Kernzone	grau-braun
E2	Wohnzone E2	hellgelb
W2	Wohnzone W2	lachs
W3	Wohnzone W3	orange
WG	Wohn- und Gewerbezone	rot
GE	Gewerbezone	lila
ÖB	Zone für öff. Bauten und Anlagen	grau
GUZ	Grün- und Uferzone	grün
		rot schraffiert
SPST	Spezialzone Steinbruchareal	grün-braun
SZBG	Schutzzone Bickguet	ocker
SPGG	Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau	hellgrün schwarz schraffiert
SPKF	Spezialzone Kloster Fahr	olive
SPFH	Spezialzone Flühügel	altrosa
SPTH	Spezialzone Sportanlagen Tägerhard	hellblau
-	Flächen mit Sondernutzungsplanpflicht	blau bandiert
-	Flächen mit Erschliessungsplanpflicht	violett bandiert
-	Flächen mit Gestaltungsplanpflicht	orange bandiert
	Überlagerte Zonen	
OSZ	Ortsbildschutzzone	punktiert bandiert
-	Lärmvorbelastung	strich-punktiert
	Schutzobjekte	
-	Siehe Bauzonenplan	Symbole
Kulturlandplan	(...)	

Gewerbezone GE für Verkaufsnutzungen Grosszelg § 15a

Verkaufsnutzung

¹ Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Fläche der Gewerbezone Grosszelg sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt maximal 1'800 m² Nettoladenfläche zugelassen. Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist auf maximal 350 m² begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss § 15.

Mobilitätskonzept

² Für die mittelgrosse Verkaufsnutzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 41a zu erstellen. Für die Abstellplätze von Personenwagen von Kunden ist eine Bewirtschaftung vorzusehen.

V. Bauvorschriften

Gewerbezone GE für Ver- kaufsnutzun- gen Grosszelg

§ 41a

Mobilitäts-
konzept

¹ Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs organisiert und bewältigt werden kann.

Anforderungen
an das
Mobilitäts-
konzept

² Im Mobilitätskonzept sind zu prüfen und zu definieren:

- a) Information und Anreize zur Benützung des öffentlichen und Fuss-/Radverkehrs bei den Nutzergruppen;
- b) Anzahl Abstellplätze für Fahrräder sowie die qualitativen Minimalanforderungen an deren Anordnung und Gestaltung;
- c) maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und deren Bewirtschaftung (detaillierte Vorschriften zur Gebührenerhebung und der zeitlichen Beschränkung der Parkdauer; ohne Abstellplätze für Bewohnende);
- d) Monitoring / Controlling;
- e) Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden.

Bewilligung

⁴ Das Mobilitätskonzept wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

Eintrag
Eigentums-
beschränkung

⁵ Die Verpflichtung zum Monitoring / Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Monitoring /
Controlling

⁶ Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

Planungsablauf

- Im August 2010 wurde basierend auf einem ersten Nutzungskonzept der LANDI ein erster Entwurf der Teiländerung Nutzungsplanung erarbeitet.
- Aufgrund der Erkenntnisse aus der Entwicklungsstudie "Im Grund" sowie Hinweisen und Vorgaben des Departements Bau, Verkehr und Umwelt wurde ein überarbeiteter Entwurf der Teiländerung Nutzungsplanung Anfang 2014 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung wurde aufgrund noch nicht erfüllter Voraussetzungen sistiert. Die fehlenden Grundlagen, insbesondere die erforderlichen Verkehrsgutachten und Erschliessungsnachweise, wurden daraufhin erarbeitet.
- Im Juli 2016 wurden vom Gemeinderat die Planungsdokumente der Teiländerung samt dieser Nachweise zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. In der fachlichen Stellungnahme

des BVU, Abteilung Raumentwicklung, von Anfang November 2016 wurde die Teiländerung der Nutzungsplanung grundsätzlich als sachgerecht beurteilt. Es wurden jedoch diverse Punkte aufgezeigt, welche überarbeitet und gelöst werden mussten, bevor die Vorlage für das Einwendungsverfahren freigegeben werden konnte.

- Ende Januar 2017 wurden die zu klärenden Punkte aus der fachlichen Stellungnahme zwischen der Gemeinde und Vertretern des BVU in Anwesenheit eines Vertreters der LANDI und der Fachbegleitung des Planers besprochen und das weitere Vorgehen festgelegt. Insbesondere wurde seitens des BVU die Ausarbeitung eines Erschliessungsplanes mit speziellen Bestimmungen zur Umgebung verlangt.
- Die daraufhin überarbeiteten Planungsdokumente wurden im September 2017 erneut zur Vorprüfung eingereicht.
- Der abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht mit der Freigabe zur öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) wurde der Gemeinde anfangs November 2017 zugestellt.
- In der parallel durchgeführten zweiten öffentlichen Mitwirkung ging eine Mitwirkungseingabe ein. Deren Behandlung ist im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV behandelt worden.
- Die öffentliche Auflage gemäss §§ 4 und 24 BauG fand vom 9. März 2018 bis zum 9. April 2018 statt.
- Innert dieser Frist ging eine Einwendung ein. Mit dem Einwender wurde am 17. April 2018 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt.
- Der Einwender erklärte mit Schreiben vom 19. April 2018, dass er an seiner Einwendung festhält.
- Der Gemeinderat fällte am 23. April 2018 einen ablehnenden Einwendungsentscheid und verabschiedete die Teiländerung Nutzungsplanung "Grosszelg", LANDI, zu Handen der Einwohnergemeindeversammlung.

Einwendungsentscheid des Gemeinderats

Der Einwender beantragt, es sei auf eine Anpassung der Gewerbezone "Grosszelg" für eine Verkaufsnutzung zu verzichten und es sei ein anderer Standort für dieselbe zu suchen.

Der Einwender macht geltend, dass das Verkehrsaufkommen im Bereich Bahnübergang bereits heute sehr hoch sei und der durch eine mittelgrosse Verkaufsnutzung entstehende Mehrverkehr beim Knoten Bahnhofstrasse / Landstrasse kaum zu verkraften sei. Eine durch den Mehrverkehr ausgelöste Verzögerung der RVBW-Buslinie 1 (Würenlos-Wettingen-Baden) könne nicht toleriert werden. Die Verschlechterung des Verkehrsflusses auf der Bahnhofstrasse könne sich negativ auf die Attraktivität des Gewerbegebiets auswir-

ken. Das Verkehrsgutachten fokussiere sich auf den Knoten Bahnhofstrasse / Landstrasse und berücksichtige die Gesamtsituation der Landstrasse nicht.

Der Gemeinderat hielt in seinem ablehnenden Entscheid fest, dass gemäss den vorliegenden Gutachten und Nachweisen die künftige Belastung des Knotens Bahnhofstrasse / Landstrasse den Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse nicht negativ beeinflusst und sich für die RVBW-Buslinie 1 keine Nachteile ergeben. Würde der Gemeinderat die vorgesehene mittelgrosse Verkaufsnutzung auf dem besagten Areal jetzt ablehnen, käme dies einer völligen Abkehr seiner gegenüber der Bauherrin und gegenüber der Öffentlichkeit während vieler Jahre deklarierten positiven Haltung zum neuen Standort der LANDI gleich. Aus Sicht des Gemeinderates soll der neue LANDI-Laden in der Nähe des Zentrums liegen, damit er für die Bevölkerung gut erreichbar ist. Die vorgesehene mittelgrosse Verkaufsnutzung vermag an diesem Standort die massgeblichen Planungsgrundsätze des kantonalen Richtplans sowie die Erschliessungsanforderungen nachweislich zu erfüllen.

Weiteres Verfahren

Führen Anträge im Rahmen des Beschlusses durch die Einwohnergemeindeversammlung zu wesentlichen Änderungen, ist die Vorlage an den Gemeinderat zurückzuweisen (§ 25 Abs. 2 BauG). Als wesentlich gelten beispielsweise Änderungen, welche einzelne oder mehrere Ziele der Vorlage berühren, neue oder andere Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben oder andere private oder öffentliche Interessen berühren. Die Teilrevision der Nutzungsplanung tritt erst mit der Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

Antrag:

Der Teiländerung Nutzungsplanung "Grosszelg", LANDI, sei zuzustimmen.

Traktandum 7

Baurecht auf Parzelle 937 für Werkhof "Tägerhard"

Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeinde beabsichtigt, die in der Gewerbezone liegende Fläche ihrer Parzelle 937 im "Tägerhard" im Baurecht abzugeben für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Im Hinblick darauf hat die Einwohnergemeindeversammlung bereits am 8. Dezember 2015 einen Verpflichtungskredit für die Erschliessung dieser Parzelle genehmigt. Mit den Bauarbeiten für die Erschliessung wird begonnen, sobald Klarheit über die effektive Bebauung des Gewerbegebietes herrscht.

In der Vergangenheit hat die Ortsbürgergemeinde wiederholt die Bereitschaft signalisiert, der Einwohnergemeinde einen Teil des Gewerbelandes im Baurecht für einen Gemeindewerkhof zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Einwohnergemeinde diese Chance wahrnehmen sollte. Er beantragt der Einwohnergemeindeversammlung daher einen Verpflichtungskredit für den Bau eines Werkhofes auf der Parzelle 937 (siehe Traktandum 8).

Umfang des Baurechts

Der Werkhof soll am heutigen Standort der Reithalle auf der Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde Würenlos realisiert werden. Die gesamte Parzelle befindet sich in der Gewerbezone GE. Für die gewerbliche Nutzung stehen auf dieser Parzelle rund 12'000 m² zur Verfügung. Für den Bau des Werkhofes wird eine Fläche von ca. 3'400 m² benötigt. Hinzu kommt ein Flächenanteil von ca. 200 m² für die interne Erschliessung. Dieser Flächenanteil ist im jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig bestimmt und kann leicht variieren. Die Baurechtsdauer soll auf 50 Jahre festgelegt werden.

Eine Begleitkommission, die sich aus je zwei Mitgliedern des Gemeinderates, der Finanzkommission Ortsbürgergemeinde und der Forstkommission sowie einem Vertreter des Gewerbevereins Würenlos zusammensetzt, hat die verschiedenen Eckwerte für das Baurecht des Gewerbelandes ausgearbeitet. Diese gelten auch analog für den Landanteil, welcher für den Werkhof benötigt wird.

Baurechtszins

Grundlage bildet ein Quadratmeterpreis von Fr. 450.00. Dies entspricht einem mittleren Marktwert. Für die Berechnung des jährlichen Baurechtszinses gelangt ein gesplitteter Zinssatz zur Anwendung. Dieser setzt sich zur Hälfte aus einem variablen Zinssatz, der sich nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes richtet, und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,5 % zusammen. Der Referenzzinssatz des Bundes beträgt derzeit ebenfalls 1,5 % und kann sich verändern. Der variable Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit des Baurechtszinses dem aktuellen Stand des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes angepasst. Der Landwert wird alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Der Baurechtszins bezieht sich auf vollständig erschlossenes Gewerbebauland. Darin enthalten sind die einmaligen Erstellungs- und die jährlichen Unterhaltskosten für die gemeinsamen Infrastrukturanlagen. Zu den gemeinsamen Infrastrukturanlagen gehören der zentrale Grünbereich und gegebenenfalls die gemeinsame Retentionsanlage (Ablaufdrosselung) sowie, je nach Notwendigkeit, weitere über die einzelnen Baurechtspartzellen hinausgehende Anlagen. Diese Kosten sind im vorerwähnten fixen Baurechtszinsanteil von 1,5 % inbegriffen.

Für die Berechnung des Baurechtszinses pro Quadratmeter ergibt sich aus den oben erwähnten Vorgaben folgende Formel:

$$\text{Landpreis} \times \text{gültiger Zinssatz} = \text{Baurechtszins}/\text{m}^2$$

Aktuell liegt der Referenzzinssatz bei 1,50 % (Stand Mai 2018). Der fixe Zinsanteil ist 1,50 %. Total beläuft sich der Baurechtszinssatz derzeit auf 3,00 %.

Folglich ergibt sich aufgrund der vorstehenden Grundformel für das erste Jahr folgender Baurechtszins:

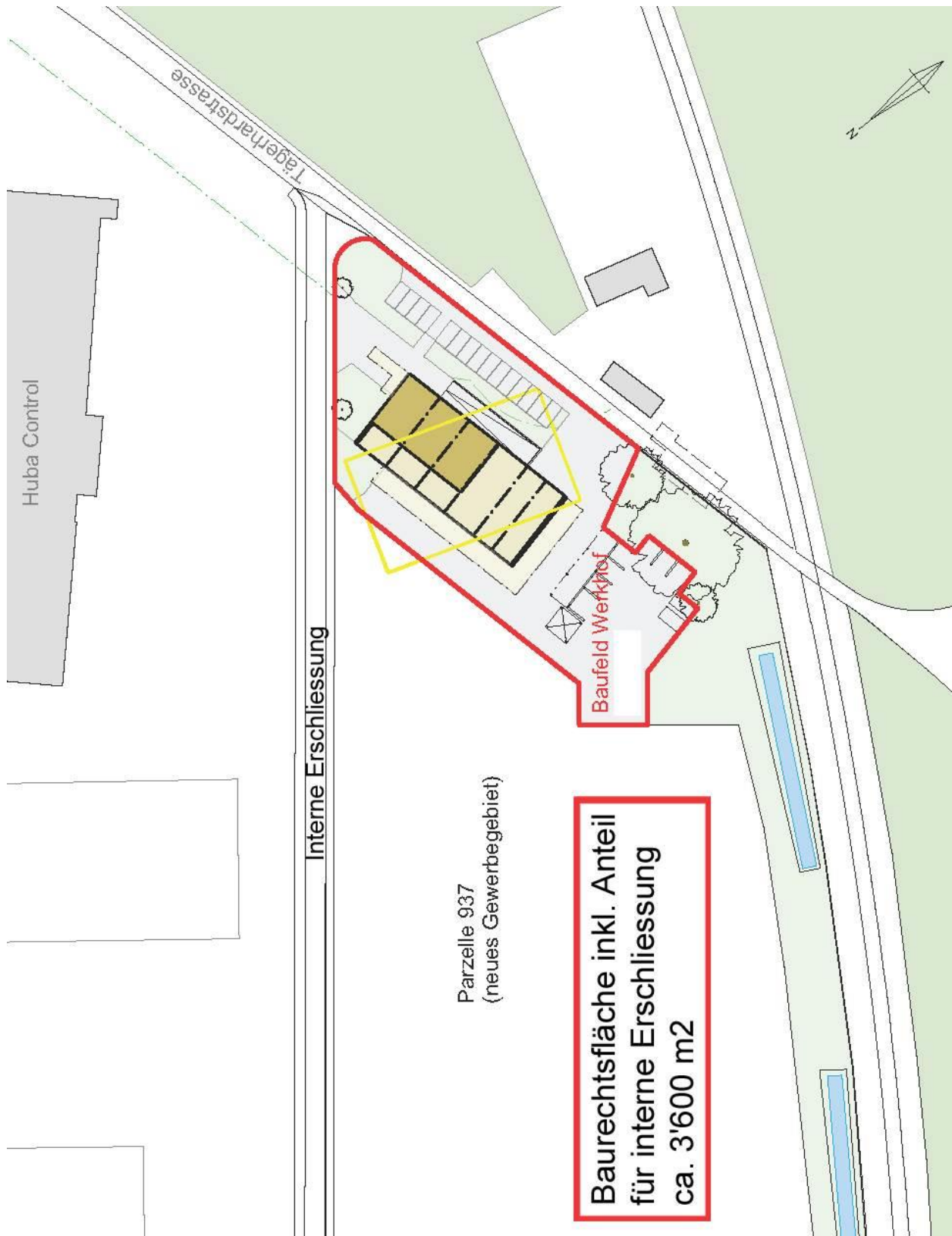
Pro Quadratmeter:

$$\text{Fr. 450.00 (Landpreis)} \times 3,00 \% = \text{Fr. 13.50}/\text{m}^2$$

Gesamte Fläche Werkhof:

$$(3'400 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2) \times \text{Fr. 13.50} = \text{Fr. 48'600.00 pro Jahr}$$

Der Baurechtszins ist zu 37,6 % von der Einwohnergemeinde und zu 62,4 % von den Werken zu tragen. Die detaillierte Aufteilung kann dem Bericht zu Traktandum 9 entnommen werden.



Vorgesehener Standort des Werkhofs an der Tägerhardstrasse (rot umrandet). Der gelbe Umriss zeigt den Standort der heutigen Reithalle, welche zurückgebaut und durch einen Neubau an anderer Stelle auf der Parzelle 937 ersetzt wird.

Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung

Die Begründung eines Baurechts fällt bei der Ortsbürgergemeinde in die Zuständigkeit der Ortsbürgergemeindegemeindeversammlung. Diese hat über das vorliegende Geschäft an der Versammlung vom 12. Juni 2018 zu befinden.

Anträge:

1. Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Einwohnergemeinde zur Realisierung eines Werkhofes sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:
 1. Fläche: ca. 3'400 m², zuzüglich Flächenanteil von ca. 200 m² für interne Erschliessung, total somit ca. 3'600 m².
 2. Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.
 3. Dauer des Baurechts: 50 Jahre.
 4. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.
 5. Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.
 6. Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Stand Mai 2018). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.
 7. Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
2. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

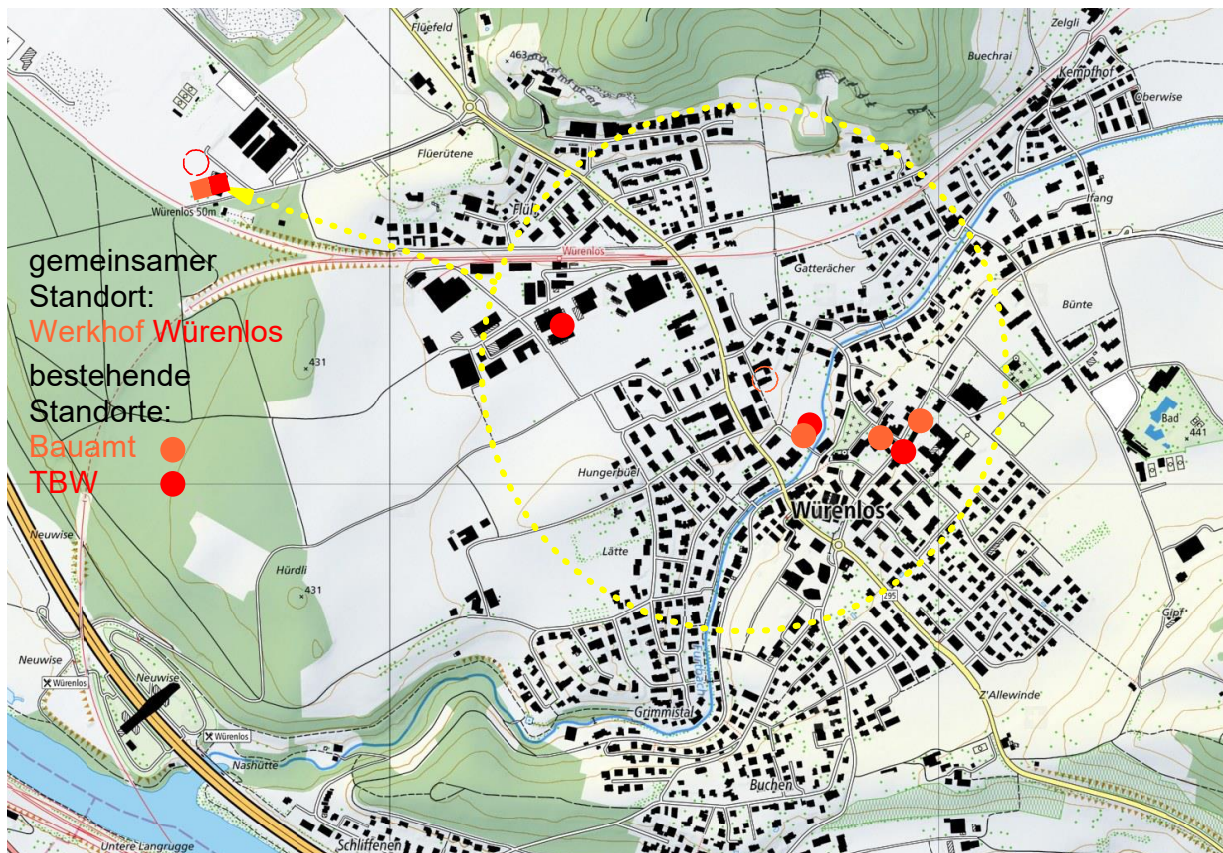
Traktandum 8

Bau Werkhof "Tägerhard"; Verpflichtungskredit

Ausgangslage

In den letzten 30 Jahren hat sich die Einwohnerzahl von Würenlos fast verdoppelt. Mit dem starken Wachstum der Gemeinde sind auch ihre Aufgaben im öffentlichen Bereich gewachsen. Gerade die Gemeindebetriebe, d. h. das Bauamt und die Technischen Betriebe Würenlos (TBW), welche auf grössere Räume für Material und Fahrzeuge angewiesen sind, wurden im Bereich des Gemeindehauses und der Schulanlage in ihrem Betrieb immer mehr eingeschränkt.

Nach und nach kamen deshalb mehrere Aussenstandorte hinzu. So sind das Bauamt und die Technischen Betriebe aktuell auf 6 Standorte und 2 Aussenlager im ganzen Dorf verteilt. Weder die von den TBW im Gewerbegebiet "Grosszelg" gemietete Tiefgarage, noch die teils historischen Gemeindebauten, wie die Zentrumsscheune, wurden für diese Verwendung gebaut und sind deshalb provisorischen Charakters.



Im Gemeindehaus sind die Technischen Betriebe und das Bauamt getrennt an den jeweiligen Gebäudeenden angeordnet. Synergien, wie es moderne Gemeindebetriebe pflegen, können deshalb kaum genutzt werden. Erschwerend sind hier für den Betrieb auch die vielen Aussenstandorte. Für die interne Logistik und die saisonale Materialumstellung fallen deshalb viele zusätzliche Arbeitsstunden an, was zu einer sehr ineffizienten Arbeitsweise führt.

Die Arbeitssicherheit und die Arbeitshygiene der bestehenden Arbeitsplätze sind nicht mehr zeitgemäss. Die Aufenthalts- und Nebenräume für das Bauamt entsprechen in keiner Weise den heutigen gesetzlichen Anforderungen.

Die geschilderte Situation ist seit mehreren Jahren bekannt und die Umstände haben sich durch zusätzliche Aussenstandorte in den letzten Jahren noch verschlechtert. Es wurden deshalb bereits mehrere Anläufe unternommen, um eine definitive Lösung zu finden.

Lösung

Mit der Erschliessung und Bebauung der Ortsbürgerparzelle 937 im Gewerbegebiet "Tägerhard" bietet sich eine einmalig gute dauerhafte Lösung für den Standort eines Gemeindewerkhofes an. Die Ortsbürgergemeinde bietet der Einwohnergemeinde an, das benötigte Land im Baurecht zu übernehmen (siehe Traktandum 7 hiervoor). Mit einem Werkhof können die vielen verstreuten Aussenstandorte aufgehoben und das Bauamt und die Technischen Betriebe baulich zusammengeführt werden. Durch den Standort im neu entstehenden Gewerbegebiet "Tägerhard" können beide auch im Hinblick auf die Zusammenarbeit mit den dort angesiedelten Unternehmungen profitieren.

Mit dem Bau eines zentralen Werkhofes wird ein struktureller Grundstein für einen modernen und wirtschaftlichen Gemeindebetrieb geschaffen. Die grossen Maschinen und notwendigen Materiallager werden an einem Standort zusammengefasst. Viele Synergien im Betrieb können so genutzt werden. Auch die dringend benötigten und gesetzlich geforderten Umkleide- und Nassräume (Arbeitshygiene) für die Arbeitsplätze müssen so nur einmal erstellt werden.

Aufgrund einer genauen Bedarfsanalyse und durch Miteinbeziehen von Erfahrungen aus anderen Gemeinden, die mit dem gleichen Problem konfrontiert waren, ist der Werkhof exakt auf die Bedürfnisse und die internen Abläufe zugeschnitten. Mit den noch vorhandenen Freiflächen soll möglichst haushälterisch umgegangen werden. Aus diesem Grund sind die Funktionen, soweit baulich und wirtschaftlich möglich, aufeinandergestapelt. Auf dem Dach sind demnach die Büros der Technischen Betriebe angeordnet, welche die technische Leitung des Werkhofs sicherstellen. Die Einwohnergemeinde Würenlos nimmt mit dem Neubau als Arbeitgeberin ihre Verantwortung wahr und bringt die Arbeitsplätze auf den neuesten Stand bezüglich Arbeitshygiene- und Sicherheitsvorschriften.

Der Auszug des Bauamtes und der Technischen Betriebe aus dem Gemeindehaus bietet für die Gemeindeverwaltung die Möglichkeit, die allgemein sehr angespannten Raumverhältnisse langfristig zu lösen. Ausserdem wird die angrenzende Schulanlage vom Betriebsverkehr mit grösseren Fahrzeugen entlastet. Die gemietete Tiefgarage im "Grosszelg" kann ihrer ursprünglichen Funktion zurückgegeben und die Mietkosten eingespart werden. Die historische Zentrumsscheune kann zukünftig besser den kulturellen Nutzungen dienen, wie beispielsweise den bereits heute sehr beliebten Anlässen Christchindlimärt und Openair-Kino. Bis anhin mussten sich die kulturellen Veranstaltungen mehrheitlich auf den Aussenraum der Zentrumsscheune beschränken. Mit der Aufhebung des Bauamtslagers ständen die grossen Innenräume freier zur Verfügung.

Projektbeschreibung

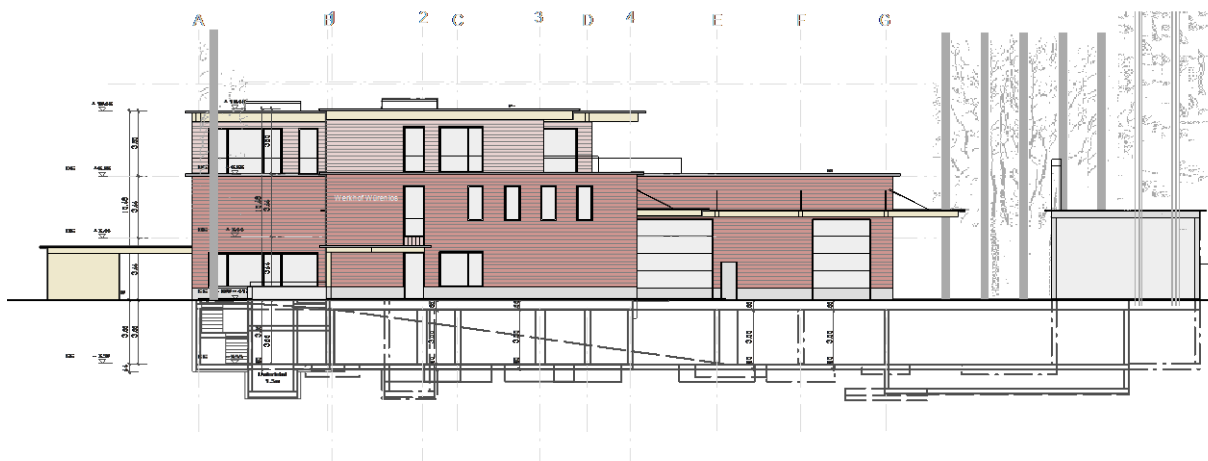
Der Werkhof soll nicht nur einen ansprechenden Eingang des neuen Gewerbegebietes "Tägerhard" bieten, sondern auch die Zugänge zum Naherholungsgebiet "Tägerhardwald" attraktiv halten. Er ist so angeordnet, dass die Verkehrsflächen zum Gewerbegebiet hin ausgerichtet sind und deshalb auch mehrfach genutzt werden können. Die versiegelten Flächen sollen so klein wie nötig ausfallen. Die Aussenlager sind zur Bahnlinie hin platziert und würden bei späterem Ausbaubedarf eine Erweiterung sichern. Ebenfalls im Aussenraum ist ein Salz-Silo platziert, das die Arbeiten für den Winterdienst enorm erleichtert. Der schöne Baumbestand bleibt erhalten und bildet zugleich die gesetzlich geforderte Grünfläche für das Gewerbegebiet.

Eine exakte Bedarfsanalyse am heutigen Bestand war Grundlage für das neue Raumkonzept. Viele doppelt geführte Flächen konnten so zusammengefasst werden. Ebenfalls sind Flächen mit gleichen Anforderungen nebeneinander angeordnet, um den Werkhof strukturell möglichst einfach, aber auch flexibel zu halten. Die Lager von sperrigen, witterungsunabhängigen Materialien sind aussen, gut zugänglich, angebracht.

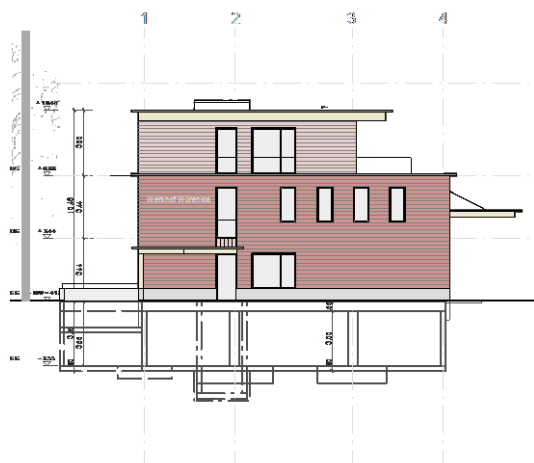
Grundsätzlich kann der Werkhof in vier Bereiche gegliedert werden: Ein Untergeschoss für mittelgrosse Materialien, Gerätschaften und Fahrzeuge der Technischen Betriebe. Eine hohe Halle im Erdgeschoss, die Platz für grosse Fahrzeuge des Bauamtes mit dessen Geräten bietet und mit einem Zwischenboden im hinteren Teil die rasche und einfache Versorgung von Material ermöglicht. Eine Ebene auf dem Hallendach, in welcher der gemeinsame Aufenthaltsraum sowie die Büros der Technischen Betriebe angeordnet sind. Verbunden werden diese drei Ebenen über einen Kopfbau, der die Nebenräume (Umkleide, Sanitäre Anlagen, Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze Bauamt) und die Erschliessung beinhaltet.

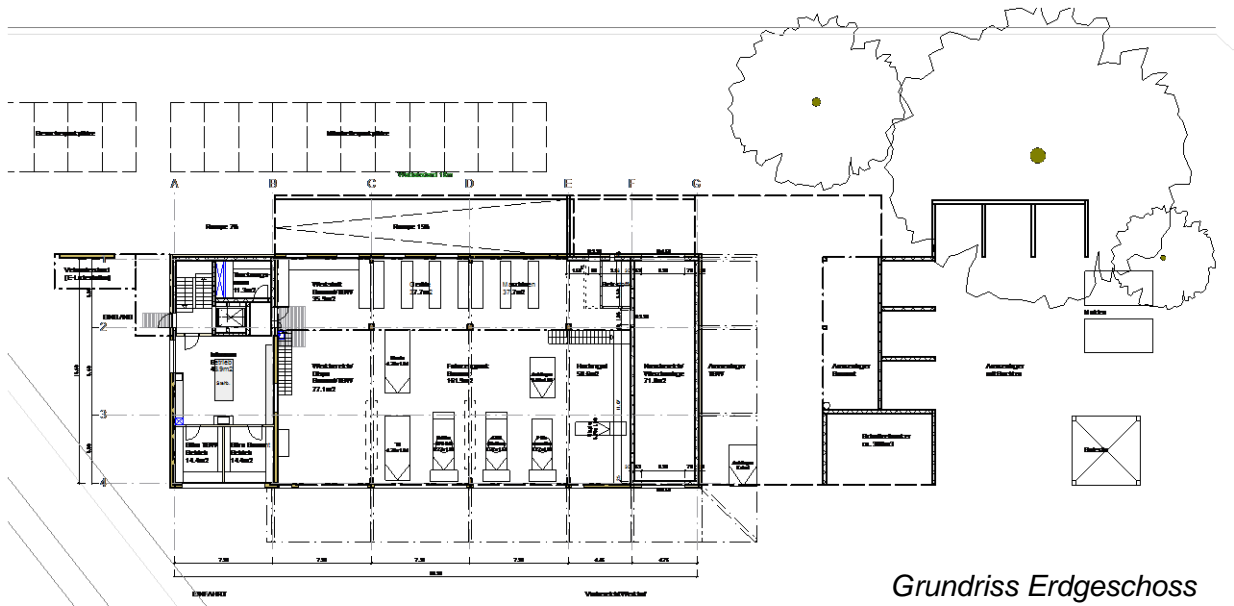
Das Untergeschoss und das Treppenhaus mit Aufzug werden in Stahlbeton ausgeführt und bilden so das schützende und mit schweren Fahrzeugen befahrbare Fundament. Die grossen Spannweiten der Hallen mit einer möglichst leichten und einfachen Konstruktion sind ideal für einen Holzbau. Zudem bietet dieser eine sehr gute Umweltverträglichkeit und kann lokale Ressourcen ideal nutzen. Die Fassade ist ebenfalls in Holz geplant und ist durch den konstruktiven Schutz auch langlebig und unterhaltsarm. Zusätzlich ist diese für eine angenehme und warme Wahrnehmung von aussen verantwortlich, sodass sich der Gewerbebau möglichst gut im Umfeld eingliedert. Detailliert geprüft wurde die Realisierung einer Holzschntzelheizung. Doch die hohen Investitions- und die Betriebskosten führten zur Entscheidung, dass die Wärmegewinnung durch eine Wärmepumpe erfolgen soll.

Der Werkhof wird den heutigen Anforderungen an einen modernen Arbeitsplatz gerecht. Viele Bereiche sind für stehendes Arbeiten ausgelegt. Die gemeinsamen Arbeits- und Aufenthaltsräume fördern einen raschen Informationsaustausch, sodass eine bereichsübergreifende Arbeitsweise stattfinden kann.

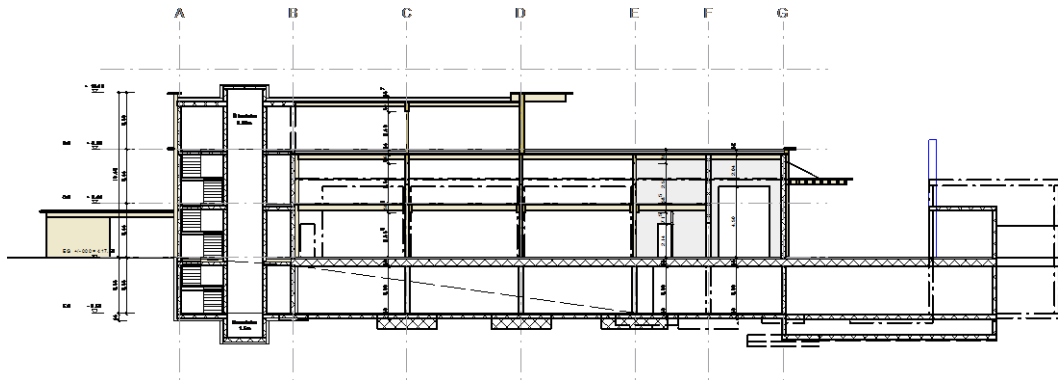


Fassaden

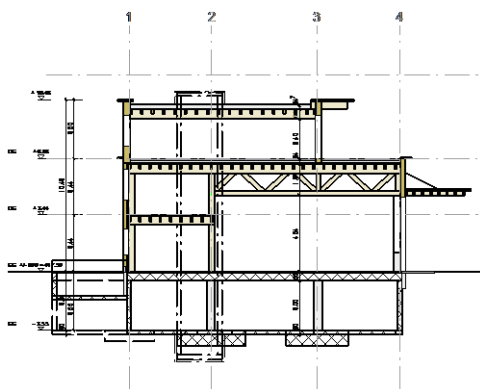




Grundriss Erdgeschoss



Schnitte



Infrastruktur Gewerbegebiet

Mit dem Bau des Werkhofes soll gleichzeitig die infrastrukturelle Versorgung des neuen Gewerbegebiets "Tägerhard" sichergestellt werden. So werden die notwendigen Vorinvestitionen für den Bau einer Transformatorstation und die Installation der Kopfstation für das Kommunikationsnetz im Werkhof integriert.

Kosten

Werkhof	Fr. 4'069'223.00
Betriebseinrichtungen	Fr. 919'322.00
Rohbau Netzinfrastuktur	Fr. <u>336'142.00</u>

Gesamtkosten (inkl. MWST) **Fr. 5'324'687.00**
=====

Die Position "Rohbau Netzinfrastuktur" beinhaltet die Vorbereitung für die Transformatorenstation und die Kopfstation für das Kommunikationsnetz Würenlos. Diese beiden Kosten werden direkt den beiden Werken Elektrizitätsversorgung und Kommunikationsnetz belastet.

Kostenzusammenstellung ohne Netzinfrastuktur

Werkhof	Fr. 4'069'223.00
Betriebseinrichtungen	Fr. <u>919'322.00</u>

Gesamtkosten (inkl. MWST) **Fr. 4'988'545.00**
=====

Finanzierung

Die Finanzierung der Gesamtkosten von Fr. 4'988'545.00 soll durch die beteiligten Werke nach folgendem Kostenteiler erfolgen:

Bauamt	37,60 %	Fr. 1'875'693.00
Elektrizitätsversorgung	30,00 %	Fr. 1'496'564.00
Wasserversorgung	18,00 %	Fr. 897'938.00
Abwasserbeseitigung	8,90 %	Fr. 443'980.00
Kommunikationsnetz	5,50 %	Fr. 274'370.00

Der Anteil von 37,6 % für das Bauamt ist von der Einwohnergemeinde zu tragen. Der übrige Anteil von 62,4 % wird durch die beteiligten Eigenwirtschaftsbetriebe finanziert.

Alternative Mietlösung

In Betracht gezogen wurde auch eine Finanzierung des Werkhofes über die Technischen Betriebe Würenlos mit Weitervermietung an die Bereiche Bauamt (Einwohnergemeinde) und Abwasserbeseitigung. Dies hätte jährliche Mietkosten von Fr. 93'954.00 für die Einwohnergemeinde bzw. Fr. 22'210.00 für das Abwasserwerk zur Folge. Diese Kosten würden die Laufende Rechnung

zusätzlich belasten. Der Gemeinderat erachtet diese Lösung mit Blick auf die Finanzen der Einwohnergemeinde als weniger nachhaltig.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Nach Fertigstellung des Werkhofes ist mit folgenden jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten zu rechnen:

Kapitalkosten (Stand Mai 2018)

Baurechtszins zu Gunsten Ortsbürgergemeinde	Fr.	48'600.00
Kontokorrentzins zu Gunsten Einwohnergemeinde	Fr.	12'678.00

Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten	0,25 % der Anlagekosten	Fr.	12'471.00
Unterhaltskosten	0,75 % der Anlagekosten	Fr.	37'414.00
Abschreibung	2,86 % der Anlagekosten	Fr.	142'672.00
Risikoanteil	0,10 % der Anlagekosten	Fr.	<u>4'988.00</u>

Total Betriebs- und Unterhaltskosten **Fr. 258'823.00**

abzüglich Mietkosten heutiges Aussenlager - Fr. 50'500.00

jährliche Mehrkosten für Betrieb und Unterhalt **Fr. 208'323.00**

Die Betriebs- und Unterhaltskosten werden unter den beteiligten Werken nach dem Investitionsverteilungsschlüssel aufgeteilt.

Antrag:

Für den Neubau des Werkhofes "Tägerhard" sei ein Verpflichtungskredit von Fr. 4'988'000.00 zu genehmigen.

Anhang

Allgemeine Rechte der Stimmbürger

Initiativrecht

Durch begründetes schriftliches Begehren kann ein Zehntel der Stimmberechtigten die Behandlung eines Gegenstandes in der Versammlung verlangen. Gleichzeitig kann die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung verlangt werden (§ 22 Abs. 2 Gemeindegesetz).

Anspruch auf rechtzeitiges Aufbieten

Spätestens 14 Tage vor der Gemeindeversammlung sind die Stimmberechtigten vom Gemeinderat durch Zustellung der Stimmrechtsausweise und der Traktandenliste mit den Anträgen und allfälligen Erläuterungen aufzubieten. Die Akten liegen in dieser Zeit öffentlich auf.

Antragsrecht

Jeder Stimmberechtigte hat das Recht, zu den in der Traktandenliste aufgeführten Sachgeschäften Anträge zur Geschäftsordnung und zur Sache zu stellen (§ 27 Abs. 1 Gemeindegesetz). Für das Aufstellen der Traktandenliste ist der Gemeinderat zuständig.

Anträge zur Geschäftsordnung sind sogenannten formelle Anträge (z. B. Rückweisungsantrag); Anträge zur Sache sind solche materieller Natur (z. B. Änderungs- bzw. Ergänzungsantrag).

Recht auf Durchführung einer geheimen Abstimmung

Ein Viertel der an der Versammlung anwesenden Stimmberechtigten kann eine geheime Abstimmung verlangen.

Vorschlagsrecht

Jeder Stimmberechtigte ist befugt, der Versammlung die Überweisung eines neuen Gegenstandes zum Bericht und Antrag vorzuschlagen. Stimmt die Versammlung einem solchen Überweisungsantrag zu, hat der Gemeinderat den betreffenden Gegenstand zu prüfen und auf die Traktandenliste der nächsten Versammlung zu setzen. Ist dies nicht möglich, hat er der Versammlung die Gründe darzulegen.

Anfragerecht

Jeder Stimmberechtigte kann zur Tätigkeit der Gemeindebehörden und der Gemeindeverwaltung Anfragen stellen. Diese sind sofort oder an der nächsten Versammlung zu beantworten. Das Anfragerecht wird in der Regel unter dem Traktandum "Verschiedenes" ausgeübt.

Abschliessende Beschlussfassung

Die Gemeindeversammlung entscheidet über die zur Behandlung stehenden Sachgeschäfte abschliessend, wenn die beschliessende Mehrheit wenigstens einen Fünftel der Stimmberechtigten ausmacht.

Publikation der Versammlungsbeschlüsse

Alle Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung sind ohne Verzug zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung erfolgt in der Limmatwelle und im Amtsblatt des Kantons Aargau.

Fakultatives Referendum

Nicht abschliessend gefasste positive und negative Beschlüsse der Gemeindeversammlung sind der Urnenabstimmung zu unterstellen, wenn dies von einem Zehntel der Stimmberechtigten innert dreissig Tagen, gerechnet ab Veröffentlichung, schriftlich verlangt wird. Unterschriftenlisten können zusammen mit einem Merkblatt bei der Gemeindekanzlei bezogen werden. Vom fakultativen Referendum ausgeschlossen sind Beschlüsse über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechts.

Urnenabstimmung / Referendumsabstimmung

Ist gegenüber einem Versammlungsbeschluss das Referendum zustande gekommen, so entscheidet die Gesamtheit der Stimmberechtigten an der Urne. Der Urnenabstimmung unterliegen in allen Fällen (obligatorisches Referendum) die Änderung der Gemeindeordnung, Beschlüsse über Änderungen im Bestand von Gemeinden und solche auf Einführung der Organisation mit Einwohnerrat.

Beschwerderecht

Gegen Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung kann beim Departement Volkswirtschaft und Inneres, Gemeindeabteilung, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beträgt 30 Tage.