



GEMEINDE WÜRENLOS

**Einladung zur  
Einwohnergemeindeversammlung**

**Dienstag, 9. Juni 2015  
20.00 Uhr  
Mehrzweckhalle**



Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir freuen uns, Sie zur "Sommer-Gmeind" 2015 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 9. Dezember 2014
2. Rechenschaftsbericht 2014
3. Rechnung 2014
4. Kreditabrechnungen
  - 4.1 Projektierung baulicher Massnahmen an der bestehenden Schulanlage "Ländli"
  - 4.2 Provisorischer Schulraum 2012/2013
  - 4.3 Umbauten Schulhausanlage "Ländli"
  - 4.4 Bau Schulhaus "Feld"
  - 4.5 Entwicklungsplanung "Im Grund"
5. Einbürgerungen
6. Tausch Parzelle 435 ("Gatterächer") mit Parzelle 495 (Zentrumwiese)
7. Verschiedenes

Würenlos, 18. Mai 2015

**GEMEINDERAT WÜRENLOS**

## Hinweise

- Die Akten zu den traktandierten Sachgeschäften der Einwohnergemeindeversammlung liegen in der Zeit vom 27. Mai 2015 - 9. Juni 2015 während der ordentlichen Bürostunden in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.
- Falls Sie detaillierte Auskünfte zum Rechnungsabschluss 2014 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 9. Dezember 2014**

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 9. Dezember 2014 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](http://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 9. Dezember 2014 sei zu genehmigen.

## **Traktandum 2**

### **Rechenschaftsbericht 2014**

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 2014" 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](mailto:info@wuerenlos.ch) oder telefonisch unter 056 436 87 20). Sie steht ausserdem im Internet unter [www.wuerenlos.ch](http://www.wuerenlos.ch) (Politik > Gemeindeversammlung) als Download zur Verfügung.

### **Antrag:**

Der Rechenschaftsbericht 2014 sei zu genehmigen.

## Traktandum 3

### Rechnung 2014

Der Gemeinderat hat von den Ergebnissen 2014 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 2014

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Rechnung</b>	<b>Budget</b>	<b>Abweichung</b>
Abschreibungen	912'678	1'049'400	-136'722
Abschr. IB (1610.3660.20)	34'000	42'800	-8'800
Abschr. IB (6130.3660.10)	61'062	61'100	-38
Einlage Altersheimfonds (4120.3511.00)	20'074	20'100	-26
Ertragsüberschuss	<u>3'007'927</u>	<u>1'129'100</u>	<u>1'878'827</u>
Cash-Flow	4'035'741	2'302'500	1'733'241
<b>Investitionsrechnung</b>			
Investitionsausgaben	776'336	1'692'860	-916'524
./. Investitionseinnahmen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Netto-Investitionen	776'336	1'692'860	-916'524
./. Cashflow	<u>4'035'741</u>	<u>2'302'500</u>	<u>1'733'241</u>
Finanzierungsüberschuss	3'259'405	609'640	2'649'765

**Rechnungsergebnis 2014:**

**Ertragsüberschuss: Fr. 3'007'927.21**

## Kennzahlen Rechnung 2014

Rechnungsjahr	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Einwohner</b>	5'658	5'803	5'881	6'004	6'082
<b>Steuern</b>					
Steuerfuss Würenlos	<b>99 %</b>	<b>99 %</b>	<b>104 %</b>	<b>104 %</b>	<b>104 %</b>
Steuerfuss Ø Kanton AG	103 %	103 %	103 %	103 %	103 %
Total Ertrag in Fr. 1'000	16'422	16'796	17'674	18'835	19'593
Ertrag pro Einwohner	<b>2'902</b>	<b>2'894</b>	<b>3'005</b>	<b>3'137</b>	<b>3'221</b>

## Netto-Kapitalkosten (inkl. Berücksichtigung der Liegenschaften Finanzvermögen)

Total in Fr. 1'000	384	278	191	248	166
pro Einwohner	<b>68</b>	<b>48</b>	<b>32</b>	<b>41</b>	<b>27</b>

## Netto-Schulden

Total in Fr. 1'000	13'914	15'349	19'223	24'305	18'726
pro Einwohner	<b>2'459</b>	<b>2'645</b>	<b>3'268</b>	<b>4'048</b>	<b>3'078</b>

## Netto-Investitionen / Eigenfinanzierung in Fr. 1'000

Total Netto-Investitionen in Fr. 1'000	1'137	3'738	6'448	5'960	776
Netto-Investitionen pro Einwohner	<b>201</b>	<b>644</b>	<b>1'096</b>	<b>992</b>	<b>128</b>
Eigenfinanzierung in Fr. 1'000	2'159	2'344	1'586	1'932	4'035
Eigenfinanzierung pro Einwohner	<b>381</b>	<b>404</b>	<b>269</b>	<b>321</b>	<b>663</b>
<b>Eigenfinanzierungsgrad</b>	<b>189 %</b>	<b>63 %</b>	<b>25 %</b>	<b>32 %</b>	<b>519</b>



## **Detaillierte Angaben zur Rechnung**

Es wird auf die Erläuterungen und auf die Zusammenstellungen in der separaten Broschüre **Rechenschaftsbericht und Rechnung 2014** sowie auf die mündlichen Erklärungen an der Versammlung verwiesen.

Die Broschüre "Rechenschaftsbericht und Rechnung 2014" kann kostenlos bei der Gemeindekanzlei bezogen werden (entweder am Schalter, per E-Mail an [info@wuerenlos.ch](mailto:info@wuerenlos.ch) oder telefonisch unter 056 436 87 20). Sie steht ausserdem im Internet unter [www.wuerenlos.ch](http://www.wuerenlos.ch) (Politik > Gemeindeversammlung) als Download zur Verfügung.

### **Antrag:**

Die Rechnung 2014 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 Projektierung baulicher Massnahmen an der bestehenden Schulanlage "Ländli"

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss	
Einwohnergemeindeversammlung 7. Juni 2011	Fr. 100'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2011 - 2013	- <u>Fr. 54'110.70</u>
<b>Kreditunterschreitung</b>	<b>- Fr. 45'889.30</b>
	<b>=====</b>

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten	Fr. 54'110.70
Einnahmen	<u>Fr. 0.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 54'110.70
	<b>=====</b>

#### Begründung:

Es war geplant, dass die WC-Anlagen umgebaut werden, doch im Zusammenhang mit den Umbauarbeiten an der Schulanlage "Ländli", welche in der Kreditabrechnung Traktandum 4.3 enthalten sind, wurden einfachere Massnahmen beschlossen. Dank des Einbezugs der Schulwarte konnten bessere und günstigere Lösungen getroffen werden, als im ursprünglichen Projekt vorgesehen.

#### Antrag:

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

## 4.2 Provisorischer Schulraum 2012/2013

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss	
Einwohnergemeindeversammlung 8. Dezember 2011	Fr. 500'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2012 - 2013	- <u>Fr. 735'675.15</u>
<b>Kreditüberschreitung</b>	<b>Fr. 235'675.15</b>
	=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten	Fr. 735'675.15
Einnahmen	<u>Fr. 0.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 735'675.15
	=====

### **Begründung:**

Ursprünglich war eine Containerlösung als provisorischer Schulraum vorgesehen. Kurzfristig konnte dann aber das ehemalige reformierte Pfarrhaus angemietet werden. Um das Gebäude tauglich zu machen für den Kindergarten- und Schulunterricht, waren inwendig einige Um- und Ausbauten erforderlich. Die Kosten fielen zwar höher aus als bei einer Containerlösung, aber die Investitionen sind nachhaltiger, da die Einwohnergemeinde diese Liegenschaft mittelfristig erwerben will. Die Mehrkosten für den Umbau des Pfarrhauses wurden mit dem Kredit Traktandum 4.3 kompensiert. Schulmöbel und Einrichtungen für die Räume im Pfarrhaus mit Möbeln, welche zu Lasten des Umbaukredits Schulanlagen "Ländli" liefern, eingerichtet.

### **Antrag:**

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

### 4.3 Umbauten Schulhausanlage "Ländli"

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss	
Einwohnergemeindeversammlung 5. Juni 2012	Fr. 820'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2012 - 2014	- <u>Fr. 559'810.35</u>
<b>Kreditunterschreitung</b>	<b>- Fr. 260'189.65</b>
	=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten	Fr. 559'810.35
Einnahmen	<u>Fr. 0.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 559'810.35
	=====

#### **Begründung:**

Durch die Verlagerung von Kostenpositionen auf den Kredit Traktandum 4.2 wurde der beschlossene Umbaukredit Schulanlage "Ländli" entlastet. Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass alle diese Kredite (4.1 bis 4.4) zusammen abgerechnet werden und der Souverän einen umfassenden Überblick über die vorgenommenen Investitionen erhält. Die komplexen Bauvorhaben konnten gesamthaft betrachtet unter Budget abgerechnet werden.

#### **Antrag:**

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

#### 4.4 Bau Schulhaus "Feld"

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss	
Einwohnergemeindeversammlung 30. August 2011	Fr. 7'600'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2011 - 2014	- <u>Fr. 7'369'912.65</u>
<b>Kreditunterschreitung</b>	<b>- Fr. 230'087.35</b>
	=====

Nettoinvestition:

Bruttoanlagekosten	Fr. 7'369'912.65
Einnahmen	<u>Fr. 0.00</u>
Nettoinvestition	Fr. 7'369'912.65
	=====

#### **Begründung:**

Der beantragte Kreditbetrag basierte auf einer Kostenschätzung mit Schwankungsreserve von +/- 10 %. Der Architekt bewies sehr viel Kostenbewusstsein. Dank seiner peniblen Kontrolle der Aufmasse und der Handwerkerrechnungen konnten Kosten eingespart werden.

#### **Antrag:**

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

#### 4.5 Entwicklungsplanung "Im Grund"

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss	Fr. 202'000.00
Einwohnergemeindeversammlung 5. Juni 2012	
Bruttoanlagekosten im Jahr 2013	- <u>Fr. 194'873.60</u>
<b>Kreditunterschreitung</b>	<b>- Fr. 7'126.40</b>
	<b>=====</b>

#### **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 Entscheid würde zur erneuten Beurteilung an die Gemeindeversammlung zurückgewiesen. Über die Anträge ist einzeln abzustimmen.

#### **Einbürgerungsgesuche**

Seit der letzten Gemeindeversammlung hat der Gemeinderat die Gesuche von 3 Bewerberinnen und Bewerbern geprüft. 1 Gesuch musste wegen Nichterfüllung der Einbürgerungsvoraussetzungen sistiert werden.

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:



## **Traktandum 6**

### **Tausch Parzelle 435 ("Gatterächer") mit Parzelle 495 (Zentrumswiese)**

#### **Zentrumswiese**

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2013 hat entschieden, dass das Alterszentrum Würenlos am Standort Zentrumswiese erstellt werden soll. Die Zentrumswiese besteht aus vier Parzellen, wovon sich die Parzellen 3704, 4240 und 4729 im Eigentum der Einwohnergemeinde befinden und die Parzelle 495 im Eigentum der Ortsbürgergemeinde.

#### **Landeigentum der öffentlichen Hand dauerhaft sichern**

Der Gemeinderat verfolgt seit mehreren Jahren die Strategie, Land im Eigentum der öffentlichen Hand möglichst nicht zu verkaufen, sondern allenfalls im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Damit bleibt Grundeigentum dauerhaft im Eigentum der Einwohnergemeinde resp. der Ortsbürgergemeinde und steht so auch den künftigen Generationen zur Verfügung. Auch das Land auf der Zentrumswiese, welches für den Bau des Alterszentrums benötigt wird, soll nur im Baurecht abgegeben werden. Ein Verkauf oder eine Schenkung des Landes ist also ausgeschlossen. Stattdessen wird ein Baurecht gewährt, welches gezielt mit der Bedingung verknüpft wird, auf dem zur Verfügung gestellten Grundstück ein Alterszentrum zu erstellen. Die Höhe des Baurechtszinses ist im heutigen Zeitpunkt nicht definiert. Es ist aber ein Bestreben des Gemeinderates, die Kosten der dereinstigen Bewohner des Alterszentrums nicht durch einen hohen Baurechtszins zusätzlich stark zu treiben.

#### **Bereinigung der Eigentumsverhältnisse auf der Zentrumswiese**

Das Baurecht wird per Baurechtsvertrag abgeschlossen. Im aktuellen Zeitpunkt ist nicht bekannt, wo genau auf der Zentrumswiese der Standort des Alterszentrums sein wird, aber es ist davon auszugehen, dass sowohl die Parzellen der Einwohnergemeinde als auch der Ortsbürgergemeinde tangiert sein werden. Das würde erfordern, dass beide Gemeinden als Baurechtsgeberinnen auftreten, was die Beziehungen zum Baurechtsnehmer und die Abläufe erschwert. Es ist daher sinnvoll, wenn die Einwohnergemeinde von der Ortsbürgergemeinde die Parzelle 495 übernimmt, sodass schliesslich die ganze Zentrumswiese im Eigentum der Einwohnergemeinde steht. Dies entspricht auch der wiederholt von den Ortsbürgern geäusserten Absicht, ihr Grundeigentum auf der Zentrumswiese aufzugeben, um mit Eigentum an einem anderen Standort wieder Einnahmen generieren zu können.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2001 hatte bezüglich ihrer Parzelle 495 folgenden Beschluss gefasst: Die Ortsbürgergemeinde schenkt der Einwohnergemeinde ca. 24 a Land mit der gleichzeitigen Verpflichtung der Einwohnergemeinde, nach 2005 bei finanziellem Bedarf der Ortsbürgergemeinde die Restparzelle von ca. 23,38 a zum Preis von Fr. 1'200'000.00 abzukaufen, spätestens aber per 31. Dezember 2012. Dieser Kauf kam aber nie zu Stande.

Der Gemeinderat hat, basierend auf dem Entscheid vom 13. Dezember 2001, der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 folgenden Antrag unterbreitet: Die Ortsbürgergemeinde wolle der Einwohnergemeinde ihre Parzelle 495 mittels Verkauf resp. gemischter Schenkung zum Preis von Fr. 1'300'000.00, zahlbar in jährlichen Raten à Fr. 100'000.00, veräussern. Die Ortsbürgergemeindeversammlung lehnte diesen Antrag sehr deutlich ab und wies das Geschäft an den Gemeinderat zurück. Die Ortsbürgergemeinde war zum einen mit dem Preis nicht einverstanden und zum andern wurde ein Landabtausch postuliert.

### **Klarer Wunsch der Ortsbürger: Landabtausch statt Verkauf / Schenkung**

Daraufhin führte der Gemeinderat am 17. Februar 2015 einen Workshop für die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger durch, an welchem intensiv diskutiert wurde, wie ein möglicher Landhandel zwischen Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde aussehen müsste. Das Ergebnis war eindeutig: Die Teilnehmenden äusserten sich sehr klar für einen Landabtausch zwischen Zentrums- wiese und "Gatterächer". Ein Verkauf wurde deutlich abgelehnt. Ebensovienig war der Abschluss eines Baurechts durch die Ortsbürgergemeinde selber ein Thema.

### **Bauland im "Gatterächer"**

Die Einwohnergemeinde besitzt im östlichen Gebiet des "Gatterächer" eine grössere Landfläche. Im Hinblick auf die Überbauung des "Gatterächer Ost" wurde eine Erschliessungsplanung mit Landumlegung durchgeführt. Anschliessend wurde der Gestaltungsplan "Gatterächer Ost" erarbeitet. Die Arbeiten am Gestaltungsplan sind abgeschlossen, der Gemeinderat hat ihn aber im Hinblick auf den Landabtausch bewusst noch nicht verabschiedet.

Die Parzelle 435 befindet sich im Baufeld C des Bebauungsplans. Dieses Baufeld sieht eine Bebauung mit einem Reihenhaustyp vor. Die Sondernutzungsvorschriften für das Baufeld C lauten folgendermassen:

## § 9 Baufeld C

<sup>1</sup> Das Baufeld C ist mit einem Reihenhaustyp zu bebauen.

<sup>2</sup> Für ein einheitliches und zusammenhängendes Erscheinungsbild ist für das Baufeld C eine geschlossene Bauweise vorzusehen. Verschiedene Projekte sind aufeinander abzustimmen. Der Gemeinderat kann begründete Abweichungen genehmigen.

<sup>3</sup> Es ist eine zweigeschossige Bebauung plus Attikageschoss zulässig.

<sup>4</sup> Das Attikageschoss ist in einzelne, voneinander getrennte Teilbereiche aufzuteilen, so dass Durchblicke in Nord-Süd-Richtung entstehen. Die Teilbereiche sind gleichmässig und in einem erkennbaren Rhythmus anzuordnen.

<sup>5</sup> Um eine gute Einpassung in die Topographie und das anschliessende Strassenniveau zu erreichen, darf das Untergeschoss talseitig das gewachsene Terrain bis zu 1,20 m überschreiten.

<sup>6</sup> Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten. Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

<sup>7</sup> Im Baufeld C ist talseitig eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m zulässig. Einzelne technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik dürfen die Gebäudehöhe überschreiten und sind zurückhaltend zu gestalten.

<sup>8</sup> Die maximal zulässige Ausnützung der Parzellen Nr. 4969 und Nr. 435 beträgt jeweils 0.65. Es sind minimal 80 % der Kontingente zu realisieren.

<sup>9</sup> Im Baufeld C haben Gestaltung und Anordnung der Bauten sowie deren Volumetrie, Aussenräume, Vorzonen, Parkierung, Materialisierung etc. nach einem einheitlichen Grundkonzept zu erfolgen. Der Bebauungsplan dient als minimaler Standard für die Beurteilung.

Die Erschliessung des "Gatterächer Ost" und anschliessend die Bebauung können ab 2020 starten. Sinnvoll wäre, wenn *ein einziger* Investor sowohl die Parzelle der Einwohnergemeinde als auch jene der Ortsbürgergemeinde überbauen würde (Synergieeffekt, 1 Ansprechpartner für beide Gemeinden).

## Die Tausch-Parzellen im Vergleich

Parzelle:	495	435
Standort:	Zentrumswiese	Gatterächer (Ost)
Fläche:	47,38 a	23,83 a
Bauzone:	Zone für öffentliche Bauten (ÖB)	Einfamilienhauszone E2
Erschlossen:	ja (teilweise)	nein

Der Landwert für erschlossenes Land in der Zone E2 im Gebiet "Gatterächer" dürfte bei rund Fr. 900.00 pro m<sup>2</sup> liegen. Bei nicht erschlossenem Land darf der Preis auf ca. Fr. 700.00 pro m<sup>2</sup> geschätzt werden.

Für die Erschliessung der Parzelle 435 ist mit Kosten von ca. Fr. 250'000.00 zu rechnen. Diese Kosten gingen zu Lasten der Ortsbürgergemeinde.

Der durchschnittliche Zeitwert aller Grundstücke auf der Zentrumswiese (inkl. Parzelle 494 mit der Zentrumsscheune) beträgt Fr. 529.00. Davon befinden sich vier Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten, eine in der Kernzone.

### **Bedingungen für den Landabtausch**

- Die Einwohnergemeinde soll keinen Gewinn aus diesem Landhandel schlagen können. Sollte dies innert einer Frist von 40 Jahren ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs dennoch geschehen, hätte sie der Ortsbürgergemeinde den Gewinn abzuliefern. Für die Berechnung des Gewinns wäre von einem Quadratmeterpreis von Fr. 500.00 auszugehen, indexiert an den Landesindex für Konsumentenpreise per Erwerbsdatum.
- Die Kosten für Notar und Grundbuchamt gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde.

### **Zustimmung der Finanzkommissionen**

Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung der Finanzkommission Einwohnergemeinde und der Finanzkommission Ortsbürgergemeinde, die am 7. April 2015 stattfand, wurde dieser Lösung von beiden Gremien einhellig zugestimmt.

### **Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung erforderlich**

Das vorliegende Geschäft kann von der Einwohnergemeindeversammlung nur dann behandelt werden, wenn die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 2. Juni 2015 dem Landabtausch zustimmt. Lehnt die Ortsbürgergemeindeversammlung den Antrag ab oder beschliesst sie die Rückweisung des Geschäfts, dann wird die Behandlung durch die Einwohnergemeindeversammlung hinfällig.

Stimmen beide Gemeindeversammlungen dem Geschäft zu, dann wird auf Basis der Traktandenberichte der Tauschvertrag ausgearbeitet.

### **Einfache Eigentumsverhältnisse schaffen**

Mit dem Landabtausch kann die Einwohnergemeinde inskünftig vollumfänglich über die Zentrumswiese verfügen. Das ist ein wichtiger Schritt, der das weitere Vorgehen bei der Planung des Alterszentrums vereinfacht.

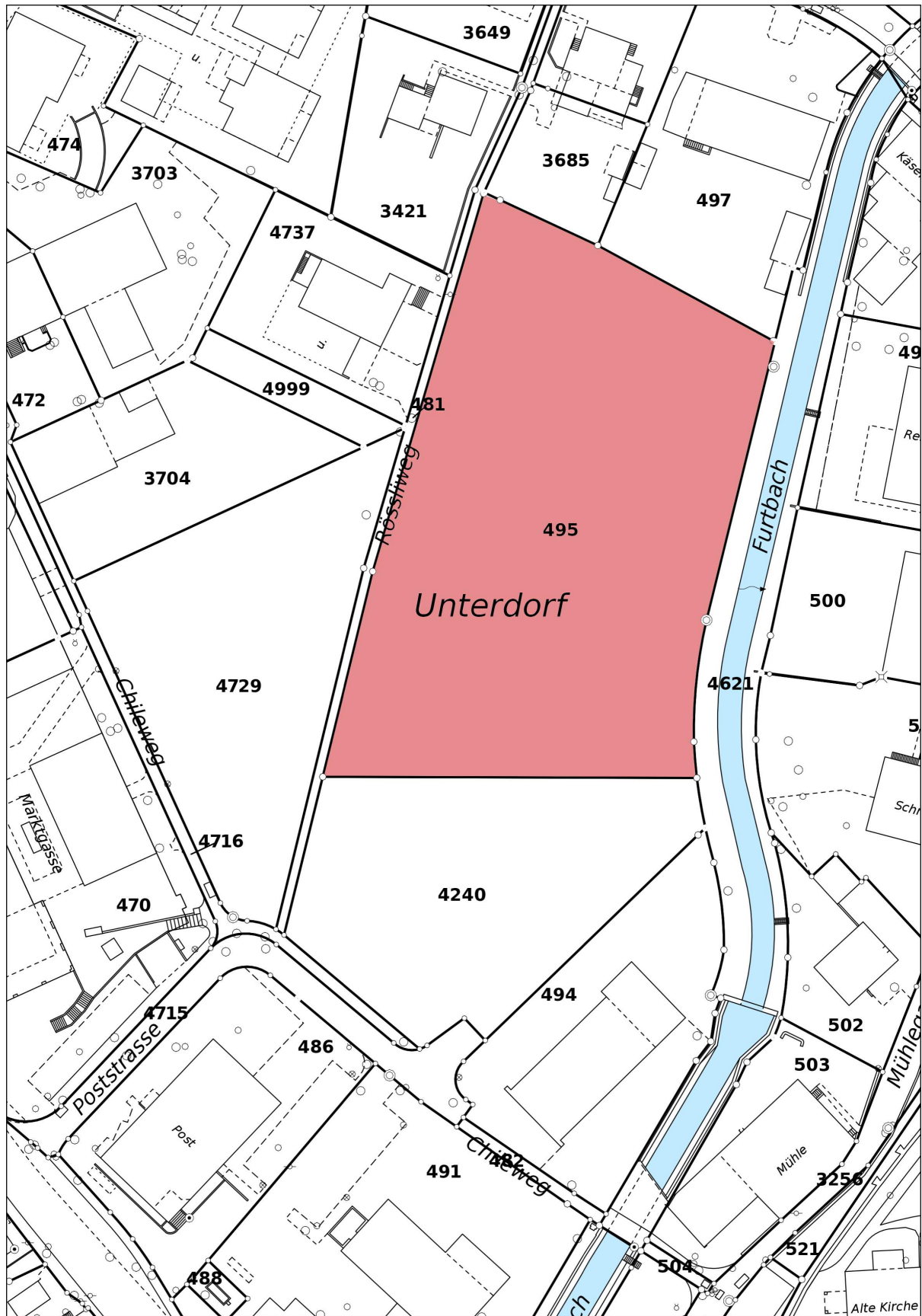
Durch den Landabtausch müssen seitens der Einwohnergemeinde keine Geldmittel bereitgestellt werden, wie dies im Falle eines Kaufs der Parzelle 495 nötig gewesen wäre. Zudem kann sich die Einwohnergemeinde von einem Teil

der Erschliessungskosten im "Gatterächer Ost" entledigen. Eine gemeinsame Überbauung der Parzellen ist dennoch möglich und sinnvoll.

*Hinweis / Bemerkung: Nicht Bestandteil dieses Tauschgeschäfts ist der Baurechtsvertrag für die Erstellung des Alterszentrums. Die Eckwerte dieses Baurechtsvertrages (z. B. Dauer des Baurechts, Baurechtszins, Baurechtsnehmer) sind zwingend durch die Einwohnergemeindeversammlung zu beschliessen. Der Gemeinderat wird dann mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages ermächtigt. Sofern der Bau des Alterszentrums durch einen Investor erfolgt, soll über den Baurechtsvertrag auch eine Beschränkung der Höhe der Rendite ausgehandelt werden.*

**Antrag:**

Die Parzelle 435 der Einwohnergemeinde Würenlos sei gemäss Bedingungen mit der Parzelle 495 der Ortsbürgergemeinde Würenlos abzutauschen.



Die Zentrumswiese: Rot markiert die Parzelle 495 im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Die Parzellen 3704, 4729, 4240 (und 494) stehen bereits im Eigentum der Einwohnergemeinde.

## Bebauungsstudie "Gatterächer Ost"

Übersicht über den gesamten Perimeter des "Gatterächer Ost" mit möglicher Bebauung. Die Farben kennzeichnen die aktuellen Eigentumsverhältnisse.

Das Baufeld A (hellgrün markiert) und das Baufeld C (hellgrün markierter Teil) stehen im Eigentum der Einwohnergemeinde. Die **Parzelle 435**, welche abgetauscht werden soll, liegt im **Baufeld C (hellgrün markierter Teil, rot umrandet)**.

Zum Baufeld C gehört noch eine weitere, private Parzelle (Parzelle 4969). Diese ist nicht Bestandteil des Tauschgeschäfts.



# Gestaltungsplan "GATTERÄCHER OST"

gemäss § 21 BauG mit Sondernutzungsvorschriften

## ENTWURF

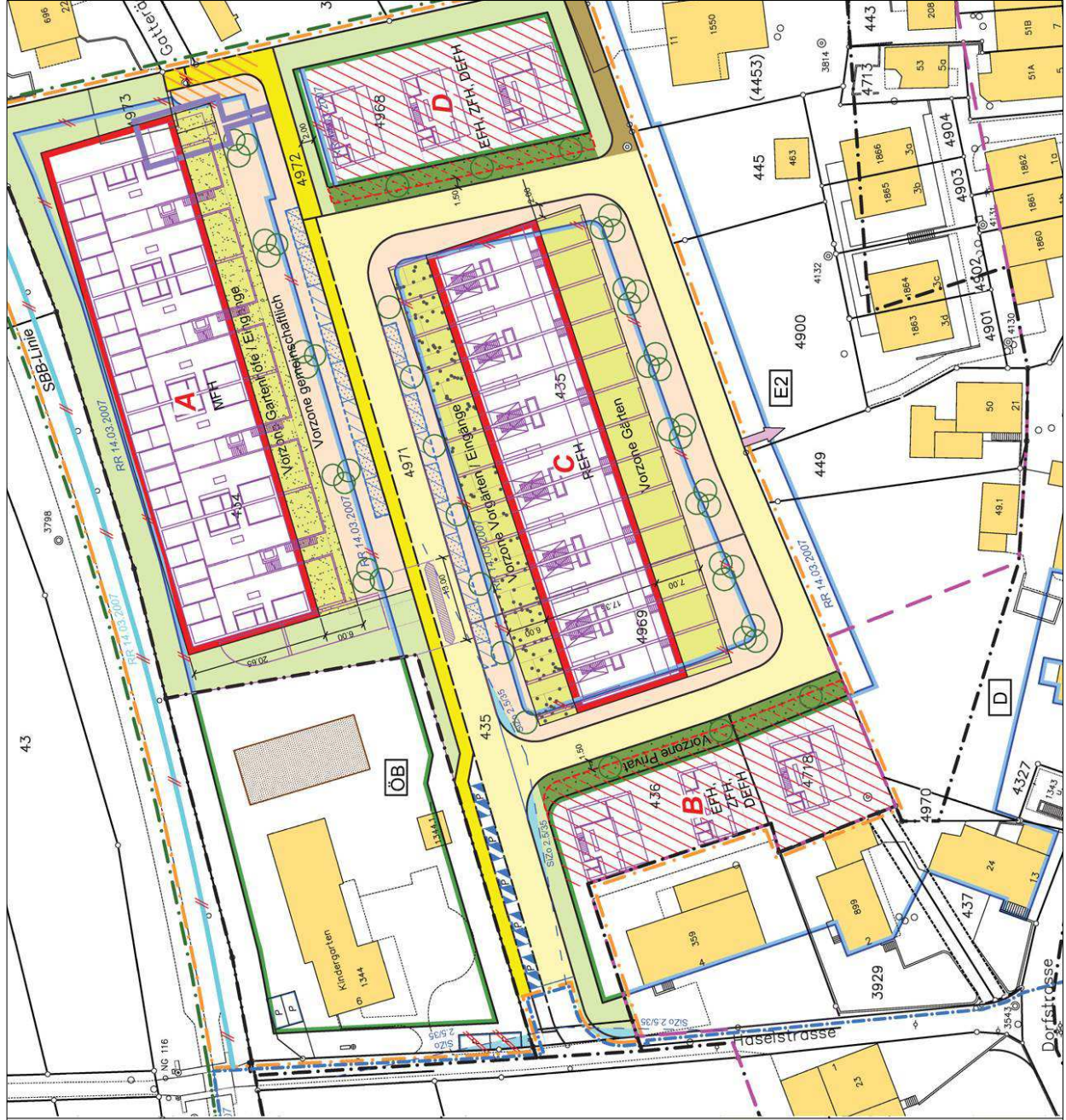
### Legende zum Gestaltungsplan

#### 1. Genehmigungsinhalt

- orange Perimeter Gestaltungsplan
- hellblau / rot Lärmschutzwand aufgehoben
- grün / schwarz Baulinie
- blau / rot Baulinie aufgehoben
- rot Baufelder A und C
- rot Baubereiche B und D
- rot Baubereiche für Klein- und Anbauten
- rot Baufeld unterirdische Trafostation (inkl. Leitungsstrasse)
- rot Strassen- und Sockellinien aufgehoben
- rot Zutrittsbereich Tiefgarage (Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.)
- rot Sichtzone: In der Sichtzone muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 60cm und 3m gewährleistet sein
- rot Vorzone gemeinschaftlich (z.B. Aufenthalt, Spielen)
- rot Vorzone Gärten
- rot Vorzone Gartenhöfe / Eingänge
- rot Vorzone Vorgärten / Eingänge
- rot Vorzone privat
- rot Umgebungsfäche
- rot Gestaltungsbereich Weg- und Platzflächen
- rot Flächenbereich für Besucherparkplätze
- rot Parkplätze Kindergarten
- rot Parkplätze Kindergarten aufgehoben
- rot Hochstammbläume (Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.)

#### 2. Orientierungsinhalt

- schwarz Bauzonengrenzen
- blau Perimeter des Gestaltungsplans "Gatterächer West"
- pink Ortsbildschutzone
- dunkelgrün Perimeter des Erschliessungsplans "Gatterächer"
- dunkelgelb Fussgängerfläche
- beige Mischfläche Fussgänger- / Fahrverkehr
- gelb Erschliessungsstrasse
- blau Parkplätze
- braun Neubau Kindergarten
- rosa Öffentliches Fusswegrecht, Breite 2.0 m; zu Lasten der Parzelle 4900
- dunkelgrau Parzellierung gemäss Neuzuteilung Landumlegung
- violett Baubewilligungstudie Liechti Graf Zumsteg mit Riesen Ostermayer Architekten
- blau Parkierungsvorschlag Besucher (Bebauungsstudie)





## **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.