

# Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung

**Datum:** Donnerstag, 05. Dezember 1996  
**Zeit:** 20.00 - 23.30 Uhr  
**Ort:** Mehrzweckhalle

---

**Vorsitz:** Markwalder Walter, Gemeindeammann

**Protokoll:** Schönenberger Jürg, Gemeindeschreiber  
Huggler Daniel, Gemeindeschreiber-Stv.

**Stimmzähler:** Ernst-Schmid Bernhard  
Gabi-Meyer Heidi  
Markwalder-Rüegger Ulrich  
Oberlin-Gerster Jeannette  
Wüthrich-Baumberger Annemarie

## Stimmregister

Stimmberechtigte:	3'181	Einwohnerinnen und Einwohner
Anwesende bei Beginn:	287	Einwohnerinnen und Einwohner
Diese Zahl erhöhte sich auf:	297	Einwohnerinnen und Einwohner

## Rechtskraft der Beschlüsse

Der Beschluss über ein traktandiertes Sachgeschäft ist abschliessend gefasst, wenn die beschliessende Mehrheit 637 (20 % der Stimmberechtigten) ausmacht. Sämtliche heute gefassten Beschlüsse unterliegen somit dem fakultativen Referendum.

### Traktandenliste

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Juni 1996
2. Voranschlag 1997 mit Steuerfuss
3. Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Abgeänderte Paragraphen
4. Revision Allgemeine Nutzungsplanung; Kreditantrag
5. Kauf der Liegenschaft Taunerwiesenweg 7 für günstige Unterkunftsmöglichkeiten; Kreditantrag
6. Verkauf der Liegenschaft "Hahn" Ländliweg 33
7. Kauf der Parzelle Nr. 1629; Kreditantrag
8. Vertrag mit dem Spitex-Verein
9. Verschiedenes

### Begrüssung

**Gemeindeammann Walter Markwalder** heisst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zur heutigen Versammlung willkommen. Besonders werden alle Neuzuzüger und Jungbürgerinnen und Jungbürger begrüsst. Der Vorsitzende richtet einen speziellen Gruss an den Präsidenten des Grossen Rates, Herrn Dr. Rudolf Rohr, sowie an die weiteren Mitglieder des Grossen Rates.

Presse: Limmatwelle, Aargauer Zeitung

### Eintreten

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Sie wurden rechtzeitig eingeladen zur heutigen Versammlung durch Zustellung des Stimmrechtsausweises und der Traktandenliste mit Berichten, Voranschlag und Anträgen. Während der vorgeschriebenen Zeit erfolgte die Aktenauflage. Die Versammlung ist ordnungsgemäss einberufen worden.

Von Seiten der Finanzkommission wird zur Traktandenliste folgender Antrag gestellt: Das Traktandum 2 "Voranschlag 1997 mit Steuerfuss" soll erst nach Entscheid über die anschliessenden Traktanden behandelt werden. Diese Traktanden wirken sich auf das Budget aus. Der Gemeinderat teilt ebenfalls die Meinung der Finanzkommission. Wir beantragen deshalb, dieses Traktandum am Schluss zu behandeln.

Im weiteren möchte ich Ihnen namens des Gemeinderates folgende Erklärung zum Beschluss "neue Ressortaufteilung im Gemeinderat" abgeben: Die Verbreitung und Kommentierung der Verfügungen und Beschlüsse des Gemeinderates betreffend das

Baukonsortium Furtbach und den darin involvierten Gemeinderat Niklaus Sekinger haben in der Bevölkerung ein grosses Echo ausgelöst und eine spezielle gespannte Situation geschaffen, gepaart mit Verunsicherungen und Fragen. Es ist aber hier und heute nicht der Ort, darüber zu urteilen. Wir haben Sie zur Gemeindeversammlung eingeladen, um die traktandierten Geschäfte zu erledigen. Damit will der Gemeinderat jedoch diese Angelegenheit nicht einfach wegwischen. Er möchte aber eine sachliche Verhandlung. Von der FDP Ortspartei und von Herrn Anton Möckel sen. mit sechs Mitunterzeichnern sind Anträge unter dem Traktandum "Verschiedenes" in Aussicht gestellt worden. Auch dem Gemeinderat bekannte Reaktionen von Bürgerinnen und Bürger veranlassen den Gemeinderat zum Handeln. Der Gemeinderat hat über diese Anträge und die Situation am vergangenen Dienstag abend beraten, und wir werden im Laufe der Verhandlungen darauf zurückkommen.

Ich frage nun Sie an, ob Sie Mitteilungen oder Einwendungen zur Traktandenliste oder zum Eintreten haben.

Keine Wortbegehren.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Dies scheint nicht der Fall zu sein. Ihrem Stillschweigen entnehme ich auch, dass Sie mit der beantragten Verschiebung des Traktandums 2 ebenfalls einverstanden sind. Das Eintreten ist demzufolge stillschweigend beschlossen worden, und die Versammlung ist eröffnet.

## 1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Juni 1996

### Bericht des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 12. Juni 1996 eingesehen und als in Ordnung befunden. Das Protokoll liegt zusammen mit den anderen Versammlungsakten während der Auflagefrist in der Gemeindekanzlei auf.

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 des Gemeinderates:

Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Juni 1996.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Haben Sie Bemerkungen oder Einwände zum Protokoll?

Keine Wortmeldung.

### Antrag des Gemeinderates:

Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Juni 1996.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Ich danke Herrn Gemeindeschreiber Jürg Schönenberger für die Aufnahme und Herrn Gemeindeschreiber-Stv. Daniel Huggler für die Verfassung des Protokolls sowie der Finanzkommission für dessen Prüfung.

**3. Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Abgeänderte Paragraphen**

Bericht des Gemeinderates

Anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 01. Dezember 1995 wurde die gesamthalt neu erarbeitete Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zur Genehmigung vorgelegt. Im Laufe der Diskussionen traten bei verschiedenen Paragraphen Probleme und Fragen auf. Da diese nicht abschliessend erledigt werden konnten, wurden die Paragraphen 9, 10, 41, 42 und 48 zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen.

Im Rahmen dieser Überarbeitung wurde entschieden, den für die beiden Zonen K und D gültigen Teil der in § 8 aufgeführten Tabelle dem Grossen Rat nicht zur Genehmigung vorzulegen. Ansonsten würden für diese beiden Zonen die Nutzungsvorschriften nach altem und die Masse nach neuem Recht zur Anwendung kommen. Um im Bereich der zurückgewiesenen Paragraphen keine Rechtsunsicherheit zu erhalten, wurde für die Genehmigung auch der § 52 an die neue Situation angepasst. Aus diesen Gründen wurden schlussendlich die §§ 8 (teilweise), 9, 10, 42, 48 und 52 als Neufassung erstellt.

Das geforderte einmonatige öffentliche Mitwirkungsverfahren für die geänderten Paragraphen fand vom 16. April 1996 bis 15. Mai 1996 statt. Es gingen zwei Stellungnahmen mit verschiedenen Begehren, Wünschen und Anregungen ein. Diese konnten bei der Weiterbearbeitung teilweise berücksichtigt werden. Parallel zum Mitwirkungsverfahren wurde auch die kantonale Vorprüfung beim Baudepartement des Kantons Aargau durchgeführt. Die Änderungen wurden als rechtmässig beurteilt und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Die überarbeitete Vorlage wurde am 06. August 1996 vom Gemeinderat genehmigt und zusammen mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht, dem Planungsbericht und dem Mitwirkungsbericht in der Zeit vom 15. August 1996 bis

13. September 1996 bei der Bauverwaltung zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen insgesamt fünf Einsprachen ein.

Die öffentlich aufgelegene Vorlage hat aufgrund der Einspracheverhandlungen in § 9 Abs. 9 und § 10 Abs. 1 und 4 Korrekturen erfahren. Diese werden wie folgt begründet:

Mit der neuen Formulierung von § 9 Abs. 9 konnte für die umweltfreundlichen Solaranlagen ein weniger befremdender Wortlaut gefunden werden.

Durch die offenere Formulierung bezüglich Zweck der Kernzone soll die Erhaltung des Dorfbildes ermöglicht werden.

Gemäss übergeordnetem Recht ist in jeder Zone die offene und geschlossene Bauweise möglich.

Neufassung der abgeänderten Paragraphen:

**§ 8  
Bauweise**

Tabelle (siehe nächste Seite)

Zonenname	Ausnutzungsziffer (AZ)	Baumassenziffer (BZ)	maximaler Gewerbeanteil in %	Geschosszahl	maximale Gebäudehöhe in m	maximale Firsthöhe in m	kleiner Grenzabstand in m	grosser Grenzabstand in m	maximale Gebäudelänge in m	Empfindlichkeitsstufen	max. Kniestockhöhe in cm	Paragraph Zonenvorschrift
<b>D</b>	<b>0.55</b>			<b>2</b>	<b>7.50</b>	<b>12.50</b>	<b>4</b>	<b>7</b>		<b>III</b>	<b>80</b>	<b>9</b>
<b>K</b>	<b>0.60</b>			<b>2</b>	<b>8.00</b>	<b>13.00</b>	<b>4</b>	<b>7</b>		<b>III</b>	<b>80</b>	<b>10</b>
E2	0.50		20	2	7.20	10.70	4	8		II	50	11
W2	0.55		20	2	7.50	11.00	4	8	30	II	80	12
W3	0.60		30	3	10.50	13.00	5	10	30	II	80	13
WG	0.60		60	3	10.50	13.00	4	8	40	III	80	14
GE		5			12.00	12.00	5	5		III	80	15
ÖB	siehe	§ 16								II		16
SPST	siehe	§ 17								II		17
<b>WZO</b>	<b>siehe</b>	<b>§ 29</b>								<b>III</b>		<b>29</b>

Bemerkung: Es sind nur die fettgedruckten Elemente zu genehmigen.

## **§ 9**

### **Dorfzone D**

Ziel	1) Die Dorfzone D im Dorf und im Kempfhof bezweckt die Erhaltung dieser wertvollen Ortsteile in ihrer baulichen Einheit und Eigenart.
Nutzung	2) Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaft und öffentliche Dienste bestimmt.
Zulässige Betriebe	3) Mässig störende Betriebe werden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zugelassen.
Bauweise	4) Es gilt die offene und geschlossene Bauweise unter der Voraussetzung, dass dadurch das Strassen- und Ortsbild erhalten bleibt.
Bestehende Bauten	5) Die Gemeinde fördert im Rahmen der Bauberatung die Erhaltung und Erneuerung schutzwürdiger Gebäude, Fassaden, Plätze und Freiräume. Soweit möglich und erforderlich werden dabei kantonale Fachstellen beigezogen.
Dachgestaltung	6) Die hohen und geneigten Dächer sind beizubehalten. Es sind Satteldächer mit min. 25° und max. 50° gestattet. Flachdächer auf Hauptbauten sind nicht erlaubt. Dacheinschnitte sind nur überdeckt gestattet.
Eingliederung	7) Die Bauten müssen sich in bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Abbruch/Wiederaufbau	8) Wo der Abbruch von Bauten bewilligt wird, ist ein Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleichen First- und Traufhöhen gewährleistet, wenn die verkehrstechnischen und gesundheitlichen Anforderungen erfüllt sind.
Aussenantennen/ Parabolspiegel/ Solaranlagen	9) Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt. Solaranlagen sind gestattet, wenn sie das Orts-, Strassen- und Quartierbild nicht beeinträchtigen.

## **§ 10**

### **Kernzone K**

Zweck	1) Die Kernzone K dient als Dorfzentrum und bezweckt die Pflege und Erneuerung dieses Ortsteils.
Nutzung	2) Die Kernzone ist für Läden, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnungen bestimmt.
Zulässige Betriebe	3) Mässig störende Betriebe sind zugelassen.
Gebäudetiefe	4) Die Gebäudetiefe darf nicht grösser sein als 13 m, ausgenommen eingeschossige, flachgedeckte Gebäudeteile.
Geschosse	5) Es gilt die zweigeschossige Bauweise.
Ausnutzung	6) Die Ausnutzungsziffer für Wohnbauten beträgt 0,60. Bei mindestens 50 % Gewerbe- und/oder Ladenfläche beträgt die Ausnutzungsziffer 0,75.
Sondernutzungsplan	7) In der Regel ist für Bauten und Anlagen ein Sondernutzungsplan (Erschliessungs-, Gestaltungsplan) zu erstellen.

#### **§ 41 Ortsbildschutz**

Ziel	1) Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
Bestehendes	2) Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen wie auch auf historisch und künstlerisch wertvolle Bauten ist Rücksicht zu nehmen.
Aussenantennen	3) Das Anbringen von Fernseh- und anderen grösseren Aussenantennen kann im Rahmen des Bundesrechtes untersagt werden. Der Anschluss an die Gemeinschaftsantenne ist die Regel. Über begründete Ausnahmen (unzumutbare finanzielle Belastung oder Nachteile) entscheidet der Gemeinderat.

#### **§ 42 Dachgestaltung**

wird ersatzlos gestrichen

#### **§ 48 Baubewilligungspflicht**

1) Dem Gemeinderat ist zusätzlich zu den im Einreichung Baugesuch BauG und in der ABauV angeführten Vorhaben, namentlich vor Beginn der folgenden Vorhaben, ein Baugesuch zur Bewilligung einzureichen.

- a) Fassadenrenovationen, neue Fassadengestaltung, vorgehängte Fassaden und Solareinrichtungen in der Dorfzone D, Kernzone K und Weilerzone Oetlikon
- b) Wärmepumpen ausserhalb von Gebäuden, Erdsonden, Erdregister
- c) begehbare Treibhäuser und Gewächshaustunnels in allen Schutzzonen (Natur-, Pflanzen-, Ufer-, Ortsbild-, Landschafts-, Lägernschutzzone usw.)

## § 52

### **Aufhebung des bisherigen Rechts**

- 1) Die noch rechtskräftigen Vorschriften der Bauordnung vom 25. Juni 1980 werden aufgehoben.

### Antrag des Gemeinderates:

Genehmigung der abgeänderten Paragraphen 8 (teilweise), 9, 10, 41, 42, 48 und 52 der neuen Bau- und Nutzungsordnung.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Aufgrund von Bemerkungen und Anträgen anlässlich der Orientierungsversammlung zur heutigen Gemeindeversammlung und anlässlich der Besprechung der Traktanden in den einzelnen Ortsparteien sowie aufgrund der Anträge der Interessengemeinschaft "Zentrum" unterbreitet Ihnen der Gemeinderat heute eine Variante, welche gegenüber der im Traktandenbericht enthaltenen Fassung zum Teil einen anderen Wortlaut aufweist.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Der § 9 bestand in seiner ersten Fassung aus 15 Absätzen. Inzwischen wurde der Inhalt vereinfacht und auf 9 Absätze verkleinert. Ich werde die Absätze einzeln behandeln.

Zu den Absätzen 1 bis 7 des § 9 wird das Wort nicht gewünscht.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Anlässlich der interparteilichen Versammlung wurde angefragt, weshalb in § 9 Abs. 8 im letzten Satz von "verkehrstechnischen und gesundheitlichen Anforderungen" die Rede ist. (Gemeinderat Sekinger zeigt anhand einer Fallskizze auf, dass dieser Satz notwendig ist.) In besonderen Fällen muss die Sichtzone gewährleistet sein.

**Herr Guido Müller:** Wieviel beträgt die Sichtzone?

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Diese richtet sich nach den VSS-Normen. Ich kann Sie Ihnen aber nicht nennen.

**Herr Karl Wiederkehr:** In § 9 Abs. 8 heisst es, die Firsthöhe sei gewährleistet. Wenn nun ein dreistöckiges Haus abgerissen wird, ist es im allgemeinen ja so, dass die älteren Häuser gegenüber den modernen kleinere Firsthöhen aufweisen. Könnte in einem solchen Fall die Firsthöhe etwas mehr betragen oder müsste dann auf ein Geschoss verzichtet werden?

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Es muss auf kein Geschoss verzichtet werden. Selbstverständlich gilt in solchen Fällen die heutige Bauweise. Beispielsweise bei alten Bauernhäusern, die noch eine Stubenhöhe von 2.00 m aufweisen, kann das Innenmass auf 2.40 m erhöht werden. Dadurch wird natürlich der gesamte Bau höher.  
Sind Fragen zu § 9 Abs. 9?

Keine Fragen.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** In § 10 sind verschiedene Änderungen gegenüber dem Traktandenbericht vorgesehen. § 10 Abs. 1 soll lauten: "Die Kernzone K dient als Dorfzentrum." Der restliche Teil soll weggelassen werden. Die Interessengemeinschaft begründet diesen Antrag wie folgt: "Pflege" kann als Erhaltung des bisherigen Erscheinungsbildes (Ballenberg) interpretiert werden und schafft somit Unklarheiten. Der Begriff "Erneuerung" ist überflüssig, weil Bauvorhaben immer eine Erneuerung darstellen. Der Gemeinderat beantragt Ihnen diese gekürzte Version. Wird die Diskussion dazu gewünscht?

Das Wort wird nicht verlangt.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Ich werde sofort über diesen Absatz abstimmen lassen.

**Antrag des Gemeinderates (bisher):**

§ 10 Abs. 1 soll lauten:

"Die Kernzone K dient als Dorfzentrum und bezweckt die Pflege und Erneuerung dieses Ortsteils."

**Antrag des Gemeinderates (neu):**

§ 10 Abs. 1 soll lauten:

"Die Kernzone K dient als Dorfzentrum."

**Abstimmung:**

Für bisherigen Wortlaut:

Vereinzelte Stimmen

Für neuen Wortlaut:

Grosse Mehrheit

Die beantragte neue Fassung ist demzufolge **angenommen**.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Wünschen Sie das Wort zu den Absätzen 2 bis 4 von § 10?

Keine Wortmeldung

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Zu § 10 Abs. 5 schlägt der Gemeinderat vor, den Passus "in der Regel" aufzunehmen. Dieser Passus war bereits in der ursprünglichen Version enthalten, wurde dann aber wieder gestrichen. Die Ergänzung wird folgendermassen begründet: "In der bisher rechtsgültigen Bauordnung war ebenfalls formuliert 'in der Regel zweigeschossig'. Das Baufeld der Parzelle Vogt Willi zum Beispiel liegt leicht am Hang. Beim Bau von Reiheneinfamilienhäusern werden die Untergeschosse zum Teil mehr als 80 cm über das gewachsene Terrain ragen. Um auch in diesem Fall zwei Vollgeschosse erreichen zu können, braucht es die Möglichkeit, von der Regel abzuweichen." Mit dieser Formulierung soll es also im Einzelfall möglich sein, dass das Untergeschoss auch 90 cm oder 1.00 m über dem gewachsenen Terrain liegt.

**Herr Guido Müller:** Ich denke, es sollten klare Voraussetzungen geschaffen werden. Sonst rechnet der eine mit zwei und der andere mit drei Geschossen. Zumindest müsste anders umschrieben werden, was mit dem Erdgeschoss vorgesehen ist.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Es ist klar geregelt. Bei einer Höhe von 1.20 m und mehr gilt es ohnehin als ein weiteres Geschoss. Ich werde bei der Behandlung von § 8 darauf zurückkommen.

Die Absätze 6 und 7 in § 10 sind nachträglich noch eingeschoben worden. Absatz 6 lautet: "Die hohen und geneigten Dächer sind beizubehalten. Es sind Satteldächer mit min. 25° und max. 50° gestattet."

Absatz 7 lautet: "Materialien und Farbgebung haben sich dem Dorfbild unterzuordnen."

**Herr Martin Bissig:** Wieso übernimmt man in § 10 nicht den ganzen Absatz 6 von § 9? Wieso sind in der Kernzone Flachdächer erlaubt? Wenn wir in der Dorfzone Flachdächer auf Hauptbauten nicht erlauben, muss dies doch in der Kernzone genauso der Fall sein.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Nein, es ist nicht erlaubt.

**Herr Peter Gresch:** Zur Frage der Flachdächer: Wir haben die verschiedenen Ortsparteien orientiert. Dabei wurde die Frage aufgeworfen, ob nicht der ganze Absatz 6 von § 9 auch in § 10 aufgenommen werden könnte.

In der Kernzone möchten wir zwischen den Hauptbauten eingeschossige Gewerbebauten zulassen, gewissermassen als Lärmschutz gegenüber der Landstrasse. Diese könnten mit Flachdächern versehen werden, welche begrünt werden und als Gärten für die nebenliegenden Wohnungen dienen. Wenn diese Flachdachbauten in der Kernzone nicht als Hauptbauten betrachtet würden, könnte man dies an sich so formulieren. In § 9 Abs. 6 wird nun aber festgehalten, dass Flachdächer auf Hauptbauten nicht erlaubt sind. Wir wissen nicht, ob der Kanton eingeschossige Gewerbebauten nicht auch als Hauptbauten interpretieren würde. Dann würde nämlich die gesamte Überbauung, auch der Lärmschutz gegenüber der Landstrasse, hinfällig. Aus diesem Grund wurde nur dieser Teil von § 9 Abs. 6 übernommen. Dass in der Kernzone flachgedeckte Gebäudeteile zugelassen werden, geht aus § 10 Abs. 4 hervor.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Sind Fragen zu § 10 Abs. 7?

Keine Fragen.

**Antrag des Gemeinderates (neu):**

Ergänzung von § 10 mit den Absätzen 6 und 7, welche lauten:

Abs. 6 "Die hohen und geneigten Dächer sind beizubehalten. Es sind Satteldächer mit min. 25° und max. 50° gestattet."

Abs. 7 "Materialien und Farbgebung haben sich dem Dorfbild unterzuordnen."

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Die Antrag ist somit **angenommen**.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Die Absätze 8 und 9 von § 10 (bisher Abs. 6 und 7) bleiben unverändert.

Ich komme nun zu § 8 mit der Tabelle, welcher seinerzeit zurückgewiesen wurde. Es geht hier um die Dorfzone und die Kernzone. Im Gegensatz zur im Traktandenbericht enthaltenen Tabelle möchten wir für die Kernzone folgende Änderungen beantragen:

- maximale Gebäudehöhe 8.50 m
- maximale Firsthöhe 13.50 m.

Ich stelle die Tabelle von § 8 zur Diskussion.

Das Wort wird nicht verlangt.

**Antrag des Gemeinderates (bisher):**

Zustimmung zur Tabelle von § 8, wobei die Kernzone folgende Werte aufweist:

- maximale Gebäudehöhe 8.00 m
- maximale Firsthöhe 13.00 m.

**Antrag des Gemeinderates (neu):**

Zustimmung zur Tabelle von § 8, wobei die Kernzone folgende Werte aufweist:

- maximale Gebäudehöhe 8.50 m
- maximale Firsthöhe 13.50 m.

**Abstimmung:**

Für bisherigen Wortlaut:  
Für neuen Wortlaut:

Vereinzelte Stimmen  
Grosse Mehrheit

Die beantragte neue Fassung ist demzufolge **angenommen**.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Ich komme nun zurück auf § 10 Abs. 5. Darf ich Herrn Peter Gresch um eine Erläuterung zum Antrag der IG Zentrum bitten.

**Herr Peter Gresch:** Es gibt zwei Gründe, weshalb der Passus "in der Regel" zweckmässig ist. Wir kennen zum einen inzwischen den Stil, wie die Kernzone überbaut werden könnte. In der Tat werden dort zweigeschossige Bauten erstellt. In zwei Fällen könnten allerdings Probleme entstehen. Das Gelände im Bereich der Liegenschaft Willi Vogt steigt leicht an. Wenn dort Reihenhäuser gebaut würden, würde das Haus relativ rasch um 80 cm aus dem Boden herausragen. Demzufolge wäre dieses untere Geschoss als Vollgeschoss zu zählen. In dieser Lage entstünde also eine Art Kellergeschoss, welches etwas mehr als 80 cm aus dem Boden herausragt. Nach der bisherigen Formulierung wäre in diesem Fall nur noch ein einziges Vollgeschoss erlaubt. Wir befinden uns aber in der Kernzone, wo eine solche Lösung baulich relativ unzweckmässig wäre, weil genau in diesem Zentrumsgebiet möglichst viel Wohnraum geschaffen werden sollte. Mit der Formulierung "in der Regel" könnte das Problem behoben werden.

Zum zweiten ist entlang der Kantonsstrasse ein grosses Ladengeschäft geplant, welches relativ flach in den Boden eingepasst werden soll. Dadurch können hohe Mauern, welche das Dorfbild stören, verhindert werden. Über diesem Ladengeschäft ist eine Ladenstrasse mit Gewerberäumen vorgesehen. Es scheint uns zweckmässig, wenn an zwei Orten über diesen Gewerberäumen auch noch ein Vollgeschoss für Wohnzwecke vorgesehen werden könnte. Auch für diese beiden Fälle wäre die Formulierung "in der Regel" sinnvoll.

**Herr Karl Wiederkehr:** Wieso wird dies nicht genauer umschrieben? Mit der vorgeschlagenen Formulierung: "Es gilt die zweigeschossige Bauweise." scheint mir dies ein wenig ein Gummi-Artikel zu sein. Wieso schreibt man beispielsweise nicht: "Bei der Hanglage kann das Erdgeschoss auf der Talseite bis höchstens 1.20 m aus dem Boden herausragen"?

**Herr Guido Müller:** Wir haben eine Gebäudetiefe und eine Hanglage; dann könnte man doch einfach formulieren, dass der hintere Teil mit dem Hang eben sein muss.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Herr Wiederkehr und Herr Müller! Herr Gresch hat doch vorhin eben erklärt, wieso diese Formulierung nicht möglich ist. Wir können keine Bestimmung in unsere Bauordnung aufnehmen, welche dem Baugesetz widerspricht. Das Baugesetz schreibt vor, wieviel eine Baute aus dem Boden herausragen darf, um nicht als Vollgeschoss zu zählen. In der Ebene sind dies 80 cm und am Hang sind es 1.20 m. Wenn nun in diesem leichten Hang auf der Vogtwiese ein Kellergeschoss um 1.10 m statt um 80 cm aus dem Boden herausragt, dann gilt dieses als Vollgeschoss.

**Herr Peter Früh-Steinebrunner:** Mir scheint die Formulierung "in der Regel" auch etwas "gummig" zu sein. Die Formulierung: "Es gilt die zweigeschossige Bauweise. An Hanglagen kann davon abgewichen werden." wäre besser. Dann wäre klar, dass nur die Hanglage gemeint ist und eine dreigeschossige Bauweise in der Ebene nicht möglich ist.

**Herr Peter Gresch:** Der Gemeinderat schreibt ja für die Kernzone das Vorliegen eines Gestaltungsplanes vor. Der Gestaltungsplan umschreibt und definiert dann die einzelnen Bauten. Zuständig für die Genehmigung der Gestaltungspläne ist der Gemeinderat. Die Formulierung: "Es gilt in der Regel die zweigeschossige Bauweise." bedeutet nun für den Gemeinderat, dass er einen Gestaltungsplan, welcher beispielsweise bei mehr als 80 % der Bauten eine dreigeschossige Bauweise vorsieht, zurückzuweisen hätte.

**Herr Bruno Klingenfuss:** Richtigerweise müsste dann aber in § 10 Abs. 9, welcher lautet: "In der Regel ist für Bauten und Anlagen ein Sondernutzungsplan zu erstellen.", der Passus "In der Regel" entfernt werden.

**Herr Marcel Moser:** Der § 8 sieht für die Kernzone eine unveränderliche Gebäude- und Firsthöhe vor. Eine dreigeschossige Baute in der Ebene würde diese Höhen sicher übersteigen, was wiederum unzulässig wäre. Damit wäre wohl das Problem gelöst.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Die Bemerkung von Herrn Moser ist absolut richtig. Die Höhenmasse in § 8 sind zwingend zu berücksichtigen.

**Herr Alois Wiedemeier:** Ich denke, wir müssten aus folgendem Grund darüber abstimmen, ob wir in der Kernzone die dreigeschossige Bauweise zulassen wollen: Das Erdgeschoss soll im maximum 4.20 m betragen. Diese Bestimmung ist richtig für Gewerbe- und Ladenbauten. Soweit mir aber bekannt ist, schreibt das Baugesetz vor, dass ein Geschoss im Maximum 3.00 m hoch sein darf, gemessen ab Oberkant fertiger Boden bis Oberkant fertiger Boden des darüberliegenden Geschosses. Mit einer Erdgeschosshöhe von 4.20 m hätten

wir bereits zwei Geschosse, und das Obergeschoss müsste als drittes Geschoss angerechnet werden. Ist dies vom Kanton überprüft worden?

**Herr Marcel Weibel, Bauverwalter:** Meines Wissens ist im Baugesetz von 'durchschnittlich' 3.00 m die Rede. Als Ergänzung dazu ist in § 8 Abs. 5 der Bauordnung vorgesehen: "In den Zonen D, K und WG dürfen gewerblich genützte Erdgeschosse eine Höhe von 4.00 m aufweisen". Diese Bestimmung ist vom Kanton und inzwischen auch vom Grossen Rat genehmigt worden. In der Zone WG beispielsweise, wo eine dreigeschossige Bauweise zulässig ist, kann das Erdgeschoss problemlos 4.00 m hoch sein.

**Herr Alois Wiedemeier:** Ich bin nicht grundsätzlich dagegen. Es geht mir lediglich darum, keine falsche Formulierung in die Bauordnung aufzunehmen, welche dann die zweigeschossige Bauweise verunmöglicht.

**Herr Johannes Gabi:** Ich stelle den Antrag, den § 10 Abs. 5 folgendermassen zu formulieren: "Es sind maximal 3 Geschosse zulässig".

**Herr Anton Möckel sen.:** Ich glaube, genau dies wäre falsch, weil dann jeder dreigeschossig bauen möchte. Deshalb unterstütze ich die vom Gemeinderat beantragte Formulierung.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Beharren Sie auf Ihren Antrag, Herr Gabi?

**Herr Johannes Gabi:** Ja, ich bleibe dabei. Betrachten wir die benachbarten Zonen auf der anderen Seite der Landstrasse, finden wir überall die dreigeschossige Bauweise. Dass ausgerechnet in der Kernzone, wo die verdichtete Bauweise wichtig ist, nur die zweigeschossige Bauweise gelten soll, erscheint mir eher seltsam.

### **Abstimmung I**

#### **Antrag Johannes Gabi:**

§ 10 Abs. 5 soll lauten:  
"Es sind maximal 3 Geschosse zulässig."

#### **Antrag des Gemeinderates:**

§ 10 Abs. 5 soll lauten:  
"Es gilt in der Regel die zweigeschossige Bauweise."

#### **Abstimmung:**

Für Antrag Gabi  
Für Antrag Gemeinderat:

Vereinzelte Stimmen  
Grosse Mehrheit

Der Antrag des Gemeinderates ist somit **angenommen**.

### **Abstimmung II**

#### **Antrag des Gemeinderates (bisher):**

§ 10 Abs. 1 soll lauten:  
"Es gilt die zweigeschossige Bauweise."

#### **Antrag des Gemeinderates (neu):**

§ 10 Abs. 1 soll lauten:  
"Es gilt in der Regel die zweigeschossige Bauweise."

### **Abstimmung:**

Für bisherigen Wortlaut:	5 Stimmen
Für neuen Wortlaut:	Grosse Mehrheit

Die beantragte neue Fassung ist demzufolge **angenommen**.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Ich fahre fort mit § 41 und § 42. Sind Wortmeldungen?

Das Wort wird nicht gewünscht.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** In § 48 haben wir eine leicht geänderte Fassung gewählt, welche den Inhalt jedoch nicht verändert. Absatz 1 soll lauten: "Dem Gemeinderat ist zusätzlich zu den im BauG und in der ABauV angeführten Vorhaben, vor Baubeginn, ein Baugesuch zur Bewilligung einzureichen". Weil es sich hier nur um eine 'Ausdeutschung' handelt, lasse ich nicht darüber abstimmen.

**Herr Marcel Moser:** Ich komme noch zurück auf § 9 Abs. 9, welcher besagt: "Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt". Ist es hier die Meinung, dass das Bundesrecht bestimmt, wann Parabolspiegel verboten sind oder ist die Meinung, dass Parabolspiegel grundsätzlich verboten sind ausser in jenen Fällen, in welchen sie das Bundesrecht zulässt. Wenn es die zweite Meinung sein soll, schlage ich die Formulierung "Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist - vorbehalten des Bundesrechts - untersagt" vor.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Wir haben dies durch das Baudepartement abklären lassen. Das Baudepartement empfiehlt die vorliegende Formulierung und begründet dies wie folgt: " 'Im Rahmen des Bundesrechts' das bedeutet,

dass es mittels des Bundesrechts allenfalls möglich ist, das Erstellen von Aussenantennen zu untersagen".

**Herr Marcel Moser:** Es ist also die Meinung, dass das Bundesrecht vorschreibt, wann Aussenanlagen verboten sind. Dann könnte man diese Bestimmung eigentlich weglassen.

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Wir lassen sie aufgrund der Empfehlung des Baudepartementes stehen.  
Ich schreite nun zur Hauptabstimmung.

**Antrag des Gemeinderates:**

Genehmigung der abgeänderten Paragraphen 8 (teilweise), 9, 10, 41, 42, 48 und 52 der neuen Bau- und Nutzungsordnung.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**4. Revision Allgemeine Nutzungsplanung; Kreditantrag**

**Bericht des Gemeinderates**

**Einleitung**

Im Jahr 1980 hat die Gemeindeversammlung und zwei Jahre später der Grosse Rat den zweiten Zonenplan der Gemeinde Würenlos genehmigt. 1985 verabschiedete die Gemeindeversammlung bzw. 1988 der Grosse Rat einen der ersten Nutzungspläne Kulturland des Kantons Aargau. Die Anwendung der Pläne und die zugehörigen Ordnungen haben sich weitgehend bewährt.

Auf Bundes- und Kantonebene hat sich zwischenzeitlich, d. h. seit 1980, eine Entwicklung angebahnt, deren Hauptbegriffe "Deregulierung", "haushälterische Bodennutzung", "Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft" heissen. Der Bund schreibt im Raumplanungsgesetz vor, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden müssen, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben.

Seit längerer Zeit sind für verschiedene gültige Flächenzuweisungen des Zonenplanes Änderungswünsche bekannt. Bei der Revision sind insbesondere auch folgende Kriterien / Bedürfnisse zu beurteilen:

- Überprüfung der Baulandreserven
- Zonenanpassung an tatsächliche Nutzungen
- Abgrenzung und Vorschriften für Weilerzone Oetlikon
- Umzonungsbegehren verschiedener Grundeigentümer

Im Mitbericht zur Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung zu Handen der Gemeindeversammlung vom Dezember 1995 hat der Gemeinderat klargestellt, dass er die beiden Raumordnungspläne, nämlich den Bauzonenplan und den Nutzungsplan Kulturland überarbeiten, zusammenfassen und gegenseitig abstimmen will. Mit der Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung durch den Grossen Rat am 17. September 1996 wurde die Gemeinde denn auch angewiesen, den Bauzonenplan zu revidieren und insbesondere den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes anzupassen.

#### Ortsplanungsrevision; Arbeitsschritte

- Konzeptplan

Unter "Plan" ist allgemein ein Paket von Leitbildvorstellungen, Struktur- bzw. Richtplänen und Dateien zu verstehen. Bevor an die konkrete Ausgestaltung von eigentumsverbindlichen Plänen und Reglementen gegangen wird, muss man sich Klarheit darüber verschaffen, welche grundsätzlichen Ziele die kommunale Planungspolitik verfolgen soll. Gedanken zur Entwicklung der Gemeinde werden formuliert und Massnahmen zur Erfüllung und Erreichung dieser Vorstellungen vorgeschlagen.

Ausgangsprodukt ist die Situationsanalyse, sind die Stärken und Schwächen der Gemeinde und deren Beurteilung. Dies führt zu den Wunschvorstellungen eines neuen Rahmens oder Entwicklungssystems für die Gemeinde. Leitbilder sind Handbücher (und Plangrundlagen) für die Behörden. Sie konkretisieren die Zielsetzungen und sind Orientierungshilfen oder Leitplanken und formulieren Handlungsanweisungen.

- Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Verfeinerung des Konzeptplanes führt zum Bauzonen- und Kulturlandplan mit der Hauptgliederung Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen. Die Ausscheidung möglicher neuer Zonen, wie z. B. Gartenbauzone, Ortsbildschutzzone oder Quartiererhaltungszonen, können zu Anpassungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) führen. Der neue Bauzonen- und Kulturlandplan regelt die Flächenzuweisung für Bauten und Nutzungen im ganzen Gemeindegebiet.

- Erschliessungsplan

Gemäss Art. 16 und 17 BauG müssen die Gemeinden die zweckmässige Erschliessung durch Pläne und Vorschriften sicherstellen. Die Schwierigkeit besteht in der Festlegung der Abfolge der Erschliessung, da die Privaten auch selber die Infrastruktur erstellen können. Auch ist entscheidend, welche Elemente zum Erschliessungsprogramm gehören sollen.

- Öffentlichkeitsarbeit

Gemäss Raumplanungsgesetz ist die Mitwirkung der Bevölkerung zwingend. Eine Planungskommission erfüllt diese Forderung nur zum Teil. Die Bevölkerung soll die thematische Auseinandersetzung mit raumbezogenen Problemen wie Siedlung, Ortsbild, Verkehr u. ä., mitgestalten können. Deshalb werden jeweils nach Abschluss von Arbeitsschritten öffentliche Orientierungen, Diskussionen und Presseinformationen angeboten.

- Abschlussarbeiten

Sowohl aus Kosten- als auch aus Termingründen sollen die Abschlussarbeiten in einem separaten Arbeitsschritt erfolgen. Als Arbeitsaufwand fällt dabei vor allem das Auflage- und Einspracheverfahren und die Herstellung der Genehmigungsexemplare (Pläne, Ordnungen, Reglemente) für Gemeinde und Regierung an.

Termine / Kosten

- Konzeptplan

Unter diesem Begriff sind folgende Arbeitsschritte zusammengefasst:

- Leitbild/Strukturplan Fr.20'000.00
- Richtplan Fr.15'000.00
- Dateien (Prognosen, Statistiken, Flächenberechnung) Fr.5'000.00

Zeitaufwand ca. 7 Monate

- Bauzonen- und Kulturlandplan

Einteilung des Gemeindegebietes in Zonen  
ev. Anpassung der BNO Fr.70'000.00

Zeitaufwand ca. 12 Monate

- Erschliessungsplan Fr.15'000.00

Zeitaufwand ca. 4 Monate

- Öffentlichkeitsarbeit Fr.15'000.00

Zeitaufwand laufend

- Abschlussarbeiten

Vorprüfung, Korrektur nach Vorprüfung, Einsprache-  
behandlung, Genehmigungsverfahren inkl. Druck,  
ohne Kommissionsentschädigung Fr.20'000.00

Aufwand ca. 6 Monate

Gesamttotal Fr.160'000.00  
=====

Mit der parallelen Bearbeitung der einzelnen Arbeitsschritte wird eine Gesamtbearbeitungszeit von 18 - 24 Monaten angestrebt.

Antrag des Gemeinderates:

Zustimmung zur Erarbeitung des neuen Bauzonen- und Kulturlandplanes und Genehmigung des Verpflichtungskredites als Kostendach im Betrag von Fr. 160'000.00.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** (orientiert über die Entstehung des heutigen Zonenplanes, über die Gründe zur Revision des Zonenplanes, über das Verfahren und die Vorgaben für den neuen Bauzonen- und Kulturlandplan.) Vor der konkreten Ausgestaltung des Planes müssen die Ziele für diese Revision gesetzt werden. Es bedarf einer Situationsanalyse, d. h. der Aufnahme des IST-Zustandes. Anschliessend findet die Umsetzung in die revidierte Planung statt. Dabei sind auch regionale und kantonale Vorgaben zu berücksichtigen.

Die gesamte Planung bedarf einer umfangreichen Öffentlichkeitsarbeit. Sie hat unter Mitwirkung der Bevölkerung schrittweise stattzufinden. Nachdem erste Entwürfe vorliegen, findet ein Mitwirkungsverfahren statt. Die dabei eingereichten Anträge müssen wiederum zusammengefasst und im Plan verarbeitet werden. Dieser Plan ist dann dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen. Dieser sendet den Plan zusammen mit seinem Vorprüfungsbericht an den Gemeinderat zurück. Daraufhin ist der Plan den Vorgaben des Kantons anzupassen und anschliessend öffentlich aufzulegen. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann seine Einsprache geltend machen. Es finden Einspracheverhandlungen statt, woraufhin die Einsprachen durch den Gemeinderat abzuweisen oder gutzuheissen sind. Alsdann ist der fertiggestellte Plan samt Bericht der Einwohnergemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung kann eine Beschwerde geführt werden. Der Bauzonen- und Kulturlandplan muss schliesslich durch den Grossen Rat genehmigt werden. Mit der Genehmigung des Grossen Rates wird der Plan rechtskräftig.

Die Kosten von Fr. 160'000.00 sind nach Meinung des Gemeinderates für eine zweckgebundene Bearbeitung notwendig.

Ich eröffne die Diskussion

**Herr Hans Peter Rüesch:** Wenn ich es richtig verstanden habe, ist mit einem Zeitaufwand von insgesamt ca. 29 Monaten zu rechnen. Wie bei jedem Projekt üblich, haben wir einen Zeitaufwand und eine Kalenderdauer. Wenn nun also 1 bis 1 ½ Leute zu 100 % daran arbeiten, entspricht das etwa dieser Dauer. Können Sie mir sagen, wieviele Leute damit beschäftigt sind?

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Das kann ich Ihnen noch nicht sagen. Aber mit Sicherheit werden verschiedene Arbeitsschritte parallel durchgeführt. Deshalb können Sie nicht einfach die Monate zusammenzählen, sonst reichen die 24 Monate nicht aus.

**Herr Johannes Gabi:** An der letzten Versammlung der FDP wurde dieses Traktandum intensiv behandelt. Wir sind der Meinung, dass die Kosten im Hinblick auf das Resultat sehr hoch sind. Es handelt sich um eine riesige

Übung, die schliesslich nicht viel am alten Plan verändern wird. Der Zonenplan kann nicht in grossen Zügen geändert werden. Es geht hier lediglich noch um die wenigen nichtüberbauten Gebiete.

Es besteht die grosse Gefahr, dass auf Weisung des Kantons hin von den verbliebenen Reserven unter Umständen noch gewisse Gebiete ausgezont werden müssen.

Uns erscheint die ganze Übung gefährlich, zu teuer und schlicht überflüssig. Ich beantrage deshalb, den Antrag des Gemeinderates zurückzuweisen.

**Herr Siegfried Zihlmann:** Die Summe ist in der Tat recht hoch. Aber es bestehen zurzeit grosse Differenzen zwischen dem Baugesetz und unserem alten Zonenplan. Ein Handlungsbedarf ist mit Sicherheit vorhanden. Es wäre unklug, den Antrag des Gemeinderates heute abzulehnen. Unweigerlich hätten wir stattdessen immer wieder über einzelne Zonenplanänderungen zu beschliessen. Diese Zonenplanänderungen kosten auch jedesmal wieder Geld. Ich bitte Sie, den Antrag des Gemeinderates zu unterstützen.

**Herr Hans Georg Sieber:** Können Sie mir sagen, wie hoch die Kommissions-Entschädigung ausfallen wird?

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Die Kommissions-Entschädigung richtet sich nach dem Dienst- und Besoldungsreglement. Die Entschädigung der Planungskommission beispielsweise beläuft sich jährlich auf ca. Fr. 3'500.00. Sind weitere Wortbegehren?

Keine Voten mehr.

#### **Antrag Johannes Gabi:**

Rückweisung des Antrages des Gemeinderates.

#### **Antrag des Gemeinderates:**

Zustimmung zur Erarbeitung des neuen Bauzonen- und Kulturlandplanes und Genehmigung des Verpflichtungskredites als Kostendach im Betrag von Fr. 160'000.00.

#### **Abstimmung:**

Für Antrag Gabi	91 Stimmen
Für Antrag Gemeinderat:	121 Stimmen

Der Antrag des Gemeinderats ist somit **angenommen**.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Ich danke der Planungskommission und dem Ortsplaner für die bereits geleisteten Vorarbeiten.

## **5. Kauf der Liegenschaft Taunerwiesenweg 7 für günstige Unterkunftsmöglichkeiten; Kreditantrag**

---

### Bericht des Gemeinderates

Aufgrund unserer Sozialhilfegesetzgebung ist jede Gemeinde verpflichtet, Sozialhilfeempfängern auch eine Unterkunft sicherzustellen. Die in Würenlos zur Miete angebotenen Wohnungen sind meist sehr teuer. Der Sozialdienst der Gemeinde Würenlos sucht deshalb immer wieder nach günstigen Unterkunftsmöglichkeiten.

Es ergibt sich nun die Gelegenheit, ein Haus zu erwerben, welches folgende kostengünstige Wohnungen beinhaltet:

- 2 3 ½-Zimmerwohnungen mit grossem Balkon, geeignet für Familien
- 1 2-Zimmerwohnung, geeignet für Alleinerziehende mit 1 - 2 Kindern
- 1 1 ½-Zimmerwohnung, geeignet für Alleinerziehende mit einem Kind oder für ein Ehepaar
- 2 Einzelzimmer
- 1 Doppelgarage, auch als Werkraum nutzbar

### Liegenschaftsbeschreibung:

Eigentümerin: Zehnder-Rahm Verena, Wiesenweg 4, Würenlos

Beschreibung: GB Würenlos Nr. 3070, Katasterplan Nr. 28, Parzelle Nr. 3457, 8,58 a Gebäudeplatz und Garten, "Schliffen" (Taunerwiesenweg 7)

Die Liegenschaft ist in einem tadellosem Zustand und wird der Gemeinde zum Preis von Fr. 900'000.00 angeboten. Zu demselben Preis ist die Liegenschaft Mitte dieses Jahres durch die aktuelle Eigentümerin erworben worden. Der Realwert beträgt gemäss Schätzung Fr. 998'000.00. Es darf mit einer Rendite von ca. 6 % gerechnet werden. Zusätzlich wird die laufende Rechnung der Gemeinde durch Minderausgaben für Mieten für Sozialhilfeempfänger entlastet.

Die Finanzierung des Kaufs erfolgt über Darlehen. Die Liegenschaft wird Finanzvermögen der Einwohnergemeinde bilden.

### Antrag des Gemeinderates:

Zustimmung zum Kauf der Liegenschaft Taunerwiesenweg 7 durch Genehmigung des Kaufvertrages und des Kredites von Fr. 900'000.00.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Die Liegenschaft war bereits vor einiger Zeit zum Verkauf ausgeschrieben. Der Preis ist ständig gefallen, bis er schliesslich die Schallgrenze von Fr. 900'000.00 erreicht hatte. Ein entsprechender Kredit war zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhanden. Der damalige Eigentümer, Herr Konrad Maduz, wollte die Liegenschaft raschmöglichst verkaufen. Im Sinne einer Übergangslösung hat Frau Vizeammann Verena Zehnder angeboten, die Liegenschaften privat zu erwerben und danach wieder der Gemeinde zu verkaufen.

Nach Meinung des Gemeinderates erfüllt die Liegenschaft den vorgesehenen Zweck und der Verkaufspreis ist angebracht.

Ich eröffne die Diskussion.

**Herr Hans Peter Gull:** Wie berechnet sich die Rendite von 6 %?

**Vizeammann Verena Zehnder:** Zurzeit sind in einer 3 ½-Zimmerwohnung 7 Personen untergebracht. Wir können für diese Wohnung und für die beiden Einzelzimmer mit einer monatlichen Miete von Fr. 4'000.00 rechnen. Da es sich um Asylanten handelt, vergütet der Kanton der Gemeinde diesen Betrag. Pro Asylant erhalten wir vom Kanton monatlich Fr. 430.00 für Mietkosten.

Die zweite 3 ½-Zimmerwohnung ist zurzeit noch vermietet, könnte später aber auch als Sozialwohnung verwendet werden. Der Mietzins beläuft sich zurzeit auf Fr. 1'400.00. Die Miete für die 1 ½-Zimmerwohnung beträgt Fr. 900.00 und für die 2-Zimmerwohnung Fr. 950.00.

Bei der Renditenberechnung gingen wir davon aus, dass die Gemeinde den Betrag von Fr. 900'000.00 aufbringt, ohne Hypothekendarlehen. Dieser Betrag wird zu 6 % verzinst mit Mietzinseinnahmen abzüglich der Unterhaltskosten, welche höchstens Fr. 15'000.00 - Fr. 20'000.00 betragen dürften.

Mit dieser Liegenschaft können wir einige Ausgaben sparen, weil wir dadurch verhindern können, dass die Gemeinde für hohe Mietkosten von Sozialhilfeempfängern aufkommen muss.

**Herr Manfred Stadelmann:** Welche Kaufangebote von anderen Privaten lagen sonst noch vor? Mich dünkt es komisch, wenn der Gemeinde eine ertragbringende Liegenschaft zum Kauf angeboten wird. Ausserdem stellt sich die Frage, ob die Gemeinde die Summe von Fr. 900'000.00 überhaupt aufbringen kann.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Wir haben keine Gant betrieben und wissen deshalb nicht, was ein Privater dafür geboten hätte. Herr Maduz hat den Verkaufspreis ursprünglich auf über Fr. 1'000'000.00 festgesetzt. Weil er die Liegenschaft zu diesem Preis nicht veräussern konnte, reduzierte er den Preis auf Fr. 900'000.00 und bot sie der Gemeinde zum Kauf an. Andernfalls hätte er sie einem Privaten verkauft.

Der Kauf der Liegenschaft kann als Gegengeschäft zum Verkauf der Liegenschaft "Hahn" (Traktandum 6) betrachtet werden. Den Differenzbetrag von Fr. 240'000.00 können wir aufbringen.

**Vizeammann Verena Zehnder:** Ich möchte klarstellen, dass ich aus dem Verkauf dieses Hauses keinen Ertrag erziele. Ich wollte mich einzig für die Gemeinde einsetzen. Wenn die Liegenschaft von der Gemeinde nicht übernommen wird, habe ich damit keine Probleme. Sie haben gehört, dass die Liegenschaft eine gute Rendite erzielt.

(Frau Vizeammann Verena Zehnder und ihr Ehegatte, Herr Carl August Zehnder, begeben sich in den Ausstand)

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Ich möchte zur Abstimmung schreiten. Sind noch Wortmeldungen?

**Herr Manfred Stadelmann:** Ich misstrauere Frau Zehnder nicht. Es geht mir auch um den Betrag, welchen die Gemeinde aufbringen muss. Ich finde es einfach komisch, wenn eine Liegenschaft ohne einen Rappen Gewinn verkauft wird.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Wie schon erwähnt hat Frau Zehnder diese Liegenschaft als Überbrückung für die Gemeinde gekauft. Sie gewinnt keinen Rappen und verliert auch nichts bei diesem Verkauf. Der Gemeinderat hat dies im voraus behandelt. Es war klar, dass Frau Zehnder das Risiko trägt.

**Herr Martin Bissig:** Ich bin froh, dass es heute noch Leute, die sich zum Wohl der Gemeinde einsetzen, ohne dabei einen Profit zu erzielen. (Applaus)

**Antrag des Gemeinderates:**

Zustimmung zum Kauf der Liegenschaft Taunerwiesenweg 7 durch Genehmigung des Kaufvertrages und des Kredites von Fr. 900'000.00.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, bei 5 Gegenstimmen

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Ich danke Frau Verena Zehnder für die Bereitschaft und ihre Loyalität gegenüber der Gemeinde herzlich.

6. **Verkauf der Liegenschaft "Hahn" Ländliweg 33**

### Bericht des Gemeinderates

Die Gemeinde Würenlos ist aufgrund des Erbteilungsvertrages über die Erbgemeinschaft Hans-Joachim Hahn und Luise Hahn-Schneider vom 09. Dezember 1986 Alleineigentümerin der Liegenschaft Ländliweg 33. Es handelt sich um ein freistehendes Haus mit Garage.

### Grundstückbeschreibung:

GB Würenlos Nr. 3417, Katasterplan Nr. 33, Parzelle 3933  
5,51 a Gebäudeplatz und Umgelände, Ländliweg 33

Die Liegenschaft ist seit 01. Januar 1987 an die Familie Giordano und Zita Jacoma-Trinkler vermietet. Herr und Frau Giordano interessieren sich nun für den Kauf der Liegenschaft.

Die Bauverwaltung hat für die Liegenschaft einen aktuellen Wert von rund Fr. 537'000.00 errechnet. Der Realwert dürfte allerdings höher liegen. In ihrem Bericht hält die Bauverwaltung jedoch fest, dass in nächster Zeit grössere Unterhaltsarbeiten anstehen, welche im Falle des Verkaufs der Liegenschaft nicht mehr durch die Gemeinde finanziert werden müssten.

Grundsätzlich ist der Besitz und die Vermietung von Liegenschaften, die nicht einem öffentlich-rechtlichen Zweck dienen oder später für Bedürfnisse der Gemeinde Verwendung finden, keine Aufgabe der Einwohnergemeinde. Die Liegenschaft ist heute dem Finanzvermögen zugeteilt. Der Verkauf der Liegenschaft "Hahn" ist daher durchaus möglich.

Der Gemeinderat hat die Vor- und Nachteile eines Verkaufes der Liegenschaft "Hahn" abgewogen und ist zum Schluss gekommen, dass dieser vertretbar ist. Die Gemeinde konnte sich mit dem Interessenten auf einen Preis von Fr. 560'000.00 einigen.

### Antrag des Gemeinderates:

Zustimmung zum Verkauf der Liegenschaft "Hahn" an Herrn und Frau Giordano und Zita Jacoma-Trinkler durch Genehmigung des Kaufvertrages zu einem Verkaufspreis von Fr. 560'000.00.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Es handelt sich um ein kleineres Haus. Aus diesem Grund ist es für soziale Zwecke eher ungeeignet. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Gemeinde auf diese Liegenschaft verzichten kann. Es stehen ohnehin in nächster Zeit Sanierungsarbeiten an, welche die Gemeinde bei einem Verkauf nicht belasten würden. Der Verkaufspreis von Fr. 560'000.00 ist unserer Meinung durchaus vertretbar. Ich eröffne die Diskussion zu diesem Traktandum.

Das Wort wird nicht gewünscht.

### Antrag des Gemeinderates:

Zustimmung zum Verkauf der Liegenschaft "Hahn" an Herrn und Frau Giordano und Zita Jacoma-Trinkler durch Genehmigung des Kaufvertrages zu einem Verkaufspreis von Fr. 560'000.00.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**7. Kauf der Parzelle Nr. 1629; Kreditantrag**

Es wird auf den Planausschnitt auf Seite 17 des Traktandenberichtes verwiesen.

**Bericht des Gemeinderates**

Die Gemeinde hat im Bereich der Schulanlage die Gelegenheit, zu günstigen Konditionen Land zu erwerben. Das betreffende Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und grenzt an die Parzelle 3094 der Einwohnergemeinde.

**Grundstückbeschreibung:**

**Eigentümer:** Maduz-Wiedemeier Fritz, wohnhaft in Kanada, z. Zt. in Würenlos

**Beschrieb:** GB Würenlos Nr. 2184, Katasterplan Nr. 33, Parzelle Nr. 1629, 47,41 a, Acker und Wiese, "Wiemel" (vgl. Planausschnitt)

Die Parzellen zwischen der Mehrzweckhalle und dem Schwimmbad "Wiemel" sind der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Der Sinn darin besteht in der langfristigen Sicherung von Land für Bedürfnisse der Öffentlichkeit. In der Zonenplanung von 1980 ist die betroffene Parzelle für den "Sport" reserviert.

Damit die Entwicklung der Infrastrukturanlagen der Gemeinde auch in Zukunft gewährleistet ist, will der Gemeinderat vom aktuellen Angebot Gebrauch machen. Der Kaufpreis beträgt pauschal Fr. 1'350'000.00. Der Preis ist attraktiv und die Situation günstig, langfristig das Land sicherzustellen.

Das Grundstück wird als Verwaltungsvermögen bewertet. Der Kaufpreis wird gemäss Vertrag in 3 Raten zu je Fr. 450'000.00 bezahlt. Die Raten sind in den Jahren 1997, 1998 und 1999 fällig.

**Antrag des Gemeinderates:**

Zustimmung zum Kauf der Parzelle Nr. 1629 durch Genehmigung des Kaufvertrages und des Kredites von Fr. 1'350'000.00.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Bei einer späteren Erweiterung des Schulkomplexes müsste der alte Sportplatz verlegt werden. Es ist für diese Situation vorgesehen, dass sich die sportlichen Aktivitäten in Richtung Schwimmbad konzentrieren würden. Deshalb scheint es uns wichtig zu sein, die Parzelle Nr. 1629 für die Gemeinde sicherzustellen.

Herr Fritz Maduz hat uns dieses Grundstück zum Kauf angeboten. Es geht sicherlich um einen grossen finanziellen Brocken, aber der ausgehandelte Preis und die Konditionen sind vernünftig.

Wünscht jemand das Wort?

Die Diskussion wird nicht benützt.

#### **Antrag des Gemeinderates:**

Zustimmung zum Kauf der Parzelle Nr. 1629 durch Genehmigung des Kaufvertrages und des Kredites von Fr. 1'350'000.00.

#### **Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, bei vereinzelt Gegenstimmen

### **8. Vertrag mit dem Spitex-Verein; Genehmigung**

#### **Bericht des Gemeinderates**

Bis heute bot die Einwohnergemeinde mit der Spitex Würenlos (Haus- und Krankenpflege) eine rege beanspruchte Dienstleistung an. Der Rechnungsvkehr war in der laufenden Rechnung der Gemeinde unter den Dienststellen 440 "Krankenpflege" und 589 "Familienhilfe" ausgewiesen.

Schon seit einiger Zeit überlegt sich der Gemeinderat eine Vereinsgründung für diese Spitex, weil das Bundesamt für Sozialversicherungswesen nur gemeinnützigen privat-rechtlichen Organisationen Subventionen gewährt. Diese Subventionen liegen zur Zeit bei 1/3 der Lohnkosten.

Mit der Vereinsgründung hat der Gemeinderat aber zugewartet bis das neue Krankenversicherungsgesetz (KVG) in Kraft getreten ist. Leider wird auch mit

dem neuen Gesetz die Subvention ausschliesslich an die privat-rechtlichen Organisationen ausgeschüttet.

Gemäss Gesundheitsgesetz des Kantons Aargau sind alle Gemeinden verpflichtet, einen Kranken- und Hauspflagedienst anzubieten. Sie können diesen Dienst aber auch einer privaten Organisation anvertrauen, mit der Verpflichtung, diese zu subventionieren.

Am 19. Dezember 1996 wird die Gründungsversammlung für den Verein Spitex Würenlos stattfinden. Unter dem Vorbehalt, dass diese Gründung zustande kommt, muss ein Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Verein Spitex von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

In diesem Vertrag verpflichtet sich der Verein, die Dienste der Haus- und Krankenpflege abzudecken. Im Gegenzug leistet die Gemeinde jährliche Defizitbeiträge gemäss Budgeteingaben des Vereins zum Ausgleich der Betriebsrechnung. Dieser Vertrag liegt während der Auflagefrist vom 22. November - 05. Dezember 1996 bei der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Antrag des Gemeinderates:

Genehmigung des Vertrages mit dem Verein Spitex Würenlos unter dem Vorbehalt, dass die Vereinsgründung zustande kommt.

**Vizeammann Verena Zehnder:** Die Tatsache, dass nur privat-rechtliche Organisationen Subventionen vom Bundesamt für Sozialversicherungen, hat uns vor allem zum Schritt zur Gründung eines Spitex-Vereins bewogen. Durch das neue Krankenversicherungsgesetz hat sich daran nichts geändert.

Der Spitex-Verein wird wie schon die heutige Spitex mit den bisherigen Krankenschwestern, Hauspflege-Vermittlerin und Hauspflegerinnen existieren. Für die Benutzer ändert sich praktisch nichts. Einzig diejenigen Benutzer der Spitex, welche nicht dem Verein beigetreten sind, müssen für die Hauspflege einen höheren Tarif bezahlen. Die Gemeindekrankenpflege bleibt unverändert, weil dieser Tarif gesetzlich festgelegt ist.

Der Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und dem noch zu gründenden Spitex-Verein konnten Sie in den Akten einsehen. Die wichtigsten Vertragspunkte sind der klar definierte Auftrag an den Verein und die Finanzierung. Bei der Finanzierung wird eindeutig ausgesagt, dass der Defizitbeitrag, welchen die Gemeinde jährlich zu leisten hat, von der Gemeindeversammlung jeweils mit dem Voranschlag genehmigt werden muss.

Wünscht jemand das Wort?

Keine Wortbegehren

Antrag des Gemeinderates:

Genehmigung des Vertrages mit dem Verein Spitex Würenlos unter dem Vorbehalt, dass die Vereinsgründung zustande kommt.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

## 2. Voranschlag 1997 mit Steuerfuss

Es wird auf die Erläuterungen und auf die Zusammenstellungen in der separaten Borschüre "Voranschlag 1997" verwiesen.

### Bericht des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat den Voranschlag 1997 der Einwohnergemeinde mit den Gemeindebetrieben beraten und zusammen mit der Finanzkommission besprochen.

Gemeinderat und Finanzkommission beantragen die Genehmigung des Voranschlages 1997.

### Antrag des Gemeinderates:

Genehmigung des Voranschlages 1997 mit einem unveränderten Steuerfuss von 108 %.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Wir können Ihnen einen erfreulichen Voranschlag unterbreiten. Bei der Einwohnergemeinde sowie bei allen Eigenwirtschaftsbetrieben kann ein Überschuss erwartet werden. Die vorgesehenen Nettoinvestitionen der Einwohnergemeinde und der Eigenwirtschaftsbetriebe von ca. Fr. 2'870'000.00 können aus eigenen Mitteln finanziert werden. Es verbleibt sogar ein kleiner Finanzierungsüberschuss, welcher zur Rückzahlung von Darlehensschulden verwendet werden kann.

Dieses gute Resultat gibt jedoch keinen Anlass, in der Finanzpolitik grosszügiger zu werden oder gar Geschenke zu machen. Die Finanzlage erlaubt aber, den Bedürfnissen und den Verpflichtungen der Gemeinde besser nachzukommen, als dies auch schon der Fall war. Die Vorgaben des Gemeinderates konnten vollumfänglich eingehalten werden.

Haben Sie Fragen zum Eintreten?

Keine Fragen.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Der Gemeinderat beantragt nachträglich, das Konto 012.318.01 "Beratungen und Gutachten" um den Betrag von Fr. 15'000.00 für eine neutrale Untersuchung zu erhöhen. Begründung: Am 19. November 1996 hat der Gemeinderat beschlossen, Herrn Gemeinderat Niklaus Sekinger von seinen Ressorts zu entlasten. Die Gründe dazu: Wegen dem entstandenen Vertrauensschwund innerhalb des Gemeinderates, zwischen

dem Gemeinderat und der Bevölkerung, der Verwaltung und den Kommissionen ist die Zusammenarbeit gestört und erschwert. Mit diesem Vertrauensschwund kann der Gemeinderat seine Entscheide im Bauwesen und auch allgemein nur noch erschwert durchsetzen, weil es ihm in der aktuellen Situation an der Glaubwürdigkeit mangelt. Mit dieser Massnahme will der Gemeinderat als Exekutive das Vertrauen der Bevölkerung zurückgewinnen und die Voraussetzungen für eine normale Zusammenarbeit im Kollegium und mit den Kommissionen und der Verwaltung schaffen. Der Gemeinderat will nicht, dass die Gemeinde in zwei Lager gespalten wird. Aber genau dies scheint sich aufgrund der Echos und der offenen Fragen sowie der nicht einfach überblickbaren Verhältnisse anzubahnen. Der Gemeinderat will deshalb erstens diese Vertrauenssache durch eine unabhängige, nicht in Würenlos wohnhafte Person oder Instanz untersuchen lassen. Diese Untersuchung ist nicht gratis. Deshalb beantragt der Gemeinderat, den Kredit von Fr. 15'000.00 im Budget einzustellen. Der Gemeinderat will zweitens die Lage soweit entspannen, dass für diese neutrale Untersuchung gute Voraussetzungen gegeben sind. Der Gemeinderat steht auch heute voll zu und hinter seinen Verfügungen und Beschlüssen. Bezüglich Ressortaufteilung hat er jedoch neu entschieden: Das von Gemeinderat Niklaus Sekinger zur Verfügung gestellte Bauressort wird per 01. Januar 1997 von Frau Vizeamman Verena Zehnder - inklusive Einsitz in der Baukommission - übernommen. Die restlichen von Gemeinderat Niklaus Sekinger betreuten Ressorts bleiben bei ihm. Im Gemeindeführungsstab nimmt neu der Gemeindeammann anstelle von Vizeammann Verena Zehnder Einsitz. Damit erhofft sich der Gemeinderat, Klarheit schaffen zu können.

Haben Sie zu den Details der laufenden Rechnung, Seiten 4 - 12, Bemerkungen?

**Frau Helene Gerhardt:** Worum geht es bei diesem "Leitbild" (Konto 012.318.05) ?

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Das Leitbild soll aufzeigen, wie sich unsere Gemeinde entwickeln soll und was sich Würenlos unter der Entwicklung der Gemeinde vorstellt.

**Frau Helene Gerhardt:** Werden dazu wieder neue Kommissionen gegründet?

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Nein, es werden dafür keine Kommissionen gebildet. Weil aber das Leitbild von der Einwohnerschaft getragen werden soll, werden wir dieses zur Diskussion stellen.

**Herr Hans Brunold, Präsident der Finanzkommission:** Ich möchte Ihnen die Stellungnahme der Finanzkommission zum Budget 1997 bekanntgeben.

Zur Einleitung: Es wird der Eindruck erweckt, Gemeinderat und Finanzkommission hätten alle Differenzen bereinigt. Dem ist nicht ganz so, und ich bitte den Gemeinderat, inskünftig mit seinen Informationen etwas sorgfältiger umzugehen.

Unsere allgemeinen Bemerkungen zur Darstellung des Budgets: Es sind wiederum verschiedene Investitionen in eher willkürlicher Art in die laufende Rechnung eingebaut worden statt in die Investitionsrechnung. Dadurch wird einer-

seits der Vergleich der Zahlen mit den Vorjahren erschwert und andererseits wird so eine einfach umsetzbare Vorgabe für die Budgetierung verunmöglicht. Wenn Sie versucht haben, betragsmässige Änderungen gegenüber den Vorjahren zu analysieren, wissen Sie wovon hier die Rede ist.

Die Finanzkommission stellt somit den Antrag, dass die Gemeindeversammlung den Gemeinderat beauftragt, künftig im Budget alle geplanten Investitionen gemäss den kantonalen Richtlinien in die Investitionsrechnung aufzunehmen und dort aufzuzeigen.

Wir haben Bemerkungen zu zwei Budgetposten:

1. Das Honorar für das Leitbild (Konto 012.318.05) erscheint uns überflüssig. Der Gemeinderat konnte uns keine Beispiele nennen, für welche er in seiner Entscheidungsfindung ein Leitbild vermisst hätte. Die Gemeinde Würenlos lässt sich unseres Erachtens auch ohne gut formuliertes Leitbild in Zukunft kompetent führen. Die Mittel und Kräfte sollten vielmehr für Aktivitäten im Bereich "Umsetzung zeitgemässer und effizienter Abläufe" konzentriert werden. Wir beantragen die ersatzlose Streichung dieses Budgetpostens.

2. In bezug auf das Konzept "Wohnen im Alter" (Konto 012.318.06) geht die Finanzkommission mit dem Gemeinderat einig, dass die Altersheimfrage neu angegangen werden sollte. Es spricht allerdings einiges dafür, dass dieses Geschäft nicht am Ende einer Amtsperiode, während welcher man mit diesem Thema einige Mühe bekundete, in Angriff genommen werden sollte, sondern zu Beginn der neuen Legislaturperiode. Wir beantragen deshalb, dass man den Kredit aus dem Budget 1997 streicht und allenfalls im Budget 1998 berücksichtigt.

Den Finanzplan stufen wir als wichtiges Planungsinstrument ein. Die heutigen Hilfsmittel im EDV-Bereich machen es mit wenig Aufwand möglich, relativ aussagekräftige Perspektiven im Bereich Gemeindefinanzen aufzuzeigen. Davon wird heute in nur sehr beschränktem Mass Gebrauch gemacht. Wir haben den Gemeinderat als überzeugter Anhänger des Verwaltungsdenkens kennengelernt. Dies zeigt auch der vorliegende Finanzplan. Dieser hat eher den Stand eines überarbeiteten Wunschkataloges. Als Entscheidungsgrundlage für die Festsetzung des Steuerfusses ist er eigentlich nicht geeignet. Es ist in Würenlos nicht Aufgabe der Finanzkommission, zum Finanzplan Stellung zu nehmen. Dies empfinden wir als Mangel, weil der Finanzplan zusammen mit der Rechnung, dem Voranschlag und den Investitionen eine Einheit im Bereich der Gemeindefinanzen bildet. Wenn Sie über den Steuerfuss abstimmen müssen, wären Sie sicherlich froh über Hintergrundinformationen der Finanzkommission zum Finanzplan. Wir stellen deshalb den Antrag, die Gemeindeordnung entsprechend zu ergänzen. In der Wegleitung für Finanzkommissionen Aargauer Gemeinden von 1994 wird folgende Formulierung vorgeschlagen: "Die Finanzkommission ist zudem zuständig für die Prüfung und Stellungnahme betreffend Finanzplan sowie für die Stellungnahme zu Gemeindevorlagen, die einen Verpflichtungskredit beinhalten". Ich betone, dass es sich hier nicht um eine Mitwirkung der Finanzkommission beim Finanzplan handelt. Die Finanzkommission soll aber den Finanzplan prüfen und Ihnen eine Stellungnahme dazu abgeben können. Wir bitten Sie, den Gemeinderat heute damit zu beauftragen, das entsprechende Verfahren zur Änderung der Gemeindeordnung einzuleiten. Den Ortsparteien haben wir diesen Antrag unterbreitet. Die Vorstände von CVP und FDP unterstützen diesen Antrag. Der Vorstand der SVP hätte entsprechend mehr Zeit gebraucht, um eine Entscheidung fällen zu können. Sie können davon ausgehen, dass es der Finanzkommission - mit einem Auftrag Ihrerseits im Rücken - gelingen wird, den Gemeinderat von der Notwendigkeit des Übergangs zu einem vermehrten Management-Denken zu überzeugen. Wir

möchten darauf hinwirken, dass im Bereich Gemeindefinanzen geführt statt nur verwaltet wird.

**Herr Carl August Zehnder:** Als abtretender Präsident der CVP vertrete ich heute unsere Partei zum letzten Mal.

Die CVP ist ausgesprochen der Meinung, dass die Finanzkommission mit dem Gemeinderat in ein besseres Gespräch kommen muss. Die Finanzkommission ist unsere Kommission und sollte stärker einbezogen werden. Sie besteht aus Finanzleuten, die in der Lage sind, den Finanzplan zu untersuchen. In welcher Form diese Aufgabe in unserer Gemeindeordnung festgehalten wird, können wir heute nicht festlegen. Es ist Sache des Gemeinderates, dieses Geschäft vorzubereiten.

Die Beurteilung des gesamten Budgets zeigt, dass wir wieder etwas Luft haben. Es wäre jedoch völlig verfehlt zu denken, man könne bereits wieder grosszügiger werden. Unsere Gemeinde weist nach wie vor Schulden von rund Fr. 19'000'000.00 auf. Deshalb ist es wichtig, wenn wir einen Teil der Schulden abzahlen können, ansonsten auch weiterhin eine hohe Summe für Schuldzinsen aufgewendet werden muss.

Ich äussere mich im Namen der CVP nicht zum Leitbild resp. zum entsprechenden Antrag der Finanzkommission. Allerdings äussere ich mich zur Absicht, im Bereich "Alterstätigkeit" ein Jahr länger zu warten. Ein grosses Alterszentrum wurde von der Stimmbevölkerung abgelehnt. Wenn Sie nun den Finanzplan betrachten, stellen Sie fest, dass im Bereich "Soziale Wohlfahrt" für die nächsten zehn Jahre kein Franken vorgesehen ist. Es wurde seinerzeit ausdrücklich erwähnt, dass die Ablehnung des Alterszentrums nicht bedeutet, dass in diesem Bereich überhaupt nichts mehr gemacht werden soll. Wenn sich nun schon Freiwillige dafür gemeldet haben, sich mit der Altersbetreuung und dem Alterskonzept zu befassen, sollten diese jetzt nicht einfach für ein Jahr gebremst werden. Die CVP wird gegen den Antrag der Finanzkommission stimmen.

**Herr Ernst Moser-Kloter:** Wie Sie gehört haben, hatte die SVP zu wenig Zeit zu einer Stellungnahme. Wenn mich der Antrag datiert vom 29. November 1996 erst am 01. Dezember 1996 erreicht, habe ich in der Tat zu wenig Zeit, um ihn zusammen mit meinen Vorstandskollegen seriös zu behandeln.

Es wäre sicher richtig, dem Gemeinderat diesen Auftrag zu Händen der nächsten Gemeindeversammlung zu erteilen. Allerdings sollte diese Sache breiter diskutiert werden.

In bezug auf die Altersbetreuung unterstütze ich die Aussage von Herrn Zehnder. Es wäre gegenüber den älteren Bürgern ungerecht, eine Pause einzulegen. Ich bitte Sie deshalb, den Kredit von Fr. 25'000.00 zu bewilligen.

**Herr Fabio Dal Molin, Vizepräsident der Finanzkommission:** Ich möchte Ihnen zum Steuerfuss eine Minderheitsmeinung der Finanzkommission bekanntgeben. Gemäss Finanzplan können die geplanten Investitionen der kommenden Jahre zu 100 % mit eigenen Mitteln finanziert und aufgrund der Finanzierungüberschüsse die Schulden von Fr. 17'200'000.00 auf rund Fr. 15'000'000.00 reduziert werden. Weiter wird festgehalten, dass bei der Zinsbelastung die Schuldzinsen mit 4,7 % berechnet wurden. Diese Berechnungen basieren alle auf einem Steuerfuss von 108 %.

Ich teile die Meinung des Präsidenten der Finanzkommissionen, dass der vorliegende Finanzplan in gewissen Teilen hinterfragt werden muss. Andererseits stelle ich aber fest, dass wir aufgrund dieses Finanzplanes auch Konsequenzen

betreffend Steuerfuss ziehen müssen. Ich interpretiere den heutigen Finanzplan so, dass der Steuerfuss von 108 % auf 105 % gesenkt werden müsste. Dabei muss ein gesamtwirtschaftlicher Aspekt berücksichtigt werden. Aufgrund der Wirtschaftslage verzeichnen wir einen erheblichen Druck auf die Einkommen der privaten Haushaltungen. Im weiteren wurde im Aargau eine Erhöhung der Eigenmietwerte in der Grössenordnung von 45 % beschlossen. Ausserdem hat unsere Gemeindebehörde bei der Zielsetzung "Sparen" nicht unbedingt im Sinne der Finanzkommission gehandelt, sondern weitgehend die Zahlen des Vorjahres fortgeschrieben. Daraus leite ich ab, dass der Gemeindebehörde ein engeres Finanzkleid verpasst werden muss, damit der Zwang, d. h. die Auflage "gezielt und verwaltungsabteilungsmässig zu sparen", noch etwas grösser wird. Dadurch geraten wir jedoch in einen Konflikt mit dem Vorhaben, Schulden abzubauen. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation muss aber heute der Abbau der Schulden zu Gunsten der Entlastung der privaten Haushaltungen etwas in den Hintergrund treten. Ich beantrage deshalb, den Steuerfuss von 108 % auf 105 % zu senken.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Sind noch weitere Wortmeldungen?

Das Wort wird nicht mehr verlangt.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Ich werde demnach über die bisher gestellten Anträge abstimmen lassen.

Sie haben die Stellungnahme der Finanzkommission gehört. Soweit mir bekannt ist, haben wir den Voranschlag mit der Finanzkommission besprochen. Aufgrund der beiden angesprochenen Punkte konnte ihrerseits keine einstimmige Zustimmung erteilt werden. Grossmehrheitlich hat die Finanzkommission aber ihre Zustimmung zum Voranschlag gegeben. Sie haben auch festgestellt, dass Gemeinderat und Finanzkommission zum Teil verschiedene Auffassungen vertreten. Die Auflage der Finanzkommission, pro Abteilung einfach 10 % einzusparen, erschien dem Gemeinderat als überrissen. Bei einem Grossteil der Ausgaben in den einzelnen Abteilungen handelt es sich nicht um frei verfügbare Beträge, sondern um feste Kostenbeträge. Deshalb ist auch die Manipulermasse nicht allzu gross.

Die Ausgaben sind gegenüber dem Voranschlag 1996 um 0,9 % oder um Fr. 144'000.00 höher. Wie ich bereits ausgeführt habe, sind aber für mehr als Fr. 270'000.00 neue Beiträge ins Budget aufgenommen worden, welche bisher nicht enthalten waren. Demzufolge mussten irgendwo Einsparungen von Fr. 130'000.00 vorgenommen werden. Der Vorwurf an den Gemeinderat, er habe das Budget ohne Sparbemühungen erstellt, ist also nicht gerechtfertigt.

Zum Honorar Leitbild: Es war seinerzeit ein Auftrag der Gemeindeversammlung, ein Leitbild zu erstellen. Wenn nun die Gemeindeversammlung wiederum befindet, es brauche kein Leitbild mehr, so ist dies dem Gemeinderat recht. Wir im Gemeinderat brauchen für uns kein Leitbild! Wir wissen, was Würenlos heute ist und was Würenlos werden soll. Das Leitbild wäre allerdings eine Hilfe für die anstehende Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Zum "Wohnen im Alter": Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die laufenden Arbeiten weitergeführt werden sollten. Aufgrund der Umfrageergebnisse lässt sich nicht einfach ein neues Konzept erarbeiten. Es bedarf einer vertieften Arbeit mit einer breiteren Bevölkerungsschicht, und es braucht eine Auswertung. Diese Arbeit kann aber schlichtweg nicht kostenlos erfolgen. Herr Brunold

hat erwähnt, dass diese Aufgabe nicht mehr durch den heutigen Gemeinderat erfolgen soll. Der Gemeinderat hat seinerseits bereits beschlossen, die Leitung der Planungskommission zu übergeben.

### **Abstimmung I**

#### **Antrag des Gemeinderates:**

Erhöhung des Budgetkredites von Konto 012.318.01 um Fr. 15'000.00 für eine unabhängige Abklärung innerhalb des Gemeinderates durch eine externe unabhängige Institution oder Person.

#### **Abstimmung:**

Dafür:	Grosse Mehrheit
Dagegen:	Deutliche Minderheit

Der Antrag des Gemeinderates ist somit **angenommen**.

### **Abstimmung II**

#### **Antrag der Finanzkommission:**

Streichung des Kredites von Fr. 20'000.00 für Honorare Leitbild unter Konto 012.318.05.

#### **Abstimmung:**

Dafür:	Grosse Mehrheit
--------	-----------------

Der Antrag der Finanzkommission ist somit **angenommen**.

### **Abstimmung III**

#### **Antrag der Finanzkommission:**

Streichung des Kredites von Fr. 25'000.00 für Konzept "Wohnen im Alter" unter Konto 012.318.06.

#### **Abstimmung:**

Dafür:	Vereinzelte Stimmen
Dagegen:	Grosse Mehrheit

Der Antrag der Finanzkommission ist somit **abgelehnt**.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Sind Fragen zu den einzelnen Konti des Voranschlages?

(Herr Martin Bissig stellt eine Verständnisfrage betreffend Berücksichtigung Steuereinnahmen im Voranschlag 1997. Die Frage wird von Herrn Paul Isler, Finanzverwalter, beantwortet.)

Keine weiteren Fragen.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Bestehen Voten zum Steuerfuss?

**Herr Carl August Zehnder:** Seitens der CVP wird der Antrag auf Senkung des Steuerfusses nicht unterstützt. Ich bitte Sie, dem gemeinderätlichen Antrag zuzustimmen.

Es wäre falsch, bei Schulden von Fr. 19'000'000.00 die Steuern zu senken. Unsere Gemeinde zahlt heute - trotz der tiefen Zinssätze - immer noch Fr. 1'000'000.00 an Schuldzinsen pro Jahr. Sie wissen alle, das es nicht einfach ist, nach einem Jahr dieselben 3 % wieder zu erhöhen. Ich bitte Sie, den Antrag auf Senkung abzulehnen.

**Herr Ernst Moser:** Auch die SVP ist dafür, dass der Steuerfuss von 108 % unverändert bleibt. Es wäre in der Tat klüger, unseren Schuldenberg mit Überschüssen zu reduzieren versuchen.

**Herr Rudolf Rohr:** Herr Dal Molin hat bereits verschiedene Gründe für eine Steuerfuss-Senkung angeführt. Für mich steht vor allem die Entwicklung des Eigenmietwertes im Vordergrund. Auf kantonaler Ebene musste der Entscheid gefällt werden, die Eigenmietwerte zu erhöhen. Die Situation war für den Grosse Rat nicht einfach. Er hatte einerseits die Möglichkeit, sich dem Obergerichtbeschluss zu widersetzen und den Eigenmietwert zu belassen und damit einen Mieterabzug zu riskieren, welcher den Gemeinden Steuerausfälle von bis zu 20 % verursacht hätte. Andererseits konnte der Grosse Rat die Eigenmietwerte erhöhen und hoffen, dass der Kanton und die Gemeinden im Sinne einer Kompensation ihre Steuern senken würden.

Die Diskussion im Grossen Rat steht noch bevor. Aufgrund der Erklärungen der einzelnen Fraktionen darf aber mit einer teilweisen Senkung des Steuerfusses von 1 % gerechnet werden, womit die Steuerverschärfung von 1,8 % etwas kompensiert würde.

In der Gemeinde Würenlos werden die Steuerzahler gute 2 % mehr Steuern zahlen müssen, weil unsere Gemeinde einen überdurchschnittlichen Anteil an Eigenheimbesitzern hat. Es handelt sich bei einer Steuersenkung also nicht um ein Steuergeschenk, sondern um eine Kompensation. Wenn die Mehrerträge tatsächlich nur für die Schuldentilgung verwendet würden, könnte man sich diesbezügliche Überlegungen machen. Es scheint jedoch eher unwahrscheinlich zu sein, dass der gesamte Mehrertrag in die Schuldentilgung flösse. Die relativ grossen Überschüsse könnten die Gemeinde dazu verleiten, bei den Ausgaben freigiebiger zu sein. Als Beleg dazu können Sie den letzten Finanzplan und den heutigen Finanzplan vergleichen. Sie werden feststellen, dass im

neuen Finanzplan in den Jahren 1998 - 2002 rund 1/4 mehr Investitionsausgaben vorgesehen sind. Eben dies ist die Folge von grossen Ertragsüberschüssen. Dass nach wie vor mit einem gewissen Luxus gearbeitet wird, zeigt der Kredit, welcher heute unter dem Traktandum 4 behandelt wurde.

Ich mache Ihnen beliebt, den Steuerfuss als Kompensation zur Eigenmietwert-erhöhung von 108 % auf 106 % zu senken. (Applaus)

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Wenn Sie aufgrund der Finanzstatistik (1994) einen Vergleich anstellen, werden Sie bemerken, dass die Gemeinde Würenlos mit einer Pro-Kopf-Verschuldung von netto Fr. 5'000.00 weit über den anderen vergleichbaren Gemeinden liegt.

Bei einer Senkung des Steuerfusses auf 106 % wird sich dies auf die Folgejahre auswirken. Wir werden mit 106 % sicherlich wieder verpflichtet sein, in den Finanzausgleich zu zahlen. Selbstverständlich wird sich auch der Finanzplan verändern, weil der vorgesehene Schuldenabbau nicht stattfinden kann. Der bis ins Jahr 2006 vorgesehene Finanzierungsüberschuss von 2'600'000.00 wird sich dann in eine Finanzierungsunterdeckung von rund Fr. 400'000.00 verwandeln. Durch die Steuerfuss-Senkung von 2 % wird übrigens der einzelne Steuerzahler finanziell nur sehr gering entlastet.

**Herr Fabio Dal Molin:** Es geht bei einer Steuerfuss-Reduktion ja nicht nur um eine Kürzung der Einnahmen. Es soll damit auch die Behörde resp. die öffentliche Hand dazu gezwungen werden, mit den zur Verfügung gestellten Geldern sparsam, sorgfältig und umsichtig umzugehen.

Die Steuerfuss-Senkung soll ja nicht zukünftige Investitionen verunmöglichen. Wenn solche Investitionen notwendig sind, müssen sie in den Finanzplan aufgenommen werden.

Im weiteren kann ich mich dem Antrag von Herrn Rudolf Rohr für eine Steuerfuss-Senkung auf 106 % anschliessen, obwohl ich denke, dass 105 % adäquat wären. (Applaus)

(Herr Martin Bissig lässt sich abermals eine Verständnisfrage betreffend Investitionsbudget von Herrn Finanzverwalter Paul Isler beantworten.)

#### **Antrag Rudolf Rohr und Fabio Dal Molin:**

Zustimmung zur Senkung des Steuerfusses von 108 % auf neu 106 %.

#### **Antrag des Gemeinderates:**

Zustimmung zum unveränderten Steuerfuss von 108 %.

#### **Abstimmung:**

Für Antrag Rohr / Dal Molin:

167 Stimmen

Für Antrag Gemeinderat:

99 Stimmen

Der Antrag der Herrn Rudolf Rohr und Fabio Dal Molin ist somit **angenommen**.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Wir werden das Budget entsprechend abändern.

Haben Sie Fragen zur Investitionsrechnung oder zu den Voranschlägen der Gemeindewerke?

Das Wort wird nicht benützt.

**Antrag des Gemeinderates:**

Genehmigung des Voranschlages 1997.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, bei einer Gegenstimme

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** (erläutert anschliessend den Finanzplan.)

Bestehen Fragen zum Finanzplan?

Keine Fragen.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Herr Hans Brunold hat beantragt, dass zukünftige Investitionen nicht einfach im Budget zu berücksichtigen sind, sondern im Investitionsbudget aufgeführt werden.

Für die notwendige Sanierung und Instandhaltung unserer Liegenschaften und Tiefbauten werden wir dereinst Festkosten haben, welche nicht mehr Investitionen darstellen, sondern der reinen Werterhaltung dienen. Ob es sich bei solchen Ausgaben um Investitionen oder um laufende Kosten handelt, werden wir mit der Finanzkommission ausdiskutieren müssen. Wir werden den Antrag in diesem Sinne entgegennehmen.

Seitens der Finanzkommission wurde beantragt, dass der Gemeinderat beauftragt werden soll, zu Händen einer nächsten Gemeindeversammlung die Ergänzung der Gemeindeordnung vorzubereiten hat, mit welcher der Finanzkommission weitere Aufgaben übertragen werden können. Die Gemeindeordnung muss von der Gemeindeversammlung genehmigt, von den Stimmberechtigten an der Urne verabschiedet und schliesslich vom Regierungsrat genehmigt werden.

**Antrag der Finanzkommission:**

Die Gemeindeordnung ist in Anlehnung an die Wegleitung für Finanzkommissionen Aargauischer Gemeinden von 1994 wie folgt zu ergänzen: "Die Finanzkommission ist zudem zuständig für Prüfung und Stellungnahme betreffend

Finanzplan sowie für Stellungnahme zu Gemeindevorlagen, die einen Verpflichtungskredit beinhalten."

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

Der Antrag der Finanzkommission ist somit **angenommen**.

**9. Verschiedenes**

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Wünscht jemand das Wort?

**Herr Christian Bernhard:** Als amtierender Ober-Chriesischtei möchte ich Ihnen das Fasnachtsmotto 1997 bekanntgeben: "Gipfelstauparty". Unser Vorteil ist es, dass wir nicht um 108 % oder 106 % diskutieren müssen; wir wären bereits mit 100 % zufrieden.

**Herr Marcel Rüesch:** Ich möchte nach der langen Diskussion um Finanzen doch auch noch eine menschliche Komponente einbringen. Es geht um den Gemeinderat im Gesamten. Es geht um Schlachten, die geschlagen wurden. Es geht mir darum, ob der Gemeinderat sich als Gesamtkollegium versteht oder ob er gewisse Mitglieder bei bestimmten Vorfällen einfach fallenlässt. Herr Niklaus Sekinger ist seit mehr als 10 Jahren als Gemeinderat tätig. Er hat es aufgrund seiner Persönlichkeit verstanden, andere zu motivieren. Er ist ein Kämpfer. Diesem Umstand haben wir es zu verdanken, dass er uns auch weiterhin - trotz abgemagertem Ressort - erhalten bleibt. Ich finde es gut, dass der Gemeinderat die Chance ergriffen hat, eine Alternative zu suchen.

**Herr Ernst** (Vorname unbekannt): Es wurde ein Rundschreiben betreffend Zurückschneiden der Sträucher an der Strasse versandt. Wer beaufsichtigt dies von Seiten der Gemeinde?

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** Dies wird durch die Bauverwaltung kontrolliert. Sind weitere Wortmeldungen?

Das Wort wird nicht mehr verlangt.

**Gemeindeammann Walter Markwalder:** (orientiert über den Christbaum- und Brennholzverkauf.)

Ich möchte allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung, allen Kommissionsmitgliedern und allen anderen, die sich für die Gemeinde eingesetzt haben recht herzlich danken. Ich danke Ihnen für die Teilnahme an der Gemeindeversammlung. Wir wünschen Ihnen ein paar ruhige und frohe Festtage, einen guten Jahreswechsel und alles Gute im neuen Jahr. (Applaus)

**Gemeinderat Niklaus Sekinger:** Ich habe eine harte Zeit hinter mir. Ich wurde von verschiedenen Seiten attackiert und musste einiges einstecken. Sie konnten dies den Medien entnehmen. Als Konsortiant bei der Überbauung Furtbach haben wir Fehler begangen; dazu stehen wir auch und dafür sollen wir auch bestraft werden. Die Untersuchung zu diesem Verfahren läuft einerseits vor Verwaltungsgericht und andererseits vor Baudepartement. Die Ergebnisse stehen noch aus. Es ist noch nichts entschieden worden.

Für den von Ihnen bewilligten Kredit von Fr. 15'000.00 zur Untersuchung dieses ganzen Falles danke ich Ihnen herzlich. Es geht um das Wohl des Gemeinderates, der Bevölkerung und das Wohl innerhalb der Bevölkerung und in den Kommissionen. Ich werde mich weiterhin zu 100 % einsetzen. (Applaus)

Schluss der Versammlung: 23.30 Uhr

Für ein getreues Protokoll:

**NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG**  
Der Gemeindeammann      Der Gemeindeschreiber-Stv.

dh

Durch die Finanzkommission der Einwohnergemeinde geprüft und als in Ordnung befunden.

Würenlos, 10. März 1997

**NAMENS DER FINANZKOMMISSION**  
Der Präsident