

# Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung

**Datum:** Donnerstag, 7. Juni 2018  
**Zeit:** 20.00 - 21.55 Uhr  
**Ort:** Mehrzweckhalle

---

**Gemeinderäte:** Anton Möckel, Gemeindeammann  
Nico Kunz, Vizeammann  
Lukas Wopmann, Gemeinderat  
Markus Hugj, Gemeinderat  
Barbara Gerster Rytz, Gemeinderätin

**Vorsitz:** Anton Möckel, Gemeindeammann

**Protokoll:** Daniel Huggler, Gemeindeschreiber

**Stimmzähler:** Verena Städler-Merki  
Regula Karner-Näf  
Doris Willi-Schabrun  
Beatrice Rüegg-Meier  
Thomas Beusch  
Marion Müller-Strasser

## Stimmregister

Stimmberechtigte: 4'177 Einwohnerinnen und Einwohner  
Anwesende bei Beginn: 180 Einwohnerinnen und Einwohner  
Diese Zahl erhöhte sich auf: 183 Einwohnerinnen und Einwohner

## Rechtskraft der Beschlüsse

Der Beschluss über ein traktandiertes Sachgeschäft ist abschliessend gefasst, wenn die beschliessende Mehrheit 836 (20 % der Stimmberechtigten) ausmacht. Sämtliche heute gefassten Beschlüsse, mit Ausnahme des Traktandums 5, unterliegen somit dem fakultativen Referendum.

### **Traktandenliste**

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

## **Begrüssung**

**Gemeindeammann Anton Möckel** begrüsst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zur heutigen Gemeindeversammlung. Besonders begrüsst der Vorsitzende alle Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger und alle Jungbürgerinnen und Jungbürger, die Mitarbeitenden der Verwaltung sowie die Personen, welche sich einbürgern lassen möchten.

Presse: Limmatwelle

## **Eintreten**

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Die Einladungen mit den Unterlagen zur heutigen Versammlung sind rechtzeitig zugestellt worden. Die detaillierten Unterlagen konnten vom 25. Mai 2018 bis 7. Juni 2018 in der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Versammlung ist ordnungsgemäss einberufen worden und demzufolge verhandlungsfähig. Sämtliche Beschlüsse, mit Ausnahme des Traktandums 5, unterstehen dem fakultativen Referendum.

Sind Fragen zur Traktandenliste?

Keine Wortmeldung.

## **Traktandum 1**

### **Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 5. Dezember 2017**

#### Bericht des Gemeinderates

*Der Gemeinderat hat das Protokoll der Versammlung vom 5. Dezember 2017 eingesehen und als in Ordnung befunden. Das Protokoll lag mit den übrigen Versammlungsakten während der Auflagefrist in der Gemeindeganzlei 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 des Gemeinderates:

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

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Haben Sie Bemerkungen zum Protokoll?

Keine Wortmeldung.

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

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

#### **Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Ich danke Gemeindegeschreiber Daniel Huggler für die Verfassung des Protokolls.

## **Traktandum 2**

### **Rechenschaftsbericht 2017**

#### Bericht des Gemeinderates

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

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

#### **Hinweis zur Bestellung der Broschüre**

*Die umfangreiche Broschüre "Rechenschaftsbericht und Rechnung" wird aus Kostengründen nicht automatisch zugestellt. Sie kann kostenlos bei der Gemeindekanzlei bezogen werden (entweder am Schalter, per E-Mail an [info@wuerenlos.ch](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 des Gemeinderates:

*Der Rechenschaftsbericht 2017 sei zu genehmigen.*

**Gemeindeammann Anton Möckel:** (erläutert den Traktandenbericht.)

Der Rechenschaftsbericht wächst seit Jahren. Es ist ein unheimliches Werk. Was hier alles abgebildet ist! Ich hoffe, Sie hatten die Chance, ein wenig darin zu lesen. Man kann nie mehr über unsere Gemeinde erfahren als via Rechenschaftsbericht. Gemäss Gemeindegesetz ist der Gemeinderat verpflichtet, jährlich in mündlicher oder schriftlicher Form Bericht über die Tätigkeit der Behörde und Verwaltung zu erstatten. Wir wählen die schriftliche Form, weil die mündliche den Rahmen sprengen würde. Sind Fragen zum Rechenschaftsbericht?

Keine Wortmeldung.

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

Der Rechenschaftsbericht 2017 sei zu genehmigen.

#### **Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Besten Dank. Ich danke den Verfassern des Rechenschaftsberichtes.

### Traktandum 3

#### Rechnung 2017

##### Bericht des Gemeinderates

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

#### Ergebnis 2017

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

**Rechnungsergebnis 2017:**

**Ertragsüberschuss: Fr. 2'164'402.85**

**Kennzahlen Rechnung 2017**

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

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

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

**Netto-Schulden**

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

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

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

### ***Detaillierte Angaben zur Rechnung***

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

*Die Broschüre "Rechenschaftsbericht und Rechnung 2017" kann kostenlos bei der Gemeindekanzlei bezogen werden (entweder am Schalter, per E-Mail an [info@wuerenlos.ch](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 des Gemeinderates:**

*Die Rechnung 2017 sei zu genehmigen.*

**Gemeinderat Lukas Wopmann:** (erläutert das Traktandum anhand einer Bildschirmpräsentation.)

Generell kann man zum Jahr 2017 sagen, dass wir der bisherigen Praxis gefolgt sind. Das heisst, die budgetierten Ausgaben wurden nochmals hinterfragt. Der Gemeinderat sowie die Verwaltung tun ihr Bestes, um die finanzielle Situation in den Griff zu kriegen und auch in den kommenden Jahren unter Kontrolle zu behalten, erst recht im Hinblick auf die nächsten Jahre.

Die Erfolgsrechnung 2017 lässt sich einfach zusammenfassen: Es war ein gutes Jahr. Wir haben einen Ertragsüberschuss von etwas über 2 Mio. Franken. Unsere Aufwände und Tätigkeiten können gut gedeckt werden. Das Resultat ist allerdings auch etwas geschönt, weil wir einige vorgesehene Investitionen nicht tätigen konnten. Somit steht das Resultat eigentlich deutlich besser da als budgetiert. Im Budget 2017 war ein Ertragsüberschuss von 1,5 Mio. Franken berücksichtigt. Somit liegt das Resultat rund Fr. 600'000.00 höher. Der Cashflow - auch Eigenfinanzierung genannt - beläuft sich auf 3,6 Mio. Franken. Berechnet wird dieser Wert als Summe aus Ertragsüberschuss (Fr. 2'164'402.00) und Abschreibungen (Fr. 1'380'718.00).

Mit dieser Eigenfinanzierung wird das Ziel verfolgt, die neuen Investitionen zu decken. Ist die Eigenfinanzierung höher als die Investitionen, dann bedeutet dies, dass wir Schulden reduzieren können; ist sie tiefer, dann nehmen die Schulden zu. Als Ziel haben wir 2016 mit der Finanzkommission zusammen eine Eigenfinanzierung von 3 Mio. Franken festgelegt. Dies ist der durchschnittliche Wert der Investitionen in den letzten 30 Jahren. Mit dieser Eigenfinanzierung von 3,6 Mio. Franken wird dieses Ziel deutlich erfüllt. Die Steuereinnahmen zeigen ein unverändertes Bild: Würenlos hat immer noch eine gute Ausgangslage in Bezug auf die Steuern. Den budgetierten Wert der Einkommens- und Vermögenssteuern haben wir nur knapp unterschritten. Wir konnten deutliche höhere Steuereinnahmen bei den juristischen Personen verzeichnen. Die übrigen Steuereinnahmen (Grundstückgewinnsteuern, Erbschafts- und Schenkungssteuern) sind nicht zu prognostizieren. Es gibt zwar einen Erfahrungswert, und dieser beweist, dass er eigentlich nie stimmt.

Investitionsrechnung: Wir haben viel weniger investiert als eigentlich geplant. Die nicht realisierten Investitionen wurden nicht einfach gestrichen, sondern sind meist nach hinten geschoben worden. Somit werden die Jahre, welche bereits stark belastet sind, nochmals stärker belastet. Wo wir investiert haben, das ist im Bereich Kultur, Sport und Freizeit. Das sind vor allem der Sportplatz "Tägerhard" und das Schwimmbad. Im Bereich Gesundheit war die erste Tranche an die Alterszentrum Würenlos AG zu verzeichnen. Viel läuft im Bereich der Strassenprojekte. Bei der Umwelt und Raumordnung läuft

die Planung Dorfzentrum weiter und die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung hat begonnen.

Sie sehen, wir haben etwas mehr als 2 Mio. Franken investiert; budgetiert waren 2,7 Mio. Franken. Die Jahre 2019 bis 2021 sehen sehr intensiv aus. Die durchschnittlichen Investitionen liegen bei ca. 4 Mio. Franken. Es ist illusorisch, dort eine Eigenfinanzierung von 100 % erreichen zu wollen. Es gäbe einen Weg, wie man dies erreichen könnte und dies möchte niemand von uns - es wäre eine drastische Steuererhöhung. Wenn wir beim aktuellen Steuerfuss bleiben, dann bedeutet dies, dass wir in den nächsten paar Jahren einen Schuldenanstieg verzeichnen werden.

Gemeindewerke: Der Cashflow ist bei allen Werken positiv. Die Werke funktionieren. Sie tragen sich. Die grossen getätigten Investitionen sind vorüber und sie kommen auch als Ertrag zurück.

Ausblick: Nach wie vor verzeichnen wir überdurchschnittlich hohe Pro-Kopf-Steuerentnahmen. 2017 lag dieser Wert bei Fr. 3'145.00. Das ist natürlich ein Wert, um den uns viele Gemeinden beneiden. Dank des guten Abschlusses war es möglich, die Verschuldung weiter zu senken. Die Pro-Kopf-Verschuldung liegt jetzt noch bei Fr. 2'110.00. Die Empfehlung des Kantons liegt bei (maximal) Fr. 2'500.00. Wir liegen also unter diesem Wert. So wie es aussieht, dürfte sich auch mit dem Jahr 2018 nochmals eine Reduktion ergeben. Mit dem Jahr 2019 wird es wohl eine Kehrtwendung geben und wir werden uns dem Wert von Fr. 2'500.00 wieder annähern, wenn wir diesen nicht gar überschreiten. Momentan liegt die Nettoverschuldung bei 13,5 Mio. Franken. Die maximale Verschuldung, welche als Zielwert mit der Finanzkommission zusammen festgelegt wurde, liegt bei 20,75 Mio. Franken. Wir haben also derzeit etwas Luft nach oben. Diese Luft benötigen wir aber auch im Hinblick auf die kommenden Jahre. Wir werden uns diesen 20,75 Mio. Franken annähern. Der Finanzplan ist stark belastet. Wir haben in den nächsten 4 Jahren ca. 15 Mio. Franken geplant, das sind im Durchschnitt 4,4 Mio. Franken.

Ich übergebe das Wort dem Präsidenten der Finanzkommission.

**Herr Thomas Zollinger, Präsident der Finanzkommission:** Die Finanzkommission ist sehr erfreut über das Resultat 2017. Es ist ein Resultat, das in diesem Umfang nicht erwartet werden konnte. Vieles wurde von Herrn Gemeinderat Lukas Wopmann bereits erwähnt. Die Nettoschuld konnte einmal mehr abgebaut werden, nämlich um 1,5 Mio. Franken. Wir haben einen gewissen Trendbruch: Wir haben plötzlich wieder einen höheren Pro-Kopf-Steuerertrag (+ 1,5 %). Auch auf der Aufwandseite haben wir eine Reduktion der Pro-Kopf-Ausgaben (- 2,2 %). Die Kennzahlen, welche wir als Finanzkommission anschauen, beurteilen wir grösstenteils als gut. Ein Vergleich mit anderen Gemeinden zeigt aber, dass auf der Aufwandseite noch ein gewisses Potenzial vorhanden ist. Die Budgeteinhaltung ist gut und die Abweichungen sind sachlich begründet. Die Werke sind solid und weisen einen sauberen Cashflow auf. Wir werden in den nächsten Jahren hohe Investitionen haben. Diese sind tragbar. Die Finanzkommission setzt ein gewisses Fragezeichen bei der Verschuldung der Wasserversorgung, die in den nächsten Jahren so nicht abgebaut werden können wird.

Ein Wort zur Schuldenbremse: Wir haben zusammen mit dem Gemeinderat eine Schuldenbremse festgelegt. Dort wurde eine Schuldenobergrenze von rund 21 Mio. Franken bestimmt. Derzeit haben wir Schulden von rund 13 Mio. Franken. Wir haben vereinbart, dass ein Cashflow von 3,0 Mio. Franken erforderlich ist. Jetzt haben wir einen Cashflow von 3,6 Mio. Franken erzielt. 2016 betrug er 2,4 Mio. Franken.

In diesem Zusammenhang noch ein Wort zur Steuerstruktur in Würenlos: Wir hatten das Glück, dass im vergangenen Jahr eine juristische Person ein sensationelles Ergebnis verzeichnete. Wir haben in Würenlos auch das Glück, dass wir nicht davon alleine

abhängig sind. 92 % kommen von den natürlichen Steuern. Auch dort ist klar: Ein Kleinanteil von Steuerpflichtigen trägt den grossen Teil dazu bei. Über die letzten Jahre hinweg gesehen zeigt der Trend leicht abwärts, im Jahresmittel etwa ein halbes Prozent. Zum Finanzplan: Wie gesagt, wurde die Schuldenobergrenze bei 20,75 Mio. Franken festgelegt, bei 13 Mio. Franken stehen wir. Es ist abschätzbar, dass wir in den nächsten Jahr eine Nettoschuld von 19 - 20 Mio. Franken erreichen werden. Deshalb möchte ich die Euphorie für jene bremsen, die denken, wir könnten jetzt das Geld bereits wieder mit vollen Händen ausgeben.

Zur Jahresrechnung 2017: Wir haben eine sehr gute Transparenz. Wir haben mit dem Leiter Finanzen Othmar Wirth wie auch mit dem Gemeinderat eine sehr gute Zusammenarbeit und wir erhalten zu Allem sachlich gut begründete Auskünfte. Die Finanzkommission dankt der Finanzverwaltung mit Leiter Finanzen Othmar Wirth und dem Gemeinderat für die saubere und gewissenhafte Arbeit.

Wir bestätigen aufgrund unserer Prüfung, dass die Buchhaltung sauber und übersichtlich geführt ist, die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen, die Vorgaben von HRM2 umgesetzt und eingehalten sind, die Buchführung, die Darstellung der Vermögenslage und die Jahresrechnung den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Wir empfehlen, die Rechnung 2017 zu genehmigen.

**Gemeinderat Lukas Wopmann:** Ein solches Resultat entsteht nicht einfach so. Es sind dazu verschiedene Player erforderlich. Die Tätigkeit von Behörde und Verwaltung habe ich bereits erwähnt. Es braucht aber noch andere wichtige Player: Das sind zum einen Sie als Steuerzahler. Vielen Dank für das pünktliche Begleichen der Steuerrechnung. Zum anderen sind viele Menschen in unserem Dorf, die sich freiwillig engagieren, die irgendwelche Tätigkeiten ausüben, und dies alleine aus Freude bzw. aus dem Bedürfnis heraus, zu helfen oder etwas zu unterstützen. Vielen Dank!  
Ich eröffne die Diskussion.

Keine Wortmeldung.

**Herr Thomas Zollinger, Präsident der Finanzkommission:** Somit lasse ich über die Rechnung 2017 abstimmen.

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

Die Rechnung 2017 sei zu genehmigen.

#### **Abstimmung**

Dafür:

Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

## Traktandum 4

### Kreditabrechnungen

#### Bericht des Gemeinderates

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

#### 4.1 Sanierung Schwimmbad "Wiemel"

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

#### Nettoinvestition:

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

#### Begründung:

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

#### Antrag des Gemeinderates:

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

**Gemeinderat Lukas Wopmann:** (präsentiert das Ergebnis der Kreditabrechnung anhand einer Bildschirmpräsentation.)  
Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

**Antrag des Gemeinderates:**

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

**Abstimmung**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**4.2 Strassen- und Werkleitungssanierung Schliffenenweg - Buechzelgli-  
strasse**

Bericht des Gemeinderates

a) Strassenbau

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss Einwohnergemeindeversammlung 7. Dezember 2006	Fr. 982'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2007 - 2017	- Fr. <u>855'362.30</u>
<b>Kreditunterschreitung</b>	<b>Fr. <u><u>126'637.70</u></u></b>

Nettoinvestition:

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

b) Wasserversorgung

Verpflichtungskredit gemäss Beschluss Einwohnergemeindeversammlung 7. Dezember 2006	Fr. 268'000.00
Bruttoanlagekosten in den Jahren 2007 - 2016	- Fr. 169'268.10
Zuzüglich bezogene Vorsteuern	- Fr. <u>13'530.35</u>
<b>Kreditunterschreitung</b>	<b>Fr. <u><u>85'201.55</u></u></b>

Nettoinvestition:

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

*Begründung:*

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

c) *Elektrizitätsversorgung*

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

*Nettoinvestition:*

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

*Begründung:*

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

d) *Abwasserbeseitigung*

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

*Nettoinvestition:*

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

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

Antrag des Gemeinderates

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

**Gemeinderat Lukas Wopmann:** (präsentiert das Ergebnis der Kreditabrechnung anhand einer Bildschirmpräsentation.)  
Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

**Antrag des Gemeinderates:**

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**4.3 Werkleitungssanierung Altwiesenstrasse**

Bericht des Gemeinderates

a) Strassenbau

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

*Nettoinvestition:*

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

*b) Wasserversorgung*

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

*Nettoinvestition:*

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

*Begründung:*

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

*c) Elektrizitätsversorgung*

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

*Nettoinvestition:*

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

*Begründung:*

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

d) *Kommunikationsnetz*

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

*Nettoinvestition:*

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

e) *Abwasserbeseitigung*

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

*Nettoinvestition:*

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

**Zusammenstellung**

**Budget**

**Verbrauch**

<i>Gemeindestrasse</i>	Fr. 187'700.00	Fr. 218'450.85
<i>Wasserversorgung</i>	Fr. 525'000.00	Fr. 441'505.40
<i>Elektrizitätsversorgung</i>	Fr. 541'000.00	Fr. 469'870.95
<i>Kommunikationsnetz</i>	Fr. 19'200.00	Fr. 7'981.75
<i>Abwasserbeseitigung</i>	Fr. 15'000.00	Fr. 8'699.70
<i>Total</i>	Fr. 1'287'900.00	Fr. 1'146'508.65

**Total Kreditunterschreitung**

**Fr. 141'391.35**

Antrag des Gemeinderates

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

**Gemeinderat Lukas Wopmann:** (präsentiert das Ergebnis der Kreditabrechnung anhand einer Bildschirmpräsentation.)  
Sind Fragen?

Keine Wortmeldung.

**Antrag des Gemeinderates:**

Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen.

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

**Traktandum 5**

**Einbürgerungen**

Bericht des Gemeinderates

**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**

*Die nachstehenden Personen ersuchen um Zusicherung des Gemeindebürgerrechts von Würenlos. Das Ergebnis der getroffenen Abklärungen über die Einbürgerungsvor-*

*raussetzungen 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 Zusage der Gemeindegewinnung des Gemeindegewinnungsrechts.*

**Gemeindegewinnung Anton Möckel:** (erläutert das Traktandum anhand einer Bildschirmpräsentation.)

Dem Gemeinderat ist über die Gesuchsteller nichts Negatives bekannt.

Sind Fragen zu den Gesuchstellenden?

Keine Wortmeldung.

**Gemeindegewinnung Anton Möckel:** Ich bitte die Gesuchstellenden und allfällige Familienangehörige, sich in den Ausstand zu begeben und den Saal zu verlassen.

Die Gesuchsteller verlassen das Versammlungslokal.

**Gemeindegewinnung Anton Möckel:** (schreitet zur Abstimmung.)

aus Datenschutzgründen gelöscht

aus Datenschutzgründen gelöscht

Die Gesuchsteller kehren in das Versammlungslokal zurück. Sie erhalten je ein Würenloser, ein Aargauer und ein Schweizer Fähnlein.

(Applaus)

**Gemeindeammann Anton Möckel:** teilt den Bewerbern mit, dass ihnen das Bürgerrecht der Gemeinde Würenlos zugesichert worden ist.

## **Traktandum 6**

### **Teiländerung Nutzungsplanung "Grosszelg", LANDI**

#### Bericht des Gemeinderates

#### **Anlass und Ausgangslage**

*Auf dem Areal "Grosszelg" in unmittelbarer Bahnhofsnähe plant die LANDI Furt- und Limmattal Genossenschaft (LANDI), Adlikon bei Regensdorf, einen Neubau als Ersatz für den bestehenden LANDI-Verkaufsladen an der Landstrasse 40. Es ist vorgesehen, auf der Parzelle 661 einen Neubau mit Verkaufsladen und Tankstelle mit Shop zu errichten. Die Ladenfläche beträgt für den Laden 1'630 m<sup>2</sup> und für den Tankstellen-Shop 100 m<sup>2</sup>.*

*Am 22. Juni 2010 hat der Grosse Rat die Anpassung des kantonalen Richtplanes, Paket "Umsetzung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung", beschlossen. Gemäss diesem angepassten Richtplan bedürfen neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen, das heisst solche mit einer Nettoladenfläche für Güter und Dienstleistungen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 3'000 m<sup>2</sup>, einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung. Das betreffende Areal für den LANDI-Neubau liegt nach rechtskräftigem Bauzonenplan in der Gewerbezone GE. Diese ist laut § 15 Bau- und Nutzungsordnung für Dienstleistungsbauten, gewerbliche und kleinindustrielle Bauten bestimmt. Es sind nur mässig störende Betriebe zulässig. Die für den Neubau erforderliche Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung wurde erarbeitet. Sie ist der Einwohnergemeinderversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.*

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

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

*Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs wird mit der vorliegenden Planung auf 350 m<sup>2</sup> begrenzt, sodass keine umfassende Detailhandels-Produktpalette geführt werden kann. Die übrige Verkaufsfläche darf nur für Güter des periodischen Bedarfs vorgesehen werden.*

### **Aufwertung Bahnhofsgelände**

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

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

### **Erschliessung**

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

*Zur Erhebung des heutigen Verkehrsaufkommens und der künftig - unter Berücksichtigung des Vollausbaus des Gewerbegebiets inkl. LANDI-Verkaufsladen - zu erwartenden Verkehrsbelastung wurden drei Gutachten bzw. Nachweise erarbeitet. Insgesamt schaffen diese die Grundlage für eine umfassende, über den Knoten der Bahnhofstrasse / Landstrasse hinausgehende Beurteilung des künftigen Verkehrsaufkommens. Die verwendeten Zahlengrundlagen und die Abgrenzung des Betrachtungsperimeters sind im Rahmen der kantonalen Vorprüfung anerkannt worden.*

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

## **Was wird geändert?**

### **a) Änderung Bauzonenplan (BZP)**

- **Bereich für mittelgrosse Verkaufsnutzung**

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

- **Geltungsbereich Erschliessungsplanpflicht**

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

*(Pläne siehe Traktandenbericht Seiten 20 und 21)*

### **b) Änderung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

- **Vorgaben für mittelgrosse Verkaufsnutzungen**

*Die BNO regelt den erweiterten Nutzungszweck für die im Bauzonenplan bezeichnete Fläche für Verkaufsnutzungen. Die Nettoladenfläche darf insgesamt maximal 1'800 m<sup>2</sup> umfassen. Die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist auf maximal 350 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Fläche für Verkaufsnutzungen ist der im BZP als Grundnutzung festgelegten Gewerbezone (§ 15 BNO) überlagert. Die Bestimmungen der Gewerbezone bezüglich der Baumasse kommen damit weiterhin zur Anwendung.*

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

- **Vorgaben für den Perimeter mit Erschliessungsplanpflicht**

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

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

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

- **Mobilitätskonzept**

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

## **Änderung BNO im Wortlaut**

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

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

## **II. Raumplanung**

### **§ 4a**

**Erschliessungsplanpflicht Bahnhof / Grosszelg**

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

**Zielsetzungen**

*<sup>2</sup> Mit dem Erschliessungsplan sind insbesondere folgende Ziele zu erreichen:*

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

**Öffentlich-rechtlicher Vertrag**

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

**III. Zonenvorschriften**

**§ 7**

**Zonen-einteilung**

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

**Bauzonen-plan**

**Nutzungszonen**

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

- **Schutzobjekte**  
Siehe Bauzonenplan Symbole

Kulturlandplan (...)

**Gewerbezone GE für Verkaufsnutzungen Grosszelg** **§ 15a**

Verkaufsnutzung <sup>1</sup> Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Fläche der Gewerbezone Grosszelg sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt maximal 1'800 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zugelassen. Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist auf maximal 350 m<sup>2</sup> begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss § 15.

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

#### V. Bauvorschriften

**Gewerbezone GE für Verkaufsnutzungen Grosszelg** **§ 41a**

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

Anforderungen an das Mobilitätskonzept <sup>2</sup> Im Mobilitätskonzept sind zu prüfen und zu definieren:

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

Bewilligung <sup>4</sup> Das Mobilitätskonzept wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

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

**Monitoring /  
Controlling**

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

**Planungsablauf**

- Im August 2010 wurde basierend auf einem ersten Nutzungskonzept der LANDI ein erster Entwurf der Teiländerung Nutzungsplanung erarbeitet.
- Aufgrund der Erkenntnisse aus der Entwicklungsstudie "Im Grund" sowie Hinweisen und Vorgaben des Departements Bau, Verkehr und Umwelt wurde ein überarbeiteter Entwurf der Teiländerung Nutzungsplanung Anfang 2014 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung wurde aufgrund noch nicht erfüllter Voraussetzungen sistiert. Die fehlenden Grundlagen, insbesondere die erforderlichen Verkehrsgutachten und Erschliessungsnachweise, wurden daraufhin erarbeitet.
- Im Juli 2016 wurden vom Gemeinderat die Planungsdokumente der Teiländerung samt dieser Nachweise zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. In der fachlichen Stellungnahme des BVU, Abteilung Raumentwicklung, von Anfang November 2016 wurde die Teiländerung der Nutzungsplanung grundsätzlich als sachgerecht beurteilt. Es wurden jedoch diverse Punkte aufgezeigt, welche überarbeitet und gelöst werden mussten, bevor die Vorlage für das Einwendungsverfahren freigegeben werden konnte.
- Ende Januar 2017 wurden die zu klärenden Punkte aus der fachlichen Stellungnahme zwischen der Gemeinde und Vertretern des BVU in Anwesenheit eines Vertreters der LANDI und der Fachbegleitung des Planers besprochen und das weitere Vorgehen festgelegt. Insbesondere wurde seitens des BVU die Ausarbeitung eines Erschliessungsplanes mit speziellen Bestimmungen zur Umgebung verlangt.
- Die daraufhin überarbeiteten Planungsdokumente wurden im September 2017 erneut zur Vorprüfung eingereicht.
- Der abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht mit der Freigabe zur öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) wurde der Gemeinde anfangs November 2017 zugestellt.
- In der parallel durchgeführten zweiten öffentlichen Mitwirkung ging eine Mitwirkungseingabe ein. Deren Behandlung ist im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV behandelt worden.
- Die öffentliche Auflage gemäss §§ 4 und 24 BauG fand vom 9. März 2018 bis zum 9. April 2018 statt.
- Innert dieser Frist ging eine Einwendung ein. Mit dem Einwender wurde am 17. April 2018 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt.
- Der Einwender erklärte mit Schreiben vom 19. April 2018, dass er an seiner Einwendung festhält.
- Der Gemeinderat fällte am 23. April 2018 einen ablehnenden Einwendungsentscheid und verabschiedete die Teiländerung Nutzungsplanung "Grosszelg", LANDI, zu Händen der Einwohnergemeindeversammlung.

### **Einwendungsentscheid des Gemeinderats**

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

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

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

### **Weiteres Verfahren**

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

### **Antrag des Gemeinderates:**

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

**Gemeindeammann Anton Möckel:** (erläutert das Traktandum anhand einer Bildschirmpräsentation.)

Ich werde mich bewusst kurz halten, weil ich davon ausgehe, dass Sie den Bericht gelesen haben. Falls im Bericht etwas nicht verstanden worden ist, bitte ich Sie, während der Diskussion Ihre Fragen zu stellen.

Diese Teiländerung der Nutzungsplanung ist für die LANDI vorgesehen. Es ist heute bereits eine Gewerbezone. Wenn man in der Gewerbezone eine grössere Verkaufsfläche einrichten möchte, braucht dies heute eine Nutzungsplanungsänderung. Diese Änderung ist ein üblicher Prozess, auch wenn jetzt die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung läuft. Es ist wichtig, dies zu wissen, damit man nicht meint, dass diese

Änderung doch im Zuge der Gesamtrevision behandelt werden könnte. Es wird wahrscheinlich im Laufe der Zeit der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung immer wieder Fragstellungen geben, die vermutlich vorher geklärt werden müssen. Zu dieser ganzen Geschichte gehört aber auch ein Erschliessungsplan. Dem vorausgegangen ist ein Entwicklungsrichtplan. Entsprechend sind Anpassungen erforderlich. Wir reden auch von einer Knotenplanung, welche der Gemeinderat beim Kanton bestellt hat, und zwar einen provisorischen und einen definitiven Knoten. Ein Knoten ist ein Verkehrsanschluss von der Bahnhofstrasse an die Landstrasse. Dieser muss geändert werden, damit ein höheres Verkehrsaufkommen aufgefangen werden kann.

Der Gemeinderat möchte die LANDI im Dorf behalten. Es ist eine klare Haltung. Es ist noch einer jener Läden, der sehr gewerbenah ist und den es seit rund 100 Jahren in Würenlos gibt. Es ist für mich auch ein wichtiger Laden, weil er auch Arbeitsplätze anbietet, die einfach gelagert sind bis hin zu höher qualifizierten und mit dem Neubau gibt es auch einen Zuwachs an Arbeitsplätzen, was mir in der heutigen Zeit sehr wichtig erscheint.

Das Verkaufsangebot soll erhöht werden. Die LANDI läuft an ihrem jetzigen Standort am Anschlag. Sie platzt eigentlich aus allen Nähten. Betriebswirtschaftliche Fragen dürfen dort nicht mehr allzu sehr gestellt werden. Die jetzige Lage hat kein Entwicklungspotenzial. Wir wissen aber auch, dass die Parkierung eine schwierige Situation ist, besonders auch wenn mehr Verkehr auf der Bahnhofstrasse herrscht. Entsprechend ist für uns klar, dass es eine Veränderung geben muss. Deshalb hat die LANDI auch die Parzelle erworben.

Zum Bewilligungsprozess: Wir haben vorgängig bei der Baden Regio angefragt, ob sie dieses Vorhaben so sieht, denn sie ist für die regionale Abstimmung solcher Vorhaben zuständig. Danach erfolgte eine Vorprüfung durch den Kanton. Es fand eine öffentliche Mitwirkung statt sowie eine öffentliche Auflage. Es ging eine Einwendung gegen die Teiländerung ein.

Zum Gebiet: (Gemeindeammann erläutert die Situation anhand der Pläne gemäss Seiten 20 und 21 Traktandenbericht.).

Was bedeutet der besagte Knoten? Wer schon einmal bauen wollte oder bei einer Erschliessung beteiligt war der weiss: Ein Baugesuch kann zwar jederzeit eingereicht werden, aber es kann erst bewilligt werden, wenn die Verkehrsfragen gelöst sind. In unserem Fall haben wir eine erschwerte Situation. Genau genommen musste die LANDI zusammen mit der Gemeinde zuerst den Knoten regeln und erst dann dürfte sie die Baubewilligung erhalten. Sie können unschwer erkennen, dass dieser Knoten umgebaut werden kann, ohne dass man der LANDI am jetzigen Standort den Saft abdreht. Deshalb haben wir zusammen mit dem Kanton nach einer provisorischen Lösung gesucht. Wir haben mit dem Kanton vereinbart, dass auf dem bestehenden Strassenbereich ein Provisorium gebaut werden kann. Dieses Provisorium wird auch von der LANDI voll und ganz getragen. Ihr Nutzen liegt darin, dass sie den Neubau realisieren kann und zur Stunde x entscheiden kann, dass der alte Standort aufgegeben wird. Zu diesem Zeitpunkt muss dann der provisorische Knoten umgesetzt und in Betrieb genommen werden, damit anschliessend der Neubau eröffnet werden kann. Das einzige, woran sich die Einwohnergemeinde wohl auch zu einem Teil beteiligen werden muss, ist das Versetzen der einen Barriere. (Gemeindeammann Anton Möckel erläutert die Situation eines Plans.)

Die Baden Regio unterstützt diese Planung. Der Erschliessungsauftrag, inkl. provisorischem Knoten, ist seitens des Gemeinderates erteilt worden, denn diese Planung muss durch den Kanton erfolgen, da es sich um eine Kantonsstrasse handelt.

Es gibt eine Vereinbarung mit der LANDI in Bezug auf die Kostentragung.

Die Erschliessungsplanung "LANDI/Bahnhof" ist derzeit im Gange. Zurzeit besprechen wir die Details dazu. Wenn dann die Teiländerung der Nutzungsplanung definitiv bewilligt ist, kann die LANDI das Baugesuch einreichen. Solange dies nicht der Fall ist, müsste das Baugesuch sistiert werden.

Es ist klar, dies ist ein Geschäft, bei welchem man unterschiedlicher Ansicht sein kann. Sind Fragen zu meinen Ausführungen?

Keine Wortmeldung.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Demnach sind die Ausführungen soweit verstanden worden. Ich eröffne die Diskussion.

**Herr Consuelo Senn:** Namens der FDP Würenlos möchte ich festhalten, dass wir klar der Meinung sind, dass eine LANDI zu Würenlos gehört. Wir müssen der LANDI die Chance geben, für ihre Kundinnen und Kunden da zu sein. Wir bitten Sie, der Teiländerung zuzustimmen. Es bleibt jedoch ein Wermutstropfen übrig und wir möchten diesen mit auf den Weg geben. Unsere Bauzonenflächen schwinden jedes Jahr ein wenig; sie schmelzen wie ein Schneemann in der Sonne dahin. Deshalb müssen wir mit unseren Bauzonenflächen sehr sorgfältig und haushälterisch umgehen. Dieses Projekt sieht ein Erdgeschoss mit Verkaufsfläche vor. In diesem Projekt gibt es kein Obergeschoss und kein Untergeschoss. Ob dieses Projekt an einer solch tollen Lage mit der Bauzonenfläche wirklich sorgfältig umgeht, kann jeder für sich selber beantworten.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Die Teiländerung der Nutzungsplanung beinhaltet nicht die Bearbeitung eines Baugesuches. Das Baugesuchsverfahren folgt erst noch. Dort wird auch diese Frage, die Sie aufgeworfen haben, geprüft werden. Diese Frage wird auch auf Seiten der LANDI noch diskutiert werden müssen. Wir probieren hier, den Weg für eine generelle mittlere Nutzung zu ebnen. Es könnte theoretisch auch eine andere Firma sein.

**Herr Matthias Rufer:** (legt Folien auf.)

Grundsätzlich sind wir uns wohl alle einig: Die jetzige räumliche Situation für die LANDI ist schlecht. Die jetzige Situation am Knoten Landstrasse / Bahnhofstrasse ist schlecht und muss verbessert werden. Wer aber meint, mit dieser Teilzonenplanänderung sei eine Besserung für die Gemeinde möglich, täuscht sich. Im Gegenteil, sie führt zu einer Verschlechterung der Situation. Aus dieser Sicht ist diese Teilzonenplanänderung abzulehnen.

Ich picke drei Aspekte heraus:

Das eine ist eine raumplanerische Überlegung. Die Nutzung ist dort am falschen Ort. Das ist eine Aussage des Planungsbüros planpartner, welche diese im Jahre 2013 im Zuge der Erarbeitung der Entwicklungsstudie für das Gebiet Im Grund / Bahnhof gemacht hat. Sie sagt, dass jene Nutzungen in der Nähe des Bahnhofs angesiedelt werden, von welchen die Leute dort profitieren, also von den Leuten, welche die Bahn brauchen. Die LANDI stellt einen Fachmarkt dar. Es handelt sich um eher sperrige und schwerere Güter. Man fährt mit dem Auto dorthin. Das Kriterium ist also nicht erfüllt und eine LANDI gehört nicht an einen solchen Standort.

Die Verkehrsprobleme sind nicht gelöst. Ich weiss nicht, wie gross die jetzige Ladenfläche ist. Für den LANDI-Neubau sind bis 1'800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Das ist massiv. Es ist ganz klar eine überregionale LANDI. Ich habe überhaupt nichts gegen unsere Nachbargemeinden. Aber es ist klar, dass die meisten Kunden von auswärts kommen werden. Die LANDI selber rechnet mit über 1'000 Fahrten pro Tag, 500 hin und 500 zurück. Das sind 10 % mehr Verkehr als heute auf der Landstrasse, in einer Situation, die heute schon schlecht ist. Es wird in der Verkehrsstudie eine genügende Qualität

ausgewiesen. Ich verweise hier auf die Prognosen des Bundesrates bezüglich der Steuerausfälle im Zusammenhang mit der Unternehmenssteuerreform II, wo man mit einem Ausfall von 1 Mia. Franken rechnete. Derzeit sind es bereits 10 Mia. Franken. Studien sind halt immer auch Papier. Fakt ist, dass der Verkehr auf der Landstrasse jetzt in den Abendspitzen ein grosses Problem hat und mit 10 % Mehrverkehr wird dieses Problem nicht kleiner. Der Kanton stellt sich relativ gleichgültig dem Projekt gegenüber. Er sagt, die Dichte mit dem oberirdischen Parkplatz entspreche nicht dem, was man sich vorstelle, aber man könne es der Gemeinde nicht verbieten. Dem Kanton ist nur wichtig, dass der Verkehr auf einer Kantonsstrasse, der Landstrasse, nicht tangiert wird. Was heisst das für die Gemeinde? Das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Landstrasse, welches 2010 verabschiedet wurde, ist überarbeitet worden. Die Planungskommission hat dies notabene noch gar nicht gesehen. Um den Verkehr auf der Landstrasse besser abwickeln zu können, wird es einen Mittelstreifen geben. Diesem Mittelstreifen fällt beispielsweise der Radstreifen bergwärts zum Opfer. Man macht also die verkehrliche Situation zu passen, um das LANDI-Projekt realisieren zu können, und beeinträchtigt damit die Allgemeinheit und den schwächsten Verkehrsteilnehmer.

Grundsätzlich kann man sagen, dass die LANDI, zumindest nach den jetzt verfügbaren Plänen, keinen erkennbaren Beitrag zur Aufwertung des Bahnhofgebiets leistet. Gemäss dem Planungsbericht richten sich beispielsweise die Eingänge zur LANDI gegen die Grosszelgstrasse hin, also auf der dem Bahnhof abgewandten Seite. Am nächsten zum Bahnhof liegen die Parkplätze. Wenn man das Bahnhofsgebiet aufwerten möchte, dann müsste sich doch auch die Erdgeschossnutzung der LANDI mit dem Shop nach dem Bahnhof orientieren, damit es auch interessant wirkt für die Passanten.

Wenn man diese Teilzonenplanrevision annimmt, hat man nachher eine schlechte Position zum Verhandeln. Ich bin felsenfest der Überzeugung, dass dies zu einer Verschlechterung für die Gemeinde führt. Ich bin deshalb gegen diese Teilzonenplanänderung.

**Herr Urs Burch:** Ich bin einerseits Einwohner und andererseits auch Präsident der LANDI Furt- und Limmattal. Die vorigen Ausführungen sind nicht richtig, es sind Halbwahrheiten. Es handelt sich hier um eine Industriezone. Wir haben diese Zone nicht geschaffen. Wo soll man sonst noch etwas machen ausser in einer Industriezone. Wir haben niemals die Möglichkeit, dort Wohnungen zu bauen. Denkbar wäre höchstens vielleicht noch eine Ablagerung von Abfall oder dergleichen.

Wir wissen, dass es Mehrverkehr geben wird. Es ist klar, dass ein Laden Mehrverkehr mit sich bringt, das wollen wir ja auch; alles andere wäre gelogen. Wir haben vorhin gehört, es gäbe 500 zusätzliche Fahrten und dass dies 10 % des Verkehrs auf der Landstrasse ausmache. Richtig betrachtet handelt es sich um 500 Fahrten auf der Bahnhofstrasse, denn auf der Landstrasse teilt sich der Verkehr ja auf, nämlich zur Hälfte in Richtung Wettingen und zur Hälfte in Richtung Dorf. Somit es eigentlich nur noch 250 Fahrzeuge in eine Richtung. 250 Fahrzeuge bei einer Ladenöffnungszeit von 10 Stunden, das macht an sich 25 Fahrzeuge pro Stunde aus. Man kann es gewichten, wie man will. Ich glaube, man muss in dieser Sache nicht übertreiben.

Zum Projekt: Wir haben mal einen Entwurf erstellt. Natürlich gehören Tankstelle und Shop zusammen. Die Gemeinde trat dann an uns heran und fand es am Entwurf grässlich, dass man vom Bahnhof her direkt an die Tankstelle schauen würde. Dann haben wir einen zweiten Entwurf erarbeitet. Aber wie gesagt, es ist erst ein Entwurf. Auch die Überlegung, ob es eine Tiefgarage geben soll oder nicht, haben wir noch gar nicht angestellt. Uns geht es wirklich nur darum, ob wir überhaupt weiterplanen können oder ob in diesem Sinne die 100-jährige Tradition der LANDI im Dorf ausstirbt, denn andere Optionen haben wir nicht.

**Herr Andreas Schorno:** Die CVP hat an ihrer Parteiversammlung eine intensive und lange Diskussion über die Vor- und Nachteile dieser Vorlage geführt und wir hatten dabei sehr gute fachliche Vertretungen. Wir gelangten schliesslich zum Entscheid, dass wir Ja sagen zur LANDI in Würenos. Es gibt keinen Alternativstandort. Dies gehört in den Bereich des Wunschdenkens. Alle Beteiligten und Verantwortlichen, die an diesem Projekt mitgearbeitet haben, sind sich sehr bewusst, dass es nicht einfach ist, die diffizile Verkehrssituation so zu regeln, dass es erträglich ist. Wir meinen, dass es einigermaßen gut gelungen ist. Man hat eigentlich das Bestmögliche gemacht. Deshalb empfiehlt die CVP, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Ein wichtiges Anliegen an den Gemeinderat haben wir jedoch: Wir haben gehört, dass es eine Phase des provisorischen Knotens geben wird, während welcher vorne Betrieb ist und hinten gebaut wird. Es ist uns wichtig, dass man besonders Rücksicht nimmt auf die schwächeren Verkehrsteilnehmer, namentlich auf Fussgänger und Radfahrer. Es ist wichtig, dass Transportverkehr oder das Platzieren von Verkaufsgut auf Strassen- oder Trottoirflächen, welches für Passanten oder Radfahrer gefährlich ist, vermieden werden kann. Wir bitten den Gemeinderat, dass er von der LANDI unbedingt entsprechende Zugeständnisse einfordert, sei es mittels Auflagen oder durch verbindliche Absprachen.

**Herr Daniel Zehnder:** (legt Folien auf.)

Ich spreche im Namen der Initiative 5436. Wir sind auch gegen diese Teiländerung der Nutzungsplanung. Wir sind der Meinung, dass die Versorgung von Würenos mit den heutigen Läden für den täglichen Bedarf gedeckt ist und dafür keine LANDI erforderlich ist. Es geht auch ohne LANDI. Der Mehrverkehr ist unbestritten. Zum Votum von Herrn Burch: Es sind 500 Fahrten hin und 500 Fahrten zurück, also 1'000 Fahrten mehr. Das sind effektiv 10 % mehr. Es liegt auf der Hand, dass dies zu den Spitzenzeiten zu noch grösseren Engpässen führen wird. Das Einzugsgebiet ist relativ gross. Es zieht sich das ganze Furttal hinauf, wobei die LANDI in Adlikon sicherlich das obere Furttal abdecken wird. Es wird aber vor allem auch auf das ganze Limmattal ausgedehnt. Es ist ein sehr grosses Gebiet mit einer dichten Bevölkerung. Wir haben auch das Gefühl, dass wir hier am falschen Ort daheim sind. Dass die Ablehnung ein Problem für die LANDI generiert, ist uns bewusst. Das ist nicht etwas das wir möchten resp. suchen, aber wir sind aus einer Überzeugung heraus der Meinung, dass es langfristig der falsche Ort ist. Ich möchte ganz kurz zeigen, wie unsere Vision aussieht. (Herr Daniel Zehnder legt einen Plan mit einer Studie der planpartner ag aus dem Testplanverfahren von 2010 auf.) Das Gebiet soll unserer Meinung nach eine Kombination von Wohn- und Gewerbezone werden. Wichtig ist, dass Wohnen und Gewerbe aneinander vorbeigeht. Der Grund ist primär dieser: Es ist ein sehr attraktives Gebiet, sehr gut mit ÖV erschlossen, direkt am Naherholungsgebiet, Wälder sind in der Nähe. Es wäre eigentlich schade, wenn man diesen schönen Ort mit einer solch grossen LANDI nutzen würde.

Um etwas vorzuschauen (legt Plan mit möglichem erweiterten Gewerbegebiet im "Tägerhardrütene", hinter Peterhans Handwerker-Center, auf): Wir wollen unserem Gewerbe schauen und dass es Möglichkeiten für die Weiterentwicklung gibt. Im Moment laufen Bestrebungen, dass dem Gewerbe im "Tägerhard" entsprechende Möglichkeiten geboten werden (gemeint ist die Ortsbürgerparzelle im Gewerbegebiet, d. Verf.). Ich bin aber der Meinung, dass wir uns vom Kanton nicht zurückdrängen lassen sollten. Gerade wenn es um Gewerbezone mit verkehrsintensiver Nutzung und Verkaufsflächen geht, sollten diese nah an die Hauptverkehrsachsen gelegt werden. Ich bin der Meinung, dass schlicht nichts dagegenspricht, die Fläche hinter dem Peterhans Handwerkercenter dafür zu nutzen. Früher war dies unmöglich, weil es ein Grundwasseranreicherungsareal war. Das ist heute nicht mehr der Fall. Ich bin der Meinung, dass es intensive Verhandlungen mit dem Kanton braucht, ob eine solche Lösung nicht möglich wäre.

**Herr Siegfried Zihlmann:** Das Testplanverfahren 2010 ist angesprochen worden. Involviert waren damals drei vom Gemeinderat beauftragte Planungsbüros und eine Gruppe von 18 Einwohnerinnen und Einwohnern, die sich bezüglich der Planung Gedanken machten. Alle waren sich einig, dass eine Erweiterung der Gewerbezone im "Grosszelg" falsch ist und dass man sich ins Gebiet hinter dem Peterhans Handwerker-Center verlagern sollte. Es gibt aber für diesen Standort keine Chance, weil ein sogenannter Siedlungstrenngürtel existiert. Wem dieses Heiligtum in den Sinn gekommen ist, wissen wir auch nicht. Aber zwischen Killwangen und Neuenhof und Wettingen und Würenlos darf kein Baugebiet eingezont werden. Es besteht keine Chance, dass in den nächsten 10 bis 20 Jahren dort Gewerbegebiet geschaffen wird. Herr Hans Arnold ging gar so weit, dass er Planstudien schuf, welche eine Gewerbezone in der Tiefe der Kiesgrube vorsahen. Dies hatte aber keinerlei Chancen.

Diese Lösung, die heute vorliegt, ist nicht optimal. Es ist schwierig, den Ort verkehrstechnisch zu erschliessen. Wir entscheiden heute über die Zukunft der LANDI. Wenn wir dem zustimmen, werden wir weiterhin eine gut funktionierende LANDI haben - mit den Verkehrsproblemen. Wenn wir Nein sagen, wird die LANDI keine Chance haben, in Würenlos weiterhin zu existieren. Für all jene, die Gärten haben oder Tiere halten, ist die LANDI ein guter Anbieter. Dieses Angebot erhalten Sie weder im Coop, noch im Volg-Laden und auch nicht in der Bäckerei. In diesem Sinne bitte ich Sie, diesem - zwar nicht tollen - Antrag des Gemeinderates, zuzustimmen.

**Herr Pascal Pfeffer:** Die jetzige Situation ist für ein so schönes Dorf wie Würenlos unwürdig. Ich glaube, es ist allen klar, dass im Bereich Bahnhof etwas gehen muss. Ich wohne vis-à-vis des Bahnhofs und sehe jeden Tag dorthin. Es ist gut, dass das alte Bahnhofsgebäude schön renoviert worden ist. Aber rundherum sieht es katastrophal aus. Die LANDI, wie sie sich heute präsentiert, ist nicht sehr attraktiv, obschon die LANDI eigentlich ein gutes Geschäft ist. Ich finde, eine LANDI gehört in das Dorf. Der vom Gemeinderat vorgelegte Plan ist auch für mich als Anwohner und auch als SVP-Vertreter schlüssig und eine sinnvolle Lösung.

Man spricht immer vom Mehrverkehr. Wenn die LANDI aber an einem anderen Standort realisiert wird, gibt es auch dorthin Verkehr. Der Verkehr ist ohnehin da. Es wird einfach auf einem anderen Weg über die Landstrasse gefahren. Wir wohnen alle in Würenlos, wir fahren von A nach B, seit es Menschen gibt, gibt es den Verkehr, damit müssen wir leben. Im Verkehr muss man rücksichtsvoll sein. So schlimm, wie es hier jetzt dargestellt wurde, ist es nicht. Ich finde das vorliegende Projekt zukunftsgerichtet. Es haben sich schon viele Experten mit dieser Lösung auseinandergesetzt und viele Leute haben sich darüber Gedanken gemacht. Wenn man dies ablehnt, wäre dies meines Erachtens eine Katastrophe und schade für die ausgegebenen Steuergelder wie auch für die LANDI, die es zwar probiert hat, aber irgendwann befindet, dass sie nicht unendlich Geld investieren kann. Es ist beachtlich, dass die LANDI die Kosten für die Anpassung des Verkehrsknotens trägt. So wie es jetzt ist, ist es nicht optimal. So wie es vorgesehen ist, ist es auf jeden Fall besser. Es wurde erwähnt, dass man das Gebiet besser nutzen und mehrstöckig baut, aber dies zieht ja noch mehr Verkehr an. Ich bitte Sie, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

**Gemeindeamann Anton Möckel:** Eine Korrektur: Es ist so, dass die LANDI den provisorischen Knoten übernimmt. Für den definitiven Knoten wird es einen Kostenteiler der sich einerseits zwischen Landstrasse als Kantonsstrasse und andererseits Bahnhofstrasse als Gemeindestrasse unterscheidet. Sind noch weitere Voten?

**Herr Peter Früh:** Das Votum meines Vorredners scheint mir doch sehr rückwärtsgerichtet. Er hat zum Beispiel den Umstand ausgeblendet, dass die LANDI in einem Produktsegment tätig ist, das stark vom Internethandel geprägt ist. Wir wissen heute nicht, wie viele Leute noch wirklich auf eine LANDI im Dorf angewiesen sind. Sie kennen alle die bereits bestehenden Angebote, wie brack.ch, und jetzt kommen noch all die weiteren grossen Internetversandhändler, die ganze Landwirtschafts- und Gartenmaschinen nach Hause versenden. Die LANDI ist auch schon in diesem Segment tätig. Man kann sich jeden Rasenmäher von der LANDI nach Hause senden lassen, was noch viel bequemer ist und keinen Mehrverkehr verursacht. Ich bin auch der Meinung, dass die Frage, die wir heute entscheiden, eine Zukunftsfrage für Würenlos ist. Ich kenne keine Gemeinde, die sehr hohen Wert auf Wohnqualität für ihre Bewohner legt und heute noch Judihui ruft, wenn ein Grossmarkt oder ein Fachmarkt sich niederlassen will. Es gibt vielleicht noch Gemeinden, die gerne solche Anziehungspunkte für Autokonsumenten haben, dies sind aber meist viert- oder fünftklassige Lagen im Niemandsland. Wir haben in Würenlos Bodenpreise, welche zeigen, dass wir eine relativ anspruchsvolle Gemeinde mit einer anspruchsvollen Bevölkerung sind. Ich kenne keine Gemeinde, die mit Freuden einem solchen Fachmarkt an einer solch problematischen Lage zustimmt. Es hätte in diesen acht Jahren wirklich auch für die LANDI Gelegenheiten für Ersatzstandorte gegeben, die auch für die Landwirtschaft besser gewesen wären, vielleicht in Otelfingen oder ich weiss nicht wo. Aber man hatte das Land eben schon gekauft und jetzt geht es um viel Geld. Dessen muss man sich bewusst sein. Es geht um Geld, um Geld, um Geld. Und wir müssen heute entscheiden, ob wir einen allfälligen Schaden für die LANDI vermeiden oder wir unsere individuelle Wohnqualität erhalten wollen. Müssen zum Beispiel die Hunderten von Bahnpassagieren, meist noch relativ gute Steuerzahler, auch weiterhin um die Konsumenten, die zur LANDI fahren, am Abend herumtanzen? Ich habe geschlossen.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Ich erlaube mir, an dieser Stelle nochmals den Standpunkt des Gemeinderates darzulegen und eine kurze Reaktion auf gewisse Aussagen zu machen.

Falsche Nutzung am falschen Ort: Ich finde, das ist etwas, das man einfach so sagen kann. Komisch? Stimmt das denn? Vielleicht in 50 Jahren, ja. Wir müssen wissen, dass sich das Gewerbe verändern wird. In den nächsten Jahrzehnten wird garantiert einiges anders sein als heute. Dessen sind wir uns bewusst. Ich weiss, was es bedeutet, wenn Würenlos explosionsartig zu wachsen beginnt. Kurz zur Erinnerung: Die Strategie des Gemeinderates sieht vor, dass unsere Gemeinde bis in 15 Jahren 7'300 Einwohner zählen wird. Wenn wir diese Grösse erreichen, werden wir nochmals ein neues Schulhaus bauen und diverse Infrastruktur erstellen müssen. Das machen wir, ohne dies zu rechnen. Wir haben vorhin kurz eine Darstellung aus einer Studie gesehen (Votum Daniel Zehnder; d. Verf.). Dies ergäbe eine relativ hohe Dichte an Bevölkerung. Wir müssen uns einfach bewusst sein, dass wir es nicht schaffen werden, dies finanziell zu tragen. Zwar befinden wir uns in einer Verschnaufpause, wie Gemeinderat Lukas Wopmann vorhin erläutert hat. Wir sind aber immer noch daran, Aufgaben zu lösen, die man in den letzten 10 - 15 Jahren verschoben hat. Ich bitte darum: Würenlos muss nicht auf Teufel komm raus wachsen. Wir wachsen derzeit dort, wo es eingezontes Land hat, u. a. "Steinhof"-Areal, Huebacher, Gatteräcker Ost. Das sind alles Gebiete, die uns noch massiv Bewohner bringen werden. Wir dürfen deshalb sogar froh sein, wenn wir irgendwo nicht auch noch Wohnentwicklung haben.

Die Verkehrsprobleme möchte ich nicht weiter kommentieren. Das ist eine Sache, die man sich rechnerisch um die Ohren schlagen kann. Kein Mehrverkehr wegen Online-Shopping - sorry, das sind, glaube ich, jene Anbieter, die täglich mehrmals durchs Quartier fahren, etwa fünf Mal an dieselbe Adresse mit demselben Paket. Auch der Online-Handel verursacht Verkehr. Die Post bringt es nicht mehr fertig, alle ihre Pakete zu

einer gewissen Zeit in ein bestimmtes Quartier zu bringen. Da fahren all die Anbieter nonstop herum.

Es ist mir wichtig, dass man von den verschiedenen Votanten die Sachen sieht und hört, welche sie berühren. Es ist so: Man kann hier unterschiedlicher Ansicht sein. Der Gemeinderat hat sich klar entschieden, diese Teilzonenplanänderung vorzunehmen und die Verkaufsnutzung an diesem Ort zu ermöglichen. Aber Sie als Stimmberechtigte werden entscheiden.

Es gibt noch weitere Wortmeldungen.

**Herr Ernst Moser-Kloter:** Ich komme von der Landwirtschaft. Zur Aussage von Herrn Peter Früh möchte ich die Aussage des Gemeindeammanns unterstreichen - auch dies generiert Verkehr. Es gibt immer wieder Sachen, die man für den Betrieb plötzlich haben muss. Natürlich könnten wir dann zur LANDI in Regensdorf (Adlikon) fahren, was dann einfach bei anderen Mehrverkehr verursacht, die selber auch schon genug davon haben.

Zur Aussage von Herrn Zehnder, es käme dann das ganze Limmattal hierher, möchte ich darauf hinweisen, dass die LANDI Furt- und Limmattal auch in Dietikon eine Filiale betreibt. Es wird also nicht das ganze Limmattal zu uns kommen.

Deshalb bitte ich Sie, dieser Teiländerung der Nutzungsplanung zuzustimmen. Wir Landwirte wären sehr froh, wenn wir die LANDI behalten könnten.

**Herr Michael Spühler:** Ich bin Präsident des Gewerbevereins Würenlos. Ich möchte noch eine andere Ansicht in die Thematik Gewerbezone bringen. Ich habe mein Geschäft unmittelbar in der Nähe des zukünftigen LANDI-Standorts und ich fahre täglich dort vorbei. Es gab viele Voten die aussagten, es müsse dort besser werden. Ja, genau deshalb müssen wir die LANDI dort haben. Es kann nur besser werden. Schlechter als heute kann es nicht werden. Welches sind die Alternativen? Wenn man wirklich etwas machen möchte und dieses Dreieck dort nicht im heutigen Chaos belassen möchte, würde ich sehr empfehlen, diese Änderung jetzt anzunehmen.

**Frau Daniela Ruzzini:** Welches wären die Öffnungszeiten der LANDI und der Tankstelle mit dem Shop am Samstag und Sonntag und abends? Damit man weiss, mit welchen zusätzlichen Verkehr zu rechnen ist und dass man dies auch mit der LANDI bespricht.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Dies ist ein Hinweis, der auf Höhe des Baugesuchsverfahrens geregelt werden muss. Es muss klar sein, wie die Öffnungszeiten geregelt sind. Möchte Herr Urs Burch dazu Stellung nehmen?

**Herr Urs Burch:** Der geplante Shop wird von morgens früh bis ca. um 21 Uhr geöffnet sein. Die genauen Öffnungszeiten müssen wir noch ausdiskutieren, so beispielsweise auch den Sonntag. Es ist sicher so, dass Leute, die abends nach Hause kommen, im Shop noch etwas holen können.

Es geht hier wirklich darum, gegen die LANDI oder für die LANDI. Mit der LANDI hat die Gemeinde eine Partnerin, um für das Bahnhofsgebäude und rundherum eine einvernehmliche Lösung zu finden. Viele Mitglieder der LANDI sind auch Würenloser. Man muss sich auch überlegen, was passiert, wenn die LANDI dort nicht realisiert wird. Es ist Bauzone; jedes Geschäft kann kommen, egal welches, und kann dort ein Gebäude

erstellen. Solange die Bauvorschriften eingehalten werden, haben die Stimmbürger überhaupt nichts dazu zu sagen?

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Sind noch Fragen?

Keine Wortmeldung.

**Antrag des Gemeinderates:**

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

**Abstimmung:**

Dafür:	132 Stimmen
Dagegen:	36 Stimmen

## **Traktandum 7**

### **Baurecht auf Parzelle 937 für Werkhof "Tägerhard"**

#### Bericht des Gemeinderates

#### **Allgemeines**

#### **Ausgangslage**

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

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

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

### **Umfang des Baurechts**

Der Werkhof soll am heutigen Standort der Reithalle auf der Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde Würenlos realisiert werden. Die gesamte Parzelle befindet sich in der Gewerbezone GE. Für die gewerbliche Nutzung stehen auf dieser Parzelle rund 12'000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Für den Bau des Werkhofes wird eine Fläche von ca. 3'400 m<sup>2</sup> benötigt. Hinzu kommt ein Flächenanteil von ca. 200 m<sup>2</sup> für die interne Erschliessung. Dieser Flächenanteil ist im jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig bestimmt und kann leicht variieren. Die Baurechtsdauer soll auf 50 Jahre festgelegt werden.

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

### **Baurechtszins**

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

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

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

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

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

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

#### **Pro Quadratmeter:**

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

**Gesamte Fläche Werkhof:**

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

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

**Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung**

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

*(Plan siehe Traktandenbericht Seiten 30)*

Anträge des Gemeinderates:

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

**Vizeammann Nico Kunz:** (erläutert das Traktandum anhand einer Bildschirmpräsentation.)

Wie Sie feststellen konnten, gehören die Traktanden 7 und 8 zusammen. Es geht um ein Baurecht für den Werkhof im "Tägerhard".

Es handelt sich insgesamt um eine Fläche von 3'600 m<sup>2</sup>. Der neue Werkhof kommt ungefähr dort zu stehen, wo sich die heutige Reithalle befindet. Wie kam dieses Vorhaben überhaupt zu Stande? Es handelt sich um Land der Ortsbürgergemeinde Würenlos. Für die Festlegung der Eckwerte für das Baurecht wurde eine Begleitgruppe eingesetzt, in welcher Vertreter der Ortsbürgergemeinde und des Gemeinderates dabei waren. Der Baurechtszins bezieht sich auf vollständig erschlossenes Bauland. Darin inbegriffen sind die einmaligen Erstellungs- und die jährlichen Unterhaltskosten der gemeinsamen Infrastrukturanlagen. Es sind z. B. auch noch Grünflächen eingerechnet. Der Baurechtszins beträgt Fr. 13.50 pro m<sup>2</sup> und Jahr.

Die wichtigsten Eckwerte des Baurechts: Die Fläche beträgt ca. 3'400 m<sup>2</sup>. Die Fläche für die interne Erschliessung beträgt 200 m<sup>2</sup>. Die Dauer des Baurechts soll auf 50 Jahre festgelegt werden, wobei dieses verlängerbar sein soll. Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro m<sup>2</sup> eingesetzt. Dies ist nicht etwa ein Vorzugspreis, sondern es ist der Wert, den man für den gesamten Gewerbeteil festgelegt hat, d. h. auch für jenen Teil, der nicht von der Einwohnergemeinde überbaut wird. Man legt einen Basis-Zinssatz von 3 %, Stand Mai 2018, fest, welcher sich zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes und zur Hälfte aus einem festen Zinssatz von 1,5 % zusammensetzt. Der Zinssatz kann angepasst werden, und zwar bei Fälligkeit nach dem veränderten hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes.

Sind Fragen zum Baurechtsvertrag?

Keine Wortmeldung.

**Herr Martin Michel:** Ich habe das studiert und bin etwas erschrocken. Unsere Gemeinde ist in der Lage und baut auf fremdem Land. Das Land würde 1,62 Mio. Franken kosten, wenn man es zu diesem Preis erwerben möchte. Ich kann mir nicht vorstellen, dass uns die Ortsbürgergemeinde hier in der Sonne stehen will und uns das Land nicht verkaufen will, damit uns das Land mit Werkgebäude auch nach 50 Jahren gehört. Wenn wir es so, wie vorgeschlagen, machen, dann gehört uns das Land nach 50 Jahren immer noch nicht. Das kaputte Gebäude eventuell.

Aber so kann man doch nicht rechnen und ich bin etwas enttäuscht, dass unsere Gemeinde dies nicht merkt. Die Zinsen kosten uns in 50 Jahren fast 2,5 Mio. Franken. Ich weiss nicht, warum man so viel zahlen sollte, wenn man es erwerben könnte. Ich weiss allerdings auch nicht, wie die Verhandlungen gelaufen sind. Ich kann mir nicht vorstellen, dass die Ortsbürger das Land behalten wollen und uns nicht verkaufen wollen.

Der Unterhalt würde jährlich um Fr. 30'000 geringer ausfallen. Es ist eine furchtbare Rechnung. Die Gemeinde baut doch nicht auf fremdem Land! Wir haben doch heute schon die Erfahrung gemacht. Ich bitte Sie, das Land entweder zu erwerben oder es sein zu lassen.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Es ist ganz einfach: Land der Ortsbürger ist nicht käuflich. Die Ortsbürgergemeinde möchte das Land im Baurecht abgeben, denn auch sie ist auf Einnahmen angewiesen. Die Einnahmen der Ortsbürgergemeinde werden wiederum der Gemeinde zurückgespült mit diversen kulturellen Engagements. Diverse Sachen, welche sich die Einwohnergemeinde so nicht mehr leisten könnte, trägt heute die Ortsbürgergemeinde. Es ist ein Geben und Nehmen. Schauen wir auf 50 Jahre hinaus. Ob es in 50 Jahren noch eine Ortsbürgergemeinde gibt, wissen wir heute nicht. Existiert sie dannzumal nicht, dann ist es Eigentum der Einwohnergemeinde. Also letztlich bauen wir nach wie vor auf Land von Würenlos. Es ist im Moment der Wille der

Eigentümerin, das Land im Baurecht abzugeben. Auf der ganzen restlichen Gewerbefläche planen derzeit fünf Gewerbetreibende aus Würenlos. Sie alle bauen ihren Werkhof im Baurecht. Es ist auch finanzschonend. Wir können auch mal die Finanzkommission herausfordern, indem wir die Frage stellen, ob die 1,6 Mio. Franken noch tragbar wären für die Einwohnergemeinde und die einzelnen Werke. Wir müssen im Moment einfach Sorge tragen, damit wir uns nicht unnötig mit Kapitalien belasten, welche wir besser für Projekte, Veränderungen und Unterhalt einsetzen statt das Geld auf die nächsten Jahrzehnte zu blockieren.

**Vizeammann Nico Kunz:** Sind weitere Voten?

**Herr Jürgen Berger:** Mir sticht die Dauer des Baurechts von 50 Jahren ins Auge. Ich kenne jemanden, der im Baurecht ein Haus erworben hat. Dort wurde auch von der Bank explizit eine Baurechtsdauer von 99 Jahren verlangt. Ich möchte, dass dies überprüft wird, auch bezüglich Investitionen.

**Vizeammann Nico Kunz:** Bezüglich Investitionen hat es eigentlich keinen Einfluss, denn der Werkhof kostet gleich viel und das Land kostet auch gleich viel, denn wir investieren ja nicht in das Land. Die Frage nach den 50 Jahren ist berechtigt. Dies wurde so mit der Ortsbürgergemeinde vereinbart. Genau aus diesem Grund: Gibt es denn in 50 Jahren noch eine Ortsbürgergemeinde? Brauchen wir in 50 Jahren noch den Werkhof dort? Deshalb wurde diese Dauer festgelegt. Ein Ausstieg ist immer möglich. Es gibt einen Heimfall, der vereinbart wird, wobei der Realwert und der Verkehrswert geschätzt werden und der tiefere Wert entschädigt wird. Aus diesen Gründen hat man sich gegen eine Laufzeit von 99 Jahren entschieden. Sind weitere Voten?

Keine Wortmeldung.

#### **Antrag 1 des Gemeinderates:**

*Dem Baurecht auf Parzelle 937 der Ortsbürgergemeinde zu Gunsten der Einwohnergemeinde zur Realisierung eines Werkhofes sei zu den folgenden Bedingungen zuzustimmen:*

1. *Fläche: ca. 3'400 m<sup>2</sup>, zuzüglich Flächenanteil von ca. 200 m<sup>2</sup> für interne Erschliessung, total somit ca. 3'600 m<sup>2</sup>.*
2. *Art des Baurechts: selbstständiges und dauerndes Baurecht.*
3. *Dauer des Baurechts: 50 Jahre.*
4. *Als Preisbasis für den Baurechtszins wird ein Landwert von Fr. 450.00 pro Quadratmeter eingesetzt.*
5. *Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.*
6. *Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (Stand Mai 2018). Er setzt sich zusammen zur Hälfte aus dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (derzeit 1,50 %) und zur Hälfte aus einem fixen Zinssatz von 1,50 %.*

7. *Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils bei Fälligkeit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.*

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, bei 4 Gegenstimmen

**Antrag 2 des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, den Baurechtsvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.*

**Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, bei 1 Gegenstimme

**Traktandum 8**

**Bau Werkhof "Tägerhard"; Verpflichtungskredit**

Bericht des Gemeinderates

**Ausgangslage**

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

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

*Im Gemeindehaus sind die Technischen Betriebe und das Bauamt getrennt an den jeweiligen Gebäudeenden angeordnet. Synergien, wie es moderne Gemeindebetriebe pflegen, können deshalb kaum genutzt werden. Erschwerend sind hier für den Betrieb*

*auch die vielen Aussenstandorte. Für die interne Logistik und die saisonale Materialumstellung fallen deshalb viele zusätzliche Arbeitsstunden an, was zu einer sehr ineffizienten Arbeitsweise führt.*

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

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

### **Lösung**

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

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

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

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

### **Projektbeschreibung**

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

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

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

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

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

### **Infrastruktur Gewerbegebiet**

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

### **Kosten**

Werkhof	Fr. 4'069'223.00
Betriebseinrichtungen	Fr. 919'322.00
Rohbau Netzinfrastuktur	<u>Fr. 336'142.00</u>
<b>Gesamtkosten (inkl. MWST)</b>	<b><u><u>Fr. 5'324'687.00</u></u></b>

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

### **Kostenzusammenstellung ohne Netzinfrastuktur**

Werkhof	Fr. 4'069'223.00
Betriebseinrichtungen	<u>Fr. 919'322.00</u>
<b>Gesamtkosten (inkl. MWST)</b>	<b><u><u>Fr. 4'988'545.00</u></u></b>

### **Finanzierung**

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

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

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

### **Alternative Mietlösung**

In Betracht gezogen wurde auch eine Finanzierung des Werkhofes über die Technischen Betriebe Würenlos mit Weitervermietung an die Bereiche Bauamt (Einwohnergemeinde) und Abwasserbeseitigung. Dies hätte jährliche Mietkosten von Fr. 93'954.00 für die Einwohnergemeinde bzw. Fr. 22'210.00 für das Abwasserwerk zur Folge. Diese Kosten würden die Laufende Rechnung zusätzlich belasten. Der Gemeinderat erachtet diese Lösung mit Blick auf die Finanzen der Einwohnergemeinde als weniger nachhaltig.

### **Betriebs- und Unterhaltskosten**

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

*Kapitalkosten (Stand Mai 2018)*

<i>Baurechtszins zu Gunsten Ortsbürgergemeinde</i>	<i>Fr.</i>	<i>48'600.00</i>
<i>Kontokorrentzins zu Gunsten Einwohnergemeinde</i>	<i>Fr.</i>	<i>12'678.00</i>

*Bewirtschaftungskosten*

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

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

*abzüglich Mietkosten heutiges Aussenlager* - **Fr. 50'500.00**

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

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

*(Pläne siehe Traktandenbericht Seiten 32, 35 und 36)*

Antrag des Gemeinderates:

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

**Vizeammann Nico Kunz:** (erläutert das Traktandum anhand einer Bildschirmpräsentation.)

Mit der Annahme des vorhergehenden Geschäfts haben Sie den Grundstein gelegt für den Bau eines Werkhofes, wofür schon zwei Mal ein Anlauf genommen wurde. Ein Werkhof ist für unsere Gemeinde dringend notwendig.

Aktuelle Situation: Das Bauamt und die Technischen Betriebe verteilen sich zurzeit auf sechs Standorte in der Gemeinde. Wegen dieser sechs Standorte haben wir sehr ineffiziente Arbeitsabläufe, weil diese Orte regelmässig angefahren werden müssen, und die Kommunikation ist nicht optimal. Wir blockieren auch Gemeinderäumlichkeiten. Wer schon mal im Gemeindehaus war, sieht dies. Unsere Gemeinde ist gewachsen und auch die Gemeindeverwaltung ist gewachsen. Die Arbeitssituation ist eng. Durch die beiden Betriebe, das Bauamt und die Technischen Betriebe, haben wir einen Werkverkehr rund um das Gemeindehaus und um die Schulanlagen. Wir haben im "Grosszelg" eine recht teure Mietlösung für die Technischen Betriebe. Wir haben Doppelspurigkeiten bei Werkzeug und Installationen. Wir haben eine Nichteinhaltung von Arbeitssicherheitsbestimmungen. Wir haben einen Werkhof, wie er vor 30 Jahren funktioniert hat, als die Gemeinde noch 2'400 Einwohner zählte. Heute zählen wir 6'400 Einwohner und haben immer noch dieselben Voraussetzungen. Deshalb muss dies geändert werden. (Vizeammann Nico Kunz erläutert die Karte mit den heutigen sechs Standorten.)

Das Projekt: Am Standort der heutigen Reithalle soll dieses Projekt realisiert werden. In diesem Neubau soll das gesamte Lager und Betriebsmaterial von Bauamt und Technischen Betrieben Platz finden. Daneben soll auch der kaufmännische Bereich der Technischen Betriebe Würenlos dort integriert werden. Die Arbeitsplätze der Mitarbeiter des Bauamts und der technischen Mitarbeiter der TBW sollen ebenfalls dort sein. Der

Kopfbau und das Untergeschoss werden im Stahlbau erstellt, der Rest in vorgefertigtem Holzelement.

(Vizeammann zeigt Visualisierungen des Gebäudes und des Areals und erläutert diese.)

Vorteile eines solchen Projekts: Wir haben Synergien bei den Arbeitsmitteln, die genutzt werden. Die Infrastruktur kann gemeinsam genutzt werden. Wir haben einen optimalen Standort im Gewerbegebiet und müssen nicht mehr dezentrale Standorte im Gemeindegebiet anfahren, wodurch auch weniger Verkehr generiert wird. Wir haben keinen Werkverkehr mehr ums Gemeindehaus und um die Schulanlage. Im Gemeindehaus werden Räumlichkeiten frei, die anders genutzt werden können. Wir können das Spritzenhaus und die Zentrumsscheune räumen und dort andere Zwecke vorsehen. Wir können die teuren gemieteten Lagerflächen kündigen.

Kosten: Der Werkhof kostet rund 4,988 Mio. Franken. Der steuerfinanzierte Teil umfasst den Bereich für das Bauamt und beläuft sich auf Fr. 1'875'693.00. Der Anteil von 37,6 % ist der Anteil, den das Bauamt insgesamt beansprucht. Die weiteren Anteile sind: Elektrizitätsversorgung 30,0 % = Fr. 1'469'564.00, Wasserversorgung 18,0 % = Fr. 897'937.00, Abwasserbeseitigung 8,9 % = Fr. 443'981.00, Kommunikationsnetz 5,5 % = Fr. 274'670.00.

Die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten setzen sich zusammen aus dem jährlichen Baurechtszins zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde von Fr. 48'600.00 und aus einem Kontokorrentzins zu Gunsten der Einwohnergemeinde von Fr. 12'678.00. Letzteres hat damit zu tun, dass die Werke ihr Geld bei der Einwohnergemeinde aufnehmen statt bei einer Bank. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Betriebskosten von Fr. 12'471.00, Unterhaltskosten von Fr. 37'414.00, Abschreibungen von Fr. 142'672.00 sowie einem Risikoanteil von Fr. 4'988.00. Die Betriebs- und Kapitalkosten belaufen sich jährlich auf Fr. 258'823.00. Diese Kosten werden ebenfalls gemäss dem bereits erwähnten Kostenteiler aufgeteilt. Bringt man von diesen Kosten die Mietkosten von Fr. 50'500.00 für das Lager im "Grosszelg" in Abzug, so ergeben sich netto jährliche Kosten von Fr. 208'323.00 für Betrieb und Unterhalt.

Ich übergebe das Wort dem Präsidenten der Finanzkommission.

**Herr Thomas Zollinger, Präsident der Finanzkommission:** Die Finanzkommission hat sich dem Projekt auch angenommen. Wir konnten die Pläne studieren und die finanziellen Herleitungen anschauen und beurteilen. Wir konnten auch die Aussenstandorte inspizieren.

Wir sind zum Schluss gekommen, dass der Bedarf effektiv ausgewiesen ist. Wir haben auch den Eindruck, dass der Werkhof, so wie er geplant ist, zweckmässig und aufs Notwendige beschränkt ist. Er ist auch hinsichtlich der Finanzpläne der Einwohnergemeinde und der Werke tragbar. Die Betriebskosten werden sich insgesamt um etwa Fr. 200'000.00 erhöhen. Was wir von der Finanzkommission erwarten, ist nicht bloss eine Flächenerweiterung, sondern wir wollen, dass man für die Flächen, die jetzt frei werden, seien diese im Gemeindehaus oder in umliegenden Gebäuden, eine gewisse Planung und Strategie erarbeitet bezüglich der zukünftigen Nutzung dieser Flächen. Es gibt gewisse Optimierungsmöglichkeiten. Allenfalls bietet sich auch die Möglichkeit, Sachen zu konzentrieren oder auch etwas zu veräussern. Ebenfalls möchten wir vom Gemeinderat genauer wissen, was an den bestehenden Immobilien an Unterhalt oder Sanierungsarbeiten ansteht. Dies wäre in die bestehenden Finanzpläne einzuflechten. Die Finanzkommission empfiehlt Ihnen die Annahme des Antrages.

**Vizeammann Nico Kunz:** Wir werden diese Strategie so erarbeiten. Wünscht jemand das Wort?

Keine Wortmeldung.

### **Antrag des Gemeinderates:**

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

### **Abstimmung:**

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

## **Traktandum 9**

### **Verschiedenes**

**Gemeindeammann Anton Möckel:** Das Reglement der Tagesstrukturen wird der Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Dezember 2018 unterbreitet. Es hat nicht mehr gereicht, dieses Geschäft der heutigen Versammlung zu unterbreiten. Die Sache ist komplexer als wir ursprünglich annahmen. Nichtsdestotrotz werden wir das Geschäft der Winter-Gmeind vorlegen, und zwar mit Wirkung ab Schuljahr 2018/2019. In Härtefällen wird man bereits im Voraus nach Lösungen suchen. Es gibt auch andere Gemeinden, die ihr Reglement noch nicht erstellt haben.

Zur Betreuung der Asylsuchenden in der Zivilschutzanlage "Wiemel": Wir haben nach wie vor eine spezielle Situation. Sie ist nie als Dauerlösung gedacht gewesen. Wir befinden uns aber etwas in der Zwickmühle. Wir schauen uns verschiedene Liegenschaften an. Es ist für die Bevölkerung einfach nicht sichtbar und weil wir bisher noch nichts gefunden haben. Wir haben eine Gruppe Freiwilliger, die sich um die Betreuung Asylsuchender kümmert und ihnen intensiven Deutschunterricht erteilt. Hier möchte ich den Dank von Gemeinderat Lukas Wopmann nochmals wiederholen. Das ist nicht selbstverständlich, dass es Leute gibt, die sich hier engagieren. Es geht den Leuten wirklich darum, den Menschen zu helfen. Diese Personen, von denen die meisten pensioniert sind, setzen ihr Know-how ein, um die Menschen betreuen zu können. Es ist aber auch so, dass wir von der Initiative 5436 Reaktionen erhalten haben und mit deren Vertretern wir ein Gespräch führen konnten. Es gab auch Ideen für eine dezentrale Unterbringung und für eine Verbesserung der Betreuung. Sie konnten allenfalls den Medien entnehmen, dass unsere Betreuungsfirma in einem Fall eine zu hohe Betreuungsentschädigung verlangt hat. Wir wurden hier auf dem falschen Fuss erwischt, konnten dies mittlerweile aber lösen. Wir suchen hier auch Verbesserungen zu erzielen bei den aktuellen Räumlichkeiten. Aber dies muss mit der ZSO Wettingen-Limmattal abgesprochen werden.

Ein weiteres Projekt ist die Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung. Es gibt sehr viele Leute, die hier mitarbeiten. Hierzu findet am 20. Oktober 2018 ein halbtätiger

Workshop statt. Ich bitte Sie, sich diesen Termin zu merken. Es ist eine einmalige Sache.

Sie haben festgestellt, dass Würenlos beflaggt ist. Dies hatte verschiedene Gründe, u. a. den Besuch des Gemeinderates aus Langnau im Emmental, die Delegiertenversammlung der Aargauischen Trachtenvereinigung und jetzt für das bevorstehende Kreisturnfest.

Die Neuzuzügerbegrüssung findet statt am 25. Juni 2018. Sie startet im Schwimmbad "Wiemel". Wir laden Sie ein zur Bundesfeier am 1. August 2018. Die Feier wird vom Quartierverein "Buech" organisiert. Schliesslich feiert der Kulturkreis Würenlos sein 50-Jahr-Jubiläum. Vom 10.-12. August 2018 gibt es einen Jubiläumsanlass mit vielen Aktivitäten.

Ich eröffne die Umfrage.

Keine Wortmeldung.

**Gemeindeammann Anton Möckel:** verlost unter den Anwesenden einen Geschenkgutschein vom Gewerbeverein Würenlos.

Ich danke Ihnen für die Teilnahme, für die gute Stimmung und die guten Diskussionen. Ich wünsche Ihnen einen schönen Sommer.

(Applaus)

Schluss der Versammlung: 21.55 Uhr

Für ein getreues Protokoll:

**NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG**

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Anton Möckel

Daniel Huggler

dh

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

Würenlos, .....

**NAMENS DER FINANZKOMMISSION**  
Der Präsident

Thomas Zollinger