

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung

Datum: Dienstag, 29. April 2025

Zeit: 19.30 - 23.00 Uhr

Ort: Mehrzweckhalle

Gemeinderäte: Anton Möckel, Gemeindeammann
Nico Kunz, Vizeammann
Lukas Wopmann, Gemeinderat
Barbara Gerster Rytz, Gemeinderätin
Consuelo Senn, Gemeinderat

Vorsitz: Anton Möckel, Gemeindeammann

Protokoll: Daniel Huggler, Gemeindeschreiber

Stimmenzähler: Verena Städler-Merki
Doris Willi-Schabrun
Antonia Zita-Gambon
Marion Müller-Strasser

Stimmregister

Stimmberechtigte:	4'411 Einwohnerinnen und Einwohner
Anwesende bei Beginn:	565 Einwohnerinnen und Einwohner
Diese Zahl erhöhte sich auf:	569 Einwohnerinnen und Einwohner

Rechtskraft der Beschlüsse

Der Beschluss über ein traktandiertes Sachgeschäft ist abschliessend gefasst, wenn die beschliessende Mehrheit 883 (20 % der Stimmberechtigten) ausmacht. Sämtliche heute gefassten Beschlüsse unterliegen somit dem fakultativen Referendum.

Traktandenliste

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024
2. Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung
3. Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen
4. Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
5. Verschiedenes

Begrüssung

Gemeindeammann Anton Möckel begrüsst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zur heutigen Gemeindeversammlung.

Medien: Limmatwelle, Aargauer Zeitung

Eintreten

Gemeindeammann Anton Möckel: Wir haben nur 5 Traktanden, aber wir haben viel Papier verschickt und viele Gedanken damit, die verbunden sind. Sie haben fristgerecht die Pläne erhalten sowie den Traktandenbericht und das separate Büchlein, in welchem die Details zur BNO, Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung, enthalten sind. Dementsprechend haben wir heute einen spannenden Anlass. Es freut uns, dass Sie alle gekommen sind. Das ist repräsentativ, es ist wichtig, dass wir hier diskutieren können, obwohl alle Beschlüsse, die wir heute fassen werden, dem fakultativen Referendum unterliegen, denn ich glaube nicht, dass heute 883 Leute anwesend sind. Auch begrüssen möchte ich selbstverständlich die Gäste. Unter den Gästen sind nebst den Medienschaffenden auch zwei Gemeindeammänner aus den Nachbargemeinden, die auch in diesem Prozess stecken, jedoch noch nicht ganz so weit sind wie wir, aber mindestens so respektvoll mit dieser Thematik umgehen. Ferner begrüsse ich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeindekanzlei und der Bauverwaltung. Selbst der Gemeinsschreiber hat heute noch Verstärkung bekommen.

Zur technischen Installation: Auf den Leinwänden links und rechts werden die jeweiligen Anträge eingeblendet, denn an einer solchen Versammlung ist es immer schwierig, wenn man nicht weiss, worüber man eigentlich abstimmt. Auf der Leinwand in der Mitte wird die allgemeine Präsentation gezeigt.

Uns ist allen bewusst, dass dies eine Generationengemeindeversammlung ist, die nur alle 15 bis 20 Jahre stattfindet. Es ist wichtig, dass man sich an dieser Versammlung auch die Zeit nimmt, auch der Gemeinderat wird dies tun. Vielleicht müssen wir uns zurückziehen, um gewisse Entscheidungen resp. gewisse Anträge zu beraten. Wir wollen nicht überhastet reagieren, vor allem wollen wir auch nicht irgendwelche Fehler bzw. formelle Fehler begehen, denn darunter würde der Prozess, der schon über so viele Jahre geht, leiden. Sie sind privilegiert, Entscheidungen im Sinne der Gemeinschaft von Würenlos zu fällen. Das ist eine sehr wertvolle, aber auch anspruchsvolle Aufgabe. Wir haben versucht, in dieser BNO-Revision aus unserer Sicht und aus der Sicht der Arbeitsgruppen, wo über 40 Leute mitgearbeitet haben, Innenqualitäten zu erhalten. Wir wollten, dass unser Dorf nicht auf eine Maximierung hinausläuft, möglichst hoch, möglichst dicht, möglichst viele Leute hierherkommen. Wir wollten das Dörfliche auch bewahren, was Sie auch einmal als Ihre Wohngemeinde gewählt haben. Wir haben aber auch versucht, den heutigen Bestand mit den Quartierbildern zu erhalten. Das war uns wichtig gewesen, als wir eingestiegen sind in die ganze Thematik. Auch eine massvolle Verdichtung, eine Innenentwicklung, ist angesagt, auch wenn wir immer wieder gehört haben, man müsse alles verdichten, man müsse enger zusammenrücken. Das ist gut und recht, aber letztlich sollte man bei all dem Zusammenrücken auch noch leben und einander ertragen können. Das ist es, was uns sehr wichtig war, als wir die Revision starteten.

Heute werden wir aber auch wieder einmal Basisdemokratie erleben, denn mittlerweile habe ich die Meldung bekommen, dass 565 Stimmberechtigte anwesend sind. Auch die Stimmzählerinnen werden heute vielleicht auch bei offensichtlich klaren Abstimmungen auszählen, denn uns ist es wichtig, dass wir auch ein Mengengerüst erhalten, weil es je nach Prozessverlauf noch eine Rolle spielen kann, ob es nun zwei Drittel oder

80 % waren. Das ist für uns relativ massgebend. Wichtig ist auch das Ausloten zwischen dem eigenen Interesse, also dem, was mich persönlich betrifft, und was der Allgemeinheit guttut. Das ist ein Kunststück, das nicht so einfach ist. Wir sind im Gemeinderat damit immer wieder jede Woche oder jedes Mal, wenn wir zusammenkommen, konfrontiert: Wenn wir im Gemeinderat eine Sitzung haben, denken wir dann aus unserer Sicht als Person oder denken wir für die Allgemeinheit - und unsere Aufgabe ist immer, die Allgemeinheit im Vordergrund zu haben. Es wird Ihnen heute noch einmal nahegeführt, dass wir für die Allgemeinheit überlegen müssen.

Es gibt selbstverständlich auch Spielregeln, und zwar auch zum Schutz von Minderheiten. Wenn jemand irgendein Votum vorträgt, das den meisten nicht passt, so hat dieses das gleiche Gewicht und die gleiche Richtigkeit, dass man dem zuhört, wie wenn es ein Votum ist, bei welchem alle dafür sind. Respektieren Sie dies und geben Sie diesen Leuten auch die Zeit. Meine Aufgabe heute wird es auch sein, jemanden, der eine Geschichte erzählen will, die hier thematisch nicht passt oder die zu lange wird, aufzufordern, auf den Punkt zu kommen oder wir gehen weiter und schreiten allenfalls zu einer Abstimmung. Diese Spielregeln sind uns sehr wichtig, auch wenn jemand persönlich angegriffen wird, denn in einer solchen Revision hat es immer Leute, die Einwendungen gemacht haben, die jetzt hier sind, die vielleicht nicht zufrieden sind mit dem Entscheid des Gemeinderates und wir müssen stets ausloten, ob die Einwendung nur persönlich bedingt oder ob sie für das Gemeinwohl relevant ist. Es wird Fragestellungen geben, über welche abgestimmt werden muss. Es gibt keine Verurteilungen von Akteuren, auch nicht von jenen, die im Vorfeld etwas geschrieben bzw. verschickt haben. Es gab Leserbriefe und es gab auch Flyer in die Haushaltungen, nebst diversen Mail-Versendungen. Auch das respektieren wir. Es werden hier aber auch Mieter und Grundeigentümer mit ihren Ansichten aufeinanderprallen, denn das Eigentum betrifft es immer in irgendeiner Form.

Wir müssen aber auch akzeptieren, dass es teilweise Tatsachen gibt, die gar nicht in die Kompetenz der Gemeindeversammlung fallen, die übergeordnetes Recht betreffen. Akzeptieren Sie das bitte dann auch so. Wir haben auch Spezialisten hier, welche Gemeinderat Consuelo Senn noch vorstellen wird, die eine bestimmte Rolle haben werden.

Gemeinderat Consuelo Senn wird durch die Versammlung führen, was die BNO-Revision angeht. Das ist seine Aufgabe, die er aus dem Ressort heraus gefasst hat. Er hat das Geschäft seinerzeit von Herrn Markus Hugi übernommen, der auch anwesend ist. Wenn wir anschliessend die weiteren Reglemente behandeln, dann sind dies separate Traktanden. Bitte vermischen Sie diese Sachen nicht. Wir haben eine Reihenfolge, die wir gerne abarbeiten wollen. Wir versuchen, uns möglichst exakt an diese Traktandenliste zu halten. Mittlerweile ist die Zahl der Anwesenden auf 568 gestiegen. Die Begrüssung habe ich etwas ausführlicher gemacht, auch um ein bisschen in das Ganze einzustimmen.

Keine Wortmeldung.

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024

Bericht des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024 eingesehen und als in Ordnung befunden. Das Protokoll lag mit den übrigen Versammlungsakten während der Auflagefrist in der Gemeindekanzlei auf. Es kann jederzeit auch im Internet unter www.wuerenlos.ch abgerufen werden.

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

Antrag des Gemeinderates:

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024 sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Auf der Website der Gemeinde sind sämtliche Unterlagen aufgeschaltet. Das ist das erste Mal, dass wir es so machen und wir werden es in Zukunft immer so machen, dass Sie die Akten auf der Website einsehen können. So ist auch das Protokoll der Gemeindeversammlung aufgeschaltet. Haben Sie Fragen zum Protokoll?

Keine Wortmeldung.

Antrag des Gemeinderates:

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024 sei zu genehmigen.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

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

Traktandum 2

Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung

Bericht des Gemeinderates

1. Ausgangslage

Anlass zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos wurde im Jahr 2002 genehmigt. Somit sind der im Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren erreicht und der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit eingehalten. Die später genehmigten Teiländerungen wurden soweit angepasst, als dies aufgrund des neuen Gesamtkontextes der Nutzungsplanung (wie z. B. des geänderten Zonenregimes, Zusammenfassung von speziellen Themenbereichen) nötig war.

Seit der letzten Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung wurden diverse übergeordnete Gesetze und Grundlagen angepasst. Die wichtigsten Änderungen, welche für diese Planung relevant sind, betreffen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Januar 2019);
- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Juli 2024);
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023);
- Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplangesamtkarte / Richtplandtext mit Richtplan-Teilkarten inkl. Raumkonzept Aargau; Einfluss auf diese Revision hat insbesondere das 2015 angepasste Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet. Einzonungen sind seither grundsätzlich nicht mehr möglich.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und die Zeitdauer von mehr als 20 Jahren seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung bildeten den Anlass, in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde Würenlos zu machen. Die Grundlagen und Analysen, die Bedürfnisse und Handlungsfelder sowie die daraus abgeleiteten Zielvorstellungen und Massnahmen sind im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) zusammengestellt. Basierend auf den übergeordneten Grundlagen und dem REL wurden anschliessend die Themenschwerpunkte für die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung definiert und vertieft bearbeitet sowie die rechtskräftigen Planungsinstrumente überprüft und angepasst.

Wichtigste Themenbereiche

Das neueste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung von Würenlos integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind auf die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) basierend auf § 50a BauG und § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.

- *Gestützt auf Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) wurden im revidierten § 127 BauG die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtsgenügend taxiert, sodass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. Die Gewässerräume müssen deshalb in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden.*
- *Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u. a. folgende Bestimmungen: § 28a bis § 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht.*

Die aktuellen Planungsinstrumente von Würenlos beruhen in diversen Bereichen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Grundlagen. Durch die neuen Vorgaben sowie die aktuellen Ziele und Bedürfnisse ergaben sich im Rahmen dieser Gesamtrevision folgende Hauptthemen:

- *Dorfzentrumsentwicklung: einem ländlich geprägten Zentrum gerecht werdende Nutzungsintensität, allgemein zugänglicher Aussenraum, Anbindung der Quartiere;*
- *Ortsbildgestaltung und -entwicklung: Erhaltung und Erneuerung alter Dorfteile, Umsetzung aktualisiertes Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege;*
- *Qualitative Aspekte der Siedlungsgestaltung, z. B. Strassenräume, Terraingestaltung, Natur und Freiraum im Siedlungsgebiet, standortheimische Bepflanzung;*
- *Innere Siedlungsentwicklung: Ermittlung Innenentwicklungspotenzial, Massnahmen zur Lancierung der inneren Verdichtung;*
- *Lagegerechte Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in Abhängigkeit der Arbeitsplatz- und Flächenintensität sowie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr;*
- *Behandlung / Umsetzung neuer Richtplanthemen, wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung und Verkehr;*
- *Bau- und Nutzungsordnung (BNO): aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts;*
- *Aktualisierung Schutzzonen und Schutzobjekte, basierend auf neuem Inventar Natur und Landschaft und der parallel laufenden Melioration.*

2. Organisation und Ablauf der Planung

Projektorganisation

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurde im Jahr 2017 eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt, wobei sich alle interessierten Personen zur Mitarbeit in Kommissionen melden konnten. Es meldeten sich rund 40 Personen, die bei der Begleitung und Bearbeitung der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung mitwirken wollten. Aufgrund dieses grossen Interesses entschied sich der Gemeinderat, allen Bewerbenden die Möglichkeit zum Einsitz in einer Kommission zu geben. Er setzte zu diesem Zweck, neben der Spezialkommission Nutzungsplanung (als eigentliche projektbezogene Planungskommission), zusätzlich drei Arbeitsgruppen (BNO, Verkehr, Natur und Landschaft) zur Beratung spezifischer Sachthemen und eine Resonanzgruppe ein.

Mit den eingesetzten Kommissionen und Arbeitsgruppen ist eine breit abgestützte Vertretung aus unterschiedlichsten Fachbereichen sowie aus diversen Quartieren und politischen Interessengruppen gewährleistet. In all diesen Kommissionen und Arbeitsgruppen waren der Gemeinderat und die Bauverwaltung sowie die externe fachliche Beratung und Begleitung vertreten. Die Koordination zwischen den Kommissionen / Arbeitsgruppen, der Bauverwaltung und dem Gemeinderat wurde somit stetig und sehr gut gesichert.

Im Weiteren waren auch Mitglieder aus den ständigen Kommissionen der Gemeinde (Planungskommission, Baukommission, Landwirtschaftskommission) in den Kommissionen / Arbeitsgruppen der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung vertreten. Zudem wurden durch die Ortsbildschutzkommission die fachspezifischen Themen der Ortsbildgestaltung und des aktualisierten Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege separat beraten. Deren Empfehlungen flossen in die neuen Planungsinstrumente ein. Ferner nahmen aus dem parallel laufenden Projekt "Moderne Melioration" einzelne Vertretende der Ausführungskommission Bodenverbesserungsgenossenschaft Einsitz in den Kommissionen / Arbeitsgruppen.

Ablauf der Planungsprozesses

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 8. Dezember 2016 genehmigte einen Verpflichtungskredit über Fr. 525'000.00 für die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung. Dieser Kredit beinhaltete die Erarbeitung der Grundlagen (Phase 1), der Planungsinhalte (Phase 2) und die Mitwirkungen (Phase 3) bis zur öffentlichen Auflage. Für die abschliessende Phase 4 (öffentliche Auflage bis zur Genehmigung) genehmigte die Einwohnergemeindeversammlung vom 5. Dezember 2023 einen weiteren Kredit von Fr. 220'000.00.

2017 erfolgte die Ausschreibung für die Planerleistungen. Den Auftrag erhielt das Büro arcoplan klg, Ennetbaden, in Zusammenarbeit mit Voser Rechtsanwälte, Baden, bzw. seit Juli 2024 mit Schärer Rechtsanwälte, Aarau, und Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg.

Die Arbeiten zur Phase 1 (Ziele, Grundlagen, Entwicklungsleitbild, Landschaftsinventar, Inventar Baudenkmäler) mit den verschiedenen Arbeitsgruppen begannen im Januar 2018. Am 20. Oktober 2018 fand ein erster öffentlicher Workshop mit der Bevölkerung statt. Rund 90 Würenloserinnen und Würenloser beteiligten sich an Diskussionen zu den Themen Standortattraktivität, Bevölkerungsentwicklung, Schaffung von Arbeitsplätzen, Siedlungsentwicklung sowie Freizeit- und Erholungsangebot. Am 30. März 2019 fand der zweite öffentliche Workshop mit der Bevölkerung zum Thema Verkehrsentwicklung in Würenlos unter dem Titel "vermeiden - verlagern - gestalten" statt. Rund 80 Personen diskutierten in Gruppen über die zukünftige Verkehrsentwicklung von Würenlos.

Nach intensiven Kommissionsarbeiten wurde vom 15. Juli 2021 bis 31. August 2021 das öffentliche Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt. Im Hinblick darauf fand am 30. Juni 2021 eine erste öffentliche Informationsveranstaltung statt. Am 7. Juni 2021 wurde eine separate Information der Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden mit Substanzschutz durchgeführt. Die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren sind im Bericht vom 1. November 2022, nachgeführt am 24. Januar 2024, zusammengefasst.

Mit Schreiben vom 22. November 2023 händigte die Abteilung Raumentwicklung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau dem Gemeinderat den abschliessenden Vorprüfungsbericht aus.

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung wurden die Entwürfe der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung inklusive Umsetzung der Gewässerräume vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren nach § 24 BauG) freigegeben. Die öffentliche Auflage gemäss § 24 Abs. 3 BauG fand vom 2. April 2024 bis 2. Mai 2024 statt. Am 5. März 2024 fand vorab eine zweite öffentliche Informationsveranstaltung statt. Am 29. Februar 2024 wurden zudem die Anstösserinnen und Anstösser des Furtbachs zum Thema "Umsetzung Gewässerräume" im Rahmen eines separaten Informationsanlasses orientiert.

In Hinblick auf die Gemeindeversammlung vom 29. April 2025 fand vorgängig am 3. April 2025 eine dritte öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Im umfangreichen Planungsprozess der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos wurden die kommunalen Planungsinstrumente inhaltlich und formal überprüft, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht. Das Ergebnis bilden die vorliegenden Dokumente, bestehend aus Bauzonenplan, Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

3. Der Gesamtrevision zu Grunde liegende Unterlagen

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) ist eine spezifisch auf die raumrelevante Entwicklung der Gemeinde Würenlos ausgerichtete Grundlage.

Aus den anhand einer Quartieranalyse eruierten Handlungsfeldern wurden die Zielvorstellungen und Massnahmen für die anstehende Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung formuliert.

Auf dieser Basis entstanden die folgenden **7 übergeordneten Ziele**:

H1	Erhalten und Entwickeln der Standortattraktivität und der Identität als eigenständige, gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen.
H2	Weiterführung einer Bevölkerungsentwicklung , welche mit gut in die dörflichen Strukturen integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert.
H3	Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den beiden grossflächigen Arealen "Grosszelg" und "Tägerhard".
H4	Erreichen einer qualitativen und massvollen (inneren) Siedlungsentwicklung , welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst.
H5	Gesamthaft optimierte Abstimmung Siedlung und Verkehr , in welcher eine sorgfältige und gleichberechtigte Abwägung der funktionalen, wirtschaftlichen

	<i>und gestalterischen Belange vorgenommen sowie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger (motorisierter Verkehr, Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr) angemessen Rechnung getragen wird.</i>
H6	<i>Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebots.</i>
H7	<i>Umwelt / Ökologie: Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter bestmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.</i>

Drei erläuternde Konzeptskizzen dienten dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung zu evaluieren und eine erste Vorstellung über die idealtypische Entwicklung in der Gemeinde zu erhalten.

- Die Konzeptskizze "Siedlungsstruktur / Nutzungen" zeigt die wesentlichen Strukturelemente der älteren und neueren Gebiete sowie die Nutzungsschwerpunkte und Nutzungsverteilung mit differenzierten Wohngebieten innerhalb der Bauzonen.*
- Die Konzeptskizze "Landschaft und Topografie" zeigt innerhalb und um das Siedlungsgebiet die prägenden Natur-, Freiraum- und Landschaftselemente. Sie dient als Grundlage für die Landschafts- und Freiraumgestaltung in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.*
- Die Konzeptskizze "Gesamthaft koordinierter Verkehr" bildet eine zusammenfassende Darstellung der wichtigsten Achsen aller Verkehrsträger mit dem Ziel, die zu priorisierende Durchwegung von und zum Dorfkern bzw. von und zum Bahnhof sowie unter den Quartieren aufzuzeigen. Bezüglich Funktion und Gestaltung sind hier die Prioritäten zu setzen.*

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) bildete die Basis für eine koordinierte Überarbeitung der Planungsdokumente und diente dazu, die verschiedenen Interessen darzulegen und die nötigen Entscheide auf dem Hintergrund einer umfassenden Interessenabwägung abzustützen.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Gestützt auf den seit 1. Januar 2010 geltenden § 54a BauG wurden die verkehrsrelevanten Fragen parallel zur Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung im Rahmen eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) erarbeitet.

Eine besondere Herausforderung in Würenlos ist die regelmässige Verkehrsüberlastung des Hauptstrassennetzes, was zu Stau und Schleichverkehr führt. Auch die Trennwirkung der beiden Hauptverkehrsachsen Landstrasse und Schulstrasse wird negativ wahrgenommen. Auf diesen Achsen dominiert der motorisierte Verkehr, der Fuss- und Veloverkehr wird verdrängt.

Sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sind ein wichtiges Anliegen, ebenso wie die attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere an den Bahnhof Würenlos. Auch zu beachten ist die Verbindung mit dem RVBW-Bus Nr. 11 (Ortsbus) zum Bahnhof Killwangen-Spreitenbach. Diese Verbindung hat mit der Limmattalbahn eine deutliche Aufwertung erhalten.

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) basiert auf folgenden **3 Grundsätzen**:

- a) selber weniger motorisierten Individualverkehr erzeugen;
- b) verbleibenden motorisierten Individualverkehr verträglich abwickeln;
- c) attraktiv und verkehrssicher gestaltete öffentliche Räume.

Die vom Gemeinderat am 20. April 2020 beschlossenen und vom Vorsteher des kantonalen Departements BVU am 10. August 2020 genehmigten **Ziele** umfassen Folgendes:

Bereich	Schlagwort	Ziel
Betrieb und Gestaltung Kantonsstrassen	steter Verkehrsfluss	Innerhalb des Siedlungsgebietes fliesst der Verkehr mit einem angemessenen Geschwindigkeitsniveau.
	Ortsdurchfahrt	Die Ortsdurchfahrt ist möglichst siedlungsverträglich umzugestalten.
Betrieb und Gestaltung Gemeindestrassen	stimmige, attraktive Strassenräume	Strassenräume verfügen über eine der jeweiligen Siedlungsstruktur und Funktion angemessene Gestaltung, Dimensionierung und Funktionalität.
	Netzstabilität	Ausweichverkehr durch Quartiere kommt nicht vor.
Fuss- und Veloverkehr	attraktives Netz	Teilnehmende des Fuss- und Veloverkehrs fühlen sich auf den Wegen innerhalb der Gemeinde wohl und sicher.
	dichtes Netz	Die Gemeinde verfügt über ein dichtes und lückenloses sowie flexibles Netz für den Fuss- und Veloverkehr.
Öffentlicher Verkehr	Erschliessungsqualität ÖV	Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind mit Fuss- und Veloverkehr direkt, nah, hindernisfrei und sicher zu erreichen. Velos können witterungsgeschützt abgestellt werden.
	Attraktivität ÖV	Der öffentliche Verkehr bietet genügend (Takt) und schnelle Verbindungen zwischen wichtigen Zielen und dem Wohnort. Beim "Steinhof" ist eine neue Bushaltestelle zu erstellen.
Querschnittsziel	Verkehrsmittelwahl	Die Bevölkerung wählt für Wege innerhalb der Gemeinde sowie für Wege innerhalb der Region häufiger die Verkehrsmittel Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr oder Kombinationen davon.

4. Zentrale Sachthemen

Dorfkernentwicklung und Ortsbildgestaltung

Im noch geltenden Bauzonenplan sind die älteren Dorfteile weitgehend mit einer Dorfzone und in kleinen Teilbereichen mit einer Kernzone belegt. Die noch bestehende Dorfzone wurde entlang der Schulstrasse und der Bachstrasse wesentlich weiter gefasst. Entlang der westlichen Dorfstrasse und in einem Teilabschnitt östlich der Landstrasse ist eine Kernzone ausgeschieden, deren Ausdehnung den bestehenden Dorf-kern nicht vollständig abbildet. Teile des Dorfkerns an der Landstrasse und der Schulstrasse befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone, wo lediglich die allgemeinen

Einpassungsbestimmungen gelten. Das Bahnhofareal liegt in der Gewerbezone, die Zentrumswiese inklusive Zentrumsscheune in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Das angepasste Zonenregime im Dorfkern ergibt sich aus nachfolgenden Überlegungen:

- Das Zentrum* von Würenlos mit einem möglichst hohen Anteil Publikumsnutzungen soll entlang der Landstrasse besser wahrgenommen werden und sich bis zum südlichen Abschnitt der Schulstrasse ausdehnen, aber auch die Dorfstrasse miteinbeziehen. Angestrebt wird eine vermehrt ortsbauliche, aussenräumliche und verkehrliche Interaktion zwischen den Nutzungen der ersten Bautiefe und dem Strassenraum.
 - * Der gesamte "Dorfkern" umfasst das ganze funktionale "Zentrum" und den "alten Dorfteil" gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).
- Die **Dorfzone** soll sich weitgehend auf den alten Dorfteil* mit den typischen Bauten und Aussenräumen beschränken. So sind die Erhaltung und Stärkung der örtlichen Qualitäten besser möglich, indem sich Altes und Neues klar voneinander unterscheidet.
- Zur Unterscheidung des alten Dorfteils und des eigentlichen funktionalen Zentrums ist die Aufteilung in eine **Dorfzone** und in eine **Kernzone** weiterhin zweckmässig. Insgesamt kann so der gesamte Dorfkern* mit seinen unterschiedlichen Ausprägungen differenziert entwickelt und gestaltet werden. Dies bedingt eine Verschiebung der Kernzone in Richtung Landstrasse und auch zur Schulstrasse hin.
- Die **Dorfzone** soll sich einerseits an den **ISOS-Gebieten** (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) orientieren und sich andererseits aus den folgenden Kriterien ergeben: In den alten Dorfteilen sollen Zusammenhänge in der ortsbaulichen Anordnung / Konzeption hinsichtlich Stellung der Bauten, Proportionierung Volumen, Orientierung zur Strasse / zum Hof sichtbar sein. Die Typologie und der Charakter der Bauten sollen erhalten, erkennbar bleiben und sorgfältig entwickelt werden. Die ruhige und homogene Dachlandschaft soll bestehenbleiben. Die Freiräume, wie Vorplätze, Vorgärten, Hofräume, haben sich am Charakter der alten Dorfteile zu orientieren.
- Ergänzend wird eine neue **Dorfrandzone** geschaffen, in der die Anordnung der Bauten keine ortsbaulichen Zusammenhänge erkennen lässt (Reduzierung der Dorfzone) und in der primär in der Qualität der Einzelbauten und deren Umgebung etwas höhere Anforderungen (anstelle der Wohnzonen W2) gestellt werden sollen.

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird das Dorf Würenlos als Ortsbild von regionaler Bedeutung klassiert. Das Kloster Fahr und der Weiler Ötlikon sind als Ortsbilder von nationaler Bedeutung eingestuft. Der "Weiler" Kempfhof hat lokale Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan werden die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt. Die Ziele aus dem ISOS sind gemäss Richtplanbeschluss S1.5/1.2 angemessen umzusetzen.

Das **Bauinventar** des Kantons Aargau (ehemals "Kurzinventar") umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 Verordnung zum

Kulturgesetz, VKG). Das Bauinventar hat keine rechtliche Bedeutung, stellt aber eine fachliche Beurteilung dar, welche die Gemeinden beiziehen können. Die verbindliche Umsetzung des Bauinventars hat durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Unter kommunalen Schutz gestellte Gebäude sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und unter Berücksichtigung von Charakter und Substanz der Gebäude erfolgen.

Innerhalb des Bauzonenplanes von Würenlos ist das Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege (neu Bauinventar) bisher noch nicht umgesetzt. Entsprechend sind noch keine Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Hingegen besteht ein **Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz"** aus dem Jahr 1998, worin 23 Objekte als erhaltenswerte Gebäude unter kommunalem Schutz bezeichnet sind, für die ein Abbruchverbot (ausgenommen Scheunen) besteht. Von den 23 Objekten werden **20 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz** in den Bauzonenplan übernommen. Nicht aufgenommen werden die Objekte Nr. 919 (Bachstrasse 51) und Nr. 924 (Kempfhofstrasse 27), da diese nicht mehr im Bauinventar enthalten sind. Zudem wird auf eine Unterschutzstellung des Objektes Nr. 952 (Alte Bäuerinnenschule) verzichtet. Dieses Objekt wurde allerdings vor kurzem als kantonales Denkmalschutzobjekt aufgenommen.

Im Bauzonenplan sind innerhalb der Spezialzone Steinbruchareal **7 Gebäude als erhaltenswerte Bauten** bezeichnet, wobei für den Ausbau, die Neu- und Umgestaltung sinngemäss die Bestimmungen von § 12 BNO (Dorfzone) gelten. Davon werden 2 Gebäude mit dem Objekt Nr. 929 als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet.

In Ergänzung zu den bisher im Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz" geschützten Objekte werden **8 zusätzliche Objekte im Bauzonenplan** als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet.

Im **Kulturlandplan** werden insgesamt **14 Objekte** als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Davon befinden sich 11 Objekte innerhalb der Weilerzone Ötlikon. Neu aufgenommen sind die 4 Objekte Nr. 927 (Klostorscheune), Nr. 945 (Vielzweckbau Ötlikon), Nr. 946 (Vielzweckbau Haselstrasse) und Nr. 953 (Schweinestall).

Einen Spezialfall stellt die Unterschutzstellung der **Autobahnraststätte** (Objekt Nr. 952) dar. Hier soll primär die markante Erscheinungsform unter Schutz gestellt werden. Das 1971/1972 erbaute Autobahnrestaurant, damals die europaweit grösste Brückenraststätte, ist von erheblichem Zeugenwert für die Geschichte des Autobahnbaus.

Innenentwicklung

Gemäss Art. 1 RPG ist dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Dabei sind aber u. a. auch Massnahmen zu unterstützen, welche

- die natürlichen Lebensgrundlagen, wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft, schützen;
- die Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Gemäss Richtplanbeschluss S1.1/1.1 sorgen die Gemeinden vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz);
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand;
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung quartierspezifischer Qualitäten;
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr;
- auf den Generationenwechsel und auf Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur;
- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und öV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte;
- ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.

Basierend auf dem Hauptziel H4 ist bei der inneren Siedlungsentwicklung eine sorgfältige bzw. angemessene Integration neuer Bauten und Anlagen in den örtlichen Kontext mit dem Ort angemessenen Qualitäten sicherzustellen. Insbesondere sind der Charakter und die Massstäblichkeit der Wohnquartiere zu erhalten bzw. eine respektvolle Erneuerung resp. Sanierung zu sichern. Angestrebt wird eine massvolle bauliche Dichte mit der Sicherung / Bereitstellung angemessener Grün- und Freiräume, die mit gezielten Massnahmen umzusetzen sind. In Fragen der Innenentwicklung ist somit eine differenzierte Betrachtung nötig.

In Würenlos stehen alle Fragen der Innenentwicklung im Spannungsfeld der hohen Standortattraktivität an gut erreichbarer Lage und der Wahrung bestehender Qualitäten bzw. dem sorgfältigen Umgang damit. Die angestrebte Innenentwicklung soll diesen Aspekten Rechnung tragen.

Als Grundlage für die Nutzungsplanung wurde der "**Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung**" erarbeitet. Dieser erlaubt eine Gesamtschau auf den Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten der ökologischen und freiräumlichen Aspekte im Siedlungsraum. Der Richtplan Natur und Freiraum in der Würenloser Siedlung verfolgt die nachstehend aufgeführten Ziele:

- Die **naturräumlichen Besonderheiten** sind gut sichtbar und erlebbar, namentlich die Hügelzüge "Gmeumeri", "Buech" und "Bick", die Niederterrassen-Böschungen zur Limmat hin sowie der Furtbach.
- Würenlos weist eine ablesbare Siedlungsstruktur auf mit prägnanten funktionalen und historischen **Ortskernen** sowie mit gut in Erscheinung tretenden **Orientierungspunkten**.

- Das Siedlungsgebiet ist stark und ökologisch hochwertig **durchgrünt**. Die Siedlung ist gut in die Landschaft eingebettet.
- Die **ökologische Vernetzung** im siedlungsnahen Kulturland sowie zwischen Kulturland und Siedlung wird verbessert.
- Die **Naherholungsräume** sind gut an die Siedlung angebunden.
- In der Bevölkerung steigt das Bewusstsein für öffentliche Räume (Plätze, Grünflächen, Strassenräume), für die Nachbarschaften im eigenen Quartier sowie für den Wert der Kulturlandschaft und der Ökologie.
- In den verbleibenden grösseren noch überbaubaren Arealen wird eine beispielhafte, qualitätsvolle Entwicklung im Sinne der obgenannten Ziele angestrebt.

Der kantonalen Broschüre "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung, Leitfaden für Gemeinden" (Departement BVU, 2021) folgend werden im Planungsbericht Massnahmen auf Stufe Gemeinde zur **klimagerechten Siedlungsentwicklung** aufgeführt.

Übernahme IVHB-Baubegriffe und Messweisen in der BNO

Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Die wesentlichsten Änderungen ergeben sich bei den nachfolgenden Themen.

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Anzahl Vollgeschosse sowie über die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Die Begriffe werden neu so ausgewählt, dass einerseits das gesamte Volumen erfasst ist (mit der Gesamthöhe) und dass andererseits eine Höhe an der Trauflinie (bei Schrägdächern) bzw. am Hauptgeschoss (bei Flachdächern) erfasst wird.

Für die Bemessung der Höhen an der Trauflinie (bei Schrägdächern) bzw. am Hauptgeschoss (bei Flachdächern) wird neu die **Fassadenhöhe** verwendet. Auf die Festlegung einer Vollgeschosshöhe wird verzichtet. Das Ziel besteht somit darin, die Gebäudehülle vorzugeben und bei der Lage der Geschossniveaus einen gewissen Projektierungsspielraum offen zu lassen.

Anstelle der Firsthöhe wird neu eine **Gesamthöhe** festgelegt. Diese erfasst im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe das gesamte Bauvolumen aller Dachformen (also auch Flachdächer mit Attika). Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Intensiv wurde darüber diskutiert, ob die **Ausnützungsziffer** AZ aufgehoben oder beibehalten werden soll. Die bauliche Dichte bestimmt sich in der aktuellen BNO in den Wohn- und Mischzonen (D, K, E2, W2, W3, WG, SPGG) über die Ausnützungsziffer. Einzig in der Gewerbezone sind eine Baumassenziffer und ein Grünflächenanteil definiert. Keine Dichteziffern sind in den Spezialzonen (SPKF, SPST, SZBG, SPTH) sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB festgelegt.

In Würenlos besteht ein hoher Baudruck. Demgegenüber sagen die Zielformulierungen im REL klar aus, die Entwicklung habe sorgfältig und qualitativ hochwertig zu erfolgen. In Würenlos wird die Ausnützungsziffer oft ausgeschöpft (mit Ausnahme der ausserordentlich hohen 0.55 in der Wohnzone W2). Vielfach ergeben sich Probleme in der ungenügenden Gestaltung der Grün- und Freiflächen, wo die AZ nicht greift oder wie in der W2 zu hoch ist. Trotz Beibehaltung der AZ wurde eine Grünflächenziffer eingeführt. In der neuen BNO soll dem Aussenraum mehr Beachtung geschenkt werden, sowohl in gestalterischer wie auch in funktionaler Hinsicht. Insgesamt besteht das Bestreben nach vergleichbaren Messweisen, nach Sicherheit in der Anwendung und nach zusätzlicher Fokussierung auf den Aussenraum mittels Grünflächenziffer inklusive dessen Qualitäten.

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer gilt weiterhin § 32 BauV. Bisher mussten anrechenbare Räume in Dach- und Attikageschossen nicht miteinberechnet werden. Neu werden auch anrechenbare Räume in Untergeschossen von der Ausnützungsziffer befreit.

*Die gemäss IVHB mögliche **Attikafläche** wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60 % eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt sein.*

Umsetzung Gewässerraum

Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss L1.2/1.1) berücksichtigen und sichern Kanton und Gemeinden den Gewässerraum bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Die Gemeinden haben den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen. Die gesetzlichen Vorgaben sind im eidgenössischen Gewässerschutzgesetz und in der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung sowie im kantonalen Baugesetz enthalten.

Die gesamte Breite des Gewässerraumes ergibt sich aus der Summe der beiden Uferstreifen plus der natürlichen Gerinnesohlenbreite. Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen für offene Gewässer / Bäche sind im neuen Bauzonenplan und Kulturlandplan als überlagerte Flächen dargestellt.

Gestützt auf § 127 Abs. 1 BauG ist in Würenlos von folgenden Breiten der Uferstreifen bzw. Gewässerräume auszugehen:

- a) 15 m Uferstreifen ab der Uferlinie bei der Limmat;*
- b) 11 m Gewässerraum bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite und 6 m Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle. Innerhalb der Bauzone sind keine Fliessgewässer vorhanden, welche eine Gerinnesohle von weniger als 2 m aufweisen.*

Gemäss § 31 Abs. 3 BNO beträgt die Breite des Uferstreifens bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone 6 m und wird ab Innenkante der Bachleitung gemessen, wobei hier die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 Gewässerschutzverordnung (GSchV) nicht zur Anwendung kommen. Die eingedolten Gewässer ausserhalb der Bauzone werden im Kulturlandplan mit einem Liniensymbol unterlegt. Der drainageartige Verlauf lässt sich oft nicht mit genügender Bestimmtheit eruieren, weshalb eine flächige Darstellung keinen Sinn macht.

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich auf den Gewässerraum des Furtbachs, weil dessen Gerinnesohle breiter als 2 m ist:

- Im **Abschnitt a** (Mündungsbereich Limmat bis westlicher Bauzonenrand) wird ein Gewässerraum von rund 28 m festgelegt (Vermassung beidseitig 11 m ab dem Rand der Gerinnesohle).
- In den **Abschnitten b und c** (innerhalb Bauzone) kann einzig im Abschnitt der Kernzone und der Dorfzone (Liegenschaft Bachwiesenstrasse 3a bis zu den Liegenschaften am Bach 13 bzw. Bachstrasse 2) ein reduzierter Gewässerraum von 22 m festgelegt werden (Anpassung an bauliche Gegebenheiten im Sinne von dicht bebauten Gebieten). In den übrigen Abschnitten muss ein Gewässerraum von 26 m festgelegt werden. Die Breite von 26 m beruht auf der Annahme einer natürlichen Sohlenbreite von 7,6 m.
- Im **Abschnitt d** (östlicher Bauzonenrand bis Gemeindegrenze Otelfingen / Hüttikon) basieren die Gewässerräume von 37,5 m auf dem Vorprojekt "Revitalisierung Furtbach", welches vom 18. Dezember 2017 stammt und im Jahr 2020 öffentlich aufgelegt wurde. Gemäss "Revitalisierungsplanung des Kantons Aargau" (genehmigt am 10. Dezember 2014 durch den Regierungsrat) ist für den Furtbach für eine Revitalisierung ein grosser Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand ausgewiesen.

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in Art. 41c GSchV definiert: Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.

5. Bauzonenplan und Kulturlandplan

Bauzonenplan

Der Bauzonenplan weist wie bisher im Zentrum und in den alten Dorfteilen eine Kernzone und eine Dorfzone auf. Neu wird eine Dorfrandzone eingeführt. In diesen Zonen gelten erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild und je nach spezifischen Eigenheiten werden differenzierte Ziele und Nutzungsbestimmungen definiert:

- Die **Kernzone K** umfasst das funktionale Zentrum entlang der Hauptverkehrsachsen (Landstrasse, Schulstrasse). Sie bezweckt einen ortsbaulichen und funktionalen Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe mit ortstypisch gestalteten Aussenräumen. Entsprechend der Zielsetzung einer attraktiven Nutzungsmischung ist ein möglichst breites Nutzungsspektrum zugelassen. Wie bisher müssen die Hauptgebäude mit Satteldächern konzipiert werden, um dem dörflich geprägten Charakter angemessen Rechnung zu tragen.
- Die **Dorfzone D** bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung des typischen ortsbaulichen und substanziellen Charakters in den alten Dorfteilen mit generell erhöhten qualitativen Anforderungen an die Ortsbildgestaltung. Deren Abgrenzung orientiert sich im Grundsatz am Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die Dorfzone wird dementsprechend in verschiedenen Bereichen verkleinert, soll so aber in den qualitativen Anforderungen gleichzeitig gestärkt und mit etwas präzisierten Vorgaben ausgestattet werden.

- Die **Dorfrandzone DRZ** fordert qualitativ gestaltetete Gebäude und Aussenräume. Sie soll im Umfeld der alten Dorfteile und des Kempfhofs einen sorgfältigen Umgang mit den noch fragmentarisch vorhandenen Altbauten sichern. Die Dorfrandzone DRZ umfasst die aus der Dorfzone entlassenen Gebiete im Kempfhof, wo sich neuere Bauten vielfach ohne ortsbaulichen Bezug zu Strassen- und Hofräumen aufreihen. Zudem wird der mit kleinteiligen älteren und neueren Bauten durchsetzte Schild zwischen der Bachstrasse und der Schulstrasse dieser Zone zugewiesen. Schliesslich werden an der Bachwiesenstrasse auch Teile der Ortsenerweiterung in die Dorfrandzone aufgenommen, dem gemäss ISOS eine grosse Bedeutung mit dem Erhaltungsziel b attestiert wird.

Die **Wohn- und Gewerbezone WG** befindet sich unmittelbar an der Landstrasse an der südöstlichen Hauptverkehrsachse, wo gemischte Wohn- und Gewerbenutzungen raumplanerisch zweckmässig sind oder wo wegen der Lärmbelastung eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III situationsgerecht ist.

Die **Wohnzonen W2E, W2 und W3** umfassen die primär dem Wohnen dienenden Gebiete an weitgehend ruhigen Lagen. In wenigen Abschnitten an der Landstrasse und der Schulstrasse ist wie bisher infolge der Lärmbelastung eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III nötig.

- Die **Wohnzonen W3** befinden sich primär im näheren Umfeld des Dorfkerns und der Schulanlagen. Sie beinhalten neu auch die bereits bestehenden dichteren Wohnbauten an der Altwiesenstrasse und eine Bautiefe entlang des Schliffenwegs (mit Lärmvorbelastung).
- Die **Wohnzone W2** reiht sich um die zentral gelegenen Bereiche (K, D, W3) ringartig auf und ist auch weiterhin nördlich der Bahnlinie um den Bahnhof ausgeschieden. Eine Aufzonung in Bahnhofsnähe wurde infolge der Quartierstruktur, der guten Durchgrünung und den überdurchschnittlichen planungsrechtlichen Möglichkeiten der Wohnzone W2 nicht vollzogen.
- Die **Wohnzone W2E** wurde grundsätzlich auf die kleinteiligeren 2-geschossigen Schilder mit grösstenteils noch guter Durchgrünung beschränkt.

Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild (REL) wird ein differenziertes Wohnen mit einer situationsgerechten Reaktion auf die örtlichen Begebenheiten angestrebt. In der Zonierung resp. in den Zonenbestimmungen kommt dies wie folgt zum Ausdruck:

- In allen Wohnzonen wird eine **Grünflächenziffer** eingeführt, um eine messbare Grösse zur Erreichung eines angemessenen Grünanteils zu sichern. Im Quartier "Buech" wird eine noch etwas höhere Grünflächenziffer verlangt, wie dies aus dem Richtplan "Natur und Freiraum in der Siedlung" hervorgeht (Quartier mit besonders hohem Grünanteil).
- In den Wohngebieten an **lärmexponierten Lagen**, die aber auch gut durchgrünt sind, wird ein ortsspezifischer Ausnützungsbonus eingeführt, um eine bessere Wohnraumsituation schaffen zu können, der sich auf verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten bezieht.

Die **Gewerbezone GE** umfasst die bestehenden Gewerbeareale in den Gebieten "Grosszelg" und "Tägerhard". Um die Arbeitsnutzungen nicht zu verdrängen, werden hier Wohnungen weiterhin nur sehr beschränkt zugelassen. Im Gebiet "Grosszelg" werden die herkömmlichen Nutzungen mit Ausnahme von Gastronomie wie bisher auf mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen beschränkt. Im "Tägerhard" sind neu auch stark störende Nutzungen erlaubt. Um eine angemessene Nutzungsintensität zu

sichern, werden ebenfalls wie bisher reine Lager- und Logistikbauten wie auch reine Umschlagplätze nicht gestattet.

Die **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB** umfasst diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. In dieser Zone befinden sich im Wesentlichen die kommunalen Infrastrukturanlagen der Gemeindeverwaltung und der Volksschule (ohne Bezirksschule) sowie die beiden Areale der reformierten und katholischen Kirche. Eine überkommunale Bedeutung hat das Schwimmbad "Wiemel".

Die **Grün- und Uferzone GUZ** beinhaltet als Grundnutzungszone innerhalb des Siedlungsgebietes diejenigen Flächen zwischen der Gewässerfläche des Furtbachs und den eigentlichen bebaubaren Bauzonen, welche keiner sinnvollen sonstigen Zone zugewiesen werden können (Bachparzelle, steile Bachböschungen, Puffer Strasse am Bach / Bachstrasse). Im Abschnitt Bachstrasse 63 bis 93 ragt die Zone GUZ mit einem 6 m bis 10 m breiten Streifen in private Parzellen hinein. Hier wird die Spezialbestimmung beibehalten, wonach eine Erschliessung über die Bachstrasse zulässig ist (ansonsten besteht keine andere Zufahrtsmöglichkeit).

Die **Spezialzone Steinbruchareal SPST** umfasst wie bisher das Areal des Emma Kunz Zentrums, einer gemäss REL zur Standortattraktivität und Identität der Gemeinde beitragenden Institution, die überregional bekannt ist und als Begegnungsstätte (inklusive Museum) des Energiezentrums im Würenloser Steinbruch dient. Die bisher ebenfalls der Spezialzone SPST zugeordnete Fläche im Gebiet "Zelgli" / "Mittlerer Steinbruch" wird neu im Kulturlandplan der Schutzzone "Gmeumeri" ausserhalb der Bauzone zugewiesen.

Die **Schutzzone Bickguet SZBG** enthält das unter kantonalem Denkmalschutz stehende "Bickguet", welches zwischen dem Siedlungsgebiet und der Limmat auf einer Seitenmoräne über einer ausgedehnten Rebenhalde thront. Da sich die Spezialzone SZBG abseits des eigentlichen Siedlungsgebietes befindet, sind die baulichen Möglichkeiten an den Hochbauten und den Aussenanlagen nur soweit zugelassen, als ein ausserordentlich hohes öffentliches Interesse am Erhalt und der Nutzung des kulturgeschichtlich bedeutsamen Areals besteht.

Die **Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG** beinhaltet die drei bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe, die rundum von Wohnzonen oder weitgehend dem Wohnen dienenden Bauzonen umgeben sind und weiterhin zonenkonform genutzt werden.

Die **Spezialzone Sportanlagen Tägerhard SPTH**, die erst seit dem 20. November 2013 rechtskräftig ist und für die vorgängig eine Richtplananpassung zur Vergrößerung des Siedlungsgebietes nötig war, dient der Erstellung und dem Betrieb von Spiel- und Sportanlagen. Die Nutzung ist eng auf Spielflächen und einen Reitplatz beschränkt. Gebäude sind nicht zulässig.

Die **Spezialzone Kloster Fahr**, in der bis auf wenige Ausnahmen alle Gebäude unter kantonalen Denkmalschutz stehen, wird beibehalten. Entsprechend sind auch die Zonenbestimmungen weiterhin sehr restriktiv formuliert.

Kulturlandplan

Im Kulturland werden die folgenden übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan umgesetzt: Naturschutzgebiete im Wald, Siedlungstrenngürtel, Landschaften von kantonalen Bedeutung. Die bisherigen **Aussparungen** in der **Landschaftsschutzzone** (sogenannte "Siedlungseier") werden neu mit einem Symbol "L" bezeichnet. Die aus den Vorabklärungen zur laufenden Melioration hervorgehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandorte werden ebenfalls mit einem "L" gesichert.

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Würenlos sind die **Landwirtschaftszonen** bereits grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die **Rebbauzonen** werden unverändert übernommen. Einzig die Fläche unterhalb des "Bickguets" wird bis zur Altwiesenstrasse verlängert, weil sich diese Fläche so im Rebkataster befindet.

Die **Spezialzone Kiesabbau** entspricht den zur Materialentnahme ausgeschiedenen Flächen. Die Entnahme und Endgestaltung ist noch nicht so weit, dass eine Rückführung in die Landwirtschaftszone möglich ist.

Die **Spezialzone Fahrende** wird unverändert übernommen. Die BNO-Bestimmung und die Ausdehnung im Kulturlandplan bleiben gleich. Die Bestimmung beruht auf der Teiländerung des Kulturlandplanes und der BNO im Jahr 2013. Der bestehende Durchgangsweg in der "Chlosterschür" ist im kantonalen Richtplan festgesetzt (Beschluss S4.1/1.1).

Weilerzone Ötlikon: Die Weilerzone muss vorläufig unverändert im Kulturlandplan dargestellt bleiben. Der im kantonalen Richtplan enthaltene Weiler Ötlikon bleibt unverändert eingetragen. Der Grosse Rat hat am 27. Juni 2023 das erste Paket der Gesamtüberprüfung des Richtplanes beschlossen. Die bisherigen nutzungsplanerischen Regelungen könnten nun richtplankonform überarbeitet werden. Als Grundlage dazu sieht der Kanton eine Weilerplanung vor, wofür eine Arbeitshilfe erstellt wurde. Die entsprechenden Planungsarbeiten und Planungsverfahren konnten aber aus zeitlichen Gründen nicht mehr in dieser Gesamtrevision vorgenommen werden.

Mit der Gründungsversammlung am 26. November 2013 wurde die **Moderne Melioration Würenlos** beschlossen. Ziel derselben ist es, die Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft zu verbessern, indem das Grundeigentum neu geordnet und die Infrastruktur (Wege, Drainagen) saniert und den heutigen Anforderungen entsprechend angepasst wird. Eine moderne Melioration weist neben der Landwirtschaft auch Zielsetzungen für den Natur- und Landschaftsschutz, Boden- und Gewässerschutz sowie für Naturgefahren und die Naherholung auf. Der Meliorationsperimeter enthält das östliche Landwirtschaftsgebiet der Gemeinde Würenlos und ist im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Die landschaftlichen / ökologischen Massnahmen aus dem Meliorationsverfahren sind in der Nutzungsplanung rechtsbeständig zu sichern. Entsprechend werden folgende Massnahmen in den Kulturlandplan aufgenommen: Revitalisierung des Furtbachs, Offenlegung Zelglibach, Biotop "Bietschäre", Sicherung bewegliche Elemente.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Die Grundlage für die Ausscheidung der Schutzzonen und Schutzobjekte bilden die aktualisierten und in Teilbereichen ergänzten Inventare:

- *Landschaftsinventar 2016/2019: Die umfassende Inventarisierung der Objekte im Kulturland stützt sich auf das bisherige Inventar resp. die bisher geschützten Objekte ab. Darin enthalten sind Magerstandorte, Fliessgewässer, Stillgewässer / Weiher, Hecken und Findlinge.*
- *Ergänzend wurde ein einfaches Inventar der Natur- und Kulturobjekte erarbeitet, das primär Objekte in den Bauzonen und im Weiler Ötlikon umfasst. Dieses enthält Einzelbäume, Brunnen, Wegkreuze, Friedhofskreuz.*
- *Moderne Melioration; Umsetzung Themenbereich Natur und Landschaft: Die in der Melioration neu geplanten Schutzzonen, wie Gewässerräume, Obstbaumbestände und Schutzobjekte, wie Einzelbäume, Hecken, werden in der Nutzungsplanung übernommen.*

Die Inventarobjekte sind in einem Grundlagenplan 1:5'000 und einer Liste zusammengetragen. Gestützt auf die Grundlagenarbeiten wurde eine Bewertung vorgenommen und entschieden, welche Schutzzonen und -objekte auszuschneiden sind.

Die Schutzzonen und Schutzobjekte müssen grundeigentümergebunden, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte war deshalb eine gewisse Zurückhaltung nötig, welche die Verhältnismässigkeit der Betroffenheit des Eigentums berücksichtigt unter Beachtung der Nutzungsbeschränkung / -flexibilität. Im Kulturland darf insbesondere den gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Landwirten zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegen gewirkt werden. Zusammenfassend ergibt sich Folgendes:

- *Von den 10 inventarisierten Magerstandorten werden deren 7 wie bisher als **Naturschutzzonen** (Magerwiesen, Fromentalwiesen, extensive Weide) ausgeschieden. Neu aufgenommen wurde die Schutzzone "Gmeumeri" (M07) und die Fromentalwiese (M08) am Nashüttenweg. Nicht inventarisiert ist die Ruderalfläche "Flüefeld" / "Tägerhardrütene". Es handelt sich um eine ökologische Ausgleichsfläche für den erfolgten Kiesabbau, die mit dem Projekt der Endgestaltung umgesetzt wird.*
- *Die bisher 5 geschützten **Weiherbiotope** werden weiterhin als Naturobjekte geschützt. Neu werden 6 zusätzliche Weiher / Kleingewässer geschützt. Das Kleingewässer "Bietschäre" (S07) ist eine Massnahme der Modernen Melioration. Der Weiher S08 liegt innerhalb der Ruderalfläche "Flüefeld" / "Tägerhardrütene".*
- *Von den 60 inventarisierten **Hecken** werden 58 geschützt, wovon deren 20 als Massnahme aus der Modernen Melioration stammen. 4 Hecken befinden sich innerhalb der Bauzone.*
- *Bisher waren 7 **Einzelbäume** geschützt. Von den 48 inventarisierten Bäumen werden neu 41 geschützt, wovon deren 11 als Massnahme aus der Modernen Melioration stammen.*
- *Insgesamt werden 7 **geologische Standorte** mit 11 Findlingen und 1 Erratiker / Aufschluss im Kulturlandplan bezeichnet.*
- *Die 6 inventarisierten **Trockenmauern** werden als Schutzobjekte aufgenommen (bisher 0).*
- *Die 7 bisher im Kulturlandplan enthaltenen **Aussichtspunkte** werden weiterhin als solche bezeichnet.*
- *Als **Kulturobjekte** aufgenommen wurden 26 Brunnen, 5 Wegkreuze, 29 Grenzsteine und 2 Bewässerungsgräben.*

Fazit: Gemäss kantonaler Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz, NLD) angelegt wurden, nicht in den Kulturlandplan zu übernehmen. Weite Teile des Kulturlandes liegen im Perimeter der Modernen Melioration. In diesen Bereich wurden strikt die landschaftlichen / ökologischen Massnahmen umgesetzt. Die Schutzobjekte beruhen auf einer Inventarisierung; sie waren schon bisher geschützt oder befinden sich an Stellen, wo sie die landwirtschaftliche Nutzung nicht übermässig einschränken. Insgesamt besteht ein hohes öffentliches Interesse, die Schutzzonen und Schutzobjekte auch ausserhalb der landwirtschaftlichen Subventionen dauerhaft und verbindlich zu sichern.

6. Öffentliche Auflage / Einwendungen

Im Zuge der öffentlichen Auflage wurden insgesamt 73 Einwendungen eingereicht. Gegenüber der öffentlich aufgelegten Vorlage wurden aufgrund der Einwendungen folgende **Änderungen** vorgenommen:

- § 11 Abs. 2 BNO wird so angepasst, dass am Standort V2 maximal noch 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) anstelle von 1'000 m² als Verkaufs- und Ausstellungs Nutzungen zulässig sind.
- § 34 Abs. 2 BNO (Trockenmauern): Ergänzung in der Spalte Pflegemassnahmen / Nutzungsbeschränkungen: "Teilweiser Rückbau bestehender Trockenmauern zulässig, soweit dies für die Bewirtschaftung nötig ist."
- § 47 Abs. 3 BNO: Die Marginalie "Geschosszahl" wird ersetzt durch "Fassadenhöhe".
- Bauzonenplan - Areal "Im Grund": Die beiden Parzellen 3019 und 3020 sowie die westlich angrenzende Teilparzelle 3080 werden von der laufenden Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung ausgeklammert. Dies hängt mit der aktuellsten Standortsuche für ein Alterszentrum zusammen. Das betreffende Gebiet gilt als einer der favorisierten Standorte für das geplante Alterszentrum. Eine Umzonung im heutigen Zeitpunkt macht daher keinen Sinn. Deshalb bleibt die Gewerbezone vorderhand bestehen. In der BNO wird § 71 Abs. 1 lit. a insofern ergänzt, als § 15 BNO vom 26. Oktober 2000 von der Aufhebung ausgenommen wird. Im eingefügten § 72 BNO wird eine Übergangsbestimmung mit folgendem Wortlaut aufgenommen:

"Für den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereich im Gebiet 'Im Grund', welcher die Parzellen 3019 und 3020 betrifft, gelten bis zum Inkrafttreten einer späteren Teiländerung der Nutzungsplanung die Bestimmungen der Gewerbezone GE gemäss § 15 BNO vom 26. Oktober 2000."

Unabhängig davon, welche Bauzone schliesslich am Standort "Im Grund" ausgeschieden wird, kann so in einer allfälligen späteren Teilrevision der Nutzungsplanung der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit besser gewahrt bleiben.

7. Fazit und Würdigung

Im umfangreichen Planungsprozess der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos wurden die kommunalen Planungsinstrumente inhaltlich und formal überprüft, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht. Die gesamthaft revidierte All-

gemeine Nutzungsplanung ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis aus der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen.

Die Allgemeine Nutzungsplanung für die Gemeinde muss vielfältigen Ansprüchen des Raumplanungs-, Umwelt- und Baurechts genügen. Sie geht aus einem langjährigen und umfangreichen Planungsprozess hervor, in welchem möglichst viele Interessenskreise einbezogen wurden. Die Umsetzung übergeordneter gesetzlicher Vorgaben kann Auswirkungen auf private Liegenschaften haben. Unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen wurde das Mögliche unternommen, um die private Betroffenheit so gering wie nötig zu halten. In Abwägung der Interessen wurde das Mögliche / Vertretbare getan, um eine allseits konsensfähige Nutzungsplanung zu erreichen.

Die Planungsinstrumente sind so ausgelegt, dass eine angemessene Innenentwicklung unter Beachtung bestehender Strukturen erreicht wird. In der Konsequenz werden die baulichen Dichten teilweise reduziert, aber z. B. wirkungsvolle Anreize zur Steigerung der Einwohnerdichte aufgenommen. Hohes Gewicht wird auf eine in vielen Belangen qualitätsvolle Entwicklung gelegt. Die Gemeinde Würenlos erhält so ein aktualisiertes und modernes Planungsinstrument, das eine auf die örtliche Situation differenziert abgestimmte Entwicklung sicherstellt.

8. Weiteres Verfahren

Die Gemeindeversammlung beschliesst die Nutzungsplanung gesamthaft oder in Teilen. Will sie wesentliche Änderungen anbringen, muss sie den betroffenen Teil zur Überprüfung resp. Überarbeitung an den Gemeinderat zurückweisen (§ 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 Interessen berühren (z. B. zusätzliche Umzonungen, Änderungen allgemeiner Bauvorschriften).

Nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist wird der Genehmigungsbeschluss der Gemeindeversammlung publiziert und die Beschwerdefrist zu laufen beginnt. Innerhalb einer Frist von 30 Tagen kann dann beim Regierungsrat Beschwerde führen, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat und bereits erfolglos Einwendung erhoben hat. Die revidierte Nutzungsplanung tritt erst mit der Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

*Die revidierte Bau- und Nutzungsordnung mit Bauzonenplan und Kulturlandplan sowie die zugehörigen Dokumente und Berichte können während der Aktenauflage im Gemeindehaus Würenlos, auf der Bauverwaltung sowie auf der Website **www.wuerenlos.ch** eingesehen werden.*

*Die neue Bau- und Nutzungsordnung ist als Synopse **im separaten Büchlein "Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung"**, welches mit dem Traktandenbericht verschickt wird, enthalten. Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan liegen diesem Büchlein **separat** bei.*

Antrag des Gemeinderates:

Der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung mit Bau und Nutzungsordnung, Bauzonenplan und Kulturlandplan sei zuzustimmen.

Gemeinderat Consuelo Senn: (erläutert das Traktandum anhand einer Bildschirmpräsentation. Zeigt Folie "Ausgangslage und Prozess".)

Ich werde zusammen mit Bauverwalter-Stellvertreterin Andrea Hofbauer einige Ausführungen zur Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung machen. Die Struktur meiner Ausführungen ist wie folgt: Ich werde erst etwas über die Ausgangslage und den Prozess, dann über die wichtige Grundlage des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) informieren, nachher über die entsprechenden Planungsinstrumente und zum Schluss noch über die Resultate der öffentlichen Auflage. Abschliessend erlaube ich mir noch etwas über die Kompetenzen zur heutigen Einwohnergemeindeversammlung zu sagen, so wie es Gemeindeammann Anton Möckel schon angekündigt hat.

Zur Ausgangslage: Das Geschäft geht viele Jahre zurück. Wie in allen Gemeinden hat es auch in Würenlos Veränderungen gegeben, auch gesellschaftlicher Art, sodass wir das Räumliche Entwicklungsleitbild als Grundlage erstellt haben, worin Bedürfnisse und Ziele festgelegt für die Zukunft von Würenlos sind und auch als Grundlage für die BNO. Der zweite Punkt ist, dass unsere heutige aktuelle BNO bereits etwa 23 Jahre alt ist. Sie wurde im Jahr 2000 von der Einwohnergemeindeversammlung gutgeheissen und im 2002 vom Grossrat, der seinerzeit zuständig war, genehmigt. Heute ist dafür der Regierungsrat zuständig. Das heisst, dass das Planungswerk schon ziemlich in die Jahre gekommen ist. Zusätzlich, das können Sie auch immer wieder feststellen, treten am 1. Januar jeweils wieder Änderungen des einen oder anderen Gesetzes oder einer Verordnung in Kraft, sodass wir unsere Planungswerke auch aus diesem Grund anpassen müssen. Das sind die Gründe, weshalb wir diesen Prozess gestartet haben.

(Zeigt Folie "Übersicht Gesamtprozess".)

Wenn man den grossen Zeitstrahl anschaut, so sieht man, dass 2018 gestartet wurde und wir heute im 8. Jahr stehen. Ich will nicht behaupten, wenn es lange dauert, wird es gut, aber ich will sagen, dass dies ein Prozess ist, an dem sich viele beteiligt haben. Selbstverständlich wollen wir auch den Kanton abholen. Deshalb befinden wir uns heute im 8. Jahr und mit der heutigen Einwohnergemeindeversammlung sind wir fast am Ziel. Zu Beginn von 2018 und 2019 gab es einen öffentlichen Aufruf, mit welchem man Leute gesucht hat, die in der Arbeitsgruppe mitarbeiten möchten. Es meldeten sich etwas mehr als 40 Personen, die da mitgewirkt haben. 2019 hat es auch Workshops zur Zieldefinition und zum Verkehr gegeben. Allein bei diesen Workshops beteiligten sich etwa 80 Personen, die wertvolle Inputs für die zukünftige Entwicklung geliefert haben. Es waren also über 100 Personen beteiligt. Ich will damit sagen, dass das Planungswerk resp. das Produkt, das wir hier traktandiert haben, nicht im Gemeinderatszimmer entstanden ist, sondern das ist in einem Team mit grosser Beteiligung von Personen aus Würenlos entstanden.

(Folie "Räumliches Entwicklungsleitbild - Hauptziele".)

Ein paar Erläuterungen zu den Grundlagen, zum Räumlichen Entwicklungsleitbild: Dieses stand ganz am Anfang mit den erwähnten Workshops. Es sind insgesamt sieben Ziele, die ich einzeln erläutere: Das erste Ziel ist, dass wir in Würenlos weiterhin sehr attraktiv bezüglich Standort sind und auch eine eigenständige Gemeinde sind resp. eine eigene Identität haben. Beim zweiten Punkt geht es um die Bevölkerungsentwicklung: Diese soll qualitativ erfolgen, d. h. primär qualitativ. Daraus können Sie bereits ablesen, dass für uns wichtig war: Qualität vor Quantität. Zum dritten Ziel: Selbstverständlich haben wir auch Gewerbezone mit Arbeitsplätzen und Arbeitnehmenden, und hinter jedem Arbeitnehmenden steht auch eine Familie. Dem wollen wir Sorge tragen, dass das weiterhin so ist. Beim vierten Ziel geht es wieder um Qualität, und zwar eine

massvolle Siedlungsentwicklung. Massvoll heisst, eine massvolle quantitative Entwicklung - mit Betonung auf "Mass". Wenn ich etwas später von einer Reduktion der Ausnützungsziffer spreche, dann hat das genau mit diesem vierten Ziel zu tun: Wir wollen nur eine massvolle Siedlungsentwicklung sicherstellen. Ein weiteres Ziel war die Verträglichkeit von Siedlung und Verkehr. Wir haben verschiedene Verkehrsträger, sei es der motorisierte Individualverkehr, der Fussverkehr, der Veloverkehr oder auch der ÖV. Das alles gilt es unter einen Hut zu bringen. Dann haben wir ausserhalb unseres Siedlungsgebietes bzw. ausserhalb der Bauzone die Kulturlandschaft oder die Landschaft. Diese braucht Landwirte für die Produktion und schliesslich dient sie auch uns allen als Erholungsraum. Beim letzten Punkt geht es um die Ökologie. Ich glaube, Sie sind mit mir einverstanden, dass dies heute ein wichtiges Thema ist und wir sorgfältig mit unseren Ressourcen umgehen müssen. Wenn man von Ökologie spricht, dann meinen wir nicht unbedingt, dass das im Wald stattfindet, sondern der sorgfältige Umgang mit unserer Lebensgrundlage kann auch innerhalb des Siedlungsgebietes passieren, und wenn etwas später von einer Grünflächenziffer die Rede ist, dann hat das genau mit dem siebten Ziel zu tun. Das sind also die Grundlagen und Ziele, die uns seit Anfang des Prozesses geleitet haben.

(Zeigt Folie "Bestandteile gesamthaft revidierte Nutzungsplanung".)

Jetzt stimmen wir heute Abend unter Traktandum 2 über drei Bestandteile ab: Das sind der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und die eigentliche Bau- und Nutzungsordnung BNO. Zu diesen können Sie Anträge stellen und über diese wird am Schluss abgestimmt. Diese sind auch grundeigentümerverbindlich. Ich möchte zwei behördenverbindliche Werke herausstreichen: Das eine ist eben das Räumliche Entwicklungsleitbild und das andere ist der Kommunale Gesamtplan Verkehr. Behördenverbindlich heisst, der Gemeinderat ist die Baubewilligungsbehörde, also für den Gemeinderat sind diese verbindlich. Sie konnten alle Dokumente auf der Website finden. Es sind etwa 25 Dokumente. Das kürzeste Dokument ist eine Seite, das ist ein Plan, und das längste ist etwa 190 Seiten stark, das ist der Planungsbericht; also eine sehr umfangreiche Dokumentation. Es gehören auch Vollzugshilfen dazu, und zwar eine für Grünflächenziffern und eine für Solaranlagen. Diese dienen als Grundlage und können eine Hilfe sein, die man zur Anwendung nutzen kann.

(Folie "Übersicht der zu beschliessenden Planungsinstrumente".)

Ich fasse nochmals zusammen: Es geht also um den Bauzonenplan, den Kulturlandplan und eben die eigentliche BNO. Dies ist das Resultat aus einem Prozess mit vielen Beteiligten. Es hat nicht nur die Kommission und die Arbeitsgruppe gegeben, es sind auch ständige Kommissionen beteiligt gewesen, wie die Baukommission oder die Planungskommission. Im Weiteren fanden zwei kantonale Vorprüfungen statt. Das ist in Mehrzahl, weil wir das zweimal machen mussten, da der Kanton beim ersten Mal nicht einverstanden war, denn wir hatten uns erlaubt, Sachen, die uns wichtig waren, so festzuhalten und nicht so, wie es der Kanton wollte. Ich komme später darauf zu sprechen. Dann haben wir zwei Mitwirkungsverfahren im Jahr 2021 durchgeführt und im letzten Jahr, 2024, fand die öffentliche Auflage statt.

(Zeigt Folie "Bauzonenplan, neues Zonenregime".)

Zum Bauzonenplan: Ich möchte Ihnen ein paar Stichworte geben, was wir im Bauzonenplan verändert haben. Beim ersten Punkt geht es um die Kernzone. Diese soll das Zentrum von Würenlos bilden, ein funktionierendes Zentrum. Dann haben wir die Dorfzone, die früher, in der Fläche gesehen, sehr gross war. Diese haben wir etwas reduziert, indem nur noch dort Dorfzone ist, wo wir tatsächlich noch die dörfliche Struktur oder die alten Strukturen haben. Und weil wir die Dorfzone reduziert haben, haben wir eine neue Dorfrandzone geschaffen. Diese ist für Gebäude, die früher in der Dorfzone waren, aber eben jüngeren Datums sind. Jünger heisst, vielleicht höchstens 20 oder 25 Jahre. Wohnzonen gibt es weiterhin als W3, W2 oder W2E. Bei der W2-Zone war uns wichtig, dass wir eine angemessene Verdichtung sicherstellen und eine Durchgrünung realisieren können. Zur W2E: Das E steht für Erhalt, dort ist nicht das

primäre Ziel, dass man eine innere Verdichtung realisieren kann. Dies als Überblick über das neue Zonenregime.

(Zeigt Folie "Ortsbildgestaltung - Bisheriger Bauzonenplan / Entwurf Bauzonenplan.)

Wenn wir jetzt den Fokus resp. den Massstab etwas vergrössern, dann sieht man einerseits den heute gültigen Bauzonenplan des Zentrums und andererseits den neuen Zonenplan. Hier haben wir ein paar Veränderungen vorgenommen.

(Gemeinderat Consuelo Senn erklärt anhand der Pläne kurz die Unterschiede zwischen dem alten und dem neuen Zonenplan.)

Entlang der Landstrasse haben wir rot markiert beidseitig die Kernzone, welche kreiert wurde. Das ist die Zone, die quasi auch das Zentrum bildet oder wo auch Publikumsnutzungen sichergestellt werden sollen. Die Dorfzone wurde reduziert; sie ist braun dargestellt - und die neueren Gebäude sind hellbraun markiert: Sie gehören zur Dorfrandzone. Sie sehen, es hat grosse Flächen, die zur neuen Dorfrandzone gehören. Das sind die wesentlichen Änderungen entlang der Landstrasse. Noch als Ergänzung die Schulstrasse: Auch hier haben wir die Kernzone bis zum Volg-Laden weitergezogen.

(Zeigt Folie "Bauzonenplan, Änderungen Grundnutzungen.)

Jetzt möchte ich ein paar Beispiele von weiteren Änderungen aufzeigen. Die frühere E2-Zone, die in die W2 gewechselt hat, das ist hier im Gebiet "Flüe", ebenso im "Gatterächer Ost", der Fall. Dort gilt natürlich wie immer der Besitzstand, also wenn dort ein Haus steht und es erfolgt jetzt ein Wechsel der Zone, dann gilt grundsätzlich der Besitzstand, auch wenn die Ausnutzungsziffer sich ändert. Violett umrandet ist die Gewerbezone "Im Grund", welche wir so beibehalten. In der öffentlichen Auflage im letzten Jahr war noch vorgesehen, diese grosse Fläche hinter dem "Steinhof"-Areal in die W3-Zone zu wechseln, wo man Wohnzonen erstellen kann, so wie die heutige "Steinhof"-Siedlung. Aber inzwischen haben sich gewisse Rahmenbedingungen verändert. Sie haben vielleicht mitbekommen, dass das Alterszentrumprojekt "Margerite" auf der Zentrumswiese nicht weiterverfolgt wird, weil es nicht zielführend ist, wenn man noch weitere juristische Schritte unternimmt. Wir haben uns dann im Gemeinderat dafür entschlossen, dass man im Zusammenhang mit dem Alterszentrum eine Standortevaluation durchführt. Es gibt etwa drei geeignete Standorte, wo man ein Alterszentrum realisieren könnte. Und einer dieser Standorte ist eben das Areal "Im Grund". Deshalb haben wir jetzt das von dieser BNO ausgeklammert, das heisst, das Areal wird nicht der Zone W3 zugeordnet, sondern es bleibt in der Gewerbezone. Auf diese Weise können wir uns die Option offenhalten, denn der Prozess überschneidet bzw. überlappt sich. Wenn tatsächlich das Alterszentrum "Im Grund" realisiert werden soll, dann ist es besser, wir lassen das Areal in der Gewerbezone und legen dann später in einer Teilzonenplanänderung eine geeignete Zone dafür fest. Das könnte dann zum Beispiel ÖB-Zone sein oder man könnte eine Spezialzone für das Alterszentrum bestimmen. Ein drittes Beispiel ist ein Wechsel von der W2-Zone in die Dorfrandzone. Dort gilt auch wieder eine Besitzstandsgarantie. Durch den Zonenwechsel können dort die Gebäudehöhen etwas grösser realisiert werden. Aber grundsätzlich gilt, dass für das, was gebaut ist, die Besitzstandsgarantie gilt. Dann habe ich noch ein weiteres Beispiel: ein Wechsel von der W2- in die W2E-Zone. Dies ist im "Erliacher"-Gebiet. Das ist tatsächlich das Gebiet, welches eine Reduktion der Ausnutzung und der Gebäudehöhe erfährt. Das ist vielleicht tatsächlich in dem Sinne etwas einschneidend. Aber auch hier gilt für ein bestehendes Gebäude die Besitzstandsgarantie. Das letzte Beispiel: Hier im Gebiet "Altwise" geht es darum, die Zone W2 in die Zone W3 zu wechseln. Das waren einige Beispiele, wie wir die Zonen in unserer Bauordnung ändern wollen.

(Zeigt Folie "Bau- und Nutzungsordnung BNO".)

Zur Bau- und Nutzungsordnung: Grundsätzlich haben wir eine Harmonisierung der baulichen Begriffe und Messweisen. Es sind etwa 30 Begriffe und Messweisen, die geändert wurden, die wir zu berücksichtigen hatten. Es geht darum, dass in den Kantonen für eine Gebäudehöhe die gleiche Messweise gilt, ob das nun im Kanton Thurgau oder im Kanton Aargau ist. Schliesslich musste auch übergeordnetes Recht berücksichtigt

werden, das heisst also kantonales Recht oder auch Bundesrecht. Die neue BNO weist 73 Bestimmungen auf.

(Folie "Bau- und Nutzungsordnung BNO, Veränderungen".)

Welche Veränderungen hat die BNO erfahren? Wir haben auf der einen Seite auf einige Sachen verzichtet. Wir haben keine maximalen Gewerbeanteile in der Wohnzone mehr. Man verzichtet auch auf eine Beschränkung beim Dach, d. h. auf eine Kniestockhöhe von 80 cm, und man verzichtet bei den Zonen W2, W3 und WG auf eine maximale Gebäudelänge. Auch die Anzahl Vollgeschosse lassen wir weg. Stattdessen reden wir von Fassaden- und Gesamthöhe. Sie können erkennen, dass wir bei diesen vier Punkten etwas weglassen, da gibt es mehr Freiheiten für den Bauträger oder für die Eigentümerschaft. Dann haben wir aber auf der anderen Seite, wie ich schon angetönt habe, auch eine generelle Reduktion der Ausnützungsziffern von 0,05, mit einer Ausnahme bei der W2: Weil die W2 heute 0,55 aufweist, haben wir uns entschlossen, dass wir dort auf 0,45 reduzieren, also um 0,1. Aber auch dort gilt, wenn ein Haus bereits steht, die Besitzstandsgarantie. Der nächste Punkt ist wichtig: Räume im Untergeschoss, ich rede von Wohnräumen im Untergeschoss, werden nicht zur Ausnützung gezählt; heute ist das so. In der neuen BNO soll dies nicht dazu gezählt werden. Bei der Kernzone erhöhen wir die Ausnützung auf 0,75; heute beträgt sie 0,6. Zum letzten Punkt: In der BNO haben wir neu einen Artikel 9 aufgeführt, wonach eine Mehrwertabgabe zu entrichten ist. Wir werden nachher beim Traktandum 3 noch auf das Reglement zu sprechen kommen, aber der Grundsatz ist auch in der BNO im Artikel 9 festgehalten. Dies sind die wichtigsten Änderungen der BNO.

(Zeigt Folie "Schema Höhen (Querschnitte) / Ausnützungsziffer".)

Dann möchte ich noch eine Ausführung machen zu den Messweisen. (Gemeinderat Consuelo Senn erläutert die beiden Schemata zur alten und zur neuen Messweise.) Ich will hier nur zwei Beispiele herausnehmen, um Ihnen zu zeigen, dass es eben durchaus auch noch Vorteile gibt. Das erste Beispiel ist die Untergeschossdefinition. Früher hat man festgehalten, dass das Untergeschoss in der Ebene auf der grössten Seite um 80 cm heraus schauen darf oder im Gefälle oder im Hang um 1,20 m. Neu ist es so, dass man den Mittelwert des ganzen Umfangs des Gebäudes nimmt, und das kann durchwegs eine Erleichterung sein, wenn man eine geschickte Platzierung des Gebäudes bezüglich Untergeschosses plant.

(Zeigt zwei Folien "Ausnützungsziffer".)

Der zweite Punkt, auf den ich aufmerksam machen will, ist die Ausnützungsziffer. In der heute gültigen BNO wird das Untergeschoss, wenn es ein Wohnraum ist oder wenn es einen Korridor hat, zur Ausnützungsziffer dazugezählt. Neu wird das nicht zur Ausnützungsziffer dazugezählt. Ich habe vorhin erwähnt, dass man die Ausnützungsziffer um 0,05 reduziert hat. Dies ist eine exakte Zahl. Hingegen sind die beiden Argumente der Untergeschossdefinition und der Ausnützungsziffer des Untergeschosses nicht so scharf, wie wenn man sagt, dass man um 0,05 reduziert. Aus diesem Grund wird jetzt Bauverwalter-Stellvertreterin Andrea Hofbauer ein paar Beispiele zeigen, an denen Sie erkennen können, dass es ganz interessante Resultate gibt, wenn man das Untergeschoss nicht anrechnet.

Bauverwalter-Stellvertreterin Andrea Hofbauer: (erläutert ihr Votum anhand einer Bildschirmpräsentation.)

Gemeinderat Consuelo Senn hat gerade informiert, dass die Messweisen Auswirkungen auf die Ausnützungsziffer haben. Die Ausnützungsziffer wird viel diskutiert. Im Vorfeld zur Gemeindeversammlung ist sie vielleicht noch ein bisschen mehr diskutiert worden. Ich möchte Ihnen gerne Hintergrundinformationen geben, damit wir alle vom Gleichen ausgehen, bevor wir in eine grosse Diskussion einsteigen.

Die Ausnützungsziffer erfasst die effektive bauliche Dichte und ist eine anerkannte Dichteziffer. Das mögliche Volumen, was man auf dem Grundstück bauen kann, wird

aber noch von anderen Geschossen, die man nicht anrechnen muss, bestimmt, zum Beispiel das Dachattikageschoss oder das Untergeschoss. Rein rechnerisch ist die Ausnützungsziffer die Summe der anrechenbaren Geschossflächen AGF geteilt durch die anrechenbare Grundstücksfläche. Ich bringe Ihnen nachher ein paar Beispiele dazu, wie das funktioniert. Die Fläche von der anrechenbaren Geschossfläche AGF, also inklusive Wände, Aussenwände, Innenwände, muss man alle brutto zählen. Bisher waren in Würenlos bei der Ausnützungsziffer bereits das Dachgeschoss und das Attikageschoss befreit, also die hat man zur Ausnützungsziffer nicht anrechnen müssen, wenn sie die Vorgaben erfüllt haben, damit es baurechtlich ein Dach- oder das Attikageschoss ist. Mit der neuen BNO sind zusätzlich Räume im Untergeschoss befreit von der Ausnützung. Wohnräume, also das, was man bisher anrechnen musste, ist künftig frei. Für die W2-Zone gibt es zusätzlich noch einen Nutzungsbonus von 10 %, wenn die Parzelle bereits überbaut ist und man eine zusätzliche Wohneinheit bringt. Das ist der Sinn der raumplanerischen Verdichtung, also das heisst, man will mehr Wohneinheiten auf der gleichen Fläche und nicht mehr Quadratmeter pro Kopf. Also das ist die raumplanerische Verdichtung, von der immer geredet wird, um dies zu optimieren. Noch zur Erläuterung wegen Wohnräumen im Untergeschoss: Wohnräume, also dauerhafte Aufenthaltsräume, Wohnräume, Büros, müssen bestimmte Mindestanforderungen erfüllen, zum Beispiel Belichtung und Raumhöhe. Da gibt es genaue kantonale Vorgaben, was man dafür bringen muss.

Ich habe ein paar Beispiele vorbereitet und bitte Sie, dass Sie mit mir die Piktogramme einmal genauer anschauen, damit ich Ihnen das erklären kann.

(Zeigt Folie "Beispiel Einfamilienhaus mit Attikageschoss".)

Das ist ein Einfamilienhaus mit Attikageschoss. Wir gehen von einer Grundstücksfläche von ungefähr 500 m² aus. Bei der aktuellen BNO haben wir eine Ausnützung von 0,45. Ganz abstrahiert gerechnet haben wir eine Grundfläche des Hauses von 10 m auf 11,20 m, pro Geschoss also 112 m². Aufgerundet gibt das 0,225, also 2 x 0,25 AZ, insgesamt 0,45. Das ist das, was man jetzt in der E2-Zone realisieren darf. Das Attikageschoss ist, wie ich bereits erklärt habe, jetzt schon frei in der aktuellen BNO und muss nicht angerechnet werden. Jetzt wird es etwas komplizierter, da haben sich schon einige Architekten die Zähne ausgebissen: Man muss quasi um ein verkleinertes Geschoss gemäss Baugesetz - um die Höhe des Attikageschosses, das sind etwa 3,20 m bis 3 m - auf der Längsseite jeweils zurückspringen und bekommt dann eine Fläche, geometrisch ermittelt, für das maximal zulässige Attikageschoss. Sie dürfen die Fläche in der Regel beliebig anordnen. So hat sich bisher die Berechnung des zulässigen Attikageschosses ergeben. Auf das vorliegende Beispiel umgerechnet ergibt dies quasi 2 x 112 m² mit der AZ 0,45 und ein Attikageschoss mit 45 m². Jetzt kommen wir zur neuen BNO: Parzelle 500 m². Aufgrund der um 0,05 reduzierten AZ haben wir dann das Gebäude von 10 m auf 10 m, das sind quasi 100 m² Erdgeschoss, 100 m² Obergeschoss und jetzt kommt die erste Neuerung der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB: Diese lässt zu, dass künftig 60 % des darunterliegenden Obergeschosses als Attikageschoss genutzt werden darf. Das heisst, zu den jetzt gültigen 45 m² darf man künftig auf einer 100 m²-Fläche 60 m² Attika bauen, die nicht an die AZ angerechnet werden. Wir haben die Berechnungen einander gegenübergestellt: Es ergibt sich nach altem Recht 2,69 und nach neuer BNO 2,60, d. h. die 0,05 schauen viel schlimmer aus, als es dann wirklich ist. Im Moment reden wir von einer Planung ab Terrain aufwärts.

(Zeit Folie "Beispiel Einfamilienhaus mit Dachgeschoss".)

Das nächste Beispiel, das ich Ihnen zeigen möchte, ist das Dachgeschoss, auch wieder in der Einfamilienhauszone. Wir gehen von einer Grundstücksfläche von 500 m² aus. Wir haben ein Gebäude von 10 m auf 11,20 m. Bisher war in Würenlos beim Dachgeschoss Kniestock von 80 cm zulässig. Auf einem Drittel der Fassadenlänge durfte man einen Dacheinschnitt machen, also entweder eine Lukarne oder Dachflächenfenster oder Loggia oder dergleichen. Nutzbar ist das Dachgeschoss eigentlich ab einer

Höhe von 1,50 m. Wir haben jetzt für die Gegenüberstellung die volle Raumhöhe angenommen, damit man das Dachgeschoss auch wirklich mit dem Attikageschoss vergleichen kann. Bei der neuen BNO gilt eine Kniestockhöhe von 1,20 m. Man darf dort also höher bauen. Sie können sich vorstellen, ich habe dann schon früher die volle Raumhöhe und schlage mir den Kopf nicht mehr an. Wir haben also die $2 \times 100 \text{ m}^2$, das ergibt die AZ 0,40 und wir haben noch den anderen Bonus, den es künftig gibt: nebst 1,20 m Kniestock und man darf bis zu einer halben Fassadenlänge das Dach für Lukarnen oder Dachflächenfenster öffnen. Die nutzbare Fläche für das Wohnen im Dach wird deutlich grösser als bisher. Auch hier haben wir probiert, das ganz abstrahiert darzustellen: $2 \times 112 \text{ m}^2$ plus 70 m^2 im Dach und $2 \times 100 \text{ m}^2$ plus 76 m^2 im Dach. Man hat dann eine vergleichbare AZ. Die AZ ist 0,45, aber wenn man es umrechnet - Wohnfläche auf die gesamte Grundstücksfläche - ergibt sich bei diesem Beispiel eine AZ von 0,59 und künftig eine solche von 0,55.

Dies waren jetzt mal die Beispiele ab Oberkante Terrain.

(Zeigt Folie "Untergeschoss".)

Jetzt wenden wir uns noch dem Untergeschoss zu, welches ja künftig befreit ist. Wir haben wieder die Parzelle von 500 m^2 , die $2 \times 112 \text{ m}^2$ und im Untergeschoss hat es keinen Wohnraum, weil die AZ bereits aufgebraucht ist. Bei der neuen BNO ist das Untergeschoss befreit und jetzt kommt der Vorteil durch die neue Messweise: Bisher durfte man um maximal 8 cm mit Oberkante Fertigfussboden übers Terrain, künftig darf der Mittelwert 80 cm um das ganze Haus herum sein. Sobald man also ein leichtes Gefälle des Terrains hat, kann man abgraben. Abgrabungen sind also auf jeder Fassadenseite um einen Drittel möglich. Sobald man leichtes Gefälle hat, kann man Wohnraum im Untergeschoss unterbringen und man muss dieses nicht an die AZ anrechnen. Ich bringe Ihnen nachher noch ein Beispiel, dass die 60 m^2 für Einliegerwohnungen nicht übertrieben sind. Also wir hätten dann $2 \times 0,20$ für die AZ 0,40, haben aber zusätzlich bei diesem Beispiel die Einliegerwohnung im Untergeschoss, welche man nicht anrechnen muss. Somit erreicht man gegenüber den bisher 224 m^2 neu insgesamt 260 m^2 aufgrund der Erleichterung, dass das Untergeschoss nicht mehr angerechnet wird.

(Zeigt Folie "Zusammenfassung".)

Ich habe die 4 Beispiele noch einmal zusammengefasst: Einmal nach der aktuellen BNO mit Attikageschoss. Wenn man die Regelgeschosse, die man anrechnen muss, und das freie Attika- und das Untergeschoss zusammenzählt, ergeben sich bei der aktuellen BNO 269 m^2 und eine AZ absolut von 0,54. Mit dem Dachgeschoss kommt man auf 294 m^2 und auf eine absolute AZ von 0,59. Dadurch, dass man das Untergeschoss künftig nutzen darf und das Attikageschoss grösser und das Dachgeschoss besser nutzbar wird, kommt man bei der neuen BNO auf 320 m^2 bzw. 0,64 AZ und mit Dachgeschoss auf 336 m^2 bzw. 0,67 AZ. Dass es jetzt ganz schematisch dargestellt. Beim einen wird es mehr sein, beim anderen wird es weniger sein. In der Realität ist es abhängig von der Topografie, von der Gebäudeform, von der Dachneigung, vom Energiestandard, weil man die Werte alle brutto nehmen muss. Es ist hoffentlich eine Erläuterung für Sie, was alles in die AZ hineinspielt bzw. welche anderen Faktoren wir haben, die mindestens genauso viel oder sogar teilweise mehr Wohnraum bieten auf der gleichen Parzelle, selbst wenn die AZ reduziert wird.

(Zeigt Folie "Beispiel: Planung EFH mit Attika nach neuer BNO, AZ = 0.40".)

Nun noch ein Beispiel, wie das konkret aussehen kann. Das ist eine tatsächliche Planung, die ich vor einer Woche auf den Tisch bekommen habe. Das ist in der E2-Zone, wo künftig eine AZ von 0,4 gilt. Das Beispiel ist umgerechnet auf die 500 m^2 Grundstücksfläche. Wir hätten jeweils 0,2 AZ für Erdgeschoss und Obergeschoss, hätten die 60 m^2 Attikageschoss und können im Untergeschoss noch eine Einliegerwohnung unterbringen. Es heisst ja, im Keller will man nicht wohnen: Man darf jeweils einen Drittel abgraben und man kann raumhohe Verglasung machen, kann einen Sitzplatz davor erstellen. Im vorliegenden Beispiel ist es als 60 m^2 grosse Wohnung eingezeichnet.

Theoretisch könnte man das Bad sogar noch rückwärtig unterbringen, weil dort ja die Wohnhygieneanforderungen nicht erfüllt werden müssen. Das sind jetzt meine Erläuterungen für die AZ. Ich denke, es ist wichtig, dass man sich die verschiedenen Beispiele und die Messweisen anschaut und nicht nur die absolute Zahl, die Reduktion, denn das ist nur die halbe Wahrheit.

(Zeigt Folie "Grünflächenziffer".)

Nun habe ich noch einen weiteren Punkt, den ich Ihnen erklären möchte, und zwar ist es die Grünflächenziffer. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer ist die anrechenbare Grünfläche, geteilt durch die anrechenbare Grundstücksfläche. Sie hat eine siedlungsgestalterische Komponente, wie Gemeinderat Consuelo Senn dies bereits erwähnt hat. Man will, dass Würenlos seinen dörflichen Charakter behält und weiterhin durchgrünt wird. Es hat aber auch eine mindestens genauso wichtige ökologische Funktion: Durch die zunehmende Versiegelung von Strassen, durch die Bebauung kann bei starken Regenfällen nirgendwo mehr Wasser abfließen. Die Siedlungen heizen sich auf. Umso wichtiger ist, dass man möglichst viel Fläche nach wie vor noch grün hält, die auch den Lebewesen zur Verfügung stehen. Die Grünflächenziffer hat gesundheitliche und soziale Aspekte. Es ist wichtig, dass man ein grünes Wohnumfeld hat, wo sich Familien, Kinder und natürlich auch Insekten und Tiere wohlfühlen können. Sie hat aber auch ästhetische, kulturelle und wirtschaftliche Aspekte und macht den Siedlungsraum attraktiv. Wie ich schon erklärt habe, ist der siedlungsökologische Aspekt nicht zu vergessen. Wenn man an die Starkregenfälle denkt, die wir immer öfter haben, oder an grosse Trockenheit - das Klima verändert sich und wir müssen schauen, dass wir nicht alles zubauen, nicht alles versiegeln. (Zeigt Folie "Einführung Grünflächenziffer".) Die Grünflächenziffer ist auch keine Würenloser Erfindung. Ich habe Beispiele, wie andere Gemeinden im Aargau damit umgehen: Baden hat eine Grünflächenziffer von 0,6, Wettingen und Aarau zum Beispiel von 0,5. (Zeigt Folie mit Schema Grünfläche und erläutert diese kurz.)

Gemeinderat Consuelo Senn: Ich glaube, die Ausführungen von Frau Hofbauer bezüglich Ausnützungsziffer haben es schon noch in sich gehabt, insbesondere die Zusammenstellung der Querschnitte. Ich hoffe, es hat Ihnen geholfen zu verstehen, dass wenn jemand behauptet, die Ausnützungsziffer gehe um 0,05 zurück und man dann weniger Wohnraum realisiere, dem natürlich überhaupt nicht so ist. Wir hoffen, dass wir mit diesen Ausführungen darlegen konnten, dass es gemäss neuer Bauordnung, insbesondere wegen des Untergeschosses und wegen des Dachgeschosses, letztendlich durchwegs eine höhere Ausnützung ergeben kann oder mehr Wohnraum geben kann.

Bevor ich zum nächsten Thema wechsele, möchte ich noch etwas nachholen. Ich habe vergessen, die beiden Fachleute vorzustellen, die da vorne sitzen: Es sind dies Herr Paul Keller von der Firma Arcoplan. Er begleitet uns schon von Anfang an. Er ist heute natürlich auch da, weil ich gestehen muss, dass ich auch nicht alles im Detail weiss. Und Herr Felix Weber von Schärer Rechtsanwälte. Wie eingangs schon erwähnt wurde, ist es uns wichtig, dass wir keine Verfahrensfehler machen und dass wir Unterstützung haben, wenn es um Abstimmungen geht.

(Zeigt Folie "Bevölkerungsentwicklung: Prognosen und Ziele".)

Jetzt möchte ich Ihnen noch kurz etwas bezüglich der quantitativen Entwicklung von Würenlos zeigen. Sie sehen hier in der ersten Linie die Prognose des Kantons, der hat tatsächlich die Idee von Würenlos bis 2040 von 8'460 Einwohnern. Es ist immer wichtig, wenn man in die Zukunft schaut, dass nicht nur die Einwohnerzahl dasteht, sondern auch das Jahr. Der Kanton hat also das Gefühl, dass wir in Würenlos im Jahr 2040

8'460 Einwohner haben müssen. In Räumlichen Entwicklungsleitbild REL, das wir erstellt haben, gehen wir davon aus, dass die Gemeinde Würenlos im Jahr 2030 7'300 Einwohner haben wird. 2030, das ist in 4 Jahren und 8 Monaten, das ist also bald. Das Fassungsvermögen gemäss neuer BNO sieht bis 2040 ungefähr zwischen 7'600 und 7'800 Einwohner vor. Sie haben vielleicht den Medien entnommen, dass wir per Ende März 2025 die 7'000er-Grenze überschritten haben. Die Zahl im REL hat der Gemeinderat seinerzeit mit dem Leitbild 2016 kreiert. Das ist also eine ziemlich tolle Leistung des Gemeinderates - ich darf das darum sagen, weil ich damals noch nicht im Gemeinderat gewesen bin. Nun gibt uns der Kanton natürlich gewisse Aufgaben oder Ziele vor. Wir haben das Dichteziel von 70 Einwohnern pro Hektare, welches wir nachweisen mussten. Wir haben das knapp erreicht. Die Modellrechnung ergab einen Wert zwischen 68,7 und 70,7. Der Kanton war der Meinung gewesen, dass damit das Ziel knapp erreicht worden ist. Das wäre also wahrscheinlich eine Schulnote 4, aber für uns ist das gut so, weil eben Qualität vor Quantität kommen soll. So viel zu den Einwohnerzahlen. (Zeigt Folie "Innenentwicklung".)

Wir haben auch eine Wohn- und Mischzone, unüberbaut. Es gibt noch einige Parzellen, die noch nicht überbaut sind. Das heisst, wir haben noch Entwicklungspotenzial, denn mit der neuen BNO haben wir aufgrund des Richtplans des Kantons Aargau nichts einzonieren können. Das heisst, wir haben eine Innenentwicklung und wir haben tatsächlich noch Potenzial bei diesen Wohn- und Mischzonen. Im Ganzen sind das etwa 5,38 ha. Wenn man nun die 70 Einwohner pro Hektare mit den 5,38 ha multipliziert, dann ergibt dies etwa 370 Einwohner. Wenn wir zu den aktuell 7'000 Einwohnern noch 370 addieren, dann sind wir ziemlich bei dem vom Gemeinderat festgelegten Ziel von 7'300. Das wäre also die Wohn- und Mischzone. Dann haben wir noch die Gewerbezone. Die bleibt so, wie es ist, auch das Gebiet "Im Grund". Ein wichtiger Punkt ist die Zone für öffentliche Bauten, die ÖB-Zone. Hiermit ist der Kanton überhaupt nicht glücklich. Er findet, dass 2,69 ha zu viel sind. Wir konnten uns aber glücklicherweise durchsetzen, denn aus unserer Sicht ist die ÖB-Zone durchwegs interessant, das gibt uns nämlich Entwicklungspotenzial und es gibt Optionen für die nähere wie die weitere Zukunft. Dies war meine Ausführung zum quantitativen Aspekt bezüglich Einwohnerzahl.

(Zeigt Folie "Umsetzung Gewässerraum: Bundesgesetz".)

Jetzt komme ich noch zum letzten Thema, zum Gewässerraum. Sie kennen unsere Hierarchie in der Schweiz mit Bund, Kanton und Gemeinde. Es gibt das Gewässerschutzgesetz und auch die Gewässerschutzverordnung. Diese bilden die Basis. 2011 hat das Volk in der eidgenössischen Abstimmung das revidierte Gewässerschutzgesetz und die Verordnung angenommen. Dort drin ist der Raumbedarf festgelegt worden, den die Gewässer haben müssen. Der Bund gibt das vor und Vollzugsbehörde ist der Kanton. (Zeigt Folie "Umsetzung Gewässerraum, Breiten in Würenlos".) Die Limmat ist nicht so heikel, aber der Furtbach ist von diesem Artikel der Gewässerschutzverordnung, wonach man einen entsprechenden Gewässerraum sicherstellen muss, betroffen. Der ist ziemlich breit. Der Gewässerraum setzt sich zusammen aus der Summe der Gerinnesohle und zweimal Uferstreifen. Im Kulturland draussen sind es 37,5 m, das ist ausserhalb des Siedlungsgebietes, da hat es genügend Raum, aber tatsächlich innerhalb des Baugebietes ist der Gewässerraum mit 26 m relativ gross. Sie müssen sich vorstellen, dass der Bauzonenplan und der Gewässerraum sich überlagern. Die Parzellen bleiben im Eigentum, Bauzonen bleiben Bauzonen, aber der Gewässerraum wird überlagert. In diesem Sinne kann es sein, dass es bei einzelnen Parzellen Einschränkungen bezüglich zukünftiger Nutzungsänderungen gibt. Wir haben unsere Unterlagen ja zwei Mal dem Kanton für die Vorprüfung eingereicht, denn beim ersten Mal hatten wir die Frechheit besessen, in unserem Baugebiet nur einen 22 m breiten Gewässerraum sicherzustellen. Der Kanton ist dann aber hart geblieben und hat sich da überhaupt nicht bewegt. Das Einzige, was mit einer Breite von 22 m übriggeblieben ist, ist ein kleiner Bereich, ungefähr zwischen Café "KURT am Bach" und "Alte Mühle". Ansonsten sind es im Siedlungsgebiet 26 m.

(Zeigt Folie "Fazit und Würdigung des Prozesses".)

Ich möchte noch das Fazit ziehen. Über all die Jahre ist das Produkt mit dem Bauzonnenplan, dem Kulturlandplan und der BNO jetzt fertig erstellt worden. Es gab vielfältige Ansprüche, es waren Bundesgesetze und kantonale Gesetze zu berücksichtigen, es sind viele Beteiligte, die mit von der Partie sind oder Interessenvertreter sind. Wichtig ist aber für uns auch, dass wir eben nicht das Ziel hatten, nur eine maximale Entwicklung von Würenlos bezüglich Einwohnerzahl zu haben, sondern wirklich Qualität in den Vordergrund zu setzen. Und es ist tatsächlich so, das haben Sie auch festgestellt, in der Konsequenz gibt es gewisse Zonen, wo die Ausnützungsziffer um die 0,05 reduziert wird. Aber ich glaube - und ich erinnere noch einmal an den Vortrag von Frau Andrea Hofbauer - es gibt durchaus Aspekte, die dem entgegenwirken können.

(Zeigt Folie "Übersicht und Anzahl der Einwendungen".)

Jetzt komme ich noch auf den letzten Punkt zu sprechen, nämlich auf die Einwendungen. Wir hatten letztes Jahr im April die öffentliche Auflage durchgeführt, das heisst, das ganze Werk ist einen Monat lang öffentlich aufgelegt, man hat die Gelegenheit gehabt, das zu studieren. Es sind Einwendungen eingegangen, das gehört zu einem solchen Prozess. Insgesamt sind es 73 Einwendungen, wovon 26 den Gewässerraum betreffen; dies sind meistens gleichlautende Einwendungen. Es ist klar, dass man sich da abspricht. Es gab noch 4 weitere Einwendungen, die ebenfalls den Gewässerraum betreffen, also sind das insgesamt 30. Ferner gab es 7 Einwendungen, die ähnlich formuliert waren wie jene vom Verein für ein lebenswertes Würenlos. Dann gab es noch ein paar weitere Einwendungen bezüglich Baumassenziffern oder Abzonungen. Mit Blick auf die Einwohnerzahl ist das doch eine grössere Anzahl, was sicher mit dem Gewässerraum zu tun hat. (Zeigt Folie "Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage".) Wir haben dann die Einwendungen geprüft und haben schliesslich in diesen Verhandlungen 4 Punkte quasi gutgeheissen. Es geht um § 11 BNO, wo es um den Standort der Verkaufsnutzung geht, und zwar im Bereich Landstrasse, Abzweiger Buechzelglistrasse. Dort ist jetzt profiliert. Es ging darum, dass man die Verkaufsnutzung von 1'000 m² auf 500 m² reduziert. Wir haben dem zugestimmt. Die Idee ist, dass es dann auch mehr Wohnraum gibt. Eine Verkaufsfläche von 1'000 m² ist gar nicht realisierbar wegen der Erschliessung, also der Verkehr ist dort eigentlich das kritische Element. Beim zweiten Punkt geht es um den Kulturlandplan, die Trockenmauern. Wir haben dort einige Trockenmauern definiert. Es ist aber auch so, dass die Landwirte mit einem Traktor oder sonst einem Fahrzeug auf ihren Felder fahren können müssen, und deshalb haben wir den Schutz gewisser Trockenmauern reduziert. Beim dritten Punkt geht es einfach um die Änderung eines Wortes, und zwar wird in der Marginalie das Wort "Geschosszahl" durch "Fassadenhöhe" ersetzt. Dann der letzte Punkt, den habe ich auch schon erklärt, das ist das Gebiet "Im Grund", welches in der öffentlichen Auflage noch als Zone W4 definiert war, jetzt aber ausgeklammert wird, das heisst, es wird in der Gewerbezone bleiben. Das sind die 4 Änderungen, die wir berücksichtigt haben.

(Zeigt Folie "Kompetenzen der Gemeindeversammlung".)

Jetzt komme ich zum letzten Punkt, danach ist dann Platz und Raum für Diskussionen, Fragen, Anträge und so weiter. Ich will zwei Sachen zu den Kompetenzen der Versammlung erwähnen. Wenn es Anträge gibt, ist klar, dann will man etwas ändern in dem ganzen Paket, ob das ein Paragraph oder ein Plan oder eine Zone ist. Hier gibt es zwei unterschiedliche Fälle: Es gibt unwesentliche Änderungen, die können wir heute Abend sogleich beschliessen. Dann gibt es aber auch wesentliche Änderungen, die können wir nicht einfach beschliessen, sondern das muss man als Teilrückweisung formulieren. Dann nehmen wir das entgegen, das ist dann quasi wie eine Hausaufgabe für den Gemeinderat. Jetzt ist die Frage: Was versteht man unter unwesentlichen oder unter wesentlichen Änderungen? Ich habe Ihnen hier zwei Beispiele, die unwesentlich sein könnten: Zum Beispiel ein falscher Begriff, d. h. es wurde ein Wort verwechselt, man hat Firsthöhe geschrieben, meinte aber Fassadenhöhe. Oder wenn es rein redaktionelle Änderungen sind. Man hätte auch noch Orthographiefehler aufführen können.

Dies sind unwesentliche Änderungen. Und jetzt ist natürlich die Frage: Was sind die wesentlichen Änderungen? Ich kann Ihnen jetzt zu den wesentlichen Änderungen nicht einfach eine lange Liste aufzeigen, das würde zu weit führen. Ich mache es ganz einfach: Alles, was nicht unwesentlich ist, ist wesentlich. Unser Jurist, Herr Felix Weber, der uns unterstützt, bestätigt, das dem nach der Gesetzgebung so ist.

(Zeigt Folie "Antrag".)

Zum Schluss noch der Antrag des Gemeinderates. Der lautet ganz einfach: Der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung mit Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonenplan und Kulturlandplan sei zuzustimmen.

Ich eröffne die Diskussion. Das ist Basisdemokratie, die hier spielt. Im Vorfeld haben wir ja empfohlen, dass wenn jemand einen Antrag formuliert, er diesen schriftlich abgibt. Wir haben bereits ein paar Anträge erhalten, aber die Anträge müssen alle mündlich vorgetragen werden. Falls jemand einen Antrag formulieren will, den er jetzt nicht schriftlich vorliegend hat, dann macht das nichts. Die Einwohnergemeindeversammlung ist dazu da, dass man sich mündlich äussern darf, also von daher sind Sie frei. Redezeitbeschränkungen gibt der Gemeinderat nicht vor, denn das gehört zu unserer Basisdemokratie. Ich möchte Sie aber bitten, vertreten Sie Ihr Votum kurz und prägnant. Die Anträge, die gestellt werden, nehmen wir vorerst entgegen. Wenn dann alle vorliegen, gibt es eine kurze Pause. Der Grund ist ganz einfach: Gewisse Anträge interagieren vielleicht miteinander oder haben eine gegenseitige Abhängigkeit und das müssen wir zuerst prüfen und dann entsprechend strukturieren, damit wir sie in der richtigen Reihenfolge zur Abstimmung bringen. So viel zum Vorgehen. Nach der Pause kommen dann die Anträge mit der Erläuterung von unserer Seite zur Abstimmung.

Herr Stephan Lüdi: (erläutert sein Votum anhand einer Bildschirmpräsentation.)

Ich möchte mich bedanken für alle Arbeiten, die geleistet worden sind. Ich habe das durchgelesen und finde, es gibt einzelne Sachen, wo die Eigentümer nicht gleich behandelt werden.

(Zeigt Folie "Problematik Grünflächenziffer und Erschliessung" mit Situationsplan Buechzelglistrasse/Buechmatt.)

Es geht um die Grünflächenziffer. Das ist ein Problem bei der Erschliessung. Hier wohnt jemand direkt an der Buechzelglistrasse, der braucht nur eine Erschliessung, weil er direkt in die Garage einfahren kann. Bei anderen erfolgt die Erschliessung über eine Privatstrasse, dies hat also hier auch keinen Einfluss. Bei einem Dritten gehört die Privatstrasse zum jeweiligen Grundstück. Wenn das also 1'000 m² sind und man jetzt einen AZ hätte und eine Grünflächenziffer von 0,5, dann gehen 500 m² weg. Wenn die Strasse 100 m² ist, dann bedeutet das, dass von diesen 1'000 m² 100 m² weggehen, sodass noch 900 m² verbleiben, d. h. es sind nur noch 450 m² und somit hat man einen Nachteil. Hier, wo die Erschliessungen gross sind, hat man einen Nachteil. Somit sind die einzelnen Grundstücke, die direkt an einer öffentlichen Strasse angeschlossen sind, bevorteilt. Andere sind auch bevorteilt, weil es eine Privatstrasse ist, aber man hier eine Parzelle hat und das somit auf die Grünflächenziffer der einzelnen Parzellen keinen Einfluss hat.

(Zeigt Folie "Grünflächenziffer (GZ) 0.5 für Zone W2E (W2 GZ 0.4) verunmöglicht Umsetzung von Bedürfnissen der Parzellenbesitzer und Ersatzneubauten in gleichem Umfang".)

Ich habe mir die Mühe gemacht, aufgrund dieses Schreibens zu den Grünflächenziffern [d. i. Vollzugshilfe zur Grünflächenziffer; d. Verf.] eine Berechnung für ein Grundstück bei einer Grünflächenziffer von 0,5 anzustellen. Ich habe mir erlaubt, bei einem Grundstück, bei welchem die private Zufahrtsstrasse dazugehört, diese Fläche für die Strasse abzuziehen. Bei einer Grundstücksfläche von 526 m² gehen dann für die Strasse von 84 m² weg [Wert gemäss Folie; d. Verf.], da sind wir schon bei 84 %, nachher geht ein

Sitzplatz weg, ein Nebengebäude begrünt etc., dann ist man schon auf 53 %. Was also nachher nicht mehr möglich ist, ist ein Carport; was auch nicht mehr möglich ist, ist ein zweiter Gartensitzplatz, ein Weg ums Haus herum, Abgänge, die Nebengebäude müssen begrünt sein, also Terrassen sind nachher auch nicht mehr möglich. Somit können bei einer Grünflächenziffer von 0,5, ganz viele Sachen nicht mehr realisiert werden, die heute vielleicht existent sind, ob man vielleicht eine Erweiterung machen will mit einem Spielplatz oder so.

(Zeigt Folie "Arealüberbauung = Auch da gilt es zu handeln!".)

Dann habe ich auch vorher immer das Wort "Qualität" gehört. Was mich dann erstaunt: Kürzlich wurde eine Überbauung am Furtbach [d. i. Überbauung "Huebacher"; d. Verf.] realisiert, wo man eine Riesen-Verdichtung hat, Ausnützungen maximieren konnte etc., und auf der anderen Seite ist man darauf bedacht, bei der W2-Zone oder neu der W2E-Zone auf Qualität zu setzen. Hier ist quasi ein Wildwuchs; auch wenn man nach Würenlos kommt, sind es eigentlich recht unterschiedliche Häuser. Ich weiss nicht, ob das im Sinn der Gemeinde und der Würenloser ist.

(Applaus)

Herr Stephan Lüdi: (Zeigt Folie "Entfall Artikel 44 Seite 29 zu Wärmepumpen".)

Zuletzt noch, das ist ein bisschen trivial, das sind die Wärmepumpen bzw. Luftwärmepumpen. Hier will man in § 44 festlegen, dass man diese Geräte mit einem Abstand erstellen muss, dass sie einzuhausen sind und so weiter, aber ich denke, das braucht es nicht, solange wir die Grenzabstände und Lärmschutzvorschriften einhalten.

(Applaus)

Herr Stephan Lüdi: (Zeigt Folie "Fazit Grünflächenziffer und neue BNO" mit folgenden Anträgen:

1. Grünflächenziffer für alle Zonen auf 0,20 festlegen (Gleichbehandlung)
2. Arealbonus mit erhöhter Ausnützung nicht ab 2'000 m² (alt 4'000 m²), sondern ab 5'000 m² und mit einer GZ von 0,4, damit Qualität entsteht.
3. Bisherige Ausnützungsziffer für die Wohnzonen (W2 0,55 und W2E 0,45) belassen.
4. Entfall § 44 zu Wärmepumpen.)

Ich komme zum letzten Punkt und zu meinen Anträgen.

Was ich nicht verstehen kann, ist auch hier in dem Beispiel mit diesen 500 m², wo man von qualitativ und so spricht. Aber wenn eine Parzelle nur 500 m² hat, dann kann man einfach nur schwer ein zweites Haus darauf erstellen, man kann es nicht über 6 Geschosse erhöhen und so weiter, und das finde ich recht einschneidend, dass genau diese Leute, welche dafür geschaut haben, dass sie eine maximale Grünfläche haben, neu mit der Ausnützungsziffer limitiert werden, mit einer Grünflächenziffer, nur weil sie einfach quasi immer den schönen Garten belassen haben. Das finde ich nicht in Ordnung. Deshalb würde ich beantragen, die Grünflächenziffer sei für alle Zonen auf 0,2 festzulegen, denn dann hätten wir eine Gleichbehandlung über alle Zonen und würden nicht einzelne bevorzugen. Weiter würde ich beantragen: Der Arealbonus, den man neu ab 2'000 m² gewähren will, der öffnet Tür und Tor für Investoren, die nicht mal hier wohnen. Bislang waren es 4'000 m², das würde ich erhöhen auf 5'000 m². Gegenüber der Bepackung, die wir auch am Furtbach haben, würde ich sagen: Dort braucht es eine Grünflächenziffer von 0,4, damit man die Qualität sicherstellen kann. Also ich denke, man ist ein bisschen auf dem Holzweg. Dann noch zur bisherigen Ausnützungsziffer der Wohnzonen: Ich denke, die kann man auch wie bisher belassen, weil wir wissen, dass - wie es Frau Hofbauer vorgerechnet hat - die Differenz letztlich nur 10 m²

oder 20 m² ausmacht. Ich finde, dass man damit nur die Leute verrückt macht. Schliesslich möchte ich Ihnen sagen, dass ich lieber auf 2 Stöcken lebe als in einem Treppenhaus über 4 Stöcke.

(Applaus)

Herr Stephan Lüdi: Der nächste Antrag betrifft noch § 44 wegen der Wärmepumpe, wie ich vorhin bereits erwähnt habe.

Was ich noch sagen will: Man sollte die Rechte der Bürger und das Eigentum schützen. Viele haben gespart für ein Haus, haben alles investiert und wenn das alles so kommt, wie das geschrieben wurde und wie wir lesen konnten, dann machen wir Werte kaputt und wir müssen bei Finanzierungen wieder schauen, dass das geht, beim Verkauf erhalten wir vielleicht weniger Geld, die Vorsorge ist gefährdet und ein Altersheim haben wir auch nicht. Vielen Dank.

(Applaus)

Herr Paul Keller: Ich als verantwortlicher Projektleiter möchte Ihnen einfach ein paar fachliche Hinweise geben zu diesen Äusserungen, die jetzt vorgebracht worden sind. Vielleicht mit einem Beispiel möchte ich anfangen, bei dem wir uns einig sind. Sie haben die Überbauung "Huebacher" als Beispiel genannt, wo die Grünflächenziffer nicht eingehalten ist. Wissen Sie, welche Ausnützung im "Huebacher" gilt? 0,55.

Herr Stephan Lüdi: Das ist schon mehr als 0,4. Und wie hoch ist die Grünflächenziffer?

Herr Paul Keller: Man kann aus heutiger Sicht sagen, dass der "Huebacher" zu wenig Grünfläche hat. Und genau heute, wenn man einen Gestaltungsplan machen würde, hätte der "Huebacher" wahrscheinlich mehr Grünfläche bei einer solchen Ausnützungsziffer.

Bei der Grünflächenziffer haben wir eine Abstufung vorgesehen: 0,2, wie es schon erwähnt wurde, hat man in der Wohn- und Gewerbezone, wo es auch gewerbliche Nutzungen hat, wo es auch gewisse befestigte Flächen braucht. Generell haben wir eine Grünflächenziffer von 0,4 in der Wohnzone W2 und W3, weil wir einfach das Gefühl haben, dass es eine messbare Grösse braucht, um diese Ziele einer Durchgrünung erreichen zu können. Die Beispiele, die hier verwendet wurden, mit der Kumulierung von all diesen Abstellplätzen, unterirdischen Bauten, werden wahrscheinlich in der Realität kaum stattfinden. Wir hatten eine Einwendung dazu. Man hat uns dort ein Beispiel vorgelegt, wo man eine oberirdische Parkierung aufgezeigt hat mit 300 m² auf 1'000 m². Genau das ist das Ziel: Wenn man eine gewisse Dichte hat, sollte man grundsätzlich versuchen, die Parkierung nicht nebendran zu erstellen, nicht eine einreihige Parkierung vorsehen und sich in der Bodenversiegelung zu beschränken. Das ist auch das Ziel, wie es vorher genannt worden ist, aus dem ganzen Planungsprozess.

Herr Stephan Lüdi: Ich kann das Haus, das ich heute habe, so nicht mehr bauen unter dieser neuen BNO.

Herr Paul Keller: Wir haben das Beispiel, das ich vorhin erwähnt habe, durchgerechnet aufgrund einer Einwendung. Wir hatten eine Einwendung zur Grünflächenziffer. Das Thema der nicht anrechenbaren Grundstücksfläche habe ich vorhin mit dem Juristen besprochen. Es gibt eine Praxis, wo man sagt, dass man diese Landfläche ab einer gewissen Grösse nicht an die Ausnützung anrechnen muss. Bei diesem Beispiel: Wir haben es kurz durchgerechnet, es sind etwa 6-7 Liegenschaften, wo sich die Grundstücksfläche reduziert aus dieser Praxis heraus, die besagt, dass die Privatstrassen in diesem Fall nicht angerechnet werden müssen. Ich wollte mit diesen Ausführungen nur aufzeigen, dass wir uns das sehr wohl überlegt haben aufgrund dieser Ziele des Prozesses, den wir gehabt haben und aufgrund des Drucks auf das Bauen, den man hat. Der "Huebacher" ist wirklich ein Beispiel, wo man sagen kann, mit diesen 0,55, die man erreicht hat, sieht man draussen, wie nah die Gebäude zusammenstehen und dass man keine Grünflächen hat. Aber wie wäre man dem begegnet, wenn man eine Grünflächenziffer von 0,22 hätte anwenden müssen? Man hätte genau das nicht erreicht, dass man etwas mehr Grünfläche haben möchte. Der letzte Punkt noch wegen des Arealbonus: Dass man dort 0,4 verlangt. Zum Verständnis: Arealüberbauungen sind ein Baubewilligungsverfahren, bei dem man erhöhte Anforderungen an die Einpassung stellt. Man muss dort allein deshalb schon einen ökologischen Ausgleich in der Regel von 15 % der Umgebung erbringen. Ich kann Ihnen sagen, da ich bisweilen Gutachten zu Arealüberbauungen erstelle, dass man dort auch die Qualitäten nachweisen muss, damit die gesamte Überbauung von der Einpassung des Volumens stimmt. Es wäre nun genau die falsche Reaktion. Bei einem Instrument, das sonst schon höhere Qualitäten hat, wird man die 0,4 in der Regel ohne Probleme erreichen. Falsch ist aber, dass man die Zahl heraufsetzt, dass man sagt, man wolle die Arealüberbauungen verhindern, denn gerade mit Arealüberbauungen will man gute Qualitäten erreichen. Diese paar fachlichen Überlegungen wollte ich zu diesen Punkten äussern. Wenn man sich den ganzen Prozess anschaut, sind diese erst im Rahmen der Einwendungen sehr vereinzelt vorgebracht worden und erst jetzt im neuen Prozess zur Diskussion gestellt worden, und insofern bitte ich Sie einfach, zu versuchen, dass wir eine ausgewogene oder differenzierte Diskussion führen und wo man wirklich versucht, alle Aspekte zu betrachten. Es ist vorhin gezeigt worden mit diesen unterschiedlichen Messweisen, dass man mit den neuen Messweisen dadurch, dass man die absolute Zahl um 0,05 herabgesetzt hat, eigentlich die 0,05 auch wieder zu einem rechten Teil kompensiert bekommt.

Gemeinderat Consuelo Senn: Danke für die Anträge. Weitere Voten?

Herr Marcus Meyer: (Zeigt Folie "Entfall Artikel 44 Seite 29 zu Wärmepumpen" von Herrn Stephan Lüdi.)

Ich äussere mich hier primär als Privatperson. Ich möchte sachlich konstruktiv auf die Äusserung von Herrn Lüdi eingehen. Ich fange an mit der Wärmepumpe, von dem, was er zur Einhausung angemerkt hat. Ich kann diesem Punkt voll und ganz zustimmen. Vielleicht eine Anmerkung, ich bin Hochschulingenieur für Energieanlagen, Wärmepumpen waren alles im Studium mit drin. Die Wärmepumpen werden vom Staat gefördert nach Wirtschaftlichkeit-Wirksamkeitskriterien und wenn man Wärmepumpen einhaust, dann führt das zu einer Rezirkulation und der Wirkungsgrad geht in den Keller. Das ist einfach Fakt. Das war die erste Anmerkung, die ich dazu habe. Dann gab es vom Gemeinderat den Wunsch, mich möglichst knapp zu halten. Ich habe in der "Limmatwelle" vom 1. Dezember 2024 auf Normenfehler in der Auslegung hingewiesen. Das ist lesenswert. Das ist die erste Anmerkung, die ich dazu zu machen habe. Das Zweite ist, eine Einhausung soll Schallemissionen zu reduzieren versuchen. Den meisten Schall hat man im Winter, wenn viel geheizt werden muss, wo die Fenster zu

sind. Da, wo die Fenster offen sind, sind heutzutage alle Wärmepumpen drehzahlregelt und haben weniger Lärmemissionen. Von daher kann ich aus fachlicher Sicht dieser Einwendung voll zustimmen. Das Nächste, was ich anzumerken habe, ist, Herr Lüdi war auf die Ausnützungsziffer eingegangen und da möchte ich auch noch mal auf die Anmerkung von Frau Hofbauer eingehen. Sie hatte dort sehr berechtigt darauf hingewiesen, dass die Grünzonen Versickerungen ermöglichen und auch gleichzeitig bei Starkregenereignissen die Hochwasserproblematik ein bisschen entschärfen. Dazu muss ich darauf hinweisen, dass Würenlos, so wie die meisten Gemeinden im Kanton Aargau wie auch in der ganzen Schweiz, im Abwassergebührenreglement entgegen den gesetzlichen Vorgaben Regenwasserzufluss nicht tarifiert. Es gibt keinerlei Anreize für vernünftig technologische Möglichkeiten, Regenwasser sinnvoll zu nutzen. Das geht insofern auf die Grünziffer ein, wenn man den Boden versiegelt hat und Regen kommt, dann fliesst natürlich das Wasser ab. Nutzungsmöglichkeiten sind technisch machbar, zu günstigen Konditionen gibt es diese, aber es gibt schweizweit kein vernünftiges Projekt, um das auszuarbeiten. Ich hatte da einen Vorschlag erarbeitet und an die Baden Regio zur Weiterbearbeitung mit dem Kanton adressiert.

Dann der nächste Punkt, den ich hier anzumerken habe, zurück zum Thema: Ich stimme voll und ganz zu, was Frau Hofbauer sagt. Wir brauchen Grünflächen auch für die Biodiversität. Aber zumindest für den Punkt des Versickerns von Wasser und Hochwasserschutz gibt es auch andere Möglichkeiten, die einfach nicht verfolgt werden. Ein weiterer Punkt in diesem Zusammenhang, worüber wir hier nicht gesprochen haben, das waren die Folgekosten von einer BNO-Änderung, wenn wir weitere Verdichtungen haben. Ich bin gemäss Behördenverzeichnis die Kontrollstelle für die Abwasserreinigungsanlage. Die Tatsache, dass Regenwasser nicht vernünftig tarifiert wird, das hatte ich genauso wie die Möglichkeiten der Reduktion im Prüfungsbericht zu Händen des Kantons adressiert und das lag auch beim Leiter der Finanzaussicht. Dann möchte ich noch auf die Präsentation, was die Einschränkungen für den Hochwasserschutz anbelangt, eingehen. Da gab es auch einige bauliche Restriktionen. Es gab auch Leserbriefe, die sich dazu kritisch geäussert haben. In dem Moment, wo die Abwassergebührenreglemente vernünftig Regenwasser tarifieren, werden sich auch die Generalen Entwässerungspläne ändern und das hat Einfluss auf den Hochwasserschutz. Das ist auch in Wettingen im Eingabeverfahren kritisiert worden, dass es nicht vernünftig beachtet wird und das geht das ganze Furttal hoch so. Ich habe nachgeguckt, es hat keiner ein gesetzeskonformes Abwassergebührenreglement, und das ist eigentlich seit 30 Jahren überfällig.

(Applaus)

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich muss leider schon den ersten Warnfinger aufheben. Es ist nicht angebracht zu applaudieren, es ist nicht angebracht "Uuuh!" oder "Buuh!" oder "Schon wieder der" zu rufen. Das ist wichtig. In einer solchen Versammlung sollte man sich möglichst neutral verhalten. Wir stehen auch nicht auf, wenn sie ein Votum vorbringen, das uns entspricht, und jubeln. Das dürfen wir nicht und das machen wir nicht. Ich bitte Sie, möglichst neutral zu bleiben. Wir sind nicht an einem Konzert, wir sind nicht am Applaudieren, sondern wir sind an einer Diskussion und ich glaube, es ist wichtig, dass wir Platz haben für die Nächsten, die sich melden wollen. Danke.

Gemeinderat Consuelo Senn: Weitere Voten?

Die Herren Georges Fritz, Beat Güller und Adrian Güller treten gemeinsam ans Mikrofon.

Herr Georges Fritz: (erläutert sein Votum anhand einer Bildschirmpräsentation. Zeigt Folie "Eventualanträge zur BNO von Georges Fritz, Beat Güller und Adrian Güller".)

Herr Adrian Güller, Herr Beat Güller und ich haben uns intensiv mit dieser BNO auseinandergesetzt. Wir sind der Meinung, dass die Gesamtrevision verfehlt ist. Wenn der Gemeinderat in den Erläuterungen auf Seite 9 als Hauptziel definiert: massvolle innere Siedlungsentwicklung, das auf Seite 16 wiederholt: haushälterischer Umgang mit dem Boden, Siedlungsentwicklung nach innen lenken, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche, wenn aber 60 % der genutzten Fläche von Würenlos umgezont werden, dann erreicht der Gemeinderat genau das Gegenteil. Mit Abzonung meine ich die Reduktion der Ausnützungsziffern.

Die farbig markierten Flächen betreffen praktisch alle Neubauquartiere, die in den letzten 45 Jahren hochgezogen worden sind. Von den bisherigen Wohnzonen E2, W2 und W3 kommt ein grosser Teil in die neue Wohnzone W2E. Betrachten Sie den Bauzonenplan: Alles, was hellgrün eingefärbt ist, wird Wohnzone W2E. Das heisst, diese Wohnzonen erfahren eine Reduktion der Ausnützungsziffer von 0,55 auf 0,40 resp. zum Teil von 0,45 auf 0,40. Eine Reduktion von 0,55 auf 0,40 ist eine Reduktion von 27 %, und das ist eine ganz massive Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes. Wenn ich hier von Ausnützungsziffer rede, bin ich mir bewusst, was Frau Hofbauer vorher ausgeführt hat. Ich muss aber einschränkend sagen, von den bestehenden Einfamilienhäusern ist bei den meisten der Keller nicht ausgebaut, der Keller ist kalt und feucht. Es besteht bei Einfamilienhäusern mit einem Satteldach kein Attikageschoss und bei einigen älteren Einfamilienhäusern, wie beispielsweise bei meinem, ist der Dachstock nicht ausgebaut. Die Neudefinition der Ausnützungsziffer bringt für die meisten bestehenden Einfamilienhäuschen praktisch nichts. Ich habe gesagt, es ist ein massiver Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten der Grundeigentümer, ein massiver Eingriff in die Eigentumsgarantie, und das nenne ich eine kalte materielle Enteignung. Es führt zu einem Wertverlust der Grundstücke. Ich sage es noch einmal, es ist das Gegenteil einer Verdichtung, einer inneren Siedlungsentwicklung. Mit dieser BNO haben wir zukünftigen Kulturlandverlust, und das wollen wir ja vor allem in der Agglomeration Zürich und im Limmattal verhindern. In der Wohnzone W2E kommt dazu, dass die Gebäudelänge von 30 m auf 20 m herabgesetzt wird und eine Grünflächenziffer von 0,4 definiert wird. Auch das ist eigentlich ein Bauverbot für die Anbauten, für Erweiterungen, für Garagen etc. Es wird von anderer Seite der Antrag auf gesamthafte Rückweisung der Gesamtrevision BNO an den Gemeinderat gestellt. Für den Fall, dass der gesamthafte Rückweisungsantrag abgelehnt wird, haben wir Eventualanträge definiert. Es geht bei den Eventualanträgen um die hauptsächlichen Kritikpunkte. Die sollen in Kraft treten, das heisst darüber soll diskutiert und abgestimmt werden im Fall, dass die Gesamtrevision nicht abgelehnt wird, sondern das sind dann Anträge auf teilweise Rückweisung an den Gemeinderat zur Überarbeitung gemäss § 25 Abs. 2 des Baugesetzes. Ich erwähne einen letzten Punkt: Wenn § 15 Abs. 2 der neuen BNO vorschreiben will, dass Grünflächen mit - Zitat - "überwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzen" bestückt werden, kann Ihnen nach den Erfahrungen, die ich auf meinem Grundstück gemacht habe, bloss empfehlen: Machen Sie das nicht! Ich habe vor 40 Jahren auf meinem Grundstück einheimische Sträucher, Breite 3 m, angepflanzt, um den Hang zu stabilisieren und mein Grundstück ein wenig abzuschirmen gegen Autobahnlärm. Ich habe dort gepflanzt: Birke, Ahorn, Vogelbeere, Schwarzdorn, Schneeball, Haselnuss, Hartriegel, das ist der sogenannte Cornus mas oder auf Deutsch Tierlibaum, und Kornelkirsche. Jetzt findet ein Ortsplaner heraus, nachdem die Bäume in 40 Jahren gewachsen sind, dass das eine Hecke ist. Das Resultat ist ein

Bauverbot, Abstand auf beiden Seiten 3 m. Es ist nichts anderes als eine Bestrafung eines Eigentümers, der vor 40 Jahren schon heimische Pflanzen gesetzt hat. Für die Punkte, die auf der Folie sind, wird jetzt Herr Beat Güller auf die einzelnen Punkte eingehen und ich bitte den Gemeinderat, falls die Gesamtrevision nicht abgelehnt wird, über die 4 Anträge die Diskussion zu führen und abzustimmen.

(Applaus)

Herr Adrian Güller: (erläutert sein Votum anhand einer Bildschirmpräsentation. Zeigt Folie "Reduktion Ausnützungsziffer - Was ist geplant".)

Nach dieser Einleitung führe ich Sie durch verschiedene Folien, die noch einmal auf die Punkte eingehen. Wir haben schon das eine oder andere gehört, was die Ausnützungsziffer anbelangt. Die neue Zone W2E hiess früher E2. Sie wird eine Reduktion in der Ausnützung von 11 % erfahren und die Zone W2 hat eine Reduktion in der Ausnützung von 18 %. Ich gehe nicht weiter darauf ein, was die Ausnützung betrifft. Hierzu hat Frau Hofbauer schon einiges gesagt.

(Zeigt Folie "Reduktion Ausnützungsziffer - Betroffenheit".)

Das ist eine Folie, die Ihnen zeigt, welche Bereiche betroffen sind, welche Gebiete von dieser Ausnützung eingeschränkt werden. Das ist ein sehr grosser Teil, der betroffen ist. Aufgezonte Parzellen sind da nicht weiter ausgeführt, aber es zeigt relativ stark, wie viel von Würenlos von dieser Reduktion betroffen ist.

(Zeigt Folie "Reduktion Ausnützungsziffer - Gegenargumente".)

Dann eine gewisse Argumentation, die wir zusammengestellt haben gegen die Reduktion der Ausnützungsziffer. Die Reduktion der Ausnützungsziffer steht im Widerspruch zur Innenentwicklung. Auch heute gibt es weitere Haustechnik und Wände und Isolationen, die auch zur Ausnützung zählen, werden viel dicker, was eigentlich eher für eine Vergrösserung der Ausnützung spricht. Die Untergeschossregelung wird neu angepasst, der Kniestock erhält eine neue Höhe, ebenso die Fassadenhöhe, aber das kompensiert die Reduktion nicht genug, auch vom Verlust des oberirdischen Wohnraums. Es ist schon ausgeführt worden, dass es für die UG-Befreiung von der Ausnützungsziffer eine klare Regelung gibt. Das ist ein sehr guter Punkt, das gibt Rechtssicherheit für die verschiedenen Kellerräume bzw. Wohnräume im Keller. Man muss dort noch etwas unterscheiden: Man spricht immer wieder generell vom Keller, aber es geht grundsätzlich darum, dass man Wohnräume im Keller erstellt hat, und diese dürfen wir eigentlich nur als Wohnräume genutzt, wenn sie entsprechende Wohnhygiene haben, also entsprechende Fensterflächen aufweisen. Attikageschosse werden auch heute nicht angerechnet. Was ein wichtiger Punkt ist, ist die Entwertung der bestehenden Immobilien. Es wurde nie eine transparente Betroffenheitsanalyse in der Gemeinde gemacht. Man konnte uns nie aufzeigen, wie viele Gebäude wirklich von dieser Reduktion durch die Ausnützungsziffer direkt negativ betroffen sind und so eigentlich zu einer materiellen rechtswidrigen Baute wird, ohne Entwicklungsmöglichkeiten. Die innere Entwicklung geht eigentlich auf Kosten von 80 % der Würenloser Eigentümer.

Herr Beat Güller: (erläutert sein Votum anhand einer Bildschirmpräsentation. Zeigt Folie "Abzonung - Was ist geplant".)

Ich spreche hier nicht nur über meine persönliche Situation, sondern vertrete die Meinung vieler betroffener Grundeigentümer, mit denen ich in den letzten Monaten und Wochen gesprochen habe.

Ich möchte Ihnen jetzt die Problematik mit dem Thema der Abzonungen erklären. Herr Senn hat die verschiedenen Zonenänderungen angesprochen, was alles verändert wird. Viele davon sind sogenannte Aufzonungen, das heisst, sie werden in eine

bessergestellte Zone gesetzt, aber es gibt doch auch einige Gebiete, die abgezont werden, wo wir nicht verstehen, warum es das braucht. Konkret sind das gewisse Wohn- und Gewerbezone, die zur Dorfrandzone umgezont werden, die dadurch eine markante Einschränkung in der Reduktion der Fassadenhöhe erfährt, was schlussendlich zu der Reduktion eines ganzen Geschosses führt. Zusätzlich sinkt auch die Ausnutzungsziffer. Ebenfalls abgezont werden die W2-Zonen, die neu W2E-Zonen werden. Für diese ist die extremste Einschränkung die Reduktion der Ausnutzungsziffer von 0,55 auf 0,4, was eine Reduktion um 27 % bedeutet. Sie verlieren aber auch an der Gebäudehöhe und an der maximalen Gebäudelänge.

(Zeigt Folie "Abzonung - Betroffenheit".)

Hier sieht man die Betroffenheit dieser Gebiete. Diese sind nicht mehr so extrem wie bei der vorherigen Folie. Einerseits ist es die Wohn- und Gewerbezone an der Bachwiesenstrasse, die Wohn- und Gewerbezone an der Schulstrasse und bei den W2-Parzellen ist es hauptsächlich im Bereich Birkenweg über die Altwiesenstrasse bis zum "Erliacher", was doch ein recht grosses Gebiet ist. Im "Gatteräcker" hat man auch noch kleine Parzelle gefunden mit einem einzelnen Dreierhaus, das auch noch eine solche Abzonung erlebt.

(Zeigt Folie "Abzonung - Gegenargumente".)

Auch hier die Argumente, die gegen die Abzonung sprechen. Wir möchten eine innere Entwicklung statt einer Schrumpfung. Die bestehenden Siedlungsgebiete sollen massvoll wachsen dürfen und nicht zurückgebaut werden. Die Gemeinde verfolgt anhand übergeordneter Pläne eigentlich eine Verdichtung nach innen und nicht eine Reduktion. Das haben wir vorhin auch schon gehört. Dennoch verstehe ich nicht, dass man gewisse Bereiche so massiv reduzieren muss auf Kosten der anderen, die massiv profitieren können. Der Erhalt der Planungssicherheit ist wichtig. Man hat unter Umständen mit der bisherigen Zonenvorgabe etwas geplant oder investiert, zukünftige Erweiterungen oder Neubauten werden so stark eingeschränkt. Diese Abzonung bringt keinen Vorteil für die Allgemeinheit und für Würenlos, verursacht aber erhebliche Nachteile für die betroffenen Grundeigentümer. Wenn ein Grundstück durch eine Abzonung an Wert verliert, kann die Bank die bestehende Hypothek unter Umständen neu beurteilen, das heisst, wer heute eine tragbare Finanzierung hat, könnte plötzlich gezwungen sein, zusätzliches Eigenkapital nachzuschliessen, was natürlich schwierig sein könnte. Die Ungleichbehandlung ist auch ein wichtiges Argument. Was bisher zulässig gewesen ist und der Nachbar vielleicht noch hätte machen können, wäre künftig auf einem vergleichbaren Grundstück nicht mehr möglich. Schlussendlich sehen wir keinen nachvollziehbaren Grund für die Abzonung. Die bestehende Zonierung wäre langfristig gut tragfähig.

(Zeigt Folie "Abzonung: Beispiel Bachwiesenstrasse".)

Auf dieser Folie möchte ich ein Beispiel für die Abzonung an der Bachwiesenstrasse zeigen, wo ich und meine Familie direkt betroffen sind. Wir blicken hier auf dem Foto von der Buechstrasse in Richtung Gasthof "Rössli" dem Furtbach entlang. Die rot markierten Häuser zeigen die Einschränkungen der neu gewählten Dorfrandzone in diesem Gebiet und das grün markierte Haus zeigt eine bauliche Möglichkeit der heutigen noch gültigen Wohn- und Gewerbezone. Gelb markiert ist die erst kürzlich neu fertiggestellte Überbauung "Huebacher". Man sieht gut, dass die rot markierten Gebäude neben der "Huebacher"-Überbauung untergehen. Die Baumöglichkeiten der Wohn- und Gewerbezone, speziell das eine Geschoss, das man mehr bauen könnte, passt viel besser in das Gebiet. Auch der Gestaltungsplan "Huebacher", der noch vor nicht allzu langer Zeit erstellt worden ist, ist auf die 3-geschossige Bauweise am Furtbach abgestimmt. Damals hat uns die Gemeinde sogar zugesichert, zukünftig auch wirklich 3-geschossig bauen zu können, damit unsere Bauten dann zum "Huebacher" passen. Jetzt, eine gewisse Zeit später, kann man sich nicht mehr daran erinnern.

Herr Adrian Güller: Wir kommen zu den Grünflächenziffern. Hierzu haben wir auch von Frau Hofbauer schon einiges gesehen. Sie hat eher ein sehr vereinfachtes Bild gezeigt, das vielleicht nicht klar sagt, was da alles dazu gehört.

(Zeigt Folie "Grünfläche - Was ist das?".)

Es wird das ganze Grundstück herangezogen. Im Bild hier ist eine sehr optimale Situation: Die Zufahrt der Garage und die Vorplätze sind direkt an der Strasse. Das braucht dann sehr wenig Platz für die Erschliessung. Was auch dazu gehört, sind allenfalls Spielplätze, Sitzplätze, Treibhäuser, Abstellplätze, Parkplätze, Stützmauern, der Schotterstreifen, den man gegenüber der Isolation um das Haus herum braucht, Wintergärten. Die begrünten Dächer zählen nicht dazu. Dementsprechend stehen da viele Einschränkungen bei dieser Grünflächenziffer.

(Zeigt Folie "Grünflächenziffer: Was ist geplant".)

Alle Wohnzonen erhalten mit der BNO 40 %, südlich der Buechzelglistrasse sind es sogar 50 %. Dort hat es nur vereinzelte Grundstücke, die das heute schon haben, alle anderen sind wesentlich weniger durchgrünt. Die Wohn-/Gewerbezone und die Dorfrandzone werden neu 20 % haben und die Gewerbezone hat heute schon 10 %.

(Zeigt Folie "Grünflächenziffer: Betroffenheit".)

Man sieht hier auch, wer davon betroffen ist. Auch hier sind grosse Grundstückflächen oder Anteile von Würenlos sind, davon betroffen. Nur ein kleiner Teil im Zentrum wird nicht belastet durch eine solche Grünflächenziffern. Dunkelorange dargestellt ist der Bereich, der die 50 % Grünflächenziffer haben soll.

(Zeigt Folie "Grünflächenziffer: Gegenargumente".)

Die Grünflächenziffer macht keine Aussage zur Qualität. Wir sagen: lieber freiwillig mehr Qualität statt Zwang zur Quantität, Blumenwiesen statt Pflichtrasen. Der Richtplan Natur spricht auch von Grünflächenziffern inklusive Qualitätsmerkmalen. Man kann wenig genutzte Rasenflächen durch Motivation und Beratung einfach in Blumenwiesen umgestalten. Durch Beratung kann man die Leute sensibilisieren für das Anliegen, statt ihnen einen Zwang aufzudrücken. Würenlos ist bis jetzt sehr grün, auch ohne Grünflächenziffern. Grenzabstände und Ausnützungsziffern genügen dafür. Eine Grünflächenzifferneinführung ist eine Überregulierung. Bei unseren hohen Anschlussgebühren will niemand freiwillig eine Fläche versiegeln, weil die Anschlussgebühren so horrend hoch sind, dass man alle Möglichkeiten suchen wird, um darum herumzukommen. Wir wollen auch keine Baupolizei im Garten oder Drohnen, die unseren Garten überwachen und schauen, was wir dort machen. Das gibt einen enormen Aufwand für die Verwaltung und entsprechende Kosten. Übrigens hat der Kanton die Praxis schon mehrfach in Würenlos angewendet und es werden Grundeigentümer einfach verdächtigt, dass sie illegale Sachen erstellt haben. Neubauten mit grossen privaten Zufahrten werden praktisch verunmöglicht. Über Dienstbarkeiten sind sehr viele Liegenschaften betroffen. Es entsteht eine grosse Rechtsunsicherheit. Viele bestehende Bauten werden durch Grünflächenziffern rechtswidrig. Der Gemeinderat spricht von wenigen Grundstücken. Welche Grundstücke diese überhaupt einhalten, diesen Beweis ist er uns bis jetzt noch schuldig geblieben. Der Grundeigentümer wird massiv eingeschränkt in seinen Entwicklungsmöglichkeiten. Im REL H6 ist von Beibehalten der Naturräume, und nicht von Erhöhen die Rede. Wir sehen darin eine Erhöhung. Das ist eine massive Einschränkung des Grundeigentums.

(Zeigt Folie "Grünflächenziffer: Beispiel versiegelte Gemeindeflächen".)

Wir sehen hier den Lindenplatz in Ötlikon, der komplett versiegelt wird. Es gibt auch andere Varianten, man wollte das aber nicht berücksichtigen, sondern man versiegelt die Fläche lieber. Das Bild rechts zeigt den Platz beim Alten Schulhaus: mehr oder weniger ein Schottergarten. So wird der grüne Gedanke von der Gemeinde umgesetzt - und dem Grundeigentümer wird eine Grünflächenziffer aufgezwungen.

(Zeigt Folie "Grünflächenziffer: Qualität statt Quantität".)

Dann ein Beispiel, das für Qualität statt Quantität steht. Lieber 5 m² mit Qualität, zum Beispiel Blumenwiesen oder Kleinstrukturen für Bienen und Kleinlebewesen am Rand

von wenig genutzten Wiesen. Da findet jeder eine Ecke, die er so umgestaltet werden kann, anstatt 50 m² Quantität als Golfgras mit einem tiefen ökologischen Wert. Eine Golfgras bringt keine Biene zurück und die Vögel finden keinen Schutz und werden so zu Katzenfutter.

Herr Beat Güller: (Zeigt Folie "Gebäudelänge - Was ist geplant".)

Jetzt geht es um die Anpassung betreffend der maximal möglichen Gebäudelänge. Neuerdings wird in der ehemaligen Einfamilienhauszone, also der neuen W2E-Zone, eine maximale Gebäudelänge von 20 m eingeführt. Vorher gab es in dieser Zone keine Beschränkung. Parallel wird in den anderen Wohnzonen, also W2, W3 und der Wohn-/Gewerbezone, die maximale Gebäudelänge aufgehoben.

(Zeigt Folie "Gebäudelänge - Gegenargumente".)

Unsere Gegenargumente gegen die neuen Gebäudelängen in der W2E-Zone sind die folgenden: Obwohl ein Neubau die Zonenvorgabe, also die Ausnützungsziffer und den Grenzabstand erfüllt, schränkt die Gebäudelänge die Nutzbarkeit der Parzellen zusätzlich unnötig ein. In der W2, W3 und Wohn-/Gewerbezone kann man Arealüberbauungen ab 2'000 m² durch einen Bonus in der Ausnützung zusätzlich verdichten für noch grössere Bauten - dies als Gegenüberstellung. Diese Beschränkung auf 20 m lässt keine Doppelhäuser mit Garage auf einer Linie mehr zu. Verschiedene schmale, geschnittene Grundstücke werden schwer überbaubar und erreichen die gewünschte Ausnützung nicht mehr. Einige Bauten, es sind nicht wenige, die heute über 20 m lang sind, werden rechtswidrig. Macht ein neues Gesetz, welches das vorsieht, Sinn? Diese Einschränkungen werden logischerweise für den einzelnen Eigentümer gross sein und können auch wieder Tür und Tor für Investoren öffnen, was wir nicht unterstützen.

(Zeigt Folie "Gebäudelänge: Beispiel - Unnötige Einschränkung".)

Auch hier noch zwei Beispiele. Von dieser unnötigen Einschränkung auf dem linken Bild sehen Sie ein neues Gebäude ganz links im Plan, das die 20 m Gebäudelänge überschreitet. Nebendran sind zwei ältere bestehende Bauten, die jetzt nach der neuen Regelung die 20 m nicht mehr überschreiten dürfen. Die betroffenen Familien könnten die Grundstücke unter Umständen nicht mehr einzeln optimal oder separat überbauen. Das ist ein markanter Wertverlust für die Eigentümer und öffnet auch wieder Tür und Tor für einen eventuellen Investor, der beide Parzellen zusammen mit etwas Grösserem überbauen will. Das Bild rechts zeigt ein Doppelhaus mit Garagen dazwischen. Das könnte so zukünftig nicht mehr zusammengebaut werden und es bräuchte für die gleichen Bauvolumen mehr Land.

Herr Adrian Güller: (Zeigt Folie "Schlussfolgerungen".)

Schlussfolgerungen: Die Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung ist ein bedeutender Schritt für die Zukunft von Würenlos. Es ist nicht relevant, wie viele Jahre diese Planung schon gedauert hat oder wie viel Geld sie gekostet hat. Wir brauchen eine ausgewogene und tragbare Lösung für die nächsten 20 Jahre für alle Würenloserinnen und Würenloser. Unsere Anträge zielen genau auf diese Verbesserungen ab und wir hoffen, dass Sie unsere Teilrückweisungsanträge konstruktiv unterstützen. Mit dem Nein zur BNO schaffen wir die Grundlage dafür, dass die Anliegen ernstgenommen werden und in einer überarbeiteten Vorlage fairer gestaltet werden. Die vorgesehenen Anpassungen der BNO sind ungeeignet, um die angestrebten Ziele zu erreichen, ohne die Rechte der Einwohnerinnen und Einwohner zu beschneiden. Die vorliegende BNO nimmt zu wenig Rücksicht auf die bestehende Situation. Wir sind auch gegen starkes Wachstum und für die Wohnqualität. Aber genau die geplanten Massnahmen greifen zu tief in das Eigentumsrecht ein. Wir befassen uns schon seit Anfang an mit der BNO-Revision und mit dem Thema und wir haben bei Workshops, beim Mitwirkungsverfahren und natürlich auch bei Einsprachen unsere Inputs hinterlassen. Gehör gefunden für

unsere Anliegen haben wir aber nie. Zu diesen 73 Einsprachen hat es vorab noch circa 200 Vorschläge im Mitwirkungsverfahren gegeben, von denen auch sehr wenig umgesetzt worden ist. Von diesen 200 Vorschlägen im Mitwirkungsverfahren hört man irgendwie selten etwas. Nun entscheiden wir heute Abend über die Bedürfnisse der BewohnerInnen, wie sie mit dieser Vorlage umgehen wollen.

(Applaus)

Gemeinderat Consuelo Senn: Besten Dank den Herren Fritz und Güller. Das war eine minutiöse Vorbereitung. Danke für die Präsentation. Wir haben die Anträge entgegengenommen. Ich habe jetzt aber auch verstanden, es hat jemand noch einen Antrag für eine Gesamtrückweisung. Ich würde gerne vorschlagen, dass die Person jetzt diesen Antrag stellt, so könnten wir darüber abstimmen. Vielleicht können wir uns dann die nächsten zwei Stunden sparen. In dem Sinn möchte ich die Person bitten, diesen Antrag zu formulieren, wenn sie will, also natürlich freiwillig.

(Applaus)

Herr Heinz Markwalder: (Zeigt Folie "Anträge GV 29.04.2025, neue BNO".)

Also, vielleicht bin ich da jetzt doch am falschen Ort. Ich weiss nicht, ob dann der Fachmann, der Jurist, das als Gesamtrückweisung anschaut, aber es sind doch ein paar einschneidende Sachen.

Ich fange mit den Anträgen an und begründe das nachher. Ich habe 3 Anträge an die BNO:

1. Die Bauzonenvorschriften (3.1 Bauzonen) sind zurückzuweisen.
2. Das Bauinventar des Kantons Aargau, inklusive Schutzzonen und Schutzobjekte, ist zurückzuweisen.
3. Der Dorfteil Weiler "Ötlikon" ist in der neuen BNO komplett auszuklammern, alle Artikel und Pläne.

Ich möchte jetzt das noch kurz begründen. Ich beginne wieder bei Punkt 1. Die Bauzonenvorschriften 3.1 sind zurückzuweisen. Diese sind neu zu überarbeiten im Sinne einer Vereinfachung ohne neue Verschärfungen und Eingrenzungen, zum Beispiel die Dorfzone: Neue Dacheinschnitte sind untersagt - warum? Dachfenster nur bis 0,8 m² - warum? Neue Grünflächenziffer - warum? Zum Teil Reduktion Ausnutzungsziffer. Es wurde vorher angetönt, dass man eigentlich eher ein wenig verdichten müsste, dass man nicht neues grünes Land braucht und dass vor allem das genutzt wird, das in diesen Zonen vorhanden ist.

Das Bauinventar des Kantons Aargau inklusive Schutzzonen und Schutzobjekte ist zurückzuweisen. Dieses ist neu zu überarbeiten, Inhalte der Schutzzonen sind zu verkleinern und Schutzobjekte im Sinne einer wirtschaftlichen und nutzerorientierten Zielerhaltung neu, mit weniger ideologischen Ansichten der Kantonalen Denkmalpflege. Das Bauinventar hat keine rechtliche Bedeutung bis zur Annahme durch die Gemeindeversammlung und Rechtskraft der BNO. Jetzt können wir stoppen und die Schutzzonen und Schutzobjekte reduzieren und später grundeigentümerverbindlich regeln.

Der Dorfteil Weiler "Ötlikon" ist in der neuen BNO komplett auszuklammern, alle Artikel und Pläne. In § 38 wurde nicht nur der Artikel 7 angepasst, sondern auch der Artikel 8, Baubewilligung nur Kanton. Das ist ganz entscheidend, finde ich. Vorher hiess es: Man muss den Kanton fragen. Das ist klar, dort sind die Fachleute. Aber die Gemeinde entscheidet. Und diesen Leuten können wir in die Augen schauen. Da geht es bei vielem um Ausbauten von Gebäuden, es geht um Dachöffnungen, es geht darum, dass man irgendwo Licht hineinbringt, sei es im Keller oder im Dach, und wenn man das Dach

nicht aufmachen kann, kann man nichts machen. Ötlikon ist, wenn es ausgeklammert ist, dannzumal mit dem neuen kantonalen Richtplan neu zu beurteilen. Das sind die Punkte, die ich als Antrag stelle. Fazit und Würdigung - diesen Satz habe ich aus dem Traktandenbericht, Zitat: "Unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen wurde das Mögliche unternommen, um die private Betroffenheit so gering wie möglich zu halten." - Ich glaube, da ist noch etwas mehr Luft nach oben möglich. Ich danke allen, die in diesem umfassenden Werk mitgearbeitet haben, aber wir sollten noch einmal eine Überarbeitung starten. Bitte stimmen Sie meinen Anträgen zu. Danke.

(Applaus.)

Herr Pascal Renaud-dit-Louis: Ich versuche, es verfahrenstechnisch kurz zu machen und dem Wunsch von Gemeinderat Consuelo Senn zu entsprechen: Ich beantrage die Rückweisung des Geschäfts der Revision der Bau- und Nutzungsordnung.

Aus der Versammlungsmitte wird nach dem Namen des Redners gefragt.

Herr Pascal Renaud-dit-Louis: Ich bin Pascal Renaud, Entschuldigung. Diejenigen, die in der Regel zur Gemeindeversammlung kommen, kennen mich als Präsidenten der Finanzkommission. Diejenigen, die das erste Mal hier sind - Entschuldigung. Ich würde es toll finden, wenn an alle Gemeindeversammlungen so viele kämen, das wäre wirklich sehr wertschätzend aus demokratischer Sicht.

(Applaus)

Gemeinderat Consuelo Senn: Zuerst danke ich Herrn Heinz Markwalder für die Anträge, die nehmen wir gerne entgegen. Jetzt hat Herr Pascal Renaud-dit-Louis die Gesamtrückweisung beantragt und aufgrund dieses Antrags werden wir jetzt über die Gesamtrückweisung abstimmen. Ich will aber noch in die Runde fragen, ob noch jemand etwas zu sagen hat genau zu dieser Gesamtrückweisung, dann wäre das noch die Gelegenheit, sich zu äussern. Aber nur zu dieser Gesamtrückweisung, nicht mehr und nicht weniger.

Herr Raphael Sekinger: Wenn diese gesamte BNO abgelehnt wird, ist damit auch der Gewässerraum betroffen? Ich habe dazu etwas vorbereitet.

Gemeinderat Consuelo Senn: Ja, dann ist alles abgelehnt. Je nach Ausgang der Abstimmung können Sie dann Ihren Antrag noch formulieren.

Herr Olivier Rahm: Wenn man den Antrag zurückweisen würde, müsste man auch wissen, in welche Richtung es gehen sollte. Wenn ich jetzt die Voten so gehört habe, ist vor allem die Abzonung ein grosses Thema und ich denke, vielleicht müsste man sich auch überlegen, dass wenn man es ablehnt, auch die Richtung vorgeben müsste, in welchen Bereichen man das überarbeiten sollte. Denn sonst kommt das Geschäft nachher wieder zur Abstimmung und man weiss dann wieder nichts. Vielleicht noch einfach ein Hinweis, wenn ich das hier sehe. Ich bin von Beruf Immobilienbewerter und ich habe im ganzen Aargau zu tun. Als ich das durchgelesen habe,

war ich wirklich etwas schockiert wegen der vielen zusätzlichen Vorschriften und Regelungen. Es gibt Gemeinden, zum Beispiel Rapperswil, die haben die ganze Ausnützungsziffer einfach vollständig abgeschafft. Das müsste man sich vielleicht auch mal überlegen, eine gewisse Vereinfachung hinzukriegen, denn man hat schon so viele Vorschriften; man hat den Grenzabstand links 4 m, den Grenzabstand rechts 4 m, den Grenzabstand vorne 8 m, man hat Gebäudehöhe, Gebäudelänge. Spielt es dann wirklich so eine Rolle, was im Gebäude innen ist? Das würde dann ja zum Beispiel auch die Entwicklung gegen innen ermöglichen, weil wenn man in einem bestehenden Gebäude ein Dach ausbaut, dann hat man dennoch die hohe Lebensqualität und wenn man den Keller ausbaut, hat man immer noch die gleiche Lebensqualität, man hat ein grünes Quartier, aber man kann mehr Wohnraum für mehr Leute schaffen mit relativ einfachen Mitteln. Die Wohnungsnot ist hier im Limmattal ja auch ein Thema - also, dass man da vielleicht neue Wohnungen schaffen könnte, indem man einfach gewisse Vereinfachungen vornimmt und nicht alles ins letzte Detail regelt, beispielsweise durch die ganze Abschaffung der Ausnützungsziffer. Das wäre auch noch mein Antrag, eben entweder Abschaffung der Ausnützungsziffer oder dann, dass man sagt, in welche Richtung es nach der Rückweisung gehen soll.

Gemeinderat Consuelo Senn: Danke für den Hinweis. Dies ist sehr berechtigt. Ich glaube, aufgrund des heutigen Abends und dieser verschiedenen Voten über Ausnützungsziffer, Abzonungen, Grünflächenziffern hat der Gemeinderat schon einige Inputs erhalten.

Herr René Oberlin: Ich würde gerne über das abstimmen, was Sie vorgeschlagen haben, Herr Senn, aber ich habe mir zuerst einmal noch drei Fragen aufgeschrieben, und ohne dass die beantwortet sind, fühle ich mich nicht fähig, abzustimmen. Deshalb stelle ich noch schnell meine drei Fragen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Entschuldigung, Herr Oberlin. Es gibt Spielregeln, die man einhalten muss. Eine davon ist, sobald man einen Rückweisungsantrag der ganzen BNO hat, muss man über diesen Antrag abstimmen. Wir können die Diskussion nicht weiterführen, wir dürfen sie nicht weiterführen, auch wenn sie uns vielleicht Informationen bringen würde.

Herr René Oberlin: Heisst das, dass ich meine Fragen früher hätte stellen müssen?

Gemeindeammann Anton Möckel: Leider, ja - oder der Antrag hätte früher kommen müssen.

Herr René Oberlin: Ich kann nicht mehr als aufstrecken.

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich habe es gesehen; es waren noch viele andere, die sich melden wollten. Ich finde es wichtig, wir müssen zu dieser Abstimmung kommen, das ist das A und O von der Ordnung her und auch wichtig ist, dass Gemeinderat Consuelo Senn noch einmal die Haltung des Gemeinderates darlegt, bevor wir abstimmen. Wichtig ist, dass wir das einfach jetzt beenden, denn wenn der Antrag abgelehnt

wird, dann reden wir weiter, denn dann ist die Rückweisung des Antrags abgelehnt, dann können wir wieder in die Detaildiskussionen einsteigen. Danke.

Gemeinderat Consuelo Senn: Danke für die Erläuterung.

Frau Maja Wanner: Ich habe ein Votum.

Gemeinderat Consuelo Senn: Bedauere, der Gemeindeammann hat angewiesen, dass die Abstimmung vorgenommen wird.

Frau Maja Wanner: Ich möchte etwas zum Rückweisungsantrag sagen.

Gemeindeammann Anton Möckel: Ich möchte hier korrekt sein: Wenn es zum Antrag der Rückweisung etwas Substanzielles ist, darf man das noch sagen, aber eben nicht ausufernd in Themen, wie irgendwelche Ausnützungssiffer oder dergleichen.

Frau Maja Wanner: Ich möchte etwas zum Rückweisungsantrag sagen. Ich möchte nur wissen, wie das weitere Vorgehen aussieht, wie lange es dauert, bis ein neuer Vorschlag auf dem Tisch liegt.

Gemeinderat Consuelo Senn: Das ist eine ganz einfache Frage. Die Antwort ist sehr schwierig, ich kann sie nicht exakt beantworten. Ich habe vorher gesagt, dass wir im 8. Jahr sind. Da gibt es einen Prozess für eine neue BNO mit Mitwirkungsverfahren, öffentlicher Auflage, Vorprüfungsbericht, Einwendungsverhandlungen und so weiter, das dauert. Das muss auch zuerst wieder neu erarbeitet werden. Also im nächsten Jahr ist das sicher nicht parat.

Herr Paul Keller: Ich kann das wirklich nicht genau sagen, wie es weitergeht. Die Grundfrage ist einfach, wenn man jetzt den Antrag annimmt, dann muss der Gemeinderat hinter die Bücher und muss sich überlegen. Es kann sein, dass man sogar mit diesen Rädelsführern, die jetzt hier gesprochen haben, zusammensitzt und schaut, welche Punkte man bereinigen kann, und dann muss man überlegen, welche Punkte man anpassen kann und wie weit man beim Verfahren zurück muss. Es wird sicher so sein, dass man noch einmal kantonale Vorprüfungen machen muss, noch einmal eine Auflage und das Geschäft noch einmal vor die Gemeindeversammlung bringen muss. Das kann 1 bis 2 Jahre dauern im Normalfall, aber je komplexer das wird, desto länger geht es.

Gemeinderat Consuelo Senn: Danke Herrn Paul Keller für diese Erläuterungen. Ich möchte noch einmal die Haltung des Gemeinderates darlegen. Wir haben den Antrag formuliert, dass wir die neue Nutzungsplanung mit dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan und der Bau- und Nutzungsordnung annehmen wollen. Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass man die Änderungen oder das neue Werk annimmt, weil das ein Schritt in die Zukunft ist. Einfach die Gegenwart zu verlängern, das ist aus unserer Sicht nicht zielführend. Das ist die Sicht des Gemeinderates.

Jetzt möchte ich aber den Antrag von Herrn Pascal Renaud-dit-Louis vorlesen, der lautet: Rückweisung der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung mit der Bau- und Nutzungsordnung, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan.

Antrag Pascal Renaud-dit-Louis:

Rückweisung der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung mit der Bau- und Nutzungsordnung, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan.

Abstimmung:

Dafür:	382 Stimmen
Dagegen:	126 Stimmen

Der Rückweisungsantrag von Herrn Pascal Renaud-dit-Louis ist somit **angenommen**.

(Applaus)

Gemeinderat Consuelo Senn: Das heisst, der Gemeinderat nimmt die grosse Hausaufgabe entgegen. Er setzt sich intensiv mit der Verbesserung der Bau- und Nutzungsordnung, des Kulturlandplans und des Bauzonenplans auseinander. Wie Herr Paul Keller schon ausgeführt hat, müssen wir uns das Vorgehen überlegen und dann informieren wir Sie sicher. Ich habe ja schon eingangs erwähnt, dass viele Leute in den vergangenen 8 Jahren mitgearbeitet haben. Vielleicht ist es interessant, noch andere Leute mit ins Boot zu nehmen.

Herr Adrian Güller: Ich möchte da noch schnell etwas anführen, und zwar müsste man sich schon überlegen, ob wir mit Herrn Keller und der Firma Arcoplan weiterfahren wollen. Herr Keller bezeichnet uns hier als Rädelsführer und ich glaube nicht, dass man Leute, die die eigene Meinung vertreten und die Meinung von anderen Leuten abholen, als Rädelsführer bezeichnen kann.

(Applaus)

Traktandum 3

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

Bericht des Gemeinderates

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erfahren durch Planungsmassnahmen teilweise erhebliche Planungsvorteile. Ein Teil dieser Planungsvorteile ist an die Öffentlichkeit (Kanton und Gemeinde) abzutreten. Gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) hat das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu regeln, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen. Der Kanton Aargau regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen in § 28a ff. Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993. Ergänzende und präzisierende Bestimmungen finden sich in der kantonalen Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV) vom 15. März 2017.

Beim Ausgleich von Planungsvorteilen sind die beiden Verfahren voneinander zu unterscheiden:

- 1. Einzonungen und gleichwertige Umzonungen im Sinne von **§ 28a Abs. 1 BauG**: Bei Einzonungen werden Flächen neu einer Bauzone zugewiesen (z. B. von der Landwirtschaftszone). Bei gleichwertigen Umzonungen handelt es sich um Planungsmassnahmen, bei welchen Grundstücke aus einer Zone, in der das Bauen verboten ist (z. B. Grünzone oder Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) in eine Bauzone umgezont werden. Dieses Verfahren richtet sich nach kantonalem Recht. Bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen ist die Mehrwertabgabe zwingend und aufgrund einer Verfügung abzugelten.*
- 2. Andere Planungsvorteile im Sinne von **§ 28a Abs. 2 BauG**: Darunter werden alle anderen Planungsvorteile verstanden, die nicht durch den ersten Fall abgedeckt sind. Diese werden in § 2 Abs. 2 des vorliegenden Reglements aufgelistet. Das Reglement bildet primär den rechtlichen Rahmen für die Erhebung dieser anderen Planungsvorteile und für die Erarbeitung von verwaltungsrechtlichen Verträgen, die mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bei Vorliegen solcher Planungsvorteile erarbeitet werden.*

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung wird das Thema Mehrwertabgabe / Ausgleich von Planungsvorteilen in der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wie folgt abgehandelt:

- In § 9 Abs. 1 BNO wird gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG der Abgabesatz bei Einzonungen und diesen gleichgestellten Umzonungen auf 30 % des Mehrwertes festgelegt. Der Abgabesatz entspricht dem maximal möglichen Abgabesatz gemäss kantonalen Baugesetz. Gestützt auf § 28e BauG kommen davon 20 % des Mehrwertes der Gemeinde zugute. Bei der Gemeinde gelangen die Abgaben in einen Spezialfonds gemäss diesem Reglement.*
- In § 9 Abs. 2 BNO wird gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG für weitergehende Planungsvorteile eine gesetzliche Grundlage geschaffen, welche den Gemeinderat berechtigt, mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abzuschliessen.*

Aus dem zu beschliessenden Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen ergibt sich zusammenfassend Folgendes:

In § 1 werden die baugesetzlich erfassten Planungsvorteile behandelt, indem auf § 9 Abs. 1 BNO verwiesen und indem übergangsrechtlich der gleiche Abgabesatz festgelegt wird, falls das Reglement früher in Kraft tritt.

In § 2 werden die Tatbestände aufgeführt, woraus planungsbedingte finanzielle Vorteile abgeschöpft werden können. Solche Vorteile können nur im Rahmen einer allgemeinen Nutzungsplanung oder einer Sondernutzungsplanung entstehen. Die Einnahmen aus der Abschöpfung der planungsbedingten Mehrwerte sind gestützt auf das übergeordnete Recht zweckgebunden (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG). Auf dieser Basis halten § 2 Abs. 4 sowie § 4 Abs. 1 des Reglements präzisierend fest, welche Verwendungszwecke Gegenstand von Verträgen sein können.

§ 3: Für die Verwaltung der Erträge aus planungsbedingten Mehrwerten wird eigens ein Spezialfonds eingerichtet. In diesen Fonds werden sowohl Erträge über den Mehrwertausgleich gemäss kantonaler Rechtsgrundlage (Einzonungen) als auch aus der kommunalen Regelung nach diesem Reglement einbezahlt.

§ 4 Abs. 2: Über die Verwendung (Art und Höhe) der Beiträge aus dem Spezialfonds entscheidet der Gemeinderat bis zu einem Betrag von Fr. 150'000.00 abschliessend. Höhere Beiträge fallen in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

§ 5 regelt die Berechnung des Ausgleichs von Planungsvorteilen, den Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme und die Abzugsmöglichkeiten.

§ 6 regelt die möglichen Arten der Sicherstellung der Ausgleichsleistungen sowie den Bezug (Vertrag, Zeitpunkt). Bezüglich Veräusserung wird auf die kantonale Baugesetzgebung und auf die kantonale Steuergesetzgebung abgestützt.

Im Übrigen stützt sich das Reglement auf die kantonale Verordnung über die Mehrwertabgabe, was die Verwendung der Mehrwertabgabe, Beitragsgesuche oder Auszahlungsmodalitäten betrifft.

Fazit

Die aus unterschiedlichen Planungsmaßnahmen hervorgehenden Planungsvorteile sollen insbesondere dazu dienen, Beiträge an die Erhöhung der Siedlungsqualität, an die Förderung des öffentlichen und geteilten Verkehrs sowie des Fussverkehrs oder an die Mehrkosten bei Sanierungen von Gebäuden mit Substanzschutz zu leisten. Auch sollen daraus Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, bezahlt werden können. Insofern besteht ein hohes öffentliches Interesse am Erlass dieses Reglements.

Inkrafttreten

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen tritt per 1. Januar 2026 in Kraft.

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen ist im separaten Büchlein "Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung", welches mit dem Traktandenbericht verschickt wurde, enthalten.

Antrag des Gemeinderates:

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen sei zu genehmigen.

Gemeinderat Consuelo Senn: (erläutert das Traktandum anhand einer Bildschirmpräsentation. Zeigt Folie "Gesetzliche Grundlagen".)

Ich mache wieder einige Ausführungen zum Reglement und dann können wir darüber diskutieren und abstimmen.

Wie immer haben wir ein Bundesgesetz, das da gilt, das ist das Raumplanungsgesetz, welches vorgibt, dass der Kanton das Thema Planungsausgleich oder Mehrwertabgabe regeln kann. Ich möchte festhalten, dass der Bund dies mit dem Raumplanungsgesetz bereits 1979 ermöglicht hat. Seitdem könnte man das aus Sicht des Bundes machen. Der Kanton hat dann das Aargauische Baugesetz mit dem § 28a Abs. 1 und 2 ergänzt, sodass man das auch im Aargau machen könnte. Er hat sich einfach ein bisschen Zeit gelassen. Das Baugesetz des Kantons Aargau ist erst seit 2017 gültig. Also seit 2017 können die Gemeinden im Kanton Aargau den Planungsvorteil abholen. Beim Absatz 1 geht es um die Einzonungen oder gleichwertige Umzonungen. Ich habe ja schon im vorherigen Traktandum erwähnt, dass wir das jetzt in Würenlos nicht haben, wir haben keine Einzonungen. Es gibt aber den Absatz 2, wo es um andere Planungsvorteile geht. Aus diesem Grund könnten wir das also machen in Würenlos. Dann gibt es noch kantonale Verordnungen dazu. Dort sind ein paar Sachen definiert, wie zum Beispiel Bagatellfälle, das heisst, wenn ein Planungsvorteil bis Fr. 5'000.00 anfallen würde, dann würde man darauf verzichten, weil der Prozess viel zu aufwändig wäre, um einen solchen Planungsvorteil einzufordern.

(Zeigt Folie "Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen, §§ 1 und 2".)

Bei unserem Reglement ist in diesem Sinne der erste Paragraph sehr wichtig, auch aufgrund der Abstimmung, die wir vorher durchgeführt haben. Dort haben wir nämlich festgehalten, dass unser Mehrwertabgabesatz bei 30 % festgelegt ist und auch Gültigkeit hat ab dem 1. Januar 2026, auch wenn die neue BNO abgewiesen oder noch nicht rechtskräftig ist. Das Ziel ist also die Einführung dieser Abgabe ab dem 1. Januar des nächsten Jahres ist. Der Abgabesatz liegt bei 30 % oder Ausgleich des Planungsvorteils 30 %. Dabei muss man sich auch die andere Seite der Waagschale vorstellen, also 70% bleiben bei der Grundeigentümerin und beim Grundeigentum. Dass es einen Planungsvorteil gibt, das ist ein gesellschaftlicher Prozess, wie der heute Abend. Es ist also nicht so, dass die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer ein halbes Jahr lang schwer arbeiten muss, dass es einen Planungsvorteil gibt, sondern es ist die Gesellschaft, die das sicherstellt mit einer Aufzonung oder mit einer Einzonung, und darum sind wir der Meinung, dass der Ersatz von 30 % sehr passend ist, weil schlussendlich das Geld dann auch wieder zweckgebunden eingesetzt wird. Im § 2 sind die Tatbestände festgehalten, also wann das zur Anwendung gelangt. Das geschieht im Fall einer Aufzonung oder einer Umzonung, wenn der Wert ansteigt, oder auch bei Sondernutzungsplanungen. Sondernutzungsplanungen gibt es zwei Arten: den Erschliessungsplan und den Gestaltungsplan. Immer in solchen Fällen braucht es dann einen Vertrag, welcher von beiden Seiten, also von der Grundeigentümerin und von der Gemeinde, unterschrieben werden, es ist also ein Verhandlungsprozess.

(Zeigt Folie "Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen, §§ 3 und 4".)

Wenn tatsächlich so ein Ausgleich stattfindet oder so eine Zahlung, dann ist es vorgesehen, dass wir in Würenlos einen Spezialfonds einrichten, in welchen die Erträge fliessen und welche zweckgebunden ausgegeben werden können. Es ist nicht so, dass das einfach ein Konto ist auf der Gemeinde, sondern es ist eben in dem Sinn ein Spezialfonds, sodass auch Kontrollen über Ein- und Auszahlungen besser sichergestellt werden können. In § 4 geht es darum, wer aus dem Fonds das Geld sprechen kann. Die Idee von uns ist, dass der Gemeinderat bis zu einer Grösse von

Fr. 150'000.00 bestimmen könnte, wie man das Geld einsetzt. Höhere Beträge, wenn es denn solche gibt, werden an einer Einwohnergemeindeversammlung traktandiert und darüber abgestimmt. Die Fr. 150'000.00 haben wir nicht einfach so erfunden, sondern das ist bei uns in Würenlos so entstanden: Wir haben gemäss Finanzverordnung eine Aktivierungsgrenze von Fr. 75'000.00; davon haben wir den doppelten Betrag genommen, womit wir bei Fr. 150'000.00 sind. Die Idee ist auch, wenn der Betrag beispielsweise bei nur Fr. 20'000.00 liegen würde, müssten wir immer wieder mal an die Einwohnergemeindeversammlung gelangen. Das ist jeweils ein Prozess, der vorbereitet werden muss und man kann dann die Gelder nicht so schnell zweckgebunden einsetzen. Deshalb sind wir der Meinung gewesen, Fr. 150'000.00 als Grenze für die Kompetenz des Gemeinderates wäre das Richtige. Verwendet wird das Geld dann zum Beispiel bei materiellen Enteignungen oder wenn es darum geht, Spielplätze oder andere Infrastruktur, wie einen Kindergarten oder das Gebäude für eine Spielgruppe, zu unterstützen.

(Zeigt Folie "Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen, §§ 5 und 6".)

Dann ist die Frage, wie man die Zahlungen oder den Vorteil ausrechnet. Das ist ganz einfach: Man hat einen Zustand des Planungsvorteils vorher und nachher und dann bildet man einfach die Differenz, also zum Beispiel: Es ist eine Parzelle in der W2-Zone und sie ist nachher in der W3-Zone, dann gibt es ein Delta aus der Bewertung. Die Bewertung macht nicht einfach der Gemeinderat oder irgendjemand, sondern Ziel ist immer, dass man dazu Fachleute involviert, welche die Materie aus Schätzungen von Grundstücken oder von Gebäuden kennen.

Im § 6 geht es darum, wie man den Bezug sicherstellt. Da gibt es eigentlich meistens nur zwei Fälle: Wenn man ein solches Grundstück verkauft, dann wird die Zahlung fällig. Oder wenn man eine Baubewilligung erhält. Es kann aber auch sein, dass so ein Planungsvorteil den Grundeigentümer nicht interessiert und er lässt das Grundstück und sein Gebäude während 10 Jahren so sein und er bezieht diesen Vorteil nicht, dann ist auch keine Zahlung fällig, sondern erst dann, wenn der Grundeigentümer diesen Vorteil umsetzen will, also im Sinne eines Verkaufs oder der Umsetzung eines Projekts, wofür er eine Baubewilligung erhält.

Ich eröffne die Diskussion.

Herr Thomas Zollinger: Wenn schon ein Fonds, dann soll der Fonds nach Meinung von uns in der SVP Würenlos ausschliesslich zum Ausgleich von Minderwerten da sein, und nicht in einen Fonds hineinfließen, wo dann irgendwelche Verschönerungsprojekte alimentiert werden sollen. Ich stelle mir das so vor, dass dann Ideen aus der Bevölkerung kommen, man hat es gehört, Spielplatz - ist ja per se nichts Schlechtes - aber dann kommt irgendein Antrag für 750 irgendeine Verschönerung zu machen. Da gibt es eine Sitzung, da werden etliche Leute von der Verwaltung wieder miteinbezogen, dann gibt es ein Protokoll, das wird verschickt, dann wird es irgendwo einen Auftrag geben und vielleicht noch eine Einweihung. Das erhöht die Bürokratie, wir wollen das nicht, wir wollen wenn schon, wie gesagt, einen Fonds, behalten wir es einfach zum Ausgleich von allfälligem Minderwert, aber wir hoffen, dass es gar nicht dazu kommt und dann haben wir es einfach gehalten.

Gemeinderat Consuelo Senn: Ich verstehe, dass dies kein Antrag ist. Ist das richtig?

Herr Thomas Zollinger: Ich verstehe dies als Änderungsantrag, dass man den Zweck des Fonds so einrichtet, dass die Erträge, die Mehrwertabschöpfung, ausschliesslich zur Bedienung von allfälligen Minderwerten aus dieser BNO verwendet werden.

Gemeinderat Consuelo Senn: Danke für die Klärung.

Herr Georges Fritz: Ich vermisste das Gleiche, wie Herr Zollinger, nämlich die Minderwertentschädigung. Artikel 26 der Bundesverfassung, das ist unser Grundgesetz, steht weit über einer Verordnung über den Mehrwertausgleich der Gemeinde Würenlos, sagt, dass Mehrwert und Minderwert durch öffentlich-rechtliche Planungsmassnahmen ausgeglichen werden müssen. Einen Mehrwertausgleich befürworte ich grundsätzlich. 30 % ist, denke ich, moderat. Man soll nicht in der Hängematte Geld verdienen können. Aber gleichzeitig, und solche Leute gibt es, die sind geschädigt durch Planungseingriffe, das heisst, ihr Grundstück erleidet einen Wertverlust und der Wertverlust soll ausgeglichen werden. In dem Reglement steht nichts über Minderwertentschädigungen.

(Applaus)

Gemeinderat Consuelo Senn: Sie haben die Bundesverfassung Artikel 26 erwähnt. Unsere gesetzliche Grundlage ist das Raumplanungsgesetz und daraus folgend das kantonale Baugesetz, welche massgebend sind. Ich glaube, die rechtliche Situation, nach unserem Verständnis, ist das Raumplanungsgesetz und nachher das Baugesetz. Ja, bitte.

Herr René Oberlin: Ich schliesse mich meinem Vorredner an. Ich vermisste eine Entschädigung für Planungsminderwert. Ist das richtig?

Gemeinderat Consuelo Senn: Also wenn es um Planungsnachteile geht, ist das im Prinzip bei diesem Ausgleich nicht enthalten, wir reden vom Ausgleich von Planungsmehrwert.

Herr René Oberlin: Wenn dem so ist, dann habe ich einen Antrag. Mein Antrag wäre, dass man das Reglement erweitert mit Planungsvorteilen und Planungsnachteilen und es dann noch einmal zur Abstimmung vorlegt. Das heisst, von mir aus gesehen ist es ein Rückweisungsantrag.

Gemeinderat Consuelo Senn: Das ist ein Gesamtrückweisungsantrag, dann stimmen wir über diesen ab. Oder hat jemand noch etwas Ergänzendes zum Rückweisungsantrag des Herrn Oberlin?

Herr Matthias Rufer: Es ist schön, dass sich wenigstens bei diesem Geschäft eine positive Stimme melden darf. Also, die Geschichte, dass Minderwerte nicht erwähnt sind, stimmt nicht. Das ist § 4 lit. a. Materielle Enteignung. Das ist drin, und das ist der erste Zweck, der aufgeführt ist. Das ist der Teil, der entschädigungsberechtigt ist, wenn es eine materielle Enteignung ist. Das ist das, was das Bundesgesetz sagt und auch das Bundesgericht: Wenn es eine materielle Enteignung ist, dann ja, wenn es keine materielle Enteignung ist, dann nein. Das ist kein Grund, um dieses Reglement ablehnen. Zum Votum von Herrn Zollinger: Man kann sich natürlich selber fesseln. Man kann den Zweck einengen. Aufgrund der Rückweisung der BNO ist die Chance, dass es zu materiellen Enteignungen kommt, äusserst klein. Man könnte aber mit dem Geld, das

es gibt, es ist ja nicht so, dass es Millionen gibt, aber trotzdem könnte man Sachen finanzieren für die Allgemeinheit. Ich sehe nicht, dass das ein Schaden ist, wenn man mehrere Zwecke hat, sie sind massvoll. Also ich würde dem Reglement so, wie es ist, zustimmen.

Gemeinderat Consuelo Senn: Danke. Sind weitere Voten zum Rückweisungsantrag?

Herr Marcus Meyer: Wenn eingezont wird, dann hat ein Landbesitzer Planungsvorteile: Sein Land wird mehr Wert haben. In Würenlos gibt es entsprechende Reglemente zur Finanzierung der Erschliessungsanlagen, wo hier ein Grossteil von der Gemeinde gezahlt wird. Ich habe mal recherchiert, es gibt auch andere Gemeinden, Siglistorf zum Beispiel, wenn man das Reglement von Sieglistorf in Würenlos anwenden würde, dann wären die Erschliessungskosten vom "Gatteräcker Ost" nicht in der Masse durch die Gemeinde zu zahlen gewesen, wie es jetzt der Fall gewesen ist. Das ist einer der Kerngründe, weshalb wir auch hohe Ausgaben haben. Ich mache weder einen positiven noch einen negativen Kommentar zu dem Antrag. Ich will einfach noch darauf hinweisen, dass eigentlich die Reglemente zur Finanzierung von Erschliessungsanlagen überarbeitet werden müssten, um das Verursacherprinzip umzusetzen und dann ist der Mehrwert durch eine Einzonung auch geringer.

Gemeinderat Consuelo Senn: Dann möchte ich noch einmal fragen: Hat noch jemand eine Ergänzung zum Rückweisungsantrag des Herrn Oberle?

Herr Pascal Pfeffer: Ich habe das Gefühl, es liegt ein Missverständnis vor. Und zwar ist die Entschädigung ja geregelt, und zwar steht in § 4: "Die Mittel des Spezialfonds werden insbesondere für Entschädigungszahlungen der Gemeinde für materielle Enteignungen aufgrund raumplanungsrechtlich gebotener Massnahmen (...) verwendet." Just diese Entschädigung ist in diesem Reglement ja geregelt. Regelt ihr gerade das Reglement? Und wenn ich Herrn Thomas Zollinger richtig verstanden habe, stellt er den Antrag, dass man beim § 4 lit. b, c und d streicht, und dass man das Geld zweckgebunden nur für die Entschädigungszahlungen der Gemeinde für materielle Enteignungen auf raumplanerisch gebotener Massnahmen verwendet. Ich bitte, das zu berücksichtigen, den Rückweisungsantrag abzulehnen und dem Antrag von Herrn Thomas Zollinger zuzustimmen, damit die Geschädigten entsprechend entschädigt werden, was in dem Reglement klar geregelt wird.

Herr Wolfgang Habicht: Ich bin zwar nicht Jurist, aber in meinen Ohren ist es ein Affront, wenn man nur sagt, bei einer materiellen Enteignung gibt es eine Entschädigung, aber nicht bei einem Planungsnachteil. Wenn man jetzt die Ausnützungsziffer in ganz Würenlos auf 0,01 reduzieren würde, wo man de facto nichts bauen dürfte, dann wäre das ja keine Enteignung, denn das Land hat man immer noch, aber es wäre de facto wertlos.

Gemeinderat Consuelo Senn: Danke, Herr Abicht. Ich glaube, wir kommen zur Abstimmung. Ich sehe keine Hand, die oben ist.

Rückweisungsantrag René Oberlin:

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen sei zurückzuweisen und es sei zu erweitern mit Planungsvorteilen und Planungsnachteilen.

Abstimmung:

Dafür:	143 Stimmen
Dagegen:	234 Stimmen

Der Antrag von Herrn René Oberlin ist somit **abgelehnt**.

Gemeinderat Consuelo Senn: Sind noch weitere Voten? Wir haben bislang den Änderungsantrag von Herrn Zollinger.

Herr Olivier Rahm: Ich habe nur einen kleinen Input, und zwar, dass man eine Bagatellgrenze einführt. Ich mache ein Beispiel: Es wird ein Einfamilienhaus von der Zone W2 in die Zone W3 oder W4 umgezont und jetzt will die entsprechende Person am Einfamilienhaus ein Dachfenster oder irgendetwas Kleines, eine Bagatelle, realisieren. Die Mehrwertabgabe bedeutet, dass sobald dann eine Baubewilligung vorliegt, diese bezahlt werden muss. Das würde bedeuten, dass die Person dann nicht einmal ein Dachfenster machen könnte. Daher würde ich einfach irgendwie beliebt machen, dass man eine Bagatellgrenze einführt, also wenn man irgendwie, keine Ahnung, am besten im Frankenbetrag, etwas macht, dass dann bei Bagatellsachen die Mehrwertabgabe nicht fällig wird, sondern erst, wenn zum Beispiel ein Ersatzbau realisiert würde.

Gemeinderat Consuelo Senn: Ich möchte hier noch darauf hinweisen, die kantonale Verordnung über die Mehrwertabgabe oder eben den Planungsausgleich hat den Bagatellfall definiert, das ist einfach aus kantonaler Sicht, mit Fr. 5'000.00. Wenn also der Vorteil Fr. 5'000.00 nicht übersteigt, dann macht man sinnvollerweise auch nichts.

Herr Olivier Rahm: Es sind nicht die Fr. 5'000.00 Mehrwert, sondern beispielsweise das Grundstück verdoppelt sich durch die Planung, aber es steht ein Altbau darauf, eben zum Beispiel ein Einfamilienhaus. Der Besitzer will vielleicht nicht ein Mehrfamilienhaus darauf erstellen, was er machen könnte, sondern er will vielleicht einfach ein wenig mehr Licht im Dachgeschoss und braucht dazu eine Baubewilligung, wie dies ja für ein Dachfenster erforderlich ist. Dass solche Sachen nicht die Mehrwertabgabe auslösen würden.

Gemeinderat Consuelo Senn: Das tut es ja nicht. Man macht ja eine Schätzung vorher und nachher und wenn man ein Dachfenster einbaut, dann holt man nicht den Planungsvorteil ab. Also ich glaube, das ist geregelt, in dem Sinn, dass man es nicht macht für den Fall, den Sie gesagt haben. Und schlussendlich, ich habe ja erwähnt, es braucht einen Vertrag von beiden Seiten, also von Gemeinderat und Grundeigentümer. Dort regelt man das und dort kann man berücksichtigen, dass man für ein Dachfenster oder für zwei Dachfenster keinen solchen Ausgleich zahlt. Also aus unserer Sicht ist es nicht notwendig, dass man so eine Ergänzung macht. Aber wenn Sie das unbedingt wollen, dann bitte ich Sie, stellen Sie einen Antrag.

Herr Andreas Schorno: Es geht um gewisse Klarstellungen. Was jetzt gerade angeschnitten worden ist, also diese Planungsvorteile, über die wir jetzt abstimmen, das wird ja nachher in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag geregelt laut Reglement. Und das schliesst ja eigentlich auch nicht aus, dass man dann auch genau die Aktivierungsgrenze definieren kann, dass man dies nicht wegen einer kleinen Bagatelle auslösen würde. Also das hat meines Erachtens Platz hier drin. Es braucht hierzu keinen Zusatzantrag. Das Zweite ist die Verwendung des Spezialfonds. Da müssen wir einfach bedenken, dass der Bund bereits im Raumplanungsgesetz seit 1979 eben gewisse Vorgaben macht über die Verwendung. Wir haben gar nicht so viel Bestimmungsrecht. Wenn man dies auf die Gemeinde herunterbricht, dann hat sie in § 4 lit. b und c einen gewissen Handlungsspielraum. Darüber könnten wir befinden. Die anderen Punkte, lit. a und b, sind bereits durch das Bundesgesetz vorgegeben.

Gemeinderat Consuelo Senn: Danke. Weitere Voten?

Herr Pascal Renaud-dit-Louis: Ich habe zwei Anträge: Reduktion von 30 % auf 20 %. Und zwar darum, wenn ich Aktien kaufe von NVIDIA oder ich schürfe irgendwelche Kryptowährungen, dann muss ich auch keine Mehrwertabgabe entrichten. Das ist irgendwie rein Neid. Ich meine, da hat jemand das Grundstück und wenn das mehr Wert hat, hat es halt mehr Wert. Da reichen 20 %, das ist der eine Antrag und der andere Antrag ist, keine Kompetenz an den Gemeinderat, hier bis zu Fr. 150'000.00 selber entscheiden zu können. Da würde es wieder ein Föndchen - wir haben schon genug Fonds und ich finde, wenn man etwas realisieren will, einen Spielplatz oder was auch immer, soll das vor die Gemeindeversammlung gehen, dann kann die Gemeindeversammlung darüber abstimmen. Das Zeugs ist ja nicht alles so dringend, oder? Es hiess, dann muss man wieder einen Erläuterungsbericht machen oder was auch immer, einen Bericht schreiben für die Gemeindeversammlung. Das ist auch richtig, wenn man Fr. 150'000.00 ausgegeben will, dass es an die Gemeindeversammlung geht, dann soll die Gemeinde darüber abstimmen, nicht dass der Gemeinderat die Kompetenz hat, so schnell Fr. 150'000.00 auszugeben. Also, Antrag: Streichung der Kompetenz des Gemeinderates und die Reduktion von 30 % auf 20 %.

Gemeinderat Consuelo Senn: Das sind dann also zwei Anträge. Sind noch weitere Wortmeldungen?

Herr Matthias Rufer: Die 20 % oder 30 % haben nichts mit Neid zu tun, und das ist auch nicht eine Aktie, die man kauft, sondern das ist ein hoheitlicher Akt, den wir als Gemeindeversammlung machen und deswegen erhält ein Stück Land Mehrwert. Der Mehrwert bleibt zum allergrössten Teil beim Bodenbesitzer, das ist richtig, aber die Allgemeinheit, die das erst ermöglicht, darf durchaus etwas verlangen, also 30 % sind angemessen. Und das Zweite ist, natürlich kann man davon ausgehen, dass der Gemeinderat nichts kann und keine Kompetenz haben soll, ich sehe das nicht so. Es gibt durchaus auch Fälle, wo Private bauen und man dann im angrenzenden öffentlichen Raum mit einer Intervention eine Verbesserung bringen könnte und dort haben wir je nachdem nicht die Zeit, auf die nächste Gemeindeversammlung zu warten. Das ist eigentlich der Hintergrund, dass man eine Kompetenz an den Gemeinderat gibt, nicht für das, was man neben dem Schulhaus machen muss und wo man zwei Jahre planen kann oder auch zehn Jahren, sondern es gibt manchmal Opportunitäten, wo der Gemeinderat im Interesse von uns allen handeln soll und ein Bauprojekt hat schnell

einmal einen grösseren Betrag. Also stimmen Sie bitte dem Reglement so, wie es ist, zu.

Gemeinderat Consuelo Senn: Sind weitere Voten?

Keine Wortmeldung.

Gemeinderat Consuelo Senn: Ich schlage vor, dass wir zuerst über die beiden Anträge von Herrn Pascal Renaud-dit-Louis abstimmen. Ich habe ja einleitend gesagt, dass die 30 % die Abgabe sind und 70 % bei der Eigentümerschaft verbleiben. Das ist aus Sicht des Gemeinderates passend, weil eben, wie es auch Herr Matthias Rufer gesagt hat, dies ein gesellschaftlicher Prozess ist.

Antrag 1 Pascal Renaud-dit-Louis:

Der Abgabesatz (§ 1) sei von 30 % auf 20 % zu reduzieren.

Abstimmung:

Dafür:	98 Stimmen
Dagegen:	274 Stimmen

Der Antrag von Herrn Pascal Renaud-dit-Louis ist somit **abgelehnt**.

Gemeinderat Consuelo Senn: Wir kommen zum zweiten Antrag von Herrn Pascal Renaud-dit-Louis, welcher vorsieht, dass der Gemeinderat keine Kompetenz hat, also 0 Franken und 0 Rappen. Das heisst, wir würden dann als Gemeinderat dies immer wieder an der Einwohnergemeindeversammlung vorbringen. Aus Sicht des Gemeinderates ist das ein suboptimales Vorgehen.

Antrag 2 Pascal Renaud-dit-Louis:

Die Kompetenzsumme von Fr. 150'000.00 an Gemeinderat (§ 4 Abs. 2) sei zu streichen.

Abstimmung:

Dafür:	61 Stimmen
Dagegen:	316 Stimmen

Der Antrag von Herrn Pascal Renaud-dit-Louis ist somit **abgelehnt**.

Gemeinderat Consuelo Senn: Wir kommen jetzt noch zum Antrag von Herrn Thomas Zollinger. Herr Zollinger möchte, dass lit. b, c und d von § 4 gestrichen werden. Ich habe mich noch kurz mit unserem Juristen unterhalten. Dies verstösst gegen übergeordnetes Recht. Wenn es gegen übergeordnetes Recht verstösst, dann können wir nicht darüber abstimmen, aber ich möchte Sie fragen, ob Sie den Antrag dahingehend ändern wollen, dass nur lit. b und c gestrichen werden.

Herr Thomas Zollinger: Ja, der Antrag soll so geändert werden.

Antrag Thomas Zollinger:

In § 4 Abs. 1 seien lit. b und c zu streichen.

Abstimmung:

Dafür:	100 Stimmen
Dagegen:	214 Stimmen

Der Antrag von Herrn Thomas Zollinger ist somit **abgelehnt**.

Gemeinderat Consuelo Senn: Sind jetzt noch weitere Voten oder Anträge?

Herr Marcus Meyer, Mitglied der Finanzkommission: An den Gemeinderat, knapp und kurz: Ich bin Mitglied der Finanzkommission, ich bin hier eingetreten wegen der gesetzlichen Pflicht zu gucken, ob das Geld vernünftig ausgegeben wird. Da gibt es gewisse Unklarheiten, ich habe auch beim Kanton nachgefragt. Ich bitte den Gemeinderat, im Traktandenbericht für die nächste Gemeindeversammlung klar darzulegen, wer was prüft zum Thema Jahresrechnung und zum Thema Consuelo Senn: Danke für Ihre wirklich gute Leistung, ich habe mich leider von einem Votum leiten lassen. Eigentlich hätte ich zustimmen müssen, ich möchte mich entschuldigen.

Gemeinderat Consuelo Senn: Wenn also keine weiteren Voten mehr sind, dann schreiten wir zur Hauptabstimmung.

Keine Wortmeldung.

Hauptabstimmung

Antrag des Gemeinderates:

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen sei zu genehmigen.

Abstimmung:

Dafür:	262 Stimmen
Dagegen:	76 Stimmen

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

Gemeinderat Consuelo Senn: Herzlichen Dank für das Vertrauen.

Traktandum 4

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

Bericht des Gemeinderates

Gemäss § 5 Abs. 2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 können für Entscheide über Baugesuche und Enteignungen von der ersten Instanz (Gemeinde) Gebühren und Kosten auferlegt werden.

Das geltende kommunale Gebührenreglement Raumplanung, Umwelt, Bauwesen ist seit 1. Februar 1996 in Kraft. Im Zuge der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung wurde dieser Erlass ebenfalls einer Totalrevision unterzogen. In der neuen Bau- und Nutzungsordnung legt der § 70 fest, dass sich die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) nach dem Gebührenreglement der Gemeinde richten. Der Erlass dieses Gebührenreglements fällt in die Zuständigkeit der Einwohnergemeindeversammlung.

Die aktuell noch geltenden Behandlungsgebühren bewegen sich im vergleichbaren bzw. im eher unterdurchschnittlichen Rahmen zu den umliegenden Gemeinden. Die Gebühren unterliegen grundsätzlich dem Kostendeckungsprinzip. Eine Kostendeckung wird aber auch mit den angehobenen Gebühren nicht erreicht, was auch nicht das Ziel ist. Angestrebt werden eine angemessene Anhebung und die Erfassung zusätzlicher Tatbestände.

In § 1 wird der Geltungsbereich auf meldepflichtige Bauten und Anlagen ausgedehnt, da auch für solche Baugesuche eine formelle und materielle Prüfung notwendig ist.

In § 2 wird die Berechnung der Bausumme definiert, die sich weiterhin auf die kubische Berechnung der nach SIA-Norm geschätzten Baukosten bezieht und auf alle Arten der Baubewilligungsverfahren Anwendung findet. Die Prüfung erfolgt in der Regel anhand der Praxiserfahrungen.

In § 3 werden die Behandlungsgebühren (Promille-Werte) belassen bzw. teilweise leicht angehoben. Die Promille-Werte werden in ihren Höhen abgestuft auf die geschätzten Bausummen festgelegt. Generell werden minimale Beträge aufgenommen. Im Einzelnen ergibt sich Folgendes:

- In Abs. 1 lit. a werden neu auch Voranfragen resp. behördliche Stellungnahmen ins Reglement aufgenommen. Einfache Erstanfragen mit in der Regel maximal einer Stunde Aufwand sollen kostenfrei sein. Eine solche Regelung liegt im Interesse der Bauverwaltung, da die anschliessend eingereichten Baugesuche normalerweise präziser ausgearbeitet sind und demnach weniger Bearbeitungsaufwand für die Prüfung auslösen.*
- In Abs. 1 lit. c ist der Promille-Ansatz neu abhängig von der Bausumme, da der Bearbeitungsaufwand normalerweise nicht linear mit der Bausumme steigt.*
- In Abs. 1 lit. d wird der Zusatz "übrige bewilligungspflichtige Bauten" aufgenommen, um z. B. auch Sichtschutzwände, Umgebungsgestaltungen oder andere Baumassnahmen, die nicht unter Um-, An- und Aufbauten fallen, abzudecken.*
- In Abs. 1 lit. e erfolgt eine Anpassung auf denselben Ansatz wie bei realisierten Bauvorhaben (also keine Reduktion auf 80 % mehr), weil abgelehnte oder zurückgezogene Baugesuche gleich viel Kosten resp. Aufwand auslösen wie bewilligte.*

- In Abs. 1 lit. g werden neu die Behandlungsgebühren für meldepflichtige Bauten und Anlagen aufgenommen.
- In Abs. 2 wird explizit aufgeführt, dass die Gebühren auch geschuldet sind, wenn von der Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird.

§ 4 Abs. 1 BNO wird bezüglich besonderer Aufwendungen beibehalten.

§ 5 Abs. 1 dient grundsätzlich als eine Art Übersicht und Hilfe für die Bauherrschaft, um einen Überblick über alle voraussichtlich anfallenden Gebührenkategorien zu erhalten. Dazu kommen jedoch teils auch noch weitere Kosten, z. B. durch den Kanton. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

§ 6 wird beibehalten. Der Vergleich mit anderen Gemeinden zeigt, dass die Gebühr in etwa im mittleren Bereich liegt.

§ 7 regelt neu explizit auch Beiträge für Sondernutzungspläne, indem auch beispielhaft aufgeführt wird, inwiefern Kosten anfallen können.

§ 8 definiert neu die Fälligkeit von Gebühren.

§ 9 legt den Stundenansatz für Aufwendungen der Verwaltung fest. Auf eine Teuerungsregelung wird verzichtet.

Inkrafttreten

Das neue Gebührenreglement stützt sich auf § 70 der neuen Bau- und Nutzungsordnung ab. Es tritt folglich auf den gleichen Zeitpunkt in Kraft wie die neue Bau- und Nutzungsordnung.

Fazit

Mit dem neuen Gebührenreglement können die Aufwände der Verwaltung besser abgedeckt werden, währenddem weiterhin eine kundenorientierte Beratung angeboten wird, um eine möglichst effiziente Abwicklung von Baugesuchen zu gewährleisten. Mit der umfassenderen Auflistung der weiteren Kosten soll transparent zum Ausdruck kommen, welche Gebühren anfallen können. Die vielfältigen fachlichen Ansprüche und die Sicherung der qualitativen Anforderungen stellen hohe Anforderungen, um alle Vorgaben mit der nötigen Kompetenz prüfen zu können. Unter Beachtung all dieser Aspekte ist das neue Gebührenreglement ausgewogen und angemessen.

Das neue Gebührenreglement Bau- und Nutzungsordnung ist als Synopse im separaten Büchlein "Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung", welches mit dem Traktandenbericht verschickt wurde, enthalten.

Antrag des Gemeinderates:

Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung sei zu genehmigen.

Gemeinderat Consuelo Senn: Wir kommen zum Traktandum 4, das ist das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung. Mit Betonung auf "Bau- und Nutzungsordnung". Das Traktandum 2 hat eine Rückweisung erfahren. Nach interner Absprache zieht der Gemeinderat das Traktandum zurück und bringt es später wieder.

(Applaus)

Gemeindeammann Anton Möckel: Danke an Gemeinderat Consuelo Senn. Es war eine Tortur. Es ist nicht immer ganz einfach gewesen. Es war uns bewusst, dass das eine riesige Herausforderung sein wird, nicht das, was wir jetzt nicht gemacht haben, sondern die ganze BNO-Revision. Wir haben die Signale entgegengenommen. Wir werden uns sicher beraten müssen, wie wir weiter vorgehen wollen, auf welche Art und natürlich mit welchem Ausgang.

Traktandum 5

Verschiedenes

Gemeindeammann Anton Möckel: informiert über den Info-Abend vom 13. Mai 2025, die Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Juni 2025, den Tag an der Limmat vom 24. Mai 2025.

Ich möchte Ihnen ganz herzlich für das rege Mitdiskutieren danken, für die klaren Worte. Man muss auch sehen, das war für uns ein klares Verhalten, das Sie an den Tag gelegt haben. Es gibt noch Wortmeldungen, danach schliessen wir die Versammlung.

Herr Franz Müller: Wir haben heute Abend über die Bau- und Nutzungsordnung diskutiert und abgestimmt. Man hat zwar den Rückweisungsantrag etwas früh gestellt, ich habe diesen selbstverständlich auch unterstützt, aber heute Abend hätte es noch andere Themen gehabt, die wir hätten vortragen können, die ebenso wichtig sind wie das, was schon bereits besprochen wurde. Ich will den Gemeinderat einladen, die Leute, die heute Abend ihre Sachen nicht vortragen konnten, mindestens ernst zu nehmen. Ich bin der Meinung, dass die Ablehnung eigentlich ganz klar gewesen ist von Anfang an. Sie war so schlecht, ich habe mich eigentlich fast ein bisschen - Entschuldigung, ich soll es gar nicht sagen - um 50 Jahre zurückversetzt gefühlt. Aber ich wünsche Ihnen für die Zukunft alles Gute.

Herr Pascal Pfeffer: Ich möchte vom Anfragerecht Gebrauch machen. Kann der Gemeindeschreiber uns auf die nächste Gemeindeversammlung ein paar Zahlen zur Verfügung stellen, denn Sie wissen, im Herbst sind Wahlen. Ich würde gerne wissen, in der aktuellen Legislatur, wie viele Gemeinderatssitzungen haben stattgefunden und welche Gemeinderäte haben wie viele Sitzungen vollständig besucht?

Gemeindeammann Anton Möckel: Danke, selbstverständlich sind Wahlen, das ist so und wenn dies die Messgrössen sind, um einen persönlichen Entscheid zu fällen, ist das ja sehr gut. Wir erwarten von neuen Mitgliedern sowieso dann etwa 120 % Anteil an den Gemeinderatssitzungen.

Noch ganz schnell zu Herrn Franz Müller, ich will das nicht ganz unwidersprochen lassen: Es ist uns bewusst gewesen, worauf wir uns einlassen. Wegen der Votanten, die jetzt nicht reden konnten, würde ich gerne den Vorschlag machen, dass sie die gewünschten Voten zu Händen des Gemeinderates einreichen. Das kann man, wir haben eine E-Mail-Adresse gemeinderat@wuerenlos.ch. Reichen Sie uns das ein, denn wir werden nachher, ganz sicher frühestens ab morgen, diskutieren, wie wir damit umgehen, wie wir weitergehen, wie wir die Ideen, die Überlegungen, die Widerstände wahrnehmen. Wie können wir sie aber auch umsetzen, dass es immer noch ein Päckchen gibt, das wir beim Kanton durchbringen; wir sind auch nicht ganz allein. Daher sind wir sehr angewiesen, dass diejenigen, die nichts sagen konnten, weil es einfach nicht gereicht hat, oder eben weil wir aus formaljuristischen Gründen zu früh abschliessen mussten, ihre Ideen oder die Gedanken uns noch mitteilen würden. Da wären wir sehr froh.

Danke herzlich für das Erscheinen. Ich wünsche einen schönen Abend.

(Applaus)

Schluss: 23.00 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

Pascal Renaud-dit-Louis