



Gemeinde Lengnau

**Gemeindeversammlungen
der Einwohner und Ortsbürger
von Donnerstag, 13. Juni 2024**

Erläuterungen

zu den Traktanden



Energiesstadt

Surbtal

Innovativ in Energie





BERICHTERSTATTUNGEN ZU DEN TRAKTANDEN

Bemerkungen

- Die Einladungen sind den Stimmberechtigten mit separater Post zugestellt worden.
- Soweit zu den Traktanden Unterlagen vorliegen, können diese in der Zeit vom 31. Mai. bis 13. Juni 2024 auf der Gemeindekanzlei während der ordentlichen Bürostunden eingesehen werden. Zudem stehen die Unterlagen in Form von Dateien unter www.lengnau-ag.ch unter Aktuelles zur Verfügung.
- Am **27. Mai 2024, 19 Uhr**, findet in der Aula Rietwise eine Informationsveranstaltung über die wichtigsten Traktanden statt.
- Die nicht stimmberechtigten Einwohner/innen sind zur Gemeindeversammlung als Gäste freundlich eingeladen.



TRAKTANDENLISTE

Ortsbürgergemeindeversammlung

Donnerstag, 13. Juni 2024, 19.30 Uhr, in der Mehrzweckhalle Rietwise

-
1. Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 24. November 2023
 2. Geschäftsbericht 2023; schriftliche Berichterstattung
 3. Genehmigung der Verwaltungsrechnung 2023
 4. Verschiedenes und Umfrage



Einwohnergemeindeversammlung

von Donnerstag, 13. Juni 2024, 20.00 Uhr, in der Mehrzweckhalle Rietwise

1. Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2023
2. Geschäftsbericht 2023; schriftliche Berichterstattung
3. Genehmigung der Kreditabrechnung des Sanierungskredits Schulhaus Dorf A
4. Genehmigung der Verwaltungsrechnung 2023
5. Parzelle Landstrasse Nr. 2073; Genehmigung des Baurechts-Vertrags mit Lägern Wohnen für Wohnen im Alter
6. Tagesstrukturen; Genehmigung eines Planungskredits im Betrag von CHF 160'000 inkl. MWST
7. IT-Primarschule und Kindergarten; Genehmigung eines Verpflichtungskredits im Betrag von CHF 100'000 inkl. MWST
8. Verschiedenes und Umfrage
> Information aus dem Gemeinderat



Erläuterungen zu den Traktanden der Ortsbürgergemeindeversammlung

TRAKTANDUM 1

Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 24. November 2023

Die Protokollkommission wird an der Ortsbürgergemeindeversammlung zum Protokoll vom 24. November 2023 Stellung beziehen, sowie Bericht und Antrag stellen.

Antrag

Dem Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 24. November 2023 sei zuzustimmen.

TRAKTANDUM 2

Geschäftsbericht 2023; schriftliche Berichterstattung

Der Geschäftsbericht 2023 steht auf einer separaten Datei zur Einsichtnahme auf der Website zur Verfügung (siehe QR-Code auf Seite 2).

Über den Rechenschaftsbericht muss nicht abgestimmt werden.



TRAKTANDUM 3

Genehmigung der Verwaltungsrechnung 2023

Die Rechnung 2023 wurde termingerecht abgeschlossen und dem Gemeinderat überwiesen.

Die Ortsbürgerverwaltung schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 5'113 ab, welcher aus dem Eigenkapital entnommen wird. Die Forstwirtschaft erwirtschaftet einen Ertragsüberschuss von CHF 97'024 (Budget CHF 31'700), womit eine Einlage in den Waldfond getätigt wird. Das Guthaben des Waldfonds gegenüber der Ortsbürgergemeinde beträgt per Ende 2021 CHF 1'385'743.

Der Gemeinderat hat vom Ergebnis Kenntnis genommen und die Rechnung der Finanzkommission zur Prüfung weitergeleitet.

Die Begründungen zu den Abweichungen gegenüber dem Voranschlag ersehen Sie aus den Erläuterungen zur Rechnung. Auf Wunsch gibt die Abteilung Finanzen Kopien der Rechnung ab. Die Jahresrechnung liegt wie gewohnt zur Einsichtnahme auf und steht als Datei auf der Website zur Verfügung.

Die Finanzkommission stellt anlässlich der Ortsbürgergemeindeversammlung Bericht und Antrag zur Verwaltungsrechnung 2023.

Antrag

Der Verwaltungsabrechnung 2023 sei zuzustimmen.

TRAKTANDUM 4

Verschiedenes und Umfrage

Unter diesem Traktandum kann das Antrags- und Anfragerecht geltend gemacht werden.



Erläuterungen

zu den Traktanden der Einwohnergemeindeversammlung

TRAKTANDUM 1

Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2023

Die Protokollkommission wird an der Einwohnergemeindeversammlung zum Protokoll vom 24. November 2023 Stellung beziehen, sowie Bericht und Antrag stellen.

Das Protokoll steht als PDF-Datei unter www.lengnau-ag.ch zur Verfügung. Aufgrund der neuen Datenschutzbestimmung sind die Namen der Votanten/innen nur mit den Anfangsbuchstaben bezeichnet. Beim internen Protokoll sind die Namen vollständig aufgeführt.

Antrag

Dem Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2023 sei zuzustimmen.

TRAKTANDUM 2

Geschäftsbericht 2023 – schriftliche Berichterstattung

Der Geschäftsbericht 2023 steht als separate Datei zur Einsichtnahme auf der Website (siehe QR-Code auf Seite 2) zur Verfügung.

Über den Rechenschaftsbericht muss nicht abgestimmt werden.



TRAKTANDUM 3

Genehmigung der Kreditabrechnung Sanierung Schulhaus Dorf A

Der Gemeinderat bittet um Zustimmung zur folgenden Kreditabrechnung:

Kreditgenehmigung

17. Juni 2021

CHF 1'350'000

Übersicht

Bruttoanlagekosten	CHF 1'341'630.10
Verpflichtungskredit	<u>CHF 1'350'000.00</u>
Kreditunterschreitung	<u>CHF 8'369.90</u>

Bemerkungen

Durch die guten Submissionen konnte der Kreditrahmen gut eingehalten werden. Zusätzlich ist die Möblierung der Turnhalle Dorf ersetzt worden.

Die kantonalen Subventionen an Energiemassnahmen betrugen CHF 21'700. Somit zeigt sich eine Nettoinvestition im Betrag von CHF 1'319'930.10.

Antrag

Der Kreditabrechnung für die Sanierung des Schulhauses Dorf A sei mit einer Kreditunterschreitung im Betrag von CHF 8'369.90 zuzustimmen.



TRAKTANDUM 4

Genehmigung der Verwaltungsrechnung 2023

Die Verwaltungsrechnung 2023 wurde termingerecht abgeschlossen und dem Gemeinderat überwiesen. Im Ergebnis resultierte ein Ertragsüberschuss von CHF 861'032 (Budget mit Ertragsüberschuss von CHF 12'800. Das budgetierte Ergebnis wird somit um CHF 848'232 übertroffen. Der Gemeinderat hat vom Ergebnis Kenntnis genommen und die Rechnung der Finanzkommission zur Prüfung weitergeleitet.

Die Begründungen zu den Abweichungen gegenüber dem Voranschlag ersehen Sie aus den Erläuterungen zur Verwaltungsrechnung. Auf Wunsch gibt die Abteilung Finanzen Kopien über die Rechnung ab. Die Jahresrechnung liegt wie gewohnt zur Einsichtnahme auf der Website zur Verfügung (siehe QR-Code auf Seite 2).

Die Finanzkommission stellt anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung Bericht und Antrag zur Rechnung 2023.

Antrag
Der Verwaltungsrechnung 2023 sei zuzustimmen.



TRAKTANDUM 5

Parzelle Landstrasse Nr.2073; Genehmigung des Baurechtsvertrags mit der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern

An der Gemeindeversammlung vom 27. November 2015 wurden folgende Kredite bewilligt:

- Landparzelle Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Landstrasse – Parzelle 2073; Zustimmung zum Kaufvertrag
- Baurechtsvertrag für Wohnen im Alter; Zustimmung zu den Vertragsbedingungen bezüglich Parzelle 2073 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Einzonung im Jahr 2014 konnte unter der Bedingung erfolgen, dass auf dieser Parzelle an der Landstrasse die Nutzung für Wohnen im Alter erfolgt. Der Landkauf belief sich auf Brutto rund CHF 600'000. Vom Bruttopreis im Betrag von CHF 593'250 wurde eine Mehrwertabgabe von 20% im Betrag von CHF 118'650 durch den Landbesitzer an die Gemeinde geleistet. Somit ergab sich ein Nettosumme im Betrag von CHF 474'600.

Ebenfalls bewilligt wurden dannzumal folgende Vertragsbedingungen zum Baurechtsvertrag:

- Baurechtsdauer von 100 Jahren
- Baurechtszins ist der Referenzzinssatz. Mindestens beträgt dieser Jahreszins 1.75% oder minimal CHF 18'681.45, jeweils jährliche Anpassung, erstmals fällig nach Grundbucheintrag
- Heimfall gemäss Entwurf
- Rechtswirksamkeit des Baurechtsvertrages beginnt mit der Fertigstellung
- Gegenseitiges Rücktrittsrecht

Die im Jahr 2018 gegründete Genossenschaft Mülipark wollte den Bau von 18 Wohnungen für Bewohnende 58+ realisieren. In den Folgejahren wurde vergeblich nach Kapital gesucht, welches für den Bau des zwischenzeitlich erarbeiteten Projektes notwendig gewesen wäre. Am 10. August 2023 ist die Auflösung der Genossenschaft beschlossen worden. Das Liquidationsverfahren wird demnächst eingeleitet.



Gemeinde Lengnau

Der Gemeinderat hat im Verlaufe der Jahre rund CHF 100'000 aus der Erfolgsrechnung für verschiedene Abklärungen (Wettbewerbsverfahren usw.) und Vorhaben der Genossenschaft finanziert. Diese Summe muss durch die Genossenschaft nicht zurückfinanziert werden.

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern (Lägern Wohnen)

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, oder kurz Lägern Wohnen, bietet über 2'000 Personen in der Region Baden/Wettingen ein Zuhause. Lägern Wohnen ist mit gegen 1'000 Wohnungen die grösste Wohnbaugenossenschaft im Kanton Aargau. Die meisten Siedlungen liegen in Baden und Wettingen. Je eine Siedlung befindet sich zudem in Bublikon, Ehrendingen, Kirchdorf und Neuenhof.

Lägern Wohnen hat sich bereit erklärt, das vorhandene Projekt zu übernehmen, 23 Wohnungen 60+ zu realisieren und einen Betrag von rund CHF 10 Mio. einzusetzen.

In den Verhandlungen mit der TU Birchmeier hat Lägern Wohnen durch die TU geleisteten Vorschusszahlungen im Betrag von CHF 100'000 übernommen.

Mit dem Gemeinderat wurde ein Baurechtsvertrag ausgearbeitet. Dieser gilt vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und Zustimmung durch die Genossenschaftsversammlung. Im Nachgang wird das Baugesuch eingereicht. Der Bau ist direkt im Anschluss an die Baubewilligung geplant.

Der Baurechtsvertrag enthält denselben Baurechtszins im Betrag von CHF 18'867. Die restlichen Bestimmungen wurden ebenfalls übernommen.

Die Bebauung der Parzelle muss für Wohnen im Alter erfolgen, was im Baurechtsvertrag formuliert ist und auch im Rahmen der Baubewilligung als integrierender Inhalt zu formulieren ist.

Das Erteilen des Baurechts rechtfertigt sich aus folgenden Gründen:

1. Anstelle von 18 Wohnungen werden deren 23 realisiert (Mehrwert für Lengnau).
2. Lägern Wohnen hat durch die TU geleisteten Kosten von CHF 100'000 rückfinanziert. Somit ist die Projektübernahme abgegolten.



Gemeinde Lengnau

3. Durch die Bebauung der Parzelle an der Landstrasse ist die mit der nächsten Gesamtrevision der Zonenplanung die hohe Gefahr einer Rückzonung gebannt.

Somit wird die Gemeinde Lengnau mit der Netto-Landkaufsumme von CHF 475'000 (Wegfall der Rückzonung in Landwirtschaftsland) entlastet.

Antrag

Der Baurechtsvertrag mit der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern betreffend der Parzelle 2073 (Landstrasse) sei zu genehmigen.





TRAKTANDUM 6

Tagesstrukturen; Genehmigung eines Planungskredits im Betrag von CHF 160'000 inkl. MWST

Ausgangslage

Im Legislaturprogramm 2022-2025 des Gemeinderates war zum Thema folgendes aufgeführt:

„Es sind neue Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen zur Verfügung zu stellen. Zurzeit stehen der Tagesstrukturen Räume in zwei Gebäuden (Schulhaus Dorf C im UG und Kronenanbau im OG) zur Verfügung. Mit der Neugestaltung der Kronenliegenschaft wird dies notwendig. Die Schulliegenschaften sind von solchen Fremdnutzungen zu entlasten.

Die Räumlichkeiten der Tagesstrukturen sollen möglichst nah beim Schulareal Dorf angegliedert werden.“

„Massnahmen

• Tagesstrukturen

Für die Tagesstrukturen sind neue Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Diesbezüglich sind die Planungen in Angriff zu nehmen und auch die notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen. Erste Abklärungen zeigen einen möglichen Standort auf dem Areal der Liegenschaft Zürichstr. 30 mit Nachbarparzelle auf.“

Futurum 2022

Anlässlich des Futurums wurde das geplante Projekt aufgezeigt. In der Mitwirkungsumfrage zeigte sich folgendes Bild:

- **„Studie Tagesstrukturenbau** / Das geplante Projekt findet eine sehr grosse Zustimmung. Die Grösse ist gut zu dimensionieren, damit evtl. in Zukunft auch mehr als 60 Plätze zur Verfügung stehen könnten (Nachhaltigkeit). Standort ist ideal da in unmittelbarer Schulnähe.
- **Verschiedenes** / Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Umgebungsgestaltung sehr wichtig, Mehrfachnutzungen des Raumes, Baustandard Minergie P oder ECO, Warum TS nicht im Swisscomgebäude, Bau ist überdimensioniert und zu teuer, TS sollten selbsttragend sein.“



Gemeinde Lengnau

Projektstand

Eine Arbeitsgruppe mit Vertretungen aus Gemeinderat, Verwaltung, Schulleitung, Tasse und Hausdienst hat zusammen mit dem Architekturbüro Sidler, Baden, das Projekt bearbeitet.

Konzeptstudie

Zu Beginn wurde ein Konzept erarbeitet, welches die Gesamtbebauung der Parzelle ehemals Gmür (Freihaltefläche), der Liegenschaft Zürichstr. 30 und der Liegenschaft Zürichstr. 32 beinhaltete. So erhielt der Gemeinderat ein nachhaltiges Konzept mit verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten inkl. einer allfällig späteren Tiefgarage. Diese Tiefgarage würde ab der Zürichstrasse im Bereich der Liegenschaft Zürichstrasse 32 erschlossen und läge unterhalb der Liegenschaft Zürichstr. 30. Eine bauliche Umsetzung mit rund zusätzlich CHF 6.5 Mio. ist derzeit nicht zu realisieren, weil das Gebäude Zürichstr. 30 mit 3 Wohneinheiten belegt und diese vermietet sind. Ebenso ist die Nutzung der Liegenschaft Zürichstr. 30 zurzeit noch offen.

Die Konzeptstudie ist bei den Unterlagen einsehbar und wird bei der Informationsveranstaltung und an der Gemeindeversammlung vorgestellt und näher erläutert.



Sicht gemäss Konzeptstudie



Gemeinde Lengnau

Das vorliegende Projekt mit Stand Projektierung beinhaltet:

- Einen zweigeschossigen Holzelementbau / flexible Raumaufteilung
- Maximal 70 Tagesstrukturenplätze
- Minergiestandard mit Photovoltaikanlage
- Einbezug der Nachbarparzelle für Aussengestaltung
- Zulieferung ab Zürichstrasse



Situationsplan



Gemeinde Lengnau



Erdgeschoss



Obergeschoss



Gemeinde Lengnau

Alle Pläne (Stand Projektierung) sind auf der Website aufgeschaltet.

Der Gemeinderat möchte nun das Projekt Planen bis und mit Baukostenberechnung.

Planungskosten

• Honorar Architekt	CHF 35'000
• Bauingenieur	CHF 30'000
• Elektroplanung, Photovoltaik	CHF 8'000
• Lichtplanung	CHF 8'000
• Heizung, Lüftung, Sanitär	CHF 10'000
• Küchenplanung	CHF 6'000
• Landschaftsarchitekt, Spielplatzplanung	CHF 12'000
• Geologe	CHF 8'000
• Akustik, Bauphysik	CHF 10'000
• QS, Brandschutz	CHF 3'000
• Plan- und Photokopien, Dokumentationen	CHF 10'000
• MWST, Rundung und Reserve	<u>CHF 20'000</u>

Total inkl. MWST

CHF 160'000

Aufgrund der Projektanpassung auf neu maximal 70 Tagesplätze zeigen sich geschätzte Kosten im Betrag von rund CHF 3 Mio. Die genauen Kosten werden im Rahmen der Planungsarbeiten ermittelt. Der angepasste Finanzplan wird zusammen mit dem Budget 2025 an der Gemeindeversammlung vom 22. November 2024 vorgestellt.

Terminierung

- Juni 2024	Planungskredit
- Juni 2025	Baukredit
- 2025-2026	Bau
- 2026	Baubezug

Antrag

Der Planungskredit im Betrag von CHF 160'000 inkl. MWST für den Tagesstrukturenbau sei zu genehmigen.



Gemeinde Lengnau

TRAKTANDUM 7

IT-Primarschule mit Kindergarten; Genehmigung eines Verpflichtungskredits im Betrag von CHF 100'000 inkl. MWST

Ausgangslage

Die Primarschule und der Kindergarten haben in den vergangenen Jahren immer wieder via Budget periodisch die Kosten für IT-Ersatzbeschaffungen beantragt. Dies soll nun angepasst werden.

Mehrjahresplanung

Die Schulleitung hat dem Gemeinderat ein IT-Konzept vorgestellt, welches einen Mehrjahresplan enthält. Die Investitionen für die IT-Geräte sollen anteilmässig auf die Jahre verteilt werden. Nach einem Initialbetrag von CHF 44'610 im Jahr 2024 werden in den Jahren 2025 – 2032 zwischen CHF 10'850 – CHF 15'540 ausgewiesen.

Anzahl	Geräte	Herstellungsjahr	Laufzeit	Ersatz 2024	Ersatz 2025	Ersatz 2026	Ersatz 2027	Ersatz 2028	Ersatz 2029	Ersatz 2030	Ersatz 2031	Ersatz 2032	Ersatz 2033
1	Firewall	2020	8					1000					
1	Netzwerk Switch	2014	9	370								370	
1	Netzwerk Switch	2018	9					370					
2	Netzwerk Switch	2014	9	740								740	
33	WLAN Access Point	2015	9	10850									14850
2	WLAN Access Point	2014	8		900								
1	WLAN Access Point	2020	8					450					
1	Server1	2019	8				1600						
1	Server2	2020	8					1600					
2	PC's Verwaltung	2014	8	2600									
6	PC's Zimmer für LPs	2014	8	4200									
3	Drucker Toshiba gross	leasing											
18	Drucker Zimmer	divers	6		1100	550	550	550	1100	550	550	550	550
1	Drucker Küche	2022	6						550				
1	Drucker Büro	2019	6		550						550		
46	iPAD gek 2017	2017	6	18800									
10	iPAD gek 2019	2019	6		9400								
8	iPAD gek 2021	2021	6			9400	9400	4700	4700	4700	4700	4700	4700
3	Apple TV	2018											
36	Notebooks SuS	2021	8										
25	Notebooks SuS Sprachenzl.	2013	8	5250									
32	Notebooks LP	2021	6										
1	Notebook SL + Schulverwaltung	2017	6	1800									
11	Beamer Decke	2015	10			900	900	900	900	900	900	900	900
6	Beamer Wandtafel	2016	10				3000	3000	3000	3000	3000	1500	
18	Visualizer	2018	10					2400	2400	2400	2400	2400	2400
270	Summe			44610	11950	10850	15450	14970	12650	11550	12100	11160	23400



Gemeinde Lengnau

Um als Schule die Neuanschaffungen und das Ersetzen von alten Geräten gut überwachen und besser planen zu können, wird der 10-Jahresplan geführt.

Elektronische Geräte haben eine Ablaufzeit. Die Lebensdauer von Apple Geräten beispielsweise beträgt durchschnittlich 6 Jahre. Das Ersetzen dieser Geräte wird in diesem 10-Jahresplan berücksichtigt. Mit einem regelmässigen Jahres-IT-Budget kann die Schulleitung diesen 10-Jahresplan umsetzen, ohne immer wieder grosse Sonderanträge stellen zu müssen.

Aus dem aktuellen 10-Jahresplan resultieren jährlich durchschnittlich rund 17'000 CHF für das Aufrechterhalten und Ausbauen des gesamten IT-Inventars.

Diese Kosten fallen auch unabhängig vom Projekt «Kompass» mit den Varianten einer vertieften Zusammenarbeit oder eines Gemeindezusammenschlusses an.

Budgets

In den Budgets werden nach wie vor Kosten für die Lizenzen und den internen Support eingestellt.

Aus diesem Grund soll ein Verpflichtungskredit im Betrag von CHF 100'000 inkl. MWST für die Jahre 2024 bis 2028 beantragt werden.

Antrag

Für die IT der Primarschule mit Kindergarten sei ein Verpflichtungskredit im Betrag von CHF 100'000 inkl. MWST zu genehmigen.



TRAKTANDUM 8

Verschiedenes und Umfrage > Information aus dem Gemeinderat

Unter diesem Traktandum kann das Antrags- und Anfragerecht geltend gemacht werden.

Der Gemeinderat informiert unter diesem Traktandum ebenfalls kurz über einige aktuelle Themen.

5426 Lengnau, 6. Mai 2024
Der Gemeinderat