



GEMEINDE NIEDERWIL



Einladung zur

Einwohnergemeindeversammlung

Montag, 25. November 2024, 20.00 Uhr, Mehrzweckhalle Niederwil

Grusswort

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger!

Wir freuen uns, Sie mit dieser Broschüre zu unserer Einwohnergemeindeversammlung einzuladen.

Ihre Teilnahme – geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger – und Ihre aktive Mitgestaltung an der Gemeindeversammlung würde uns sehr freuen.

Gemeinderat Niederwil

Traktanden

Einwohnergemeindeversammlung

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. Juni 2024
2. Einbürgerungsbegehren
 - 2.1 Ruth Bodeit
 - 2.2 Korbinian Rossel
 - 2.3 Andreas Schwedtmann
3. Verpflichtungskredit von 524'000 Franken (netto, inkl. MwSt.) für die Erneuerung der Energie- und Warmwasseranlagen der Schul- und Gemeindeanlagen «Riedmatte»
4. Budget 2025 mit einem Steuerfuss von 103 %
5. Teiländerung Allgemeine Nutzungsplanung – Erschliessung Gewerbegebiet «Geere»
6. Verhandlungsmandat für Verkauf Baubereich D der Parzelle Nr. 177 «Geere»
7. Informationen über die wichtigsten Projekte
8. Umfrage

Aktenauflage

Die Unterlagen zu den einzelnen Traktanden können ab 11. November 2024 bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Die Unterlagen können auch im Internet unter www.niederwil.ch heruntergeladen oder bei Bedarf bei der Gemeindekanzlei angefordert werden.

Botschaften Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2024

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. Juni 2024

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. Juni 2024 wurde durch den Gemeinderat und die Finanzkommission geprüft und für in Ordnung befunden. Das Protokoll gibt wahrheitsgetreu über die Verhandlungsfähigkeit, die gestellten Anträge, die gefassten Beschlüsse und die Ergebnisse der Verhandlungen Auskunft.

Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. Juni 2024 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Einbürgerungsbegehren

- 2.1 Ruth Bodeit, geboren 1969, deutsche Staatsangehörige, wohnhaft in Niederwil, Karrenwaldstrasse 7

Ruth Bodeit, geboren 1969, deutsche Staatsangehörige, ersucht um Aufnahme ins Schweizer-, Kantons- und Gemeindebürgerrecht.

Ruth Bodeit lebt seit 2011 in der Schweiz. Seither ist sie zusammen mit ihrem Mann Jörg Bodeit in der Gemeinde Niederwil an der Karrenwaldstrasse 7 wohnhaft. Zurzeit ist Frau Bodeit Hausfrau.

Die einbürgerungswillige Person verfügt über einen einwandfreien strafrechtlichen Leumund und kommt ihren Verpflichtungen nach. Ruth Bodeit ist mit den Gegebenheiten unseres Landes bestens vertraut und ist integriert. Der staatsbürgerliche Test sowie das Einbürgerungsgespräch sind positiv verlaufen und die Kriterien der Sprachkenntnisse sind erfüllt.

Nach Beurteilung des Gemeinderates erfüllt die Gesuchstellerin die Voraussetzungen zur Einbürgerung vollumfänglich.



Antrag

Die Aufnahme ins Gemeindebürgerrecht von Niederwil, vorbehältlich der Erteilung des Schweizer- und des Kantonsbürgerrechts, sei Ruth Bodeit, geboren 1969, deutsche Staatsangehörige, wohnhaft in Niederwil, Karrenwaldstrasse 7, zuzusichern.

2.2 Korbinian Rossel, geboren 1988, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft in Niederwil, Wiesenweg 10

Korbinian Rossel, geboren 1988, deutscher Staatsangehöriger, ersucht um Aufnahme ins Schweizer-, Kantons- und Gemeindebürgerrecht.

Korbinian Rossel war zwischen 2011 und 2013 erstmals in der Schweiz wohnhaft. Nach einem kurzen Unterbruch zog es ihn wieder in die Schweiz und er lebt nun seit 2015 in der Gemeinde Niederwil am Wiesenweg 10. Zurzeit ist Herr Rossel als Softwareentwickler tätig.

Die einbürgerungswillige Person verfügt über einen einwandfreien strafrechtlichen Leumund und kommt ihren Verpflichtungen nach. Korbinian Rossel ist mit den Gegebenheiten unseres Landes bestens vertraut und ist integriert. Der staatsbürgerliche Test sowie das Einbürgerungsgespräch sind positiv verlaufen und die Kriterien der Sprachkenntnisse sind erfüllt.

Nach Beurteilung des Gemeinderates erfüllt der Gesuchsteller die Voraussetzungen zur Einbürgerung vollumfänglich.



Antrag

Die Aufnahme ins Gemeindebürgerrecht von Niederwil, vorbehaltlich der Erteilung des Schweizer- und des Kantonsbürgerrechts, sei Korbinian Rossel, geboren 1988, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft in Niederwil, Wiesenweg 10, zuzusichern.

2.3 Schwedtmann Andreas, geboren 1967, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft in Niederwil, Tafelackerweg 5c

Andreas Schwedtmann, geboren 1967, deutscher Staatsangehöriger, ersucht um Aufnahme ins Schweizer-, Kantons- und Gemeindebürgerrecht.

Andreas Schwedtmann lebt bereits seit 1969 in der Schweiz. Seit 2005 ist er in der Gemeinde Niederwil am Tafelackerweg 5c wohnhaft. Zurzeit ist Herr Schwedtmann als Servicetechniker tätig.

Die einbürgerungswillige Person verfügt über einen einwandfreien strafrechtlichen Leumund und kommt ihren Verpflichtungen nach. Andreas Schwedtmann ist mit den Gegebenheiten unseres Landes bestens vertraut und ist integriert. Der staatsbürgerliche Test sowie das Einbürgerungsgespräch sind positiv verlaufen und die Kriterien der Sprachkenntnisse sind erfüllt.

Nach Beurteilung des Gemeinderates erfüllt der Gesuchsteller die Voraussetzungen zur Einbürgerung vollumfänglich.



Antrag

Die Aufnahme ins Gemeindebürgerrecht von Niederwil, vorbehaltlich der Erteilung des Schweizer- und des Kantonsbürgerrechts, sei Andreas Schwedtmann, geboren 1967, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft in Niederwil, Tafelackerweg 5c, zuzusichern.

Traktandum 3

Verpflichtungskredit von 524'000 Franken (netto, inkl. MwSt.) für die Erneuerung der Energie- und Warmwasseranlagen der Schul- und Gemeindeanlagen «Riedmatte»

Ausgangslage

Im Areal «Riedmatte» befinden sich folgende Gemeindeliegenschaften: Mehrzweckhalle, Schulhäuser «Riedmatt 1–3», Gemeindehaus / Altes Schulhaus, Feuerwehrgebäude, Kindergärten «Althau» und «Riedmatt». Der Energie- und Leistungsbedarf für die Wärme- und Warmwasserversorgung wird zentral über ein Verteilnetz von zwei Grundwasser-Wärmepumpen sichergestellt. Als Quelle dient die Grundwasserfassung (Entnahme- und Rückgabebrunnen) im Bereich des Fussballplatzes.

Die zentralen Komponenten der Warmwasseraufbereitung sind zirka 30 Jahre alt und erfüllen die Anforderungen nicht mehr. Insbesondere die Duschanlagen der Mehrzweckhalle sind zu leistungsschwach und auch die hygienischen Anforderungen an die Wasserqualität können nicht sichergestellt werden. Zudem weist das Verteilnetz hohe Wärmeverluste auf.

Der Gemeinderat hat die Problemstellung zusammen mit dem Leiter Technische Dienste und einem Vertreter der Nachhaltigkeitskommission umfassend analysiert. Mit der Planung wurde das auf Gebäudetechnik spezialisierte Fachbüro Bogenschütz AG, Basel, beauftragt.

Projektziele

Der Gemeinderat will folgende Ziele erreichen:

- Für die Nutzer der Mehrzweckhalle steht genügend und hygienisch einwandfreies Warmwasser zur Verfügung.
- Die Wärmeverluste im Verteilnetz sind deutlich reduziert.
- Das System ist energieeffizient.
- Das gesamte Wärme- und Warmwassernetz ist zukunftsfähig und ausbaubar.
- Diejenigen Gebäude, die bereits heute dazu in der Lage sind, werden an ein Free-Cooling-System angeschlossen. Damit lassen sich die Temperaturen im Sommer absenken.

Massnahmen

Brauchwarmwassererzeugung Mehrzweckhalle

Der Zustand der Wasserleitungen ist generell in Ordnung und es ist keine umfassende Leitungserneuerung notwendig. Die Sanitärverteiltabelle muss aufgrund ihres schlechten Zustands ersetzt werden. Das Brauchwasser wird neu über Frischwasserstationen erzeugt. Das bestehende Leitungsnetz wird optimiert und als Ringleitung geführt.

Nahwärmeverbund

Das Hochtemperaturniveau der Fernwärme wird gesenkt, um die Verteilverluste zu mindern. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, im Sommer die tiefen Betriebstemperaturen des Grundwassers für Kühlzwecke zu nutzen (Free-Cooling). Die entsprechende Wärme in den Räumen wird über die Fussbodenheizung und über den Grundwasserbrunnen abgeführt, wodurch die Räume ohne Klimaanlage konditioniert werden. Im Nahwärmeverbund ist das Free-Cooling-System aktuell bei folgenden Verbrauchern möglich: Kindergarten «Althau», Gemeindehaus (Neubau), Schulhaus «Riedmatt 3».

Die detaillierte Vorstudie der Bogenschütz AG vom 04.09.2024 ist Bestandteil der Aktenauflage.

Baukosten

Demontage / Anpassarbeiten	CHF	15'000
Baumeister	CHF	17'000
Elektro	CHF	19'000
MSR / Regulierung	CHF	60'000
Wärmeerzeugung	CHF	25'000
Brauchwarmwassererzeugung	CHF	85'000
Freecooling	CHF	50'000
Sanitäre Anlagenapparate	CHF	94'000
Honorare	CHF	76'000
Zwischentotal 1	CHF	441'000
Unvorhergesehenes / Reserve	CHF	44'000
Zwischentotal 2	CHF	485'000
Mehrwertsteuer 8,1 %, gerundet	CHF	39'000
Total (inkl. MwSt., gerundet)	CHF	524'000

Zeitplan und weiteres Vorgehen

Stimmt der Soverän dem Kreditantrag zu, wird der Gemeinderat zusammen mit der Bogenschütz AG die Detailplanung an die Hand nehmen und das Projekt 2025 umsetzen.

Finanzierung

Die Investition wird als «Installation, Ein- und Ausbauten bei Gebäuden» aktiviert und in 15 Jahren abgeschrieben. Die jährliche Belastung aus Abschreibungen beträgt CHF 35'000. Es muss mit ei-

ner Fremdkapitalaufnahme gerechnet werden. Bei einem Zinssatz von 1,22 % (Abschluss August 2024) ergeben sich Zinskosten von CHF 6'400 pro Jahr. Durch die Erneuerung können Energiekosten eingespart werden.

Antrag

Der Verpflichtungskredit von 524'000 Franken (netto, inkl. MwSt.) für die Erneuerung der Energie- und Warmwasseranlagen der Schul- und Gemeindeanlagen «Riedmatte» sei zu genehmigen.

Traktandum 4

Budget 2025 mit einem Steuerfuss von 103 %

Das Budget 2025 weist mit einem unveränderten Steuerfuss von 103 % einen Ertragsüberschuss von CHF 283'925 und eine Selbstfinanzierung von CHF 929'125 (Vorjahr CHF 970'320) aus.

Mit dieser Selbstfinanzierung lassen sich die budgetierten Investitionen zu 33 % finanzieren. Es resultiert ein Finanzierungsfehlbetrag von CHF 1'885'875.

ERFOLGSAUSWEIS ERFOLGSRECHNUNG

Einwohnergemeinde ohne Spezialfinanzierungen	Budget 2025	Budget 2024
betrieblicher Aufwand ohne Abschreibungen	9'673'925	9'075'810
Abschreibungen (inkl. Abschreibungen im Transferaufwand)	862'800	884'320
betrieblicher Ertrag ohne Steuerertrag	2'232'600	2'008'180
Steuerertrag	8'055'000	7'938'500
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-249'125	-13'450
Ergebnis aus Finanzierung	319'950	109'450
Operatives Ergebnis	70'825	96'000
ausserordentlicher Ertrag (Aufwertungsreserve)	213'100	227'200
ausserordentlicher Aufwand (Einlage Vorfinanzierung)	283'925	323'200
Gesamtergebnis	0	0

Wie im November 2023 beschlossen, wird der Ertragsüberschuss, der mit CHF 283'925 budgetiert ist, in die Vorfinanzierung für das Projekt Gemeindehaus eingelegt.

Aus der betrieblichen Tätigkeit der Gemeinde Niederwil resultiert ein Minus von CHF 249'125. Nach Berücksichtigung des Ergebnisses aus Finanzierung (Zins-, Pacht- und Mieteinnahmen) ergibt sich ein operativer Gewinn von CHF 70'825.

Für die nach HRM2 zu machenden Mehrabschreibungen wird weiterhin eine Entnahme aus der Aufwertungsreserve in der Höhe von CHF 213'100 getätigt.

ERFOLGSRECHNUNG

Zusammenzug Nettoaufwand/-ertrag pro Abteilung	Budget 2025	Budget 2024
0 Allgemeine Verwaltung	1'299'830	1'268'230
1 Öffentliche Ordnung	610'200	656'070
2 Bildung	3'737'640	3'924'140
3 Kultur, Sport und Freizeit	230'600	194'600
4 Gesundheit	921'180	764'280
5 Soziale Sicherheit	1'239'330	1'244'420
6 Verkehr	392'400	357'300
7 Umweltschutz/Raumordnung	95'370	104'490
8 Volkswirtschaft	-76'700	-82'180
9 Finanzen und Steuern	-8'449'850	-8'431'350
Gesamtergebnis	0	0

Der Steuerertrag wurde auf Grund des Standes zum Budgetierungszeitpunkt hochgerechnet. Bei den ordentlichen Steuern wird ein Ertrag von CHF 7,269 Millionen (+ CHF 80'000) erwartet. Aus Aktien-, Quellen- und Sondersteuern sind CHF 786'000 (+ CHF 36'500) vorgesehen. Der betriebliche Aufwand der Erfolgsrechnung steigt um 2,8 % oder rund CHF 276'595. Die grösste Aufwandsteigerung verzeichnet die Gemeinde in

der Pflegefinanzierung, die schon CHF 185'000 der Steigerung ausmacht. Vom betrieblichen Aufwand von CHF 10,5 Millionen machen mit CHF 5,6 Millionen mehr als die Hälfte der sogenannte «Transferaufwand» aus. Dieser beinhaltet Zahlungen an den Kanton oder andere Gemeinden für Pflege, Sonderschulung, Personalaufwand Schulpersonen, Schulgelder usw.

INVESTITIONSRECHUNG / FINANZIERUNGS AUSWEIS

Die Nettoinvestitionen pro 2025 des Steuerhaushaltes liegen bei CHF 2,815 Millionen und setzen sich wie folgt zusammen:

laufende Kredite

Sanierung/Erweiterung Kindergarten und Garderoben FC Niederwil	CHF	2'090'000
Wettbewerb Neubau Gemeindehaus	CHF	70'000
Projekt Hauptstrasse, Strasse und Bach	CHF	61'000
Revision Nutzungsplanung	CHF	50'000
Sanierung Hagglingerstrasse	CHF	15'000
Radweg Gnadenthal – Fischbach-Göslikon	CHF	5'000
Radweg Kreisel – Reusspark	CHF	5'000

neue Kredite, an der Gemeindeversammlung traktandiert

Warmwasseraufbereitung Schulanlagen	CHF	524'000
-------------------------------------	-----	---------

Budgetkredite 2025 (mit Gutheissung des Budgets genehmigt)

Ersatz Bühnentrennwand Mehrzweckhalle	CHF	70'000
---------------------------------------	-----	--------

Vorleistungen für künftige Verpflichtungskredite

Planung Erschliessung Hubelstrasse	CHF	50'000
Projektierung Paket 2 und 3 (Gebiet Garten-/Rosenweg)	CHF	30'000
Beiträge Dritter an Kindergarten, PV-Anlage Feuerwehr	CHF	-155'000

SPEZIALFINANZIERUNGEN

	Wasserwerk	Abwasserbeseitigung	Abfallwirtschaft	Elektrizitätswerk
Investitionsausgaben	132'000	0	0	0
Investitionseinnahmen	54'000	30'000	0	30'000
geplante Nettoinvestition	78'000	-30'000	0	-30'000
Selbstfinanzierung aus Erfolgsrechnung	125'650	126'500	-12'900	400'340
Finanzierungsergebnis	47'650	156'500	-12'900	430'330
mutmassliches Vermögen per 31.12.2025 (- = Schuld), gerundet	1'044'000	1'525'000	60'000	-502'000

Die Strompreise können auf das Jahr 2025 um rund 20% gesenkt werden. Auch beim Haushaltskehricht können die Gebühren wiederum

gesenkt werden. Im Abfallbereich wird auf Gebührenmarken umgestellt, sobald der Vorrat an Säcken aufgebraucht ist.

Im Wasserbereich steigen die Verbrauchsgebühren von CHF 1,00 auf CHF 1,30 pro m³. Damit werden die Mehrkosten des Zukaufes des Wassers aus Wohlen gedeckt. Die Grundgebühr, die bis vor zwei Jahren CHF 100,00 pro Haushalt und Jahr betragen hat und im Zuge der Kompensation der Strompreiserhöhung auf CHF 20,00 gesenkt wurde, wird auf CHF 80,00 erhöht. Mit diesem Ertrag können die Abschreibungen getragen werden. Im Hinblick auf die hohen Investitionen im Wasserbereich, die in den nächsten Jahren auf uns zukommen, werden die Anschlussgebühren um 20 % angehoben. Die Erhö-

hungen wurden mittels Selbstdeklaration des eidg. Preisüberwachers überprüft.

Die Gebühren des Abwasserbereiches (Grund-, Verbrauchs- und Anschlussgebühren) bleiben gleich.

Auf der Investitionsseite ist lediglich beim Wasser die Planung der Ausbauten für Wasser2035 geplant. Zudem muss eine zweite Tranche des Dotationskapitals von CHF 82'000 für die IKA Wasser2035 geleistet werden.

AUFGABEN- UND FINANZPLANUNG

Die Aufgaben- und Finanzplanung ist ein Führungsinstrument des Gemeinderates, das rollend überarbeitet wird und über das im Rahmen des Budgets informiert wird. Es wird aber nicht darüber abgestimmt. Die vollständigen Finanzpläne liegen im Rahmen der Aktenuaufgabe physisch auf der Gemeindeganzlei und elektronisch auf der Homepage auf. Nachfolgend erhalten Sie Informationen in zusammengefasster Form:

Einwohnergemeinde

In der aktuellen Finanzplanung wurden die Bilanzzahlen 2023, die Hochrechnungen des Jahres 2024 und die Budgetzahlen 2025 berücksichtigt. Das Investitionsprogramm wurde gemäss aktuel-

len Ständen der Projekte aktualisiert und überarbeitet. Da die aktuellen Rechnungsergebnisse positiv ausfielen, hat der Gemeinderat entschieden, in der Planung den nächsten Schritt einer allfälligen Steuerfusserhöhung schon mal um ein Jahr nach hinten zu schieben. Ob diese Massnahme auf das Jahr 2028 notwendig ist, ist von den effektiven Ergebnissen 2025/26 abhängig.

Für die Jahre 2025 bis 2032 sind im Steuerhaushalt folgende Projekte enthalten, deren Kosten über einer Million Franken liegen:

- Sanierung / Erweiterung Kindergarten
- Neubau Gemeindehaus
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse

INVESTITIONSPLAN EINWOHNERGEMEINDE IM DETAIL:

(Beiträge in 1'000)

Funktion	Bezeichnung	Betrag	bis 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
0290	Neubau Gemeindehaus, Wettbewerb	145		75	70							
0290	Neubau Gemeindehaus, Proj./Bau	6'621			300	321	2500	2500	1000			
1500	PV-Anlage Feuerwehr	220		220								
1500	PV-Anlage Feuerwehr, Beitrag Pronovo	-40			-40							
1500	TLF Feuerwehr, 700, Anteil netto NW	312								312		
2170	San./Erw. Kindergarten, BAU	3'090		1000	2090							
2170	Sanierung, Unterhalt Schulanl. 1 % AGV	2'400				300	300	300	300	300	300	300
2170	Warmwasseraufbereitung Schulanlagen	524			524							
2170	Ersatz Bühnentrennwand	70			70							
2170	Abbruch Kiga Riedmatt / Umgebung Kiga	250								250		
2170	Kiga; Beiträge FC/Swisslos/Pronovo	-115			-115							
5730	Asyl: Ersatzlösung Unterkunft Ukraine	500				50	450					
6130	Proj. Betriebs- und Gestaltungskonz. Hauptstr.	268	147	60	61							
6130	Betriebs- und Gestaltungskonz. Hauptstr.	2'131				100	100	100	100	500	1000	231
6130	Ausbau Hagglingerstrasse	619	42	15	15	20	280	247				
6130	Radweg/Strassensanierung Kreisel-Reusspark	89	8	5	5	5	5	61				
6130	Radweg/Strassensanierung Kreisel-Fi-Gö	160	11	12	5	5	5	122				
6150	Sanierung Rütistrasse, unterer Teil	200									200	
6150	Sanierung Kapellenweg	720							720			
6150	Gnadenhalerstrasse (über Feld)	130						130				
6150	Karrenwaldstrasse	130								130		
6150	Hubelstrasse, Deckbelag	365				365						
6150	Bushaltestelle Nesselbach, Grobschätzung	200			50	150						
6150	Sanierung Wolfetsmatt Paket 1	622	161	461								
6150	Rosen-/Gartenweg/VK Wohlerstr. (P2)	250			30	20	200					
6150	Sanierung Dorfplatz	500								200	200	100
6150	Rütistrasse oberer Teil (über ER 2025 30')											
6150	Emmetweg/Wendelinsmatt/Rütistr. (P3)	180							180			
6150	im Emmet (P.4)	175								175		
6150	Proj. Erschliessung Hubel	50			50							
7410	Proj. Bachleitung Hauptstrasse	66	36			15	15					
7410	Bachleitung Hauptstrasse	800								400	400	
7410	Proj. Hochwasserschutz, Zlg.kredit GR	110	70	40								
7410	Hochwasserschutz netto	500								250	250	
7900	Revision Nutzungsplanung	265	25	60	50	50	80					
	Total Investitionsprojekte	22'507		1'948	3'165	1'401	3'935	3'460	2'300	2'517	2'350	631

In der Übersicht ergeben sich folgende Eckwerte der Finanzplanung 2025 bis 2032:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Steuerfuss	103 %	103 %	103 %	107 %	107 %	110 %	110 %	110 %
Einlage in Vorfinanzierung	284	227	933	624	796	0	0	0
Ergebnis Erfolgsrechnung	0	0	0	0	0	1'114	1'239	1'380
Nettoinvestitionen	-3'165	-1'401	-3'935	-3'460	-2'300	-2'517	-2'350	-631
Selbstfinanzierung	929	962	1'711	1'463	1'652	2'100	2'274	2'461
Finanzierungsergebnis	-2'236	-439	-2'224	-1'997	-648	-417	-76	1'830
Nettoschuld	3'234	3'668	5'887	7'879	8'522	8'934	9'005	7'170
Nettoschuld/Kopf in CHF	1'057	1'199	1'905	2'509	2'663	2'749	2'745	2'166

(Zahlen in 1'000 CHF, unterste Linie in effektiven Zahlen)

Spezialfinanzierungen

Die Finanzpläne der Betriebe Wasserwerk und Abwasserbeseitigung sind auf der Homepage verfügbar. Derzeit verfügen diese über ein gesundes Kapital. Im Bereich Wasser muss die Entwicklung mit den anstehenden Investitionen «Wasser 2035» im Auge behalten werden. Eine weitere Anpassung des Wasserpreises wird nötig sein, sobald feststeht, wie hoch die Investitionen für «Wasser2035» effektiv sein werden. Im Abwasserbereich besteht nun auch eine Finanzplanung des Abwasser-

bandes Region Stetten, der aufzeigt, dass dort längerfristig auch wieder investiert werden muss. In der Abfallwirtschaft stehen keine Investitionen an, das vorhandene Kapital wird mit der Gebührenpolitik bewusst in kleinen Schritten verringert. Beim Elektrizitätswerk stehen einige Investitionen an.

Antrag

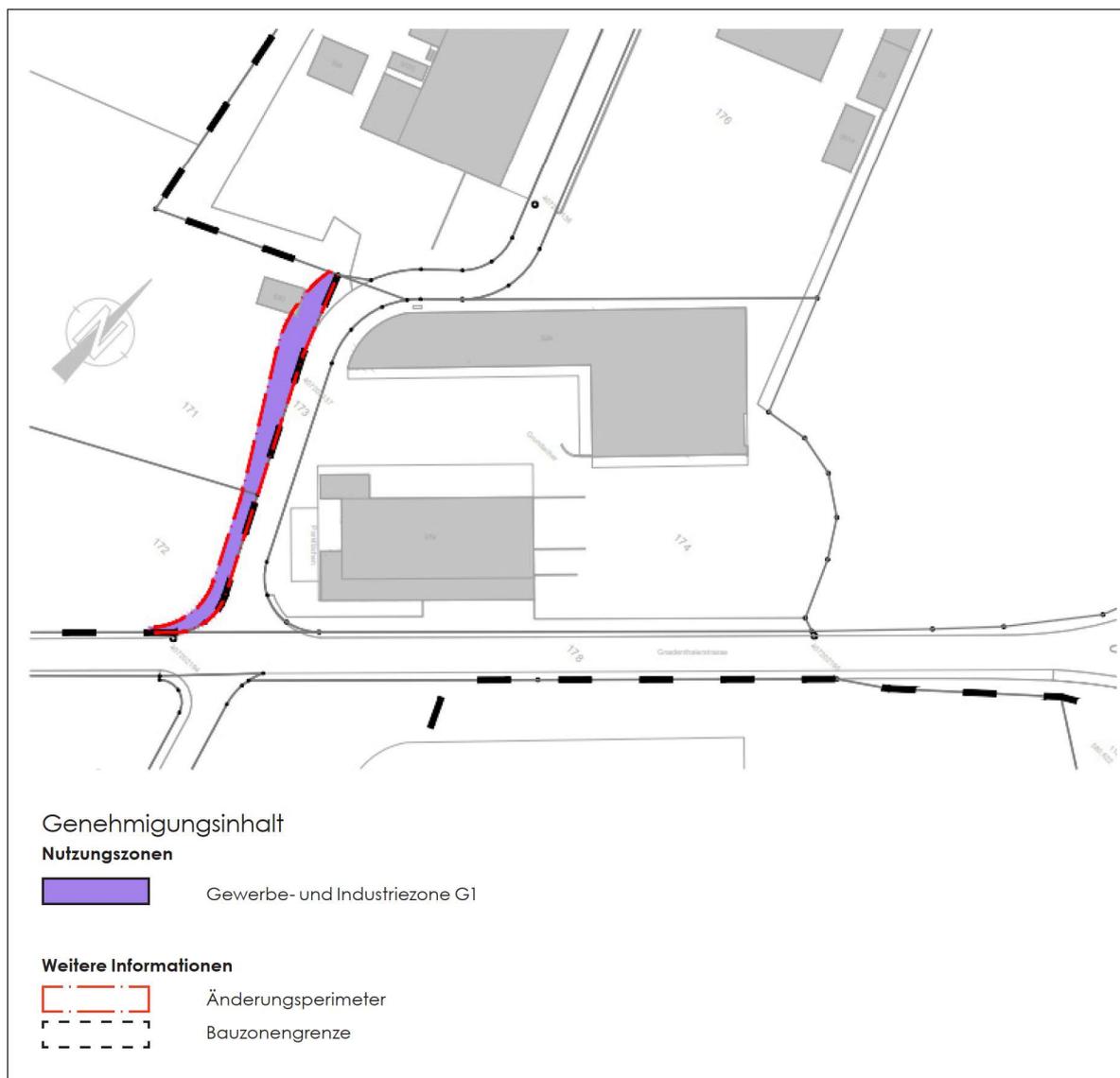
Das Budget 2025 der Einwohnergemeinde mit einem Steuerfuss von 103 % sei zu genehmigen.

Traktandum 5

Teiländerung Allgemeine Nutzungsplanung – Erschliessung Gewerbegebiet «Geere»

Für die zweckmässige Erschliessung des Gewerbegebiets «Geere» ist eine Verbreiterung der Strassenparzelle Nr. 173 (Buchgrindel) in das landwirtschaftliche Kulturland erforderlich. Mit der beantragten Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung

werden die Teilflächen von 94 Quadratmeter auf der Parzelle Nr. 172 und 179 Quadratmeter auf der Parzelle Nr. 171 von der Landwirtschaftszone der Gewerbe- und Industriezone zugewiesen.



Die Vorlage wurde vom kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt vorgeprüft. In ihrem Bericht vom 09.04.2024 hält die Abteilung Raumentwicklung fest, dass die Genehmigungsanforderungen erfüllt werden. Die kombinierte Auflage (Mitwirkung und Auflage) erfolgte vom

01.07.2024 bis 30.07.2024. Es gingen keine Mitwirkungseingaben oder Einwendungen ein. Für den Beschluss der Vorlage ist die Gemeindeversammlung zuständig. Die abschliessende kantonale Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau.

Aktenauflage

Der Planungsbericht (inkl. Beilagen), der Änderungsplan sowie der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung sind Bestandteil der Aktenauflage.

Antrag

Die Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung – Erschliessung Gewerbegebiet «Geere» – sei zu beschliessen.

Traktandum 6

Verhandlungsmandat für Verkauf Baubereich D der Parzelle Nr. 177 «Geere»

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 22.06.2021 wurde dem Gemeinderat das Mandat für den Verkauf der Parzelle Nr. 177 «Geere» erteilt. Die Ermächtigung wurde an folgende Bedingungen geknüpft:

- Verhandlungspartner dürfen nur die 18 in der Sammlungsvorlage namentlich erwähnten Firmen sein.
- Der Landpreis beträgt mindestens 250 Franken pro m² exkl. Erschliessungs- und Planungskosten.
- In den Kaufverträgen soll sichergestellt werden, dass das Bauland innert einer vom Gemeinderat im Rahmen der Verhandlungen noch festzulegenden Frist überbaut wird.
- Die Baubestimmungen der Arbeitszone 1 (A1) sind zwingend einzuhalten.

Der Gemeinderat hat im Anschluss den Prozess für die Landerwerbsverhandlungen zusammen mit der Findungskommission geführt und im Juni 2024 wurden mit folgenden Firmen Vorverträge für den Landkauf abgeschlossen:

- Hubschmid Beteiligungs AG, Nesselbach
- Hufschmid Grüngutverwertung GmbH, Nesselbach
- Huwiler & Portmann AG, Niederwil
- Mäder AG, Landmaschinen, Niederwil
- Villiger Technik GmbH, Oberrüti

Die für den Baubereich D vorgesehenen Firmen haben ihr Interesse zurückgezogen und die Fläche von zirka 1'025 m² ist daher noch nicht verkauft.



Auszug Zuteilungsplan mit Einzeichnung der für Verkaufsmandat relevanten Fläche (blau)

Der Gemeinderat beantragt, den Baubereich D zu verkaufen und den Verkaufsprozess dafür neu zu führen. Die Vergabe soll über eine neue offene Ausschreibung erfolgen und nicht auf Basis der bestehenden Bewerberliste gemäss Gemeindeversammlungssentscheid vom 22.06.2021.

Begründung:

- Es sollen möglichst viele Firmen angesiedelt werden, weshalb eine Zuteilung an die Firmen, mit welchen bereits Vorverträge abgeschlossen wurden, entfällt.
- Der Baubereich D liegt sehr attraktiv direkt an der Kantonsstrasse. Keine der weiteren Firmen, für welche der Gemeinderat ein Verkaufsmandat hat, könnte ihr Projekt hier aufgrund der beschränkten Fläche umsetzen und dem Qualitätsanspruch an dieser Lage gerecht werden.
- Die Gemeinde hat keinen Eigenbedarf. Sollte der Bau eines Bauamtsmagazins zu einem späteren Zeitpunkt ein Thema werden, sieht der Gemeinderat einen Standort im Bereich des Feuerwehrgebäudes als wesentlich besser geeignet.

Stimmt der Souverän dem Antrag zu, führt der Gemeinderat unter Einbezug der Findungskommission den Verkaufsprozess durch und wird ermächtigt, einen entsprechenden Kaufvertrag abzuschliessen.

Antrag

Dem Gemeinderat sei das Mandat für den Verkauf des Baubereichs D der Parzelle Nr. 177 «Geere» mit einer Fläche von 1'025 m² zu erteilen.

Das Mandat sei an folgende Bedingungen zu knüpfen:

- Der Landpreis beträgt mindestens 250 Franken exkl. Erschliessungs- und Planungskosten pro m².
- Im Kaufvertrag/in den Kaufverträgen soll sichergestellt werden, dass das Bauland innert einer vom Gemeinderat im Rahmen der Verhandlungen noch festzulegenden Frist überbaut wird.
- Die Baubestimmungen der Arbeitszone 1 (A1) sind zwingend einzuhalten.

Der Gemeinderat wird somit ermächtigt,

- alle notwendigen Schritte für die Erschliessung und den Verkauf des Baubereichs D der Parzelle Nr. 177 vorzunehmen und die hierfür notwendigen Dokumente und Urkunden (Parzellierung, Dienstbarkeitsbegründungen etc.) zu unterzeichnen;
- die Verhandlungen für den Verkauf des Baubereichs D der Parzelle Nr. 177 zu führen und die Details des Kaufvertrags/der Kaufverträge zu verhandeln;
- den Kaufvertrag/die Kaufverträge über den Baubereich D der Parzelle Nr. 177 abzuschliessen und zu unterzeichnen.

Traktandum 7

Informationen über die wichtigsten Projekte

- 7.1 Hochwasserkonzept
- 7.2 Wasserversorgung – Projekte Anschluss-
leitung Wohlen und Wasser2035
- 7.3 Planungsziele 2022 – 2025
- 7.4 Gesamterneuerungswahlen
Amtsperiode 2026 / 2029

Traktandum 8

Umfrage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben die Möglichkeit, das Anfrage-, Vorschlags- und Antragsrecht geltend zu machen.