



# HERZLICH WILLKOMMEN

Winter-Gemeindeversammlung

29. November 2024

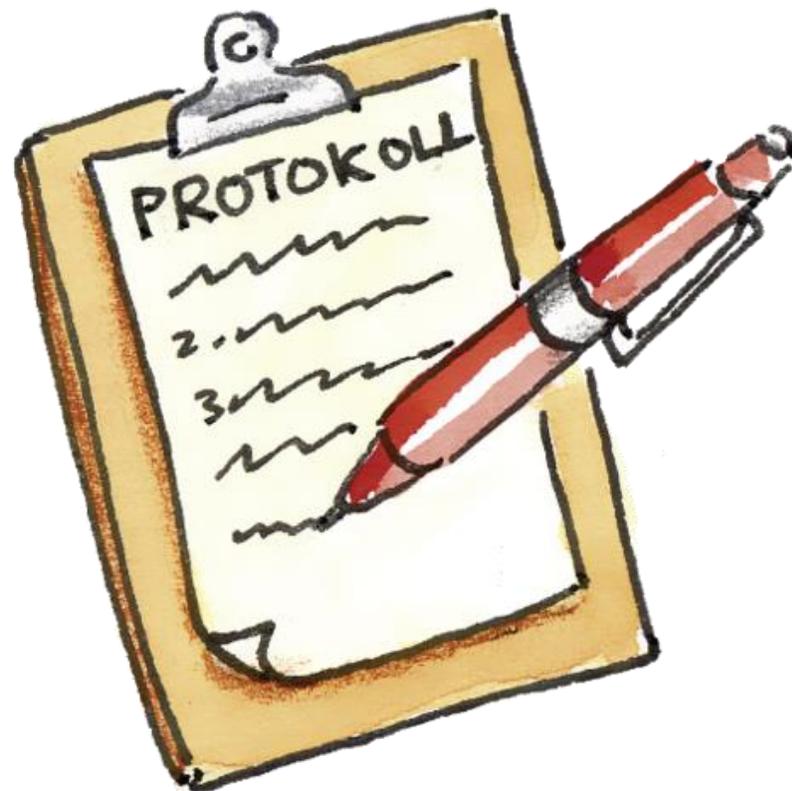
# Traktanden-Übersicht

---

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Protokoll Gemeindeversammlung vom 14.06.2024                                 | A. Baumgartner |
| 2. Zusicherung Gemeindebürgerrecht an Juchnowski Jakub, Juchnowska Lena und Mia | A. Baumgartner |
| 3. Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland                       | A. Baumgartner |
| 4. Sanierung Dorfstrasse und Werkleitungen; Projektierungs-Kredit CHF 120'000   | F. Meier       |
| 5. Kreisschule Surbtal; Beitritt Gemeinde Würenlingen                           | M. Schmid      |
| 6. Budget 2025 mit Steuerfuss von 115%  | Ch. Schneider  |
| 7. Verschiedenes  | A. Baumgartner |

Protokoll  
Gemeinde-  
versammlung  
14.06.2024

Traktandum 1



Zusicherung  
Gemeindebürgerrecht  
an Juchnowski Jakob,  
Juchnowska Lena und  
Mia

Traktandum 2





SCHNEISINGEN

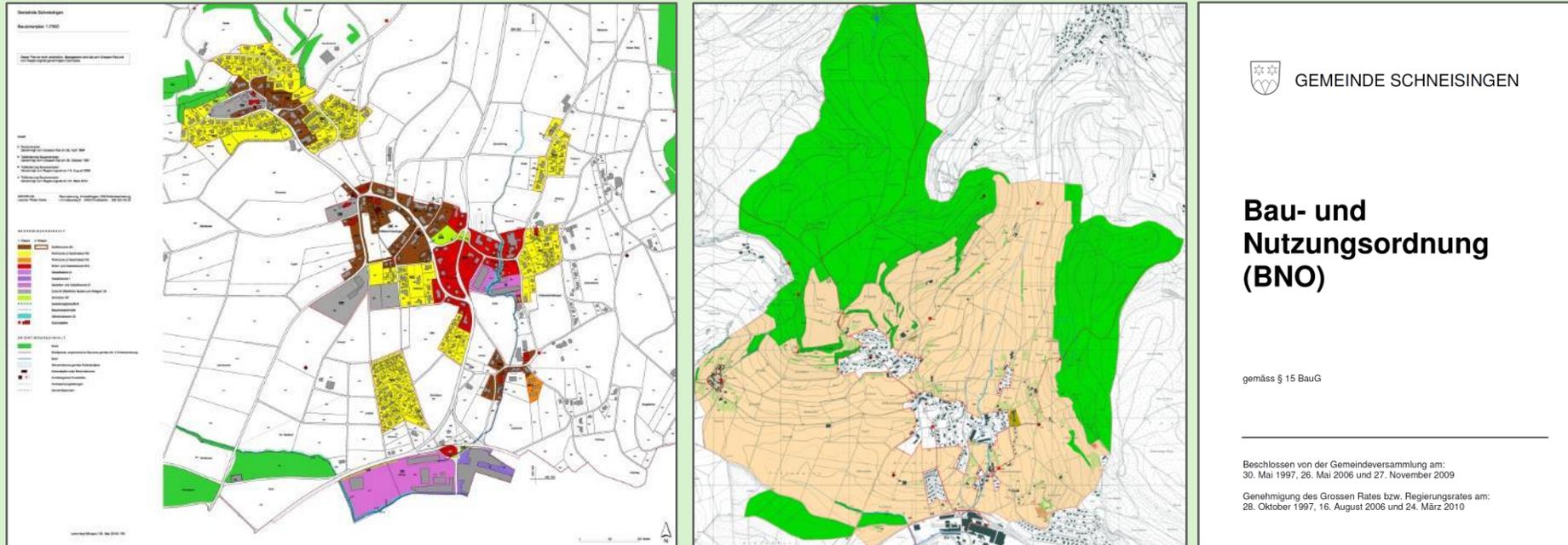
## Traktandum 3

# Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland



# Ausgangslage / bestehende Planungsinstrumente

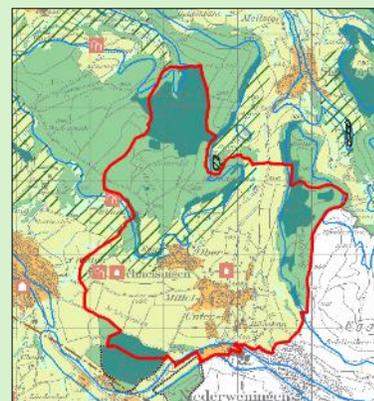
- ❖ Bauzonenplan 1994 / 2006 / 2010
- ❖ Kulturlandplan 1994
- ❖ Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 1997 / 2006 / 2010



# Anlass zur Revision Nutzungsplanung

## Veränderte übergeordnete Grundlagen

- ❖ Revision Raumplanungsgesetz 2013
- ❖ Revision bzw. Anpassung Kantonaler Richtplan 2015
- ❖ Revidiertes Kantonales Baugesetz 2016 / 2017
- ❖ Neue Kant. Bauverordnung 2011, Anpassungen 2015 / 2016



# Bisherige Arbeiten / Stand der Nutzungsplanung

Grundlagen / Ziele / Entwürfe	Einstieg in Planungsarbeiten	Dezember 2016
	Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	09. Oktober 2017
	Entwurf Bauzonenplan / BNO	bis Mai 2018
	1. Informationsveranstaltung (Vernehmlassung)	19. Juni 2018
Vorprüfung / Mitwirkung	1. kantonale Vorprüfung	ab Nov. 2019
	Mitwirkung der Bevölkerung	11. Nov. - 10. Dez. 2019
	2. Informationsveranstaltung (in Mitwirkung)	14. November 2019
Abschliessende Vorprüfung	2. Kantonale Vorprüfung	Juli bis Nov. 2021
	Abschliessende kantonale Vorprüfung	April bis Juli 2023
	Abschliessender Vorprüfungsbericht	31. August 2023
Auflage	3. Informationsveranstaltung (vor Auflage)	26. Februar 2024
	Einwendungsverfahren / öffentliche Auflage	27. Febr. - 27. März 2024
	Einigungsverhandlungen / Entscheide	Mai bis August 2024
Beschluss / Genehmigung	Beschlussvorlage Gemeindeversammlung	29. November 2024
	Beschwerdeverfahren	Jan. / Feb. 2025
	Genehmigung Regierungsrat	ca. Mitte 2025



# Wesentliche Gründe für langen Prozess

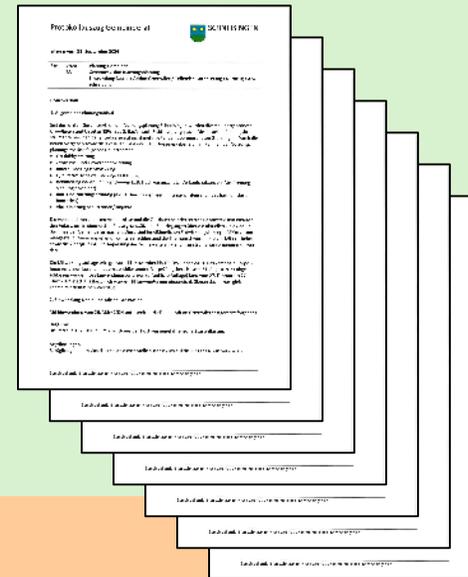
- ❖ **Grundsätzliche Überlegungen**  
zur Zentrums- und Gewerbeentwicklung / Entwicklung Areal West
- ❖ **Umfangreicher Prozess mit Einbezug**  
örtliches Gewerbe, Nachbargemeinden, Regionalplanungsverbände
- ❖ **Differenzbereinigung Kanton - Gemeinde bzgl.**
  - Bauzonengrösse, Umzonungs- und Einzonungsabsichten
  - verschärfte Vorgaben Substanzerhaltung im Mitteldorf
  - laufend verfeinerte Praxis bei der Umsetzung der Gewässerräume
  - notwendige Redimensionierung Verkaufsflächen im Areal West
  - Kapazitätsnachweis Verkehrsaufkommen, Vorgaben Mobilität
  - im Planungsverfahren ändernde übergeordnete Vorgaben (BauV)
  - insgesamt 3 Rundgänge der kantonalen Vorprüfung





# Öffentlichen Auflage gemäss § 24 BauG

- ❖ Auflagefrist vom 27. Februar 2024 bis 27. März 2024
- ❖ 14 Einwendungen, davon 7 gleich lautend
- ❖ Einwendungsverhandlungen
- ❖ 11 teilweise gutgeheissen, 2 abgelehnt, 6 Rückzüge
- ❖ Einwendungsentscheide Gemeinderat
- ❖ 1 Anpassung Bauzonenplan / 3 Anpassungen BNO



## Einwendungsentscheide



# Präsentation der Planungsinstrumente

## Abgestimmt wird über diese Unterlagen

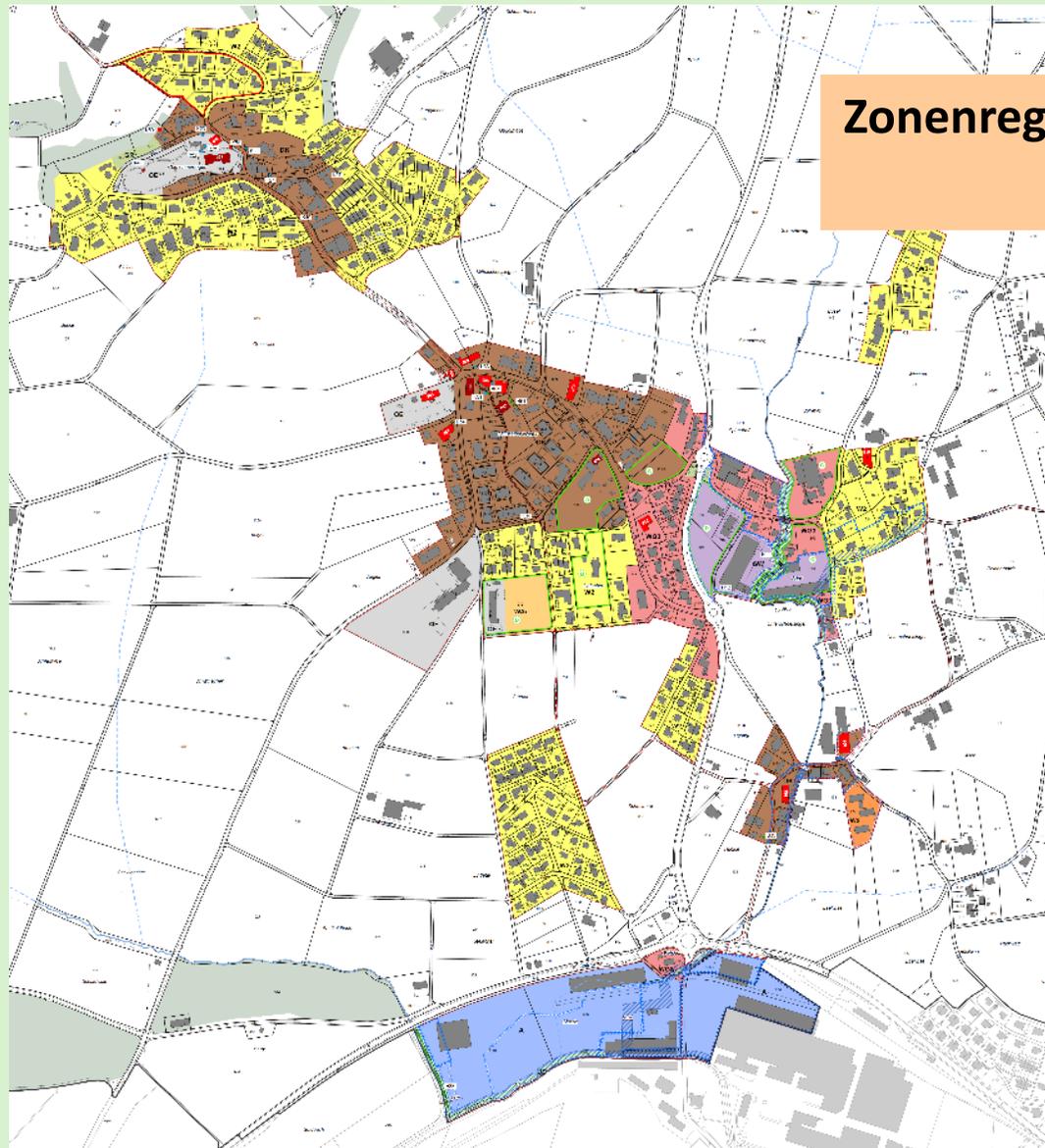
- ❖ Bauzonenplan 1:2'500 -----▶
  - ❖ Kulturlandplan 1:5'000 -----▶
  - ❖ Bau- und Nutzungsordnung BNO -----▶
- grundeigentümer-  
verbindlich*

## Orientierende Bestandteile sind folgende zusätzlichen Unterlagen

- ❖ Räumliches Entwicklungskonzept -----▶ *behördenverbindlich*
  - ❖ Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV -----▶
  - ❖ Grundlagenplan 1:5'000 -----▶
  - ❖ Inventar Natur und Landschaft -----▶
  - ❖ Bauinventar kantonale Denkmalpflege -----▶
- nicht verbindlich*



# Bauzonenplan



Zonenregime **DK, W, WG** wie bisher  
**GW / A / WAe** neu

## GENEHMIGUNGSINHALT

- Gewerbe- und Wohnzone GvV
- Arbeitszone Murzlenstrasse A
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- Grünzone GR
- Uferschutzzone US
- Bauzonengrenze
- Gebäude mit Substanzschutz
- Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht
- Spezialbestimmung Rindel § 10 Abs. 2 BNO
- Hochwassergefahrenzone 1
- Hochwassergefahrenzone 2
- Gewässerraumzone gemäss § 23 Abs. 3 BNO
- Hecke, Feld- und Ufergehölz
- Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe
- Brunnen
- Wegkreuz / Friedhofskreuz
- Kulturobjekte (Quellstollen, Säulenpaar)

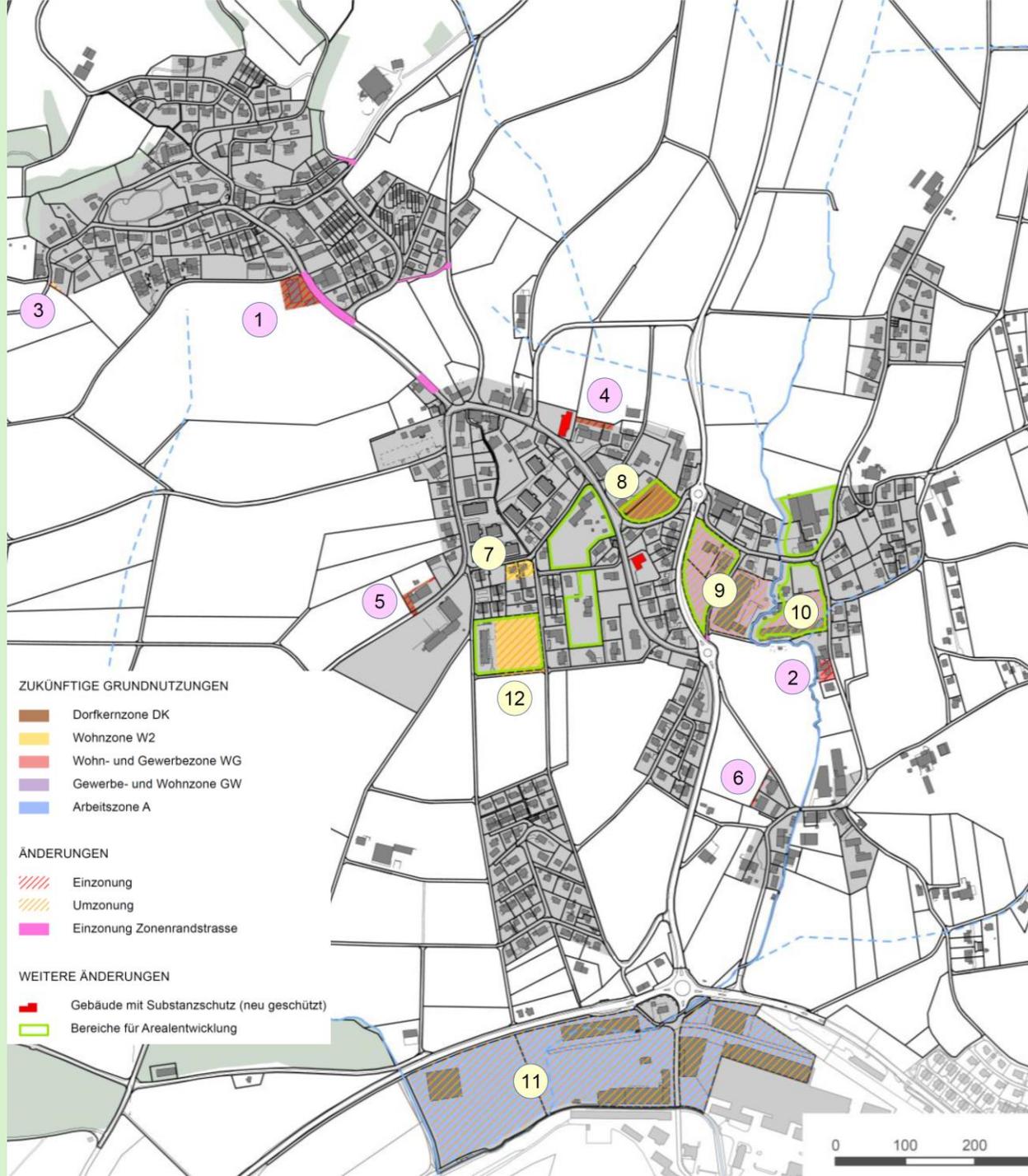
## ORIENTIERUNGSINHALT

- Wald
- Bach offen
- Bach eingeeolt
- Restgefährdung Hochwasser
- Kantonale Wanderwege
- Kantonale Denkmalschutzobjekte
- Hochspannungsleitung
- Gemeindegrenze



# Bauzonenplan

## Übersicht der Ein- und Umzonungen



2 Einzonungen Nr. 1 + 2

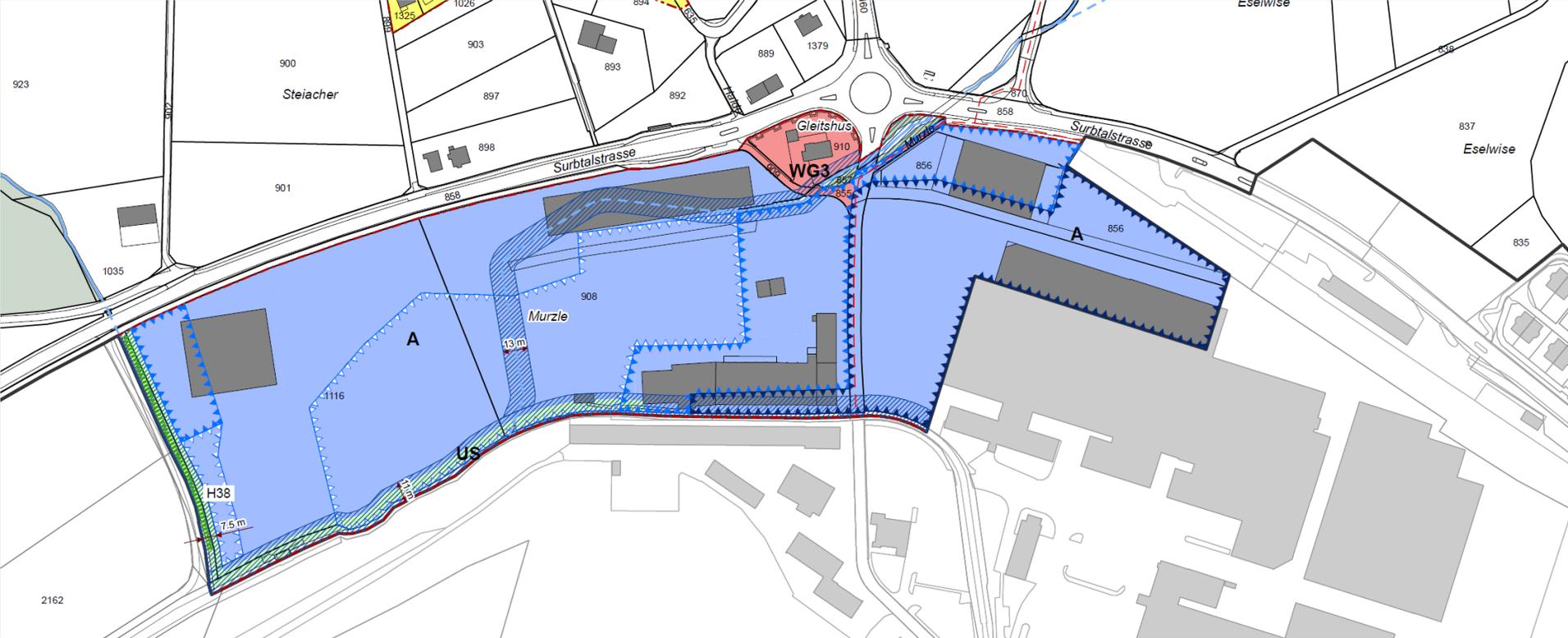
4 untergeordnete  
Einzonungen Nr. 3 - 6

6 Umzonungen  
Nr. 7 - 12



# Bucher Areal West

A Arbeitszone Murzlenstrasse neu



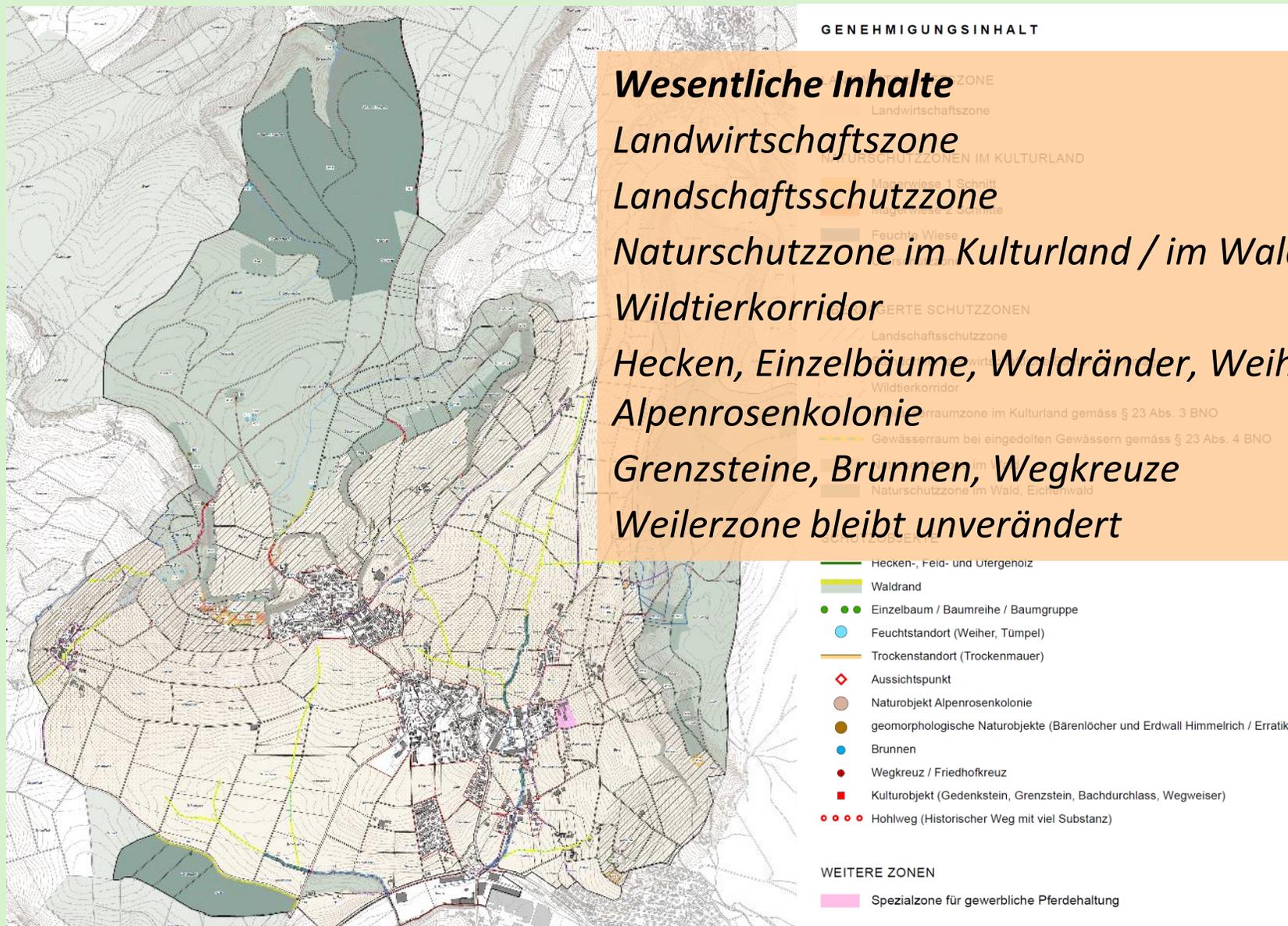
# Bucher Areal West;

## Festlegungen in revidierter Nutzungsplanung

- ❖ **Zusammenfassung** bisherige Zonen GI und I zur Arbeitszone.
- ❖ **Zonenkonforme Nutzung auf angestrebte Intensivierung ausgerichtet.**  
Zweck; vielfältiger Branchenmix mit überregional tätigem sowie mit regional und lokal verankertem Gewerbe. Neu gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ❖ **Ausstellungs- und Verkaufsflächen** auf max. 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche erhöht; kundenintensive Verkaufsgeschäfte auf 1'000 m<sup>2</sup> beschränkt.
- ❖ **Festlegung einer max. (8) Baumassenziffer** mit dem Ziel, eine genügende Rechtssicherheit für die zulässigen Baumasse zu erhalten.
- ❖ **Gesamthöhe von max. 18 m** (anstelle von bisheriger Gebäudehöhe von 15 m)
- ❖ **Qualitätsvorgaben** bezüglich begrünter Flächen und Einpassung in den offenen Landschaftsraum und ins Ortsbild.
- ❖ **Erschliessungsanlagen:** Anforderungen definiert in Analogie zur angestrebten Nutzungsintensität.
- ❖ **Entwicklungsrichtplan** spätestens mit Baugesuch der 1. Etappe



# Kulturlandplan 1:5'000



# Kulturlandplan, Übersicht **Schutzzonen / -objekte**

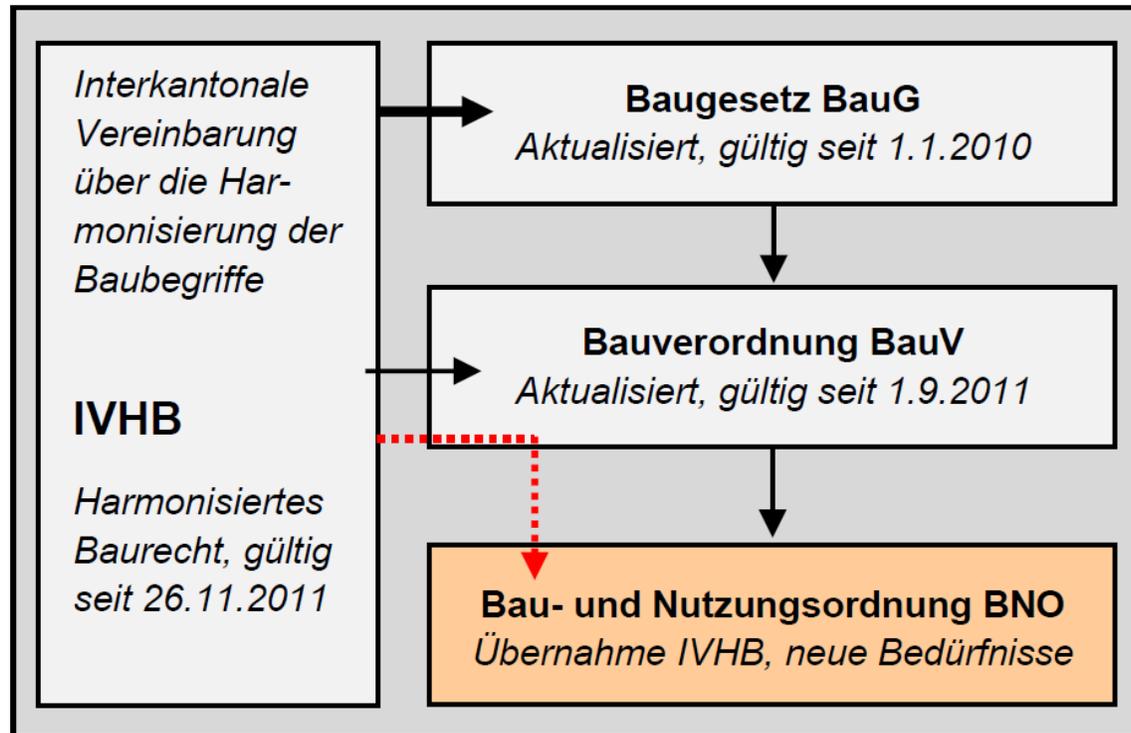
## Umsetzung Inventar in Kulturlandplan (Übersicht)

10	Magerwiesen 1 oder 2 Schnitt	bisher 10
11	Weiherr	bisher 3
31	Hecken, Feld- und Ufergehölze	bisher 21
2	Waldränder	bisher 0
11	Einzelbäume	bisher 0
35	Kulturobjekte	bisher 9
	Wegkreuze	
	Brunnen	
	Hohlwege	
	Gedenkstein	
	Grenzstein	
	Quellstollen	



# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

## Hierarchie aarg. Bau- und Planungsrecht



- ➔ Gesetzliche Verankerung der IVHB in § 50a BauG
- ➔ Kantonsspezifische Ergänzungen zur IVHB in den §§ 16 ff BauV
- ➔ Übernahme harmonisierte Begriffe der IVHB in die BNO / Anwendungsbereich der Gemeinde



# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

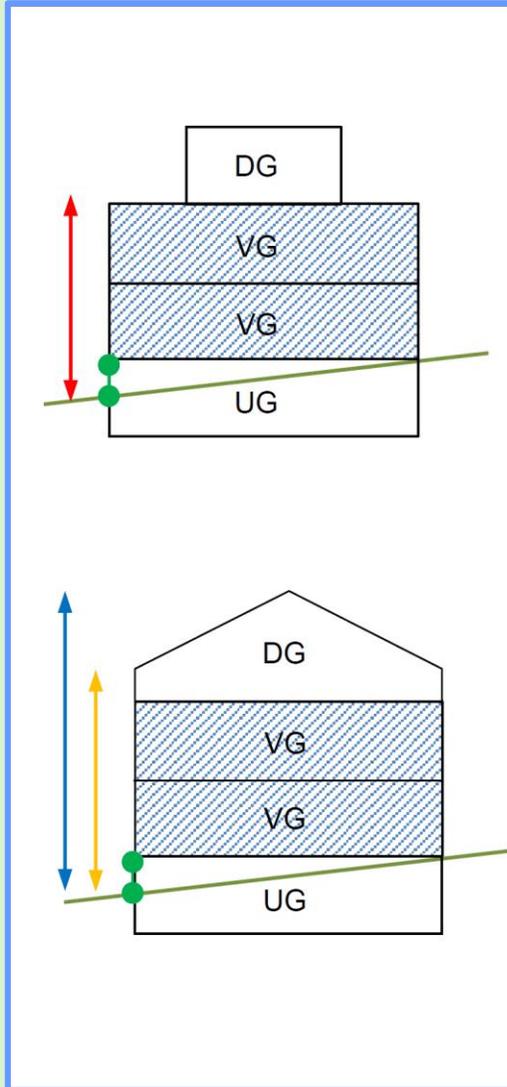
Bauzonen	Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			klein	gross		
Dorfkernzone DK	<u>2 / 3</u> **	<u>13 m</u> **	<u>4 m</u> **	---	III	<u>§ 9</u>
Wohnzone 2 W2	2 ****	<u>11.0 m</u>	4 m	8 m ***	II	<u>§ 10</u>
Wohnzone 3 W3	3	<u>14.0 m</u>	<u>5 m</u>	<u>10 m</u> ***	II	<u>§ 10</u>
Spezialwohnzone Aemmert WAe	<u>3</u>	<u>10.0 m</u>	<u>5 m</u>	<u>5 m</u>	II	<u>§ 10 Abs. 3</u>
Wohn- und Gewerbezone WG3	3	<u>14.0 m</u>	<u>5 m</u>	<u>10 m</u> ***	III	<u>§ 10</u>
Gewerbe- und Wohnzone GW	*	<u>14.0 m</u>	<u>* / § 12 BNO</u>	---	III	<u>§ 12</u>
Arbeitszone Murzlenstrasse A	---	<u>18.0 m</u>	<u>3.5 m</u>	---	III	<u>§ 13</u>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	*	*	*	---	III	<u>§ 14</u>

**Verzicht auf Ausnutzungsziffer**



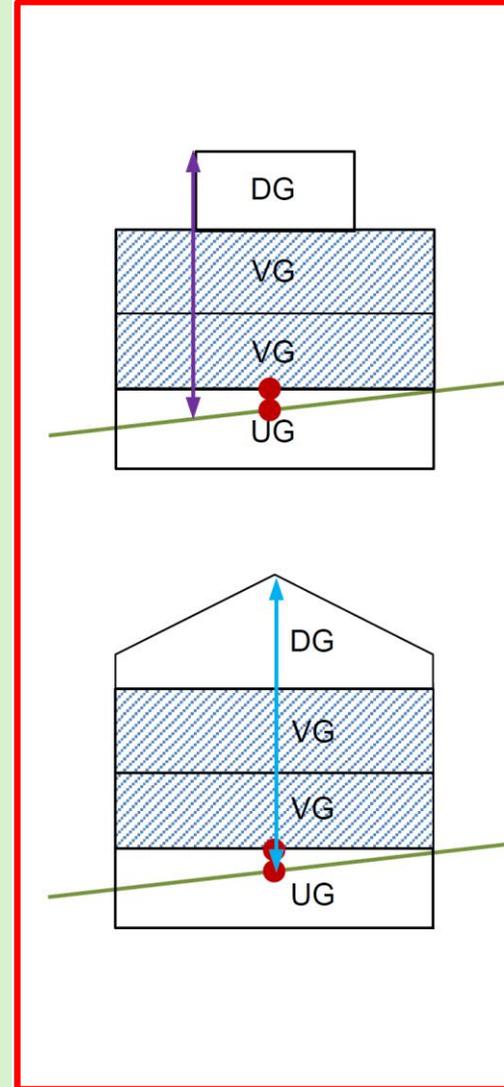
# Bau- und Nutzungsordnung (BNO) - Höhenmasse

## Bisherige Messweise



Vollgeschosse  
Gebäudehöhe  
Firsthöhe

## Neue Messweise



Vollgeschosse  
Gesamthöhe



# Kantonale Denkmalschutzobjekte

1. Röm.-kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Oberschneisingen
2. Kapelle St. Antonius, Schladstrasse, Mittelschneisingen
3. Schlössli, Schlössliweg, Mittelschneisingen
4. Riegelhaus, Schulstrasse 43, Mittelschneisingen
5. Vielzweckgebäude, Schlössliweg 2, Mittelschneisingen



# Gebäude mit Substanzschutz



902; Pfarrhaus, 1676/77, 19. Jh, Friedhofweg 85

903; Gemeindehaus, 1897, Schladstrasse 2

904; Altes Schulhaus an der Antonius-Kapelle, 1813, Zelglistrasse 1

905; Gasthaus „Löwen“, 16./17.Jh., Dorfstrasse 39

906; Bäueralicher Vielzweckbau, 19. Jh., Dorfstr. 38 / 40

907; Bäueralicher Vielzweckbau, 1822/23, Widenstrasse 1



# Gebäude mit Substanzschutz



908, Bäuerlicher Vielzweckbau, sp. 18.Jh., Hünikerstrasse 10

909; Bäuerlicher Vielzweckbau, um 1780/90, Hünikerstrasse 15

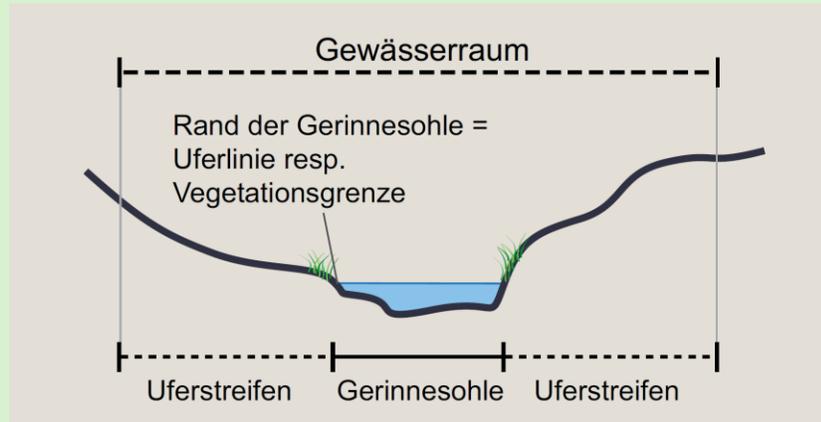
910; „Wysshus“, 1562, 19. Jh., Wysshus 26

913; Bäuerlicher Vielzweckbau, um 1800, Dorfstrasse 28 neu

914; Bäuerlicher Vielzweckbau, 1925, Dorfstrasse 16 neu



# Umsetzung Gewässerraum

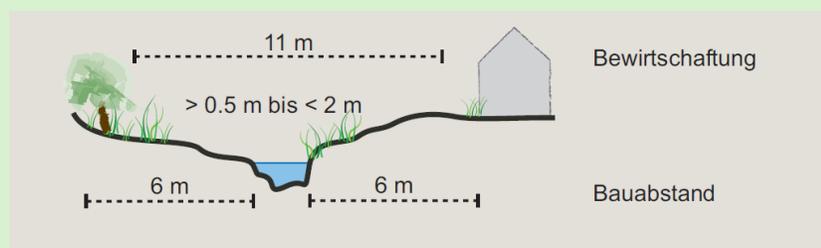


## Surb

Gewässerraumzone 22 m (2 x 11 m)

## Hünikerbach

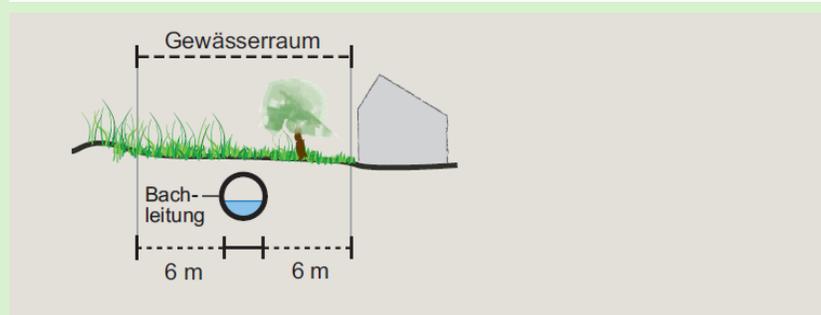
Gewässerraumzone 13 m



## Fliessgewässer ausserhalb Bauzone

11 m

6 m Mindestabstand für Bauten und Anlagen



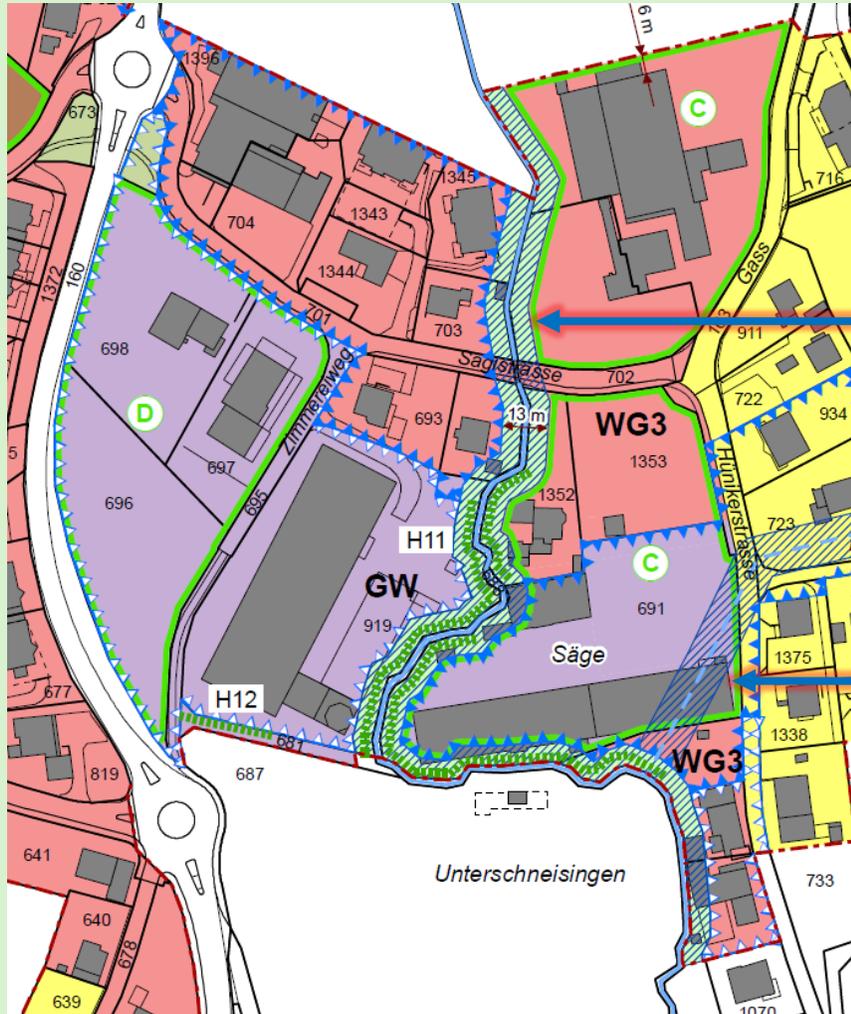
## Eindolungen ausserhalb Bauzonen

6 m Mindestabstand (Dolungen)



# Umsetzung Gewässerraum

## Bauzonenplan

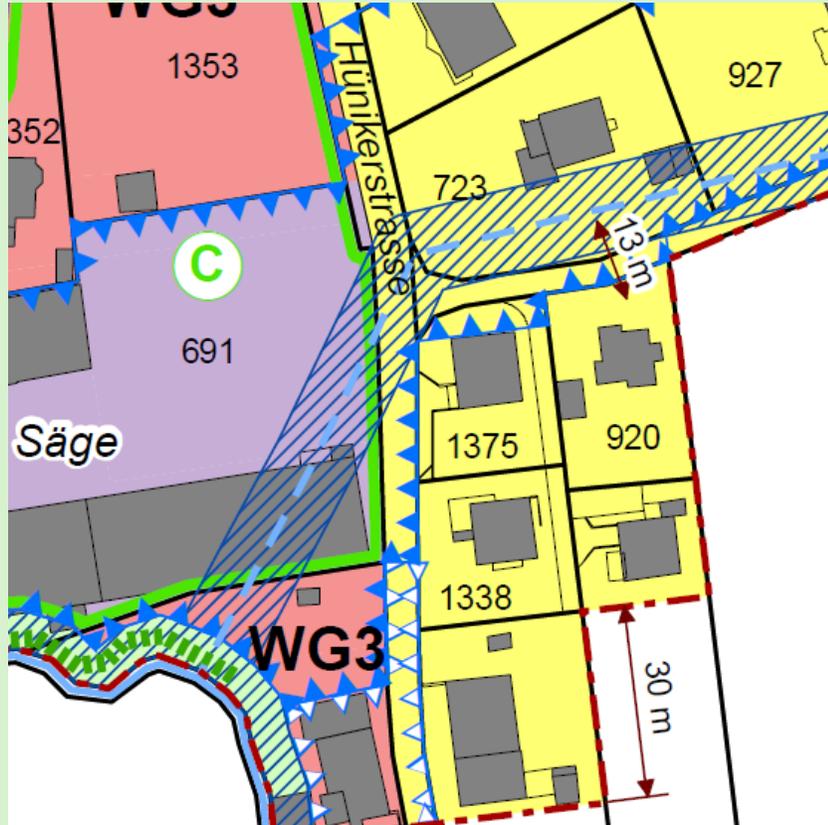


## Kulturlandplan

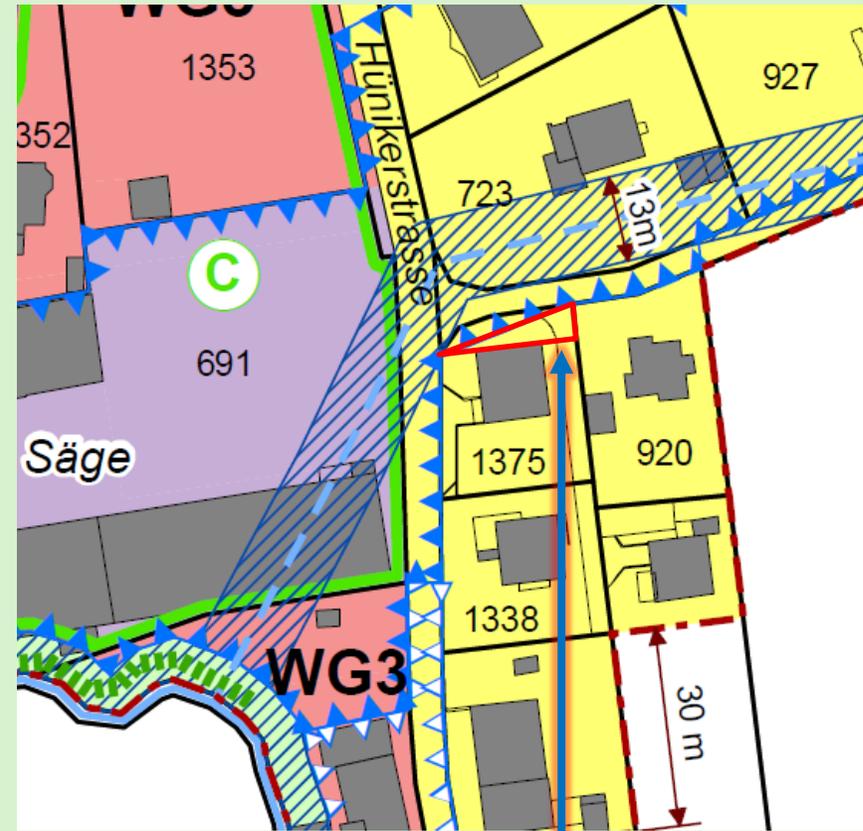


# Ergebnisse aus Einwendungsverhandlung

Stand öffentliche Auflage



Vorlage Gemeindeversammlung



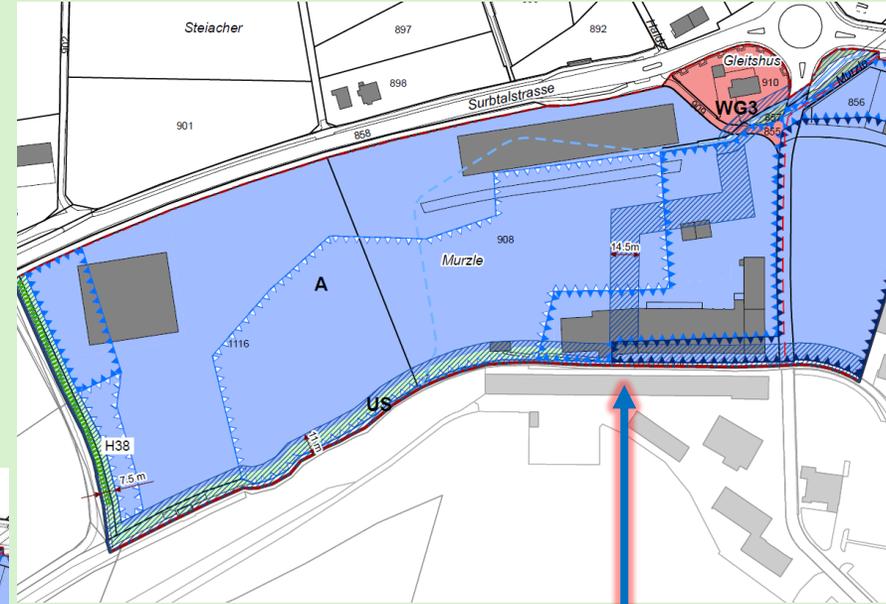
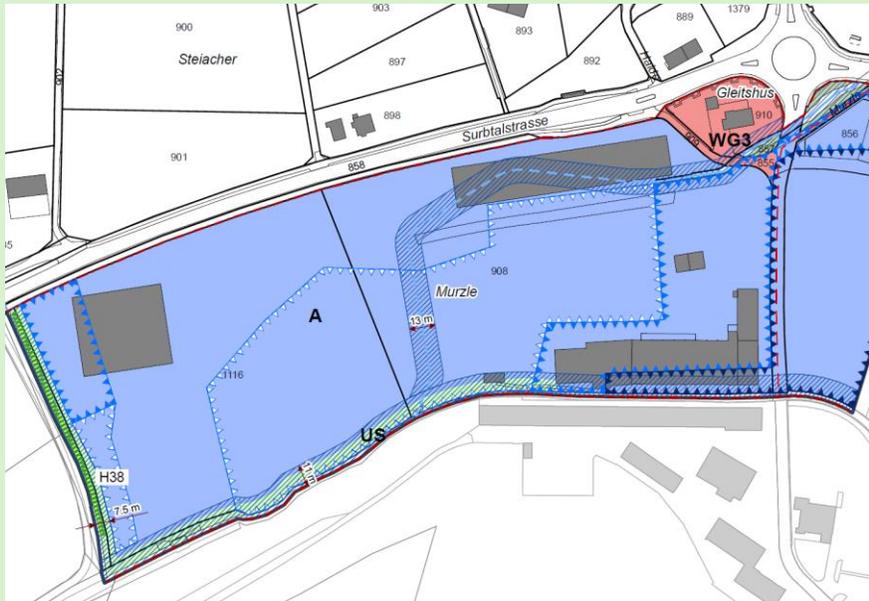
Anpassung Hochwassergefahrenzone



# Nachträgliche Anpassung Gewässerraumzone

Vorlage Gemeindeversammlung

Stand öffentliche Auflage



Anpassung Gewässerraumzone  
aus Wasserbauprojekt



# Ergebnisse aus Einwendungsverhandlung

## ***§ 9 Abs. 12 BNO / 2 Ergänzungen***

Auf der Parzelle Nr. 550 unterhalb des Obstgartenweges ist entlang der westlichen Bauzonengrenze ein Bereich von 10 m Breite von oberirdischen Gebäuden frei zu halten.

„Ersatzneubauten müssen einen Abstand von 12 m aufweisen, wobei vorspringende Gebäudeteile diesen Abstand unterschreiten dürfen.“

„Die maximale Höhe ist auf die Oberkante der bestehenden Dachkonstruktion des Hauptgebäudes beschränkt.“



# Ergebnisse aus Einwendungsverhandlung

## ***12 Abs. 2 BNO / Anpassung***

„Gewerblich genutzte Bauten und Aussenanlagen müssen sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur integrieren und dürfen bezüglich optischem Erscheinungsbild und Immissionen die Nachbargrundstücke nicht in unzulässiger Masse (bisher übermässig) beeinträchtigen.“

## ***§ 21 Abs. 2 BNO / Anpassung***

„Weidezäune mit weniger als 1 m Höhe und einem bis drei (bisher zwei) Drähten oder Bändern können ohne Baubewilligung erstellt werden.“



# Kompetenzen der Gemeindeversammlung

- ❖ **Wesentliche Änderungen –  
müssen als Rückweisung bzw. als Teilrückweisung behandelt werden**
- ❖ **Unwesentliche Änderungen –  
können direkt beschlossen werden**
- ❖ **Allfällige Anträge klar formulieren**



# Antrag

**Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan, wird genehmigt.**



Sanierung  
Dorfstrasse und  
Werkleitungen;  
Projektierungskredit  
CHF 120'000

Traktandum 4



Sanierung  
Dorfstrasse und  
Werkleitungen;  
Projektierungskredit  
CHF 120'000

Traktandum 4



## Projektierungskosten:

Strasse	CHF 51'700
Wasser	CHF 8'100
Abwasser	CHF 40'500
Sauberwasser (Trennsystem)	CHF 19'700
<b>Total</b>	<b>CHF 120'000</b>



# Beitritt Gemeinde Würenlingen / Anpassung der Satzungen

Antrag an die  
Gemeindeversammlungen



# Ausgangslage

## **Mitgliedsgemeinden Kreisschule Surbtal**

- Endingen
- Freienwil
- Lengnau
- Schneisingen
- Tegerfelden



# Antrag Würenlingen

- Der Gemeinderat Würenlingen beantragt der Gemeindeversammlung den Beitritt der Gemeinde Würenlingen zum Gemeindeverband Kreisschule Surbtal.
- Die BezirksschülerInnen besuchen seit Jahrzehnten die Bezirksschule in Endingen.
- Mit dem Beitritt erhält die Gemeinde Würenlingen ein Stimmrecht im Vorstand (bisher nur Beisitzer ohne Stimmrecht).



# Satzungen KSS

## §1

*Gestützt auf die §§ 74 ff des Gemeindegesetzes vom 19. Dezember 1978 und auf § 56 des Schulgesetzes vom 17. März 1981 bilden die Gemeinden Endingen, Freienwil, Lengnau, Schneisingen, Tegerfelden **und Würenlingen** unter dem Namen "Kreisschule Surbtal" einen Schulverband mit eigener Rechtspersönlichkeit mit Sitz in Endingen.*

# Auswirkungen

- Keine finanziellen Auswirkungen (Schulgelder werden heute schon bezahlt).
- Die Satzungen definieren die Mitgliedschaft nicht näher, aktuell besuchen die Würenlinger SchülerInnen die Bezirksschule, eine Ausdehnung auf Sek / Real ist jederzeit ohne Satzungsänderungen möglich.



# Auswirkungen (2)

- Der Beitritt von Würenlingen sichert langfristig die beiden Schulstandorte Endingen und Lengnau.
- Die Erweiterung der Mitgliedsgemeinden hat keinen Zusammenhang mit den Fusionsabklärungen im Surbtal.
- Die Gemeinderäte der Mitgliedsgemeinden unterstützen den Antrag der Gemeinde Würenlingen und stellen den gleichen Antrag.



# Budget 2025 mit Steuerfuss von 115 %

Traktandum 6



# Zahlen & Fakten Budget 2025



Aufwandüberschuss EWG	CHF	298'000
Ertragsüberschuss Wasser	CHF	22'800
Ertragsüberschuss Abwasser	CHF	66'400
Aufwandüberschuss Abfall	CHF	4'000



Nettoschuld pro Einwohner	CHF	2'490
---------------------------	-----	-------

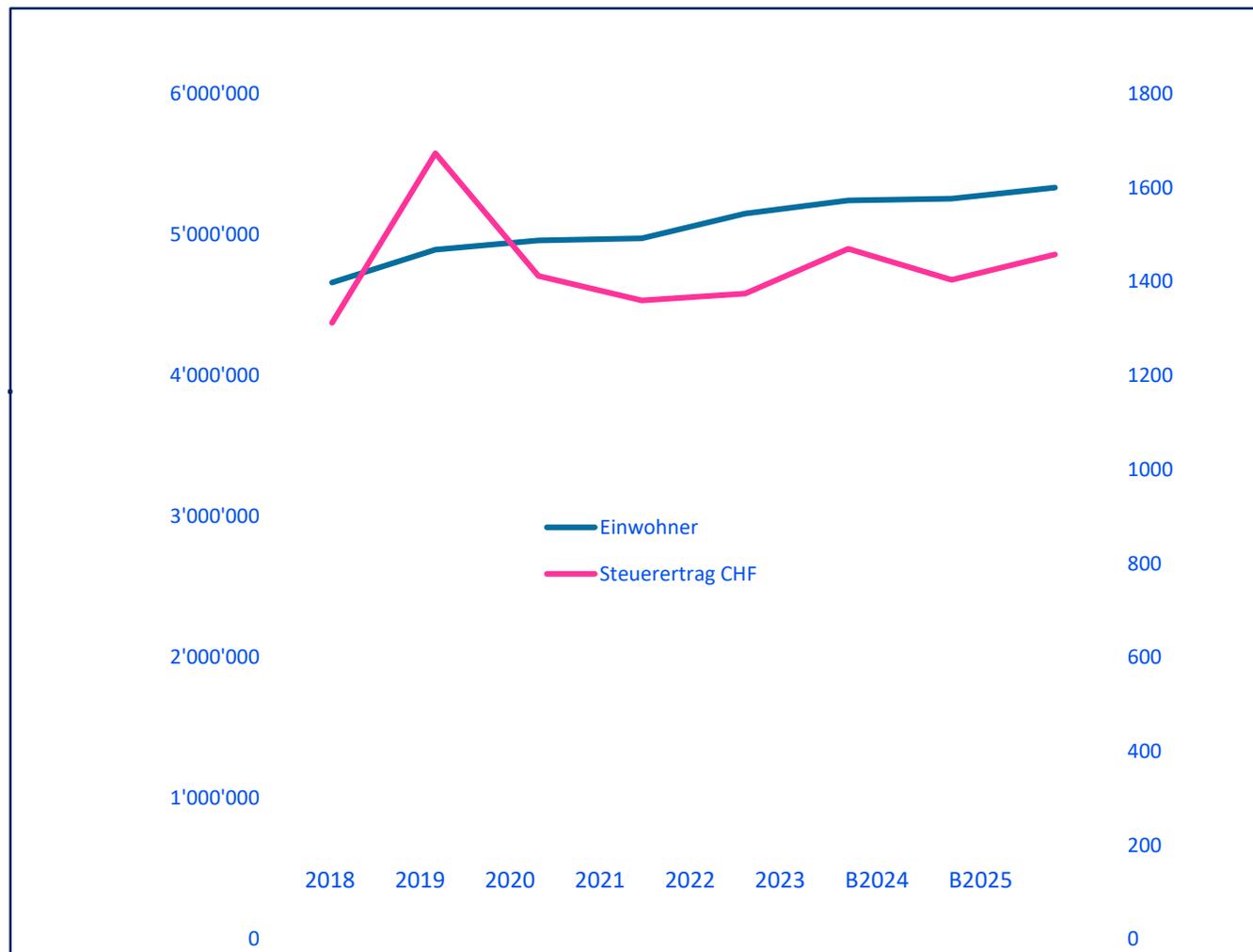


Annahme Bevölkerung 31.12.25	1600 Einwohner
------------------------------	----------------

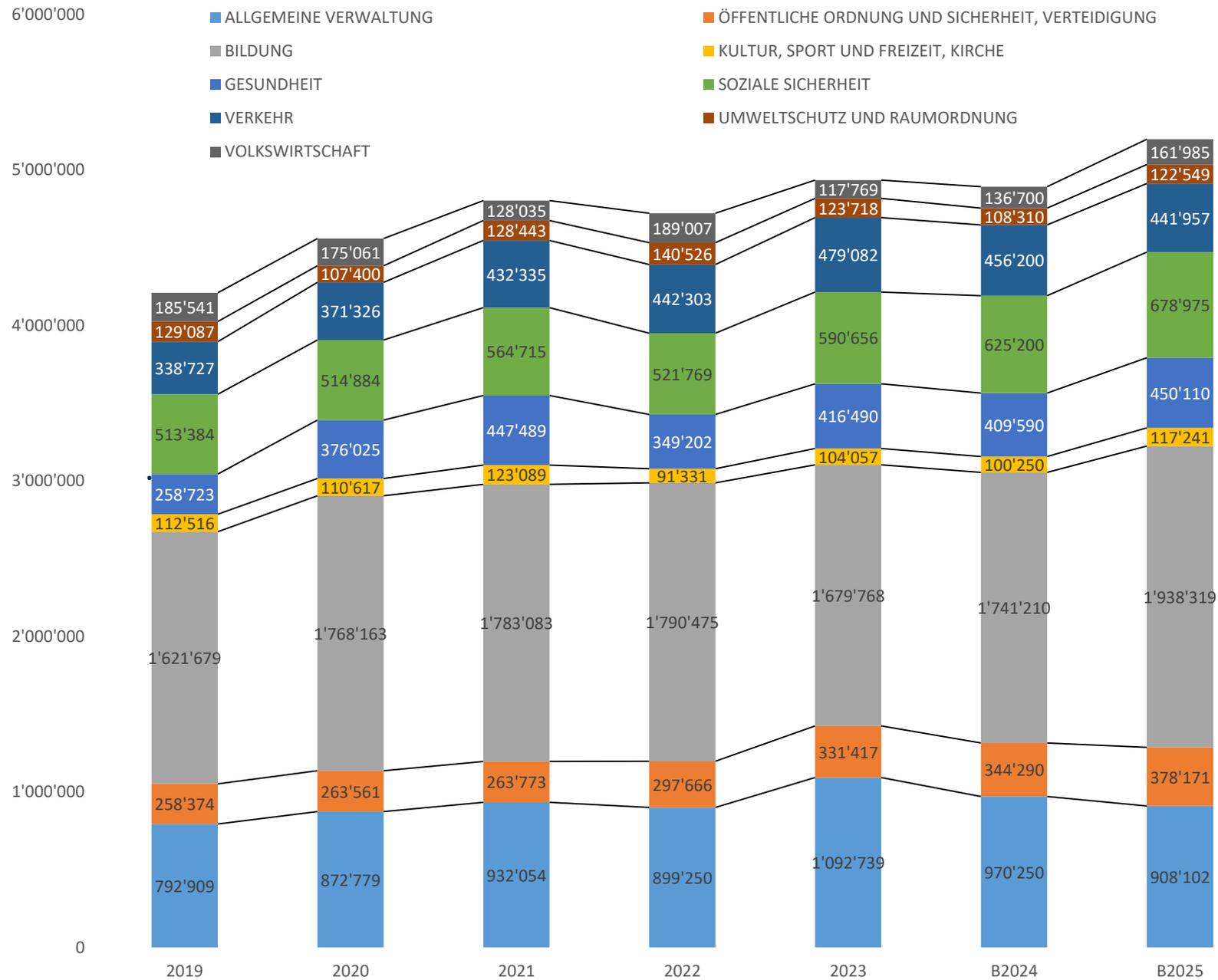


Fiskalertrag	CHF	4.900 Mio
Natürliche Personen	CHF	4.640 Mio
Juristische Personen	CHF	0.110 Mio
Sondersteuern	CHF	0.130 Mio

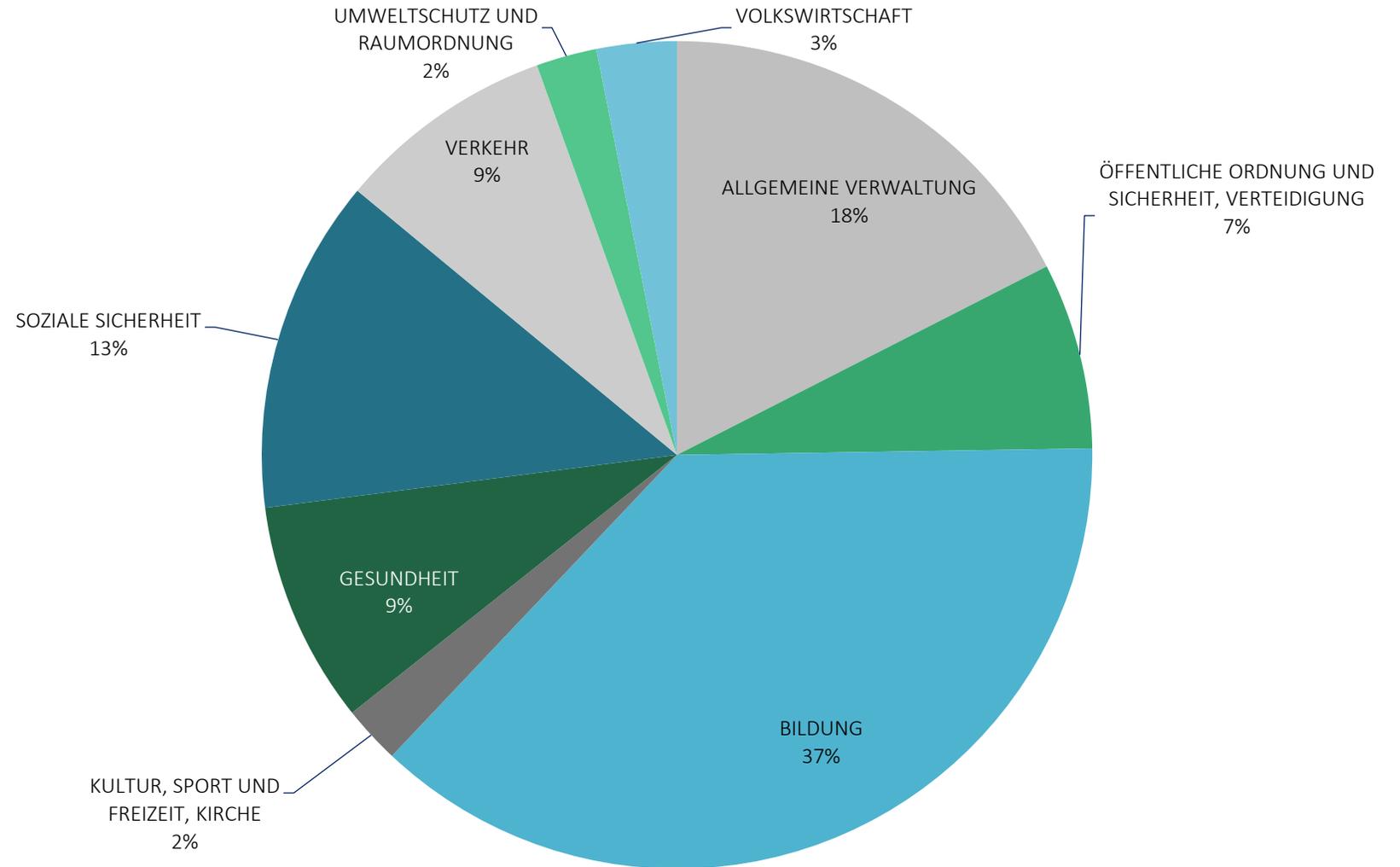
# Steuerertrag Einwohner seit 2018



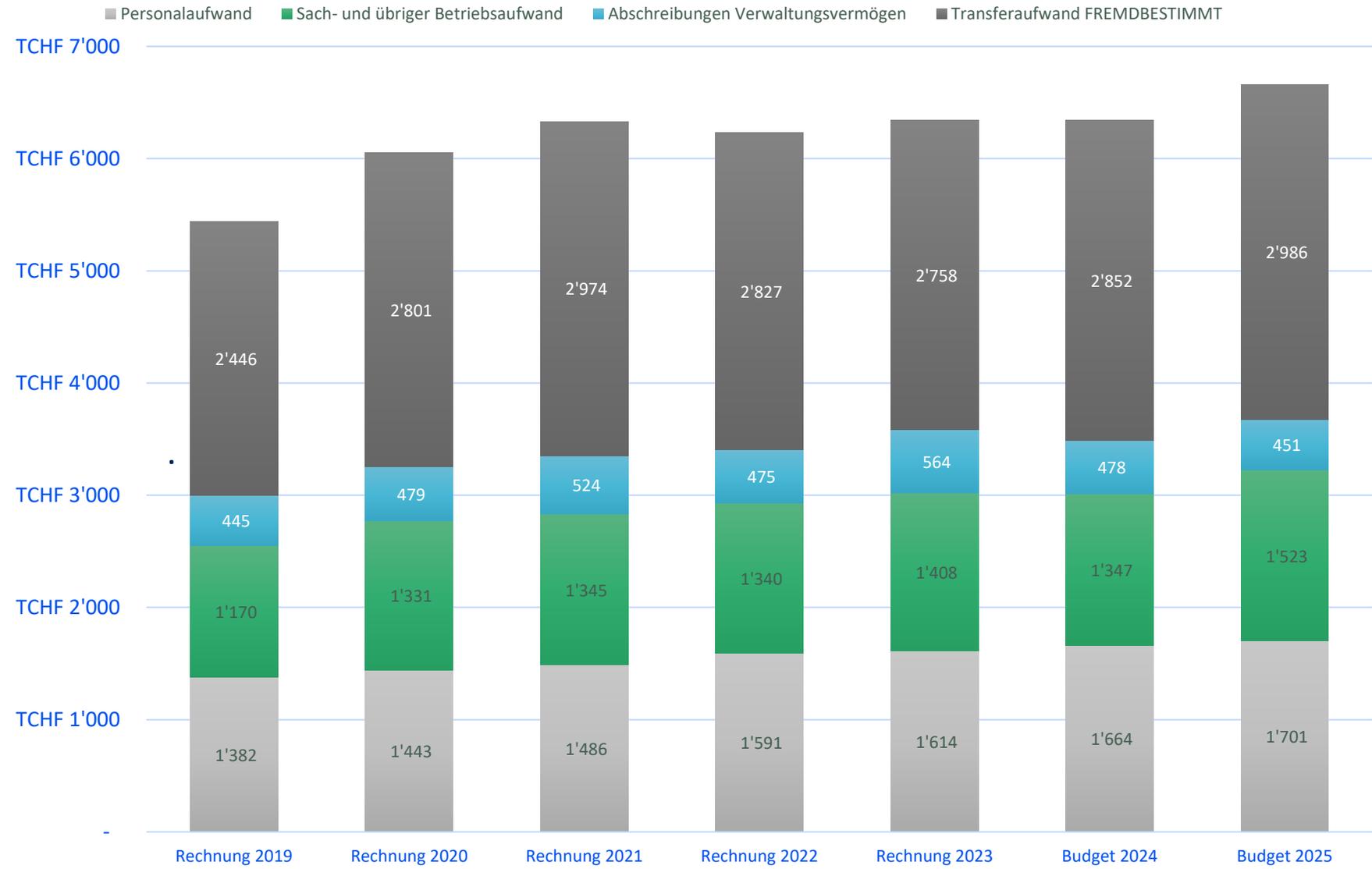
# Ausgaben nach Funktionen



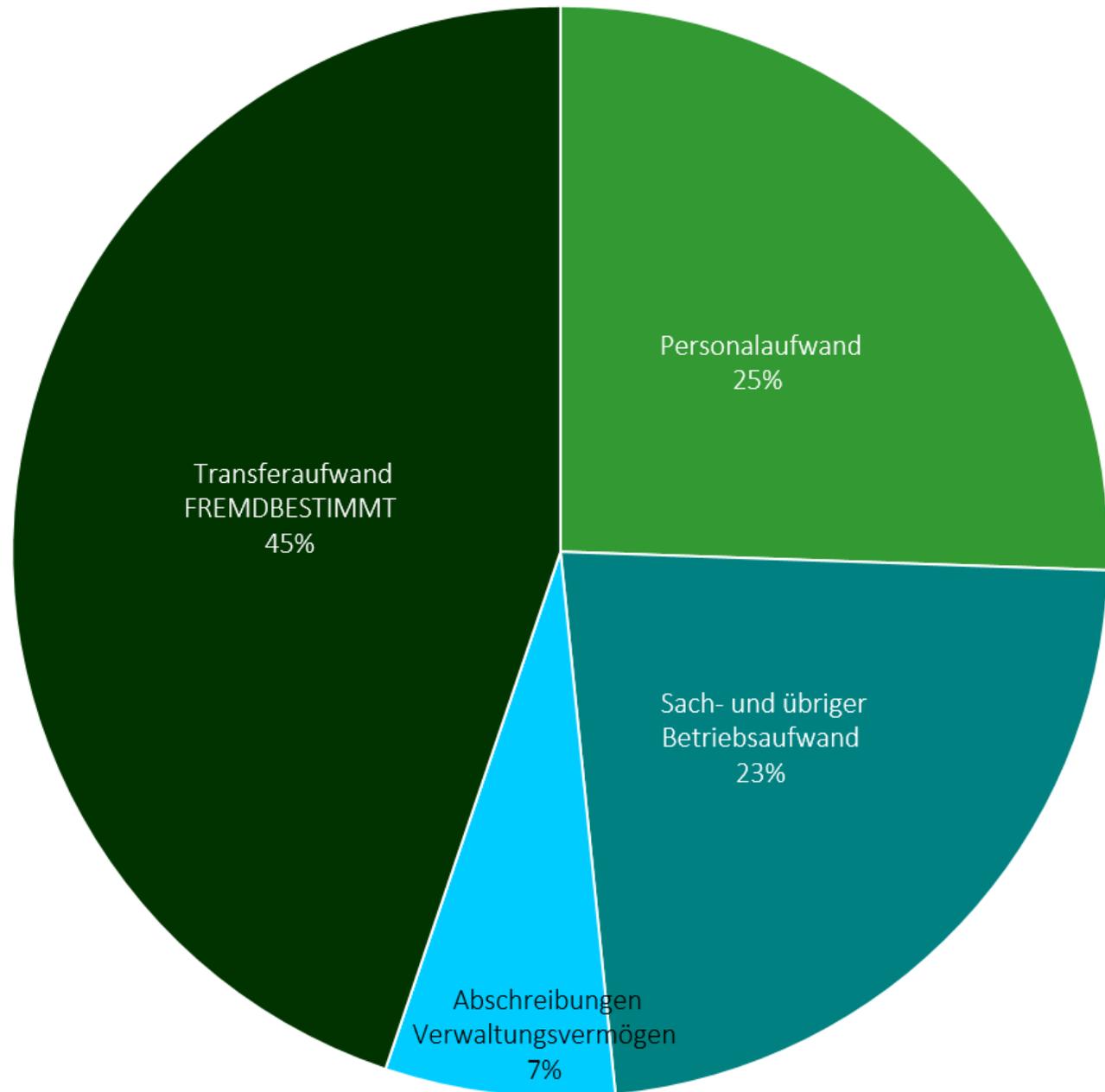
# Ausgaben nach Funktionen



# Ausgaben nach Arten



# Ausgaben nach Arten



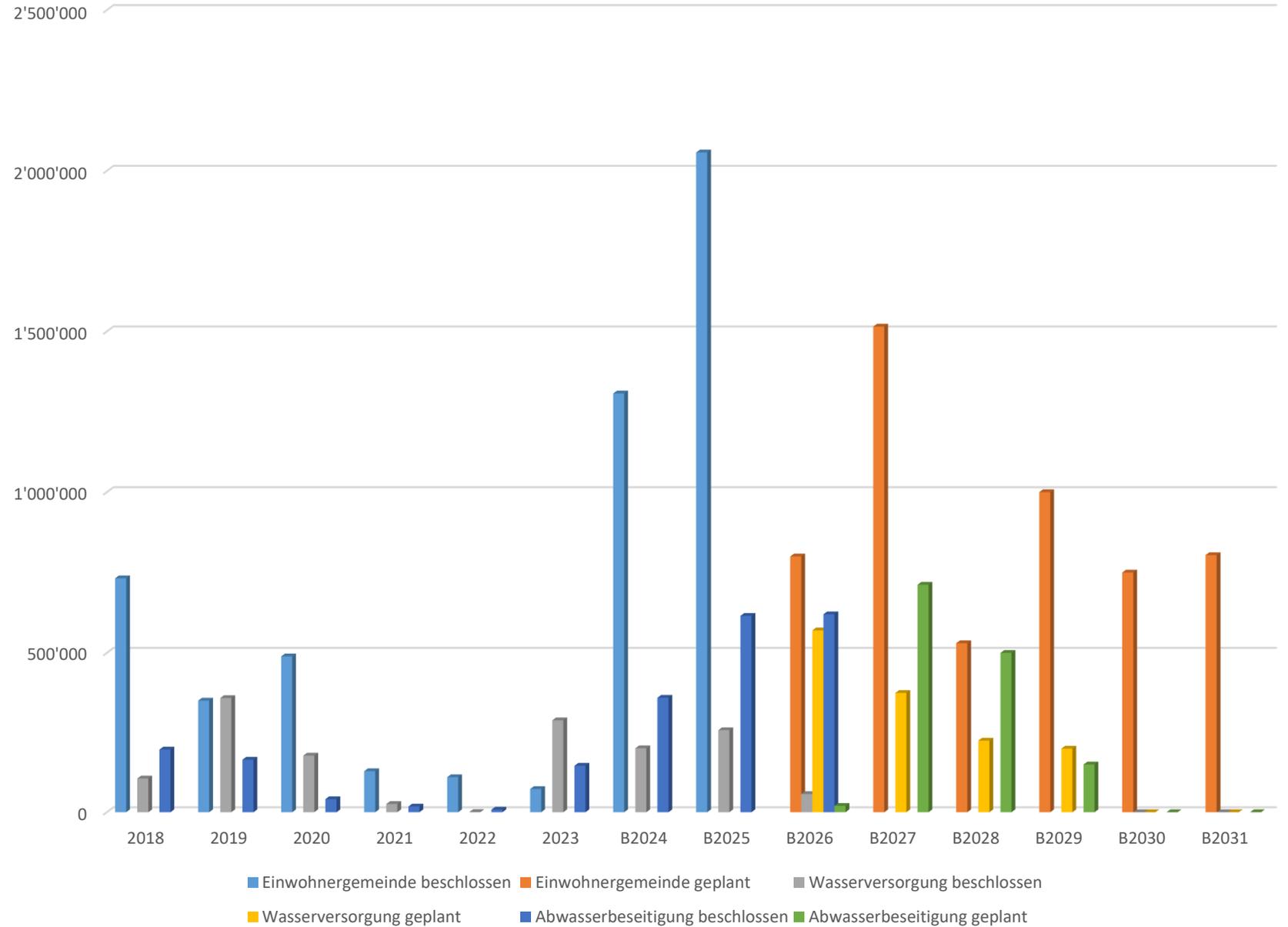
# Finanzplanung



## Nettoschuld und Jahresergebnis 2018 bis 2031



# Finanzplanung Investitionen



# Finanzplanung Investitionsplan



Investition		2025	2026	2027	2028	2029	
<b>Renovation Spritzenhaus</b>	EWG	75'000					beschlossen
<b>Neubau Kindergarten</b>	EWG	1'700'000					beschlossen
<b>PV-Anlage Kindergarten</b>	EWG	110'000					beschlossen
<b>Sanitäre Anlagen Schulhaus</b>	EWG	100'000					beschlossen
<b>Erweiterung Tagesstrukturen</b>	EWG	20'000	200'000				
<b>Dorfstrasse</b>	EWG	52'000	500'000	1'460'000			
	WV	8'000	250'000	100'000			
	AWB	60'000		350'000			
<b>Speicherraum Reservoir Rindel</b>	WV	150'000					beschlossen
<b>Netzlücke Schafbrünneli</b>	WV	85'000					beschlossen
<b>Erweiterung Reservoir Schülberg</b>	WV	25'000	200'000	800'000	75'000		
<b>Inv.Beitrag Reservoir Schülberg</b>	WV			-550'000			
<b>Fangkanal Surb</b>	AWB	350'000	670'000				beschlossen
<b>GEP 2. Generation</b>	AWB	220'000					beschlossen
<b>Inv. Beitrag GEP 2. Generation</b>	AWB		-50'000				beschlossen
<b>Strassen- &amp; Werkleitungen Widen</b>	EWG			55'000	530'000	1'000'000	
	WV			25'000	150'000	200'000	
	AWB			12'000	150'000	150'000	
<b>Revitalisierung Surb</b>	EWG		100'000				
<b>Werkleitungssan. Bergstrasse</b>	WV		120'000				
<b>Anschluss Trennsystem Hünikerbach</b>	AWB		20'000	250'000	250'000		
<b>Hochwasserentlastung</b>	AWB			100'000	100'000		
<b>Total</b>		2'955'000	2'010'000	2'602'000	1'255'000	1'350'000	<b>10'172'000</b>

# Budget 2025



# Verschiedenes

## Traktandum 7



## Verschiedenes

### SPITEX



Die ambulante Gesundheitsversorgung ist Aufgabe der Gemeinde.

Zu diesem Zweck schliessen die Gemeinden Verträge mit einer Spitex-Organisation ab.

Spitex NOA ist ein Gemeinschaftswerk der Gemeinden im Surbtal – Studenland – Ehrendingen – Freienwil und dem Rheintal mit Total 10 Gemeinden.

Für die ambulante Gesundheitsversorgung unserer Region leistet die Spitex NOA einen unverzichtbaren Beitrag.

mit dem **aktuellen** Beitrag von Fr. 55.- pro Einwohner sind die Kosten der Spitex NOA abgedeckt.

Verschiedenes

SPITEX



Wenn jemand private Leistungserbringer beauftragt, entstehen der Gemeinde **zusätzliche Kosten von 33 bis 39 Franken pro Stunde**

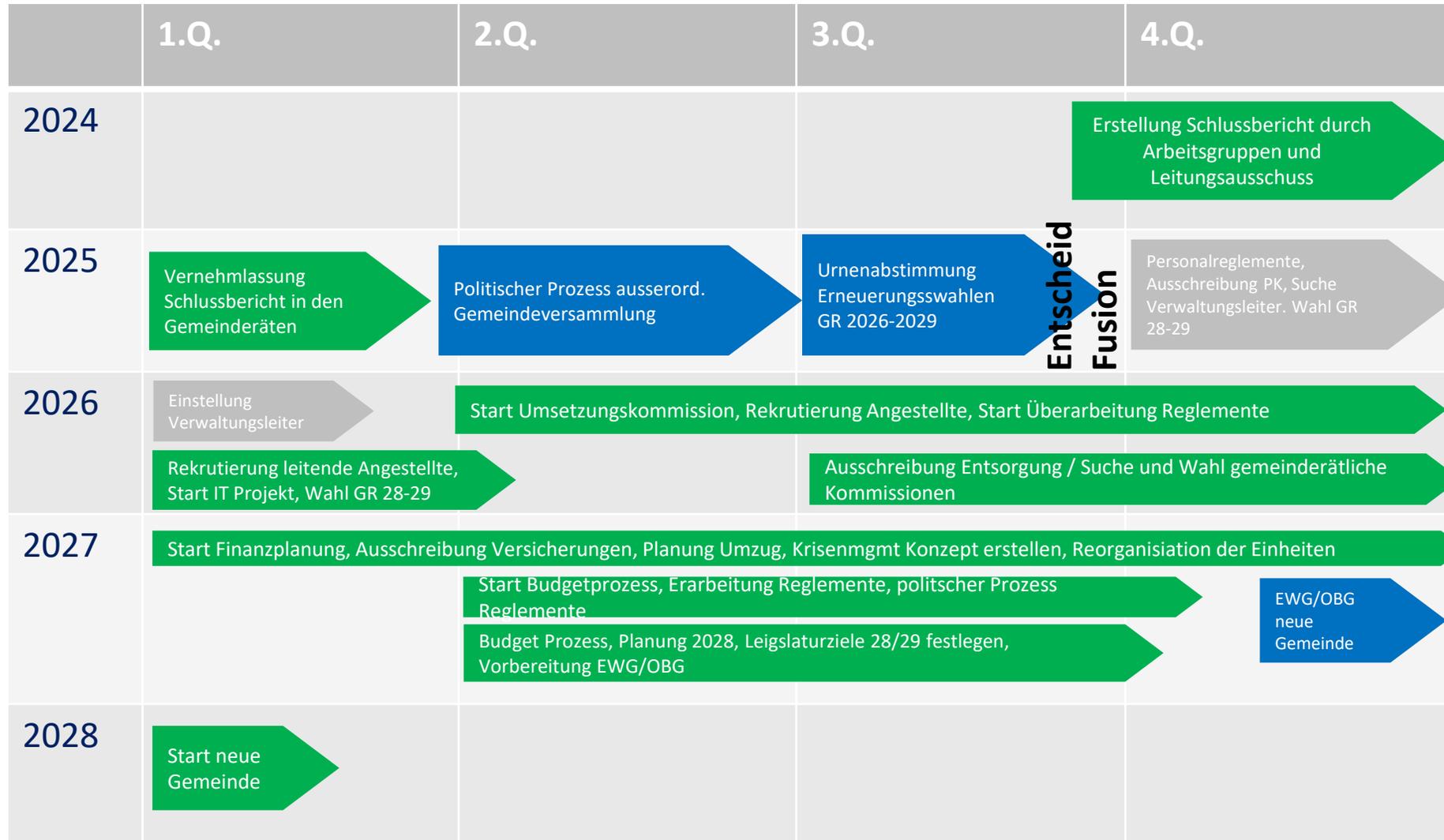
**Das sind rund Fr. 35'000.- pro Jahr.**

Wir bitten Sie wenn immer möglich die Dienstleistungen der Spitex NOA zu prüfen, bevor Sie eine private gewinnorientierte Organisation beauftragen.

# Zeitplan: Version vertiefte Zusammenarbeit

	1.Q.	2.Q.	3.Q.	4.Q.
2024				Erstellung Schlussbericht durch Arbeitsgruppen und Leitungsausschuss
2025	Vernehmlassung Schlussbericht in den Gemeinderäten	Politischer Prozess / ausserord. Gemeindeversammlung	Urnenabstimmung Erneuerungswahlen GR 2026-2029	<b>Entscheid zur vertiefte Zusammenarbeit</b>
2026	 Fortführung der Arbeiten im Setting „Perspektive Surbtal: Erarbeitung Projekte für vertiefte Zusammenarbeit: Nutzen, Kosten, Zeitplan pro Gemeinde und Surbtal			
2027	 Fortführung der Arbeiten im Setting „Perspektive Surbtal: Erarbeitung Projekte für vertiefte Zusammenarbeit: Nutzen, Kosten, Zeitplan pro Gemeinde und Surbtal			

# Zeitplan: Version Fusion



**Entscheidung Fusion**

# Verschiedenes

## Traktandum 7





# AUF WIEDERSEHEN

---

Wir wünschen Ihnen einen guten Heimweg!

