Im Rahmen der Gesamtrevision muss der Gemeinderat einen Bedarfsnachweis der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) erarbeiten. Dabei wurde festgestellt, dass im Gemeindegebiet kaum Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, welche die Gemeinde für die Errichtung von öffentlichen Bauten nutzen könnte. Diese OeBA-Zonen stellen für die Weiterentwicklung des öffentlichen Gemeinwesens eine bedeutende Rolle dar. In den nachfolgenden Themen, welche den Gemeinderat derzeit beschäftigten, wird dies umso mehr verdeutlicht:

- Die Primarschule Laufenburg kommt aufgrund der sechs-drei Stufenumstellung und den wachsenden Schülerzahlen an ihre Kapazitätsgrenzen. Wachsende Schülerzahlen haben zur Folge, dass der vorhandene Pausenplatz und die Hartflächen die Grössenanforderungen nicht mehr erfüllen. Die Schulpflege hat schon mehrmals beim Stadtrat den Bedarf angemeldet, den Pausenplatz im Zuge der Sanierung der Hauptstrasse K130 auf dem Burgmattparkplatz Süd zu erweitern – so wie es früher bereits einmal der Fall war. Aufgrund der angezeigten Aufhebung des Parkfeldes mit 52 Parkplätzen muss als Kompensation für Besucher und Dauerparkierer eine Ersatzlösung geschaffen werden.

- Das Pendeln ab Laufenburg wird mit dem geplanten Halbstundentakt auf der S-Bahn-Linie von Stein-Säckingen nach Laufenburg attraktiver, weshalb zahlreiche Personen der ganzen Region anstelle des Autos auf die Bahn umsteigen werden. Dies hat zur Folge, dass zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen.

Lösungsfindung / Umsetzung
Das Gasthaus zum Schützen befindet sich an zentralster Lage von Laufenburg und bietet optimale Bedingungen für ein öffentliches Parkhaus.

Auf dem benachbarten Grundstück (Gemeindeparzelle) der Liegenschaft Schützen steht die derzeit provisorische Passerelle. Für eine moderne Querung der K130 (Unter-/Überführung) bietet die Parzelle Schützen hervorragende Synergien. Mit einem Kauf der Parzelle Schützen würde gleichzeitig die gemeindeeigene Parzelle, welche relativ klein ausfällt und für eine Überbauung ungeeignet ist, deutlich an Wert zunehmen.

Die vorstehenden Themen und Beweggründe veranlassten den Gemeinderat, über die Parzelle Schützen eine Planungszone zu erlassen (in Rechtskraft erwachsen per 1. April 2019). Die Planungszone hat zur Folge, dass bis zur Rechtskraft der Nutzungsplanungsrevision, längstens jedoch 5 Jahre, Bau- und Umnutzungsgesuche nur bewilligt werden können, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der geplanten Vorschriften nicht erschweren. Damit soll auch präventiv ein Beitrag zur Reduktion der Sozialhilfequote geleistet werden.

Mit dem derzeitigen Eigentümer des Gasthauses zum Schützen wurden mehrfach Verkaufsgespräche geführt, da die Preisvorstellungen anfänglich zu weit auseinander lagen. Schlussendlich konnte ein marktfähiges Verkaufsangebot von Fr. 1,678 Mio. verhandelt werden, welches die erstellte Verkehrswertschätzung stützt. Die Gemeinde wurde sogar eine Versicherungssumme von Fr. 178 000.00 von der Aargauische Gebäudeversicherung (AGV) zurückerhalten, sofern die Parzelle bis ins Jahr 2024 wieder überbaut wird.

Parallel zu den Verkaufsverhandlungen erstellte der Gemeinderat mit Beizug von erfahrenden Investoren und Bauprofis ein Grobkonzept für ein mögliches Parkhaus. Die Nutzung des Parkhauses könnte optional mit einem Motel ergänzt werden. Ausserdem wurden verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten und Beteiligungsformen für das Bauvorhaben geprüft; die Trägerschaft konnte aber noch nicht abschliessend definiert werden. Die Unterlagen zum Grobkonzept können im Rahmen der Aktenauflage eingesehen werden.

Weiteres Vorgehen
Mit einem Kauf des Gasthauses zum Schützen können mehrere Ziele auf einen Schlag erreicht werden. Sofern dem Antrag zugestimmt wird, würde der Gemeinderat als weiteres Vorgehen beim Souverän im Rahmen der Einwohnergemeindeversammlung vom 15. November 2019 einen Projektierungskredit beantragen, damit das Grobkonzept weiterverfolgt und detailliert ausgearbeitet werden könnte. Auch würden den Stimmberechtigten klare Vorschläge für mögliche Trägerschaften aufgezeigt werden. Im Sinne einer Weiterentwicklung des Zentrumsgebiets empfiehlt der Gemeinderat, den Kreditantrag anzunehmen.

Antrag
Genehmigung des Verpflichtungskredites per Fr. 1,678 Mio. inkl. MwSt. für den Kauf der Liegenschaft Schützen in Laufenburg.

10. VERPFLICHTUNGSKREDIT PER FR. 280 000.00 FÜR DIE SANIERUNG DES KUGELFANGS BEIM SCHÜTZENHAUS BLAUEN (KLEINKALIBERANLAGE 25/50 M)

Der Schützenverein Stadtschützen Laufenburg betreibt im Gebiet «Blauen» seit 1952 einen Kleinkaliber-Schiessstand mit einer 50-m-Schiessanlage und zusätzlich seit 1983 eine 25-m-Schiessanlage. Die Kugelfänge der Schiessanlagen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS) des Kantons Aargau als Betriebsstandorte erfasst.

Der Gemeinderat hat infolgedessen die Dr. Heinrich Jäckli AG, Baden, im Jahr 2016 beauftragt, für die Kleinkaliber-Schiessanlage «Blauen» ein Sanierungsprojekt auszuarbeiten. Dieses hat ergeben, dass der Untergrund beim Kugelfang mit Gehalten von mehreren 1000 mg / kg Pb am stärksten belastet ist (viele Geschosse resp. Fragmente). Die starken Belastungen reichen, ausgehend von den Einschusslöchern, bis zu 7 m hangab- und hangaufwärts. Zu den Seiten hin nehmen die Belastungen schnell ab. In den im Bereich des Kugelfangs der 50-m-Schiessanlage ausgeführten Rammkernbohrungen wurden Bleibelastungen (>300 ppm) bis in eine Tiefe von 1,6 m angetroffen, bei der 25-m-Anlage bis 0,4 m Tiefe. Die mit Blei belastete Fläche (>300 mg/kg Pb) umfasst, basierend auf den vorliegenden Untersuchung, rund 550 m².

Das Mindestziel für eine Schiessanlagensanierung in Landwirtschaftszonen ist die Entfernung sämtlichen Materials mit einem Bleigehalt von mehr als 1000 mg / kg. Die beiden Kugelfänge verbleiben aufgrund der Restbelastung mit Blei zwischen 50 und 300 mg / kg auch nach der Sanierung im Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet. Für eine Löschung aus dem KBS müsste sämtliches Material mit einem Bleigehalt >50 mg / kg entfernt werden. Technisch sind die 25-m- und die 50-m-Schiessanlagen im Zuge der Sanierung auf künstliche Kugelfangsysteme KKF umzurüsten. Die künstlichen Kugelfänge sind im Verpflichtungskredit nicht enthalten. Die Stadtschützen haben die Kostenübernahme an den künstlichen Kugelfängen dem Gemeinderat zugesichert.

Die Sanierungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für:
- Untersuchung/Projektierung/Baubegleitung (Fachbauleitung Altlasten)
- Erdarbeiten (Aushubunternehmer)
- Triageanalytik (Labor)
- Entsorgung belasteter Materialien (Entsorgungsunternehmer)
- Materialersatz/Rekultivierung (Aushubunternehmer)

Total muss mit Kosten von Fr. 280 000.00 inkl. MwSt. gerechnet werden. Sofern die Sanierung bis zum 31. Dezember 2020 realisiert wird, können beim Bund (40%) und beim Kanton (30%) Beiträge an die Gesamtkosten eingefordert werden.

Nach der Beendigung der Sanierungsarbeiten wird die Anlage weiterhin in Betrieb stehen, jedoch, wie vom BAFU verlangt, auf ein künstliches Kugelfangsystem umgerüstet sein.

Antrag
Genehmigung des Verpflichtungskredites per Fr. 280 000.00 inkl. MwSt. für die Sanierung des Kugelfangs beim Schützenhaus Blauen (Kleinkaliberanlage 25 / 50 m).

11. ZUSATZKREDIT PER FR. 580 000.00 FÜR DIE ERWEITERUNG DES WÄRMEVERBUNDES ZENTRUM HINTERER WASEN

An der Gemeindeversammlung vom 28. November 2014 wurde einem Kredit von Fr. 2,3 Mio. für die Erstellung des Wärmeverbundes Altstadt zugestimmt. Dieser Kredit ist mittlerweile vollständig aufgebraucht. Da der Anschlussperimeter des Wärmeverbundes Zentrum Hinterer Wasen sich jedoch noch weitläufiger erstreckt als in der Projektierung anfänglich angenommen, wurde an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2018 ein Zusatzkredit per Fr. 350 000.00 eingeholt.

Leider musste zu einem späteren Zeitpunkt festgestellt werden, dass der ausführende Ingenieur des Projekts jeweils die Nettokosten, sprich ohne Mehrwertsteuer, der Gemeinde mitgeteilt hat. Zudem wurden die Kosten bereits mit Abzug der Subventionsbeiträge des Kantons kommuniziert. Diese rechnerischen Diskrepanzen gehen bis auf das Jahr 2014 zurück, als der erste Kredit vom Souverän gutgeheissen wurde.

Aufgrund der Versäumnisse, den Bruttokredit der Einwohngemeindeversammlung zu beantragen, soll nun nachträglich ein Zusatzkredit von Fr. 580 000.00 inkl. MwSt. gesprochen werden, damit keine Kreditüberschreitung beim Abschluss des Projekts zustande kommt.

Antrag
Genehmigung des Zusatzkredites per Fr. 580 000.00 inkl. MwSt. für die Erweiterung des Wärmeverbundes Zentrum Hinterer Wasen.

12. VERSCHIEDENES UND UMFRAGE

Informationen über verschiedene Themen.

Die Versammlung kann unter diesem Traktandum das Anfrage-, Vorschlags- und Antragsrecht geltend machen.

Gemeinde Laufenburg
Tel. 062 869 11 00
Fax 062 869 11 08
Mail: gemeindekanzlei@laufenburg.ch
Internet: www.laufenburg.ch

NOTIZEN

EINLADUNG

Einwohnergemeindeversammlung
am Freitag, 14. Juni 2019,
19.30 Uhr,
in der Mehrzweckhalle Sulz

Gemeinde Laufenburg
Tel. 062 869 11 00
Fax 062 869 11 08
Mail: gemeindekanzlei@laufenburg.ch
Internet: www.laufenburg.ch

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie herzlich zu unserer Gemeindeversammlung ein.
In dieser Broschüre wird in kurzen Sätzen auf die Traktanden mit Anträgen der Einwohnergemeindeversammlung hingewiesen.

Details zu den Traktanden können während der Auflagefrist vom 31. Mai bis 14. Juni 2019 im Rathaus, Gemeindekanzlei, während der ordentlichen Bürostunden eingesehen werden. Einzelne Unterlagen (inkl. ausführlicher Bericht zur Versammlung) können auch von der Homepage www.laufenburg.ch / Gemeinde / Politik / Gemeindeversammlung heruntergeladen oder bei der Gemeindekanzlei bestellt werden.

Laufenburg, Mai 2019
GEMEINDERAT LAUFENBURG

STIMMRECHTSAUSWEIS

für die Teilnahme an der Einwohnergemeindeversammlung vom
FREITAG, 14. Juni 2019, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Sulz

Dieser Ausweis ist abzutrennen und von der stimmberechtigten Person am Eingang zum Versammlungslokal abzugeben.

BESTELLTALON

☐ Protokoll vom 16. November 2018
☐ Rechenschaftsbericht 2018
☐ Jahresrechnung 2018
☐ Ausführlicher Bericht zur GV

Name

Vorname

Adresse

PLZ und Ort

P.P.
CH-5080 Laufenburg
POST CH AG

TRAKTANDEN

1. **Protokoll der Versammlung vom 16. November 2018**
2. **Rechenschaftsbericht 2018**
3. **Jahresrechnung 2018**
4. **Einbürgerungen: Zusicherung des Gemeindebürgerrechts**
5. **Verpflichtungskredit per Fr. 218 000.00 als Baukredit für die Renovation der Liegenschaft Marktgasse 169 in Laufenburg**
6. **Verpflichtungskredit per Fr. 1,725 Mio. als Baukredit für den Umbau der Liegenschaft alter Pfarrhof in Sulz**
7. **Verpflichtungskredit per Fr. 200 000.00 als Projektierungskredit für einen Ersatzneubau der Liegenschaft Kleinstadt 4 in Sulz**
8. **Verpflichtungskredit per Fr. 128 000.00 als Projektierungskredit für die Sanierung der Liegenschaft Adler in Laufenburg**
9. **Verpflichtungskredit per Fr. 1,678 Mio. für den Kauf der Liegenschaft Schützen in Laufenburg**
10. **Verpflichtungskredit per Fr. 280 000.00 für die Sanierung des Kugelfangs beim Schützenhaus Blauen (Kleinkaliberanlage 25/50 m)**
11. **Zusatzkredit per Fr. 580 000.00 für die Erweiterung des Wärmeverbundes Zentrum Hinterer Wasen**
12. **Verschiedenes und Umfrage**

Am Freitag, 7. Juni 2019, um 19.30 Uhr findet in der Aula im Schulhaus Blauen eine Informationsveranstaltung für die Vorstellung der Liegenschaftsprojekte gemäss Traktandenliste statt. Alle interessierten Einwohner/innen sind herzlich eingeladen, an der Veranstaltung teilzunehmen.

Nicht frankieren
Ne pas affranchir
Non affrancare

A

Geschäftsantwortsendung Invio commerciale-risposta
Invio commerciale-risposta

Stadt Laufenburg
Rathaus
Postfach
5080 Laufenburg

1. PROTOKOLL DER GV VOM 16. NOVEMBER 2018

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. November 2018 kann unter www.laufenburg.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.

Antrag
Genehmigung des Protokolls der Versammlung vom 16. November 2018.

2. RECHENSCHAFTSBERICHT 2018

Der Bericht liegt in schriftlicher Form vor und kann unter www.laufenburg.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.

Antrag
Genehmigung des Rechenschaftsberichts des Jahres 2018.

3. JAHRESRECHNUNG 2018

Das Rechnungsergebnis 2018 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 960 094.54 (Budget Ertragsüberschuss Fr. 3615.00.00/Vorjahr Aufwandüberschuss Fr. 915 018.69) ab. Dieser Betrag wird als Einlage in das Eigenkapital in der Rechnung ausgewiesen.

Die Berechnung der planmässigen Abschreibungen wurde nach HRM2 mithilfe der Anlagebuchhaltung vorgenommen. Die Abschreibungen des Verwaltungsvermögens wurde auf Fr. 2 807 722.73 berechnet (Budget 2018: Fr. 2 664 735.00; Rechnung 2017: Fr. 2 686 989.15).

Der Steuerertrag bei den Einkommens- und Vermögenssteuern von natürlichen Personen lag bei Fr. 8 311 390.35 (Budget 2018: Fr. 7 755 500.00; Rechnung 2017: Fr. 7 661 855.45). Quellensteuern konnten Fr. 1 428 421.35 eingenommen werden (Budget 2018: Fr. 1 530 000.00; Rechnung 2017: Fr. 1 622 041.90). Die Einnahmen an Aktiensteuern von Fr. 2 364 075.50 liegen dieses Jahr deutlich über dem budgetierten Betrag von Fr. 1 600 000.00 (Rechnung 2017: 1 432 058.10).

Der Ertragsüberschuss von Fr. 960 094.54 entstand vor allem durch die höheren Steuereinnahmen bei den natürlichen und juristischen Personen, aber auch durch konsequente Budgetkontrollen während des ganzen Jahres.

Der Bilanzüberschuss der Gemeinde Laufenburg erhöht sich um den Ertragsüberschuss der Rechnung 2018 (Fr. 960 094.54) und beträgt per 31.12.2018 Fr. 38 154 859.23.

Die Zahlen und die gesamte Jahresrechnung 2018 inkl. Werke sind auf der Homepage aufgeschaltet oder können mit der Bestellkarte bestellt werden. Ebenso sind gewisse Zahlen und Berichte in der ausführlichen Broschüre zur GV enthalten, welche auf der Homepage heruntergeladen werden kann.

Antrag
Genehmigung der Jahresrechnung 2018.

4. EINBÜRGERUNGEN: ZUSICHERUNG DES GEMEINDEBÜRGERRECHTS

a) Chacko Aby, 1978, indischer Staatsangehöriger, wohnhaft an der Neuhofstrasse 23 in Laufenburg
b) Maksuti Gzim, 2006, kosovarischer Staatsangehöriger, wohnhaft an der Neuhofstrasse 4 in Laufenburg
c) Maksuti Leona, 2009, kosovarische Staatsangehörige, wohnhaft an der Neuhofstrasse 4 in Laufenburg
d) Schellenberg Mirko, 1970, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft im Schimelrych 1 in Laufenburg
e) Sivasangar Sajagan, 2007, srilankischer Staatsangehöriger, wohnhaft an der Marktgasse 187 in Laufenburg

Die Fotos der einzubürgernden Personen sind in der ausführlichen Broschüre enthalten, welche von der Homepage www.laufenburg.ch/Politik/Gemeindeversammlung heruntergeladen werden kann.

Antrag
Die Zusicherungen des Gemeindebürgerrechts sind zu erteilen.

5. VERPFLICHTUNGSKREDIT PER FR. 218 000.00 ALS BAUKREDIT FÜR DIE RENOVATION DER LIEGENSCHAFT MARKTGASSE 169 IN LAUFENBURG

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Juni 2017 wurde für die Detailprojektierung der Liegenschaft an der Marktgasse 169 ein Kredit von Fr. 32 000.00 beim Souverän eingeholt. Nach detaillierter Vorprüfung der Rahmenbedingungen gemäss dem Investitionskonzept wurde im Juli 2018 die Altstadtliegenschaft als erste Liegenschaft im Rahmen des Konzepts zum Betrag von Fr. 740 000.00 erworben.

Die Liegenschaft besteht aus insgesamt fünf Wohnungen, wovon zwei Wohnungen vermietet sind. Die beiden vermieteten Wohnungen sind in einem guten Zustand. Sie bleiben während der Bauzeit bewohnt. Die notwendigen Reparatur- und Instandstellungsarbeiten können trotzdem ausgeführt werden. Die zwei leer stehenden Wohnungen werden umfassend renoviert. Die Küche und die Bodenbeläge werden ersetzt, das Bad mit den Wandplatten wird aufgefrischt, die Elektroinstallationen werden angepasst, und die ganze Wohnung wird frisch gestrichen. Geplant ist, dass die Mietzinse der sanierten Wohnungen moderat um 5% angehoben werden.

Praktisch unverändert bleibt das heutige Wohnstudio im Erdgeschoss. Dieses wird künftig als Atelier genutzt. Dafür ist keine Renovation nötig, sie wäre sogar ausdrücklich nicht erwünscht.
Als Massnahmen zur energetischen Verbesserung wird das Dach zusätzlich gedämmt, und die heutigen Fenster mit Doppelverglasung werden ersetzt. Aussen sichtbar wird die Renovation mit einem neuen Farbanstrich und mit neuen Fensterläden.

Für die Renditeberechnung wurde ein Expertenteam (Bau-, Finanzfachmann, Bauverwalter-Stv., Vertreter Gemeinderat) eingesetzt. Nach eingehender Prüfung konnte ermittelt werden, dass nach der Renovation eine Bruttorendite von 5% zugunsten der Einwohnergemeinde Laufenburg entfällt.

Antrag
Genehmigung des Verpflichtungskredites per Fr. 218 000.00 inkl. MwSt. als Baukredit für die Renovation der Liegenschaft Marktgasse 169 in Laufenburg.

6. VERPFLICHTUNGSKREDIT PER FR. 1,725 MIO. ALS BAUKREDIT FÜR DEN UMBAU DER LIEGENSCHAFT ALTER PFARRHOF IN SULZ

Das spätestens im 18. Jahrhundert erbaute alte Pfarrhaus von Sulz ist eine geschichtsträchtige Liegenschaft. Im Jahr 1843 erhielt das Pfarrhaus mit der Errichtung eines neuen Dachstuhls sein heutiges Gepräge. In der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Sulz ist das Gebäude als Kulturobjekt mit kommunaler Bedeutung erfasst. Zudem befindet sich die Liegenschaft in der Dorfkernzone in Sulz. Die Liegenschaft ist seit längerer Zeit sanierungsbedürftig; dies wurde umso mehr verdeutlicht, als im Jahr 2012 eine Zimmerdecke grossflächig herunterstürzte. Folglich hat der Gemeinderat eine gesamtheitliche Sanierung des alten Pfarrhofes beschlossen und nach Erstellung eines Nutzen-Grobkonzepts an der Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Juni 2017 einen Kredit per Fr. 75 000.00 für die Detailprojektierung eingeholt. Nach einem lancierten Architekturwettbewerb Ende 2017 konnte eine dafür eingesetzte Fachjury das Projekt der Quaresima Architekten AG als Sieger küren. Mit Unterstützung eines Projektteams wurde anschliessend das Bauprojekt ausgearbeitet. Die strengen baulichen Anforderungen, insbesondere der kommunale Schutz, führten zu zeitlichen Verzögerungen. Mittlerweile konnten die Plangrundlagen jedoch finalisiert und der Kostenvoranschlag ausgearbeitet werden.

Das Projekt sieht vor, im Erdgeschoss eine Loftwohnung und eine 3-Zimmer-Wohnung sowie im Obergeschoss ebenfalls eine Loft und eine 3-Zimmer-Wohnung zu erstellen. Im Dachgeschoss, heute als Estrich genutzt, wird eine 4,5-Zimmer-Wohnung eingebaut. Die als wertvoll eingestufte Stuckdecke im Obergeschoss bleibt erhalten. Der Wohnungsspiegel entspricht der erstellten Immobilienmarktanalyse der Firma Wüest Partner AG und stellt einen wertvollen Beitrag an die nationale Strategie «verdichtetes Bauen» dar. Im Norden des Gebäudes wird ein neuer Haupteingang mit Treppenhausanbau und Lift geschaffen. Für das Abstellen der Fahrzeuge wird ein Carport gebaut. Des Weiteren erfährt die Umgebung eine Neugestaltung.

Auch bei dieser Liegenschaft kalkulierte ein Expertenteam die prognostizierte Bruttorendite, welche sich auf 4,2% beläuft. In die Bruttorendite eingerechnet ist ein angemessener Anteil vom Grundstück.

Antrag
Genehmigung des Verpflichtungskredites per Fr. 1,725 Mio. inkl. MwSt. als Baukredit für den Umbau der Liegenschaft alter Pfarrhof in Sulz.

7. VERPFLICHTUNGSKREDIT PER FR. 200 000.00 ALS PROJEKTIERUNGSKREDIT FÜR EINEN ERSATZNEUBAU DER LIEGENSCHAFT KLEINSTADT 4 IN SULZ

Auf Initiative eines Votanten im Rahmen der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. November 2017 prüfte der Gemeinderat den Erwerb der Liegenschaft Kleinstadt 4 im Ortsteil Sulz. Die Liegenschaft wurde schlussendlich im Januar 2019 zum Kaufpreis von Fr. 350 000.00 erworben.

Die heutige Liegenschaft ist in einem schlechten Zustand und muss durch einen Neubau ersetzt werden.
Im Rahmen eines im April 2019 durchgeführten Architekturwettbewerbs setzte sich das Büro Oliver Christen Architekten GmbH gegen zwei weitere Mitbewerber durch und wurde von der Fachjury auf Platz 1 gesetzt. Der Wohnungsspiegel im Siegerprojekt setzt sich aus drei 2,5-Zimmer-Wohnungen, vier 3,5-Zimmer-Wohnungen und eine 4,5-Zimmer-Wohnung zusammen. Zusätzlich sind im Untergeschoss drei zumietbare Hobbyräume vorgesehen. Als Ergänzung soll die Liegenschaft im hinteren Bereich eine Parkfläche mit acht Parkplätzen erhalten. Der Wohnungsspiegel erfüllt ebenfalls die Kriterien der Immobilienmarktanalyse; weiter stellt das Projekt aufgrund der verdichteten Bauweise ein Vorzeigeprojekt dar.

Die geschätzten Gesamtkosten für die Realisierung des Neubaus belaufen sich auf Fr. 3,5 Mio. inkl. MwSt. (Kaufpreis inbegriffen). Die detaillierten Kosten werden während des Projektierungsprozesses ermittelt und dannzumal in Form eines Baukredits an einer künftigen Einwohnergemeindeversammlung beantragt.
Auch bei dieser Liegenschaft kalkulierte ein Expertenteam die prognostizierte Bruttorendite, welche sich auf 4,3% beläuft.

Antrag
Genehmigung des Verpflichtungskredites per Fr. 200 000.00 inkl. MwSt. als Projektierungskredit für einen Ersatzneubau der Liegenschaft Kleinstadt 4 in Sulz.

8. VERPFLICHTUNGSKREDIT PER FR. 128 000.00 ALS PROJEKTIERUNGSKREDIT FÜR DIE SANIERUNG DER LIEGENSCHAFT ADLER IN LAUFENBURG

Die Liegenschaft Adler am Marktplatz 158 prägt mit ihrem imposanten Volumen das Zentrum der Altstadt Laufenburg. Hauptsächlich ist das Gebäude als Restaurant (Taverne zum Adler) bekannt. In den Obergeschossen sind zudem Räumlichkeiten vermietet, welche eine Wohn- und Büronutzung erfahren. Nach detaillierter Vorprüfung der Rahmenbedingungen gemäss dem Investitionskonzept wurde im Januar 2019 die Altstadtliegenschaft im Rahmen des Konzepts zum Betrag von Fr. 1,395 Mio. erworben.

Insbesondere das Dach der Liegenschaft ist in einem sehr schlechten Zustand und stark sanierungsbedürftig. Damit kein Regen durch das Dach ins Gebäude eindringt, mussten bereits Notmassnahmen in die Wege geleitet werden. Damit die Gemeinde möglichst keine weiteren Reparaturkosten auf sich nehmen muss und die Liegenschaft im Laufe des Jahres 2020 saniert werden kann, soll auch dafür ein Projektierungskredit gesprochen werden. Die Gesamtkosten für die Sanierung belaufen sich gemäss einem Fachexpertenbericht auf rund Fr. 2,00 Mio. inkl. MwSt.

Am 24. Mai 2019 wurde ein Studienwettbewerb durchgeführt, damit ein adäquates Architekturbüro für die sanierungsbedürftigen Leistungen gefunden werden kann. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wird der Gemeinderat an der Gemeindeversammlung vorstellen.

Antrag
Genehmigung des Verpflichtungskredites per Fr. 128 000.00 inkl. MwSt. als Projektierungskredit für die Sanierung der Liegenschaft Adler in Laufenburg.

9. VERPFLICHTUNGSKREDIT PER FR. 1,678 MIO. FÜR DEN KAUF DER LIEGENSCHAFT SCHÜTZEN IN LAUFENBURG

Ausgangslage
Das heutige Gasthaus zum Schützen wurde um 1670 als Schützenhaus errichtet und später um 1889 erweitert. Mit der Erweiterung verlor das Gebäude seine alte Nutzung. Das Gebäude liegt ausserhalb der Stadtmauern der historischen Altstadt an der Winterthurerstrasse und ist seit Januar 2018 aufgrund eines Brandes unbewohnbar. Das Gasthaus ist im Bauinventar (INV-LAU905) des Kantons Aargau aufgeführt und steht momentan noch unter kommunalem Schutz. Aufgrund eines von der Abteilung Raumentwicklung verlangten Fachberichts prüfte das Architekturbüro Pfiffner.Fischer die Schutzfähigkeit der Liegenschaft. Gemäss Aussage des Fachberichts ist die Schutzfähigkeit nicht mehr gegeben, da die Bausubstanz und der Substanzwert mit den zahlreichen Umbaumassnahmen stark verunstaltet worden sind.

Die Gemeinde befindet sich derzeit in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung für alle Ortsteile. Dem Verpflichtungskredit von Fr. 268 500.00 wurde am 10. Juni 2016 an der Einwohnergemeindeversammlung zugestimmt.