

## Bericht an Gemeinderat und Einwohnergemeindeversammlung

---

### Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Sie erhalten unsere Berichte und Anträge zu folgenden Traktanden der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020:

1. Definitive Einführung Quartierentwicklung
2. Projektierungskredit Sanierung Schulhaus Ost
3. Verpflichtungskredit Umgebung Schulhaus Dorf
4. Ausführungskredit Quartierplatz Schützenweg
5. Teilrevision BNO Neumatte
6. Baurechtsvertrag Areal Helgenfeld

## Bericht an Gemeinderat und Einwohnergemeindeversammlung

---

### 1 Bericht zu Traktandum 1: Definitive Einführung Quartierentwicklung

Die Luzerner Firma Interface hat eine externe Evaluation des «Pilotprojekts Quartierentwicklung» durchgeführt. Sie kommt zum Schluss, dass die Zielerreichung der Quartierentwicklung Suhr sehr positiv ausfällt. Die Ziele, die sich diese seit Herbst 2016 vorgenommen hat, konnten über weite Strecken umgesetzt werden. Auch die Steuergruppe und der Gemeinderat sind der Ansicht, dass die Fachstelle Quartierentwicklung beizubehalten ist. Grundsätzlich geht es darum, die aufgestarteten Projekte beizubehalten und fortzuführen, was aufgebaut wurde.

Ein Pilotprojekt bietet die Möglichkeit, zu testen. Im Fall der Quartierentwicklung wurde beim Start davon ausgegangen, dass die Kosten zu je einem Drittel auf Personal, Sach- und Baukosten entfallen würden. Es zeigte sich rasch, dass viel mehr Mittel für Personalkosten gebraucht wurden. Hingegen brauchte es viel weniger Mittel für Baukosten. Hier konnte durch Zwischennutzungen, der Nutzung von günstiger, gemeindeeigener Infrastruktur sowie durch Geschenke, etc. die Kosten sehr tief gehalten werden.

Zukünftig soll die Quartierentwicklung mittels einer festen 70% -Stelle und einer Praktikumsstelle begleitet werden. Die Baukosten werden so tief bleiben, da es der Gemeinde möglich ist, weiterhin mit Zwischennutzungen zu arbeiten. Eine weitere Erkenntnis aus der Pilotphase ist, dass auch die Sachkosten tief bleiben werden, da hier wenig Aufwand entsteht.

Suhr erlebt aktuell und in den kommenden Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum. Damit dieses Wachstum nicht zu einer Entfremdung, sondern zu einem Zusammenwachsen führt, ist die Begleitung durch das vorliegende Pilotprojekt Quartierentwicklung, welches dem ganzen Dorf zugutekommt, sinnvoll. Die Finanzkommission schätzt und würdigt die geleistete Aufbauarbeit, welche das Team rund um die Quartierentwicklung im Verlauf der letzten vier Jahre geleistet hat. Deshalb hat sich die Finanzkommission von der jetzt angezeigten definitiven Einführung der Quartierentwicklung mehrheitlich überzeugen lassen.

#### Antrag

Die Finanzkommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mehrheitlich, die definitive Einführung der Quartierentwicklung gutzuheissen und den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen, eine Fachstelle Quartierentwicklung zu betreiben.

#### Finanzkommission der Einwohnergemeinde



Yvonne Dietiker, Präsidentin



Mirjam Hauser, Aktuarin

**Bericht an Gemeinderat und Einwohnergemeindeversammlung**

---

**2 Bericht zu Traktandum 2: Sanierung Schulhaus Ost,  
Verpflichtungskredit von Fr. 410'000.00**

Positiv zu vermerken ist, dass die Sanierung des Schulhauses Ost rechtzeitig erfolgt, um mögliche Folgeschäden zu vermeiden. Bei Baukosten von geplanten 5.026 Mio. CHF ist der Honoraransatz von unter 10% gerechtfertigt.

Die Finanzkommission gibt zu bedenken, dass ein Bau von 1979 möglicherweise Asbest-Bauteile enthalten kann, was zu unerwarteten Kosten bei der Sanierung führen könnte. Eine Klärung dieser Frage im Vorfeld der Sanierung wäre also angezeigt.

**Antrag**

Die Finanzkommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mehrheitlich, den Verpflichtungskredit von Fr. 410'000.00 für die Sanierung Schulhaus Ost zu genehmigen.

**Finanzkommission der Einwohnergemeinde**

Yvonne Dietiker, Präsidentin



Mirjam Hauser, Aktuarin

**Bericht an Gemeinderat und Einwohnergemeindeversammlung**

---

**3 Bericht zu Traktandum 3: Umgebung Schulhaus Dorf,  
Verpflichtungskredit von Fr. 750'000.00 für die Jahre 2021 - 2025**

Die Finanzkommission schätzt das transparente Vorgehen des Gemeinderates, die geplante Umgebungsgestaltung des Schulhauses Dorf als Verpflichtungskredit der Urnenabstimmung vorzulegen statt wie ursprünglich geplant, die Umgebungsgestaltung über mehrere Jahre als Budgetkredit einzustellen. Dass der Gemeinderat damit dem Vorschlag der Finanzkommission folgte, ist erfreulich.

Die Mehrheit der Finanzkommission begrüsst die geplante Umgebungsgestaltung und ist überzeugt, dass den Schülerinnen und Schülern von Suhr dadurch ein attraktiver Lern- und Erholungsraum geschaffen wird. Die geplante Begrünung namentlich durch Bäume liefert zusätzliche Schattenplätze, was insbesondere für Veranstaltungen (z.B. Jugendfest) von Vorteil ist.

Eine Minderheit der Finanzkommission reklamiert, dass die geplante Begrünung umfangreich und teuer ist. Ausserdem befürchtet sie kostenintensive Unterhaltsarbeiten.

Die Finanzkommission hält den Gemeinderat dazu an, bei der Ausführung der Umgebungsgestaltung eine stetige Kosten-/Nutzenabwägung vorzunehmen und den beantragten Verpflichtungskredit unbedingt als Kostendach anzusehen, das möglichst unterschritten werden soll.

**Antrag**

Die Finanzkommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mehrheitlich, den Verpflichtungskredit von Fr. 750'000.00 für die Jahre 2021-2025 für die Umgebung Schulhaus Dorf zu genehmigen.

**Finanzkommission der Einwohnergemeinde**

Yvonne Dietiker, Präsidentin

Mirjam Hauser, Aktuarin

## Bericht an Gemeinderat und Einwohnergemeindeversammlung

---

### 4 Bericht zu Traktandum 4: Quartierplatz Schützenweg, Verpflichtungskredit von Fr. 330'000.00

Der Gestaltungsplan Schützenweg sieht zwei öffentliche Zonen als Kern des Quartiers vor. Einen grünen Platz als Spielplatz für den Kindergarten und das Quartier. Der Kindergartenneubau ist bereits realisiert. Zum anderen einen harten Platz zwischen Kindergarten und dem geplanten Neubau des Töpferhauses.

Das Projekt sieht einen Platz mit einem mittigen Kiesplatz vor, welcher mit einem lichten Baumhain als Schattendach bepflanzt ist. Über diese unversiegelte Fläche erfolgt auch die Entwässerung. Die Vorzonen der Gebäude weisen aus Gründen der einfachen Begeh- und Befahrbarkeit einen Hartbelag auf. Gegen Westen wird der Platz mit einem Wasserspiel gefasst.

Durch diese Massnahmen wird der südliche Dorfteil von Suhr aufgewertet. Ein wichtiger Baustein dieser Massnahmen ist die Anlage eines öffentlichen Quartierplatzes. Weitere Bausteine sind die Quartierentwicklung, der neue Kindergarten samt Spielplatz, die Umgestaltung des alten Kindergartens als Quartierzentrum sowie die im Töpferhaus entstehende Cafeteria.

#### Antrag

Die Finanzkommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mehrheitlich, den Verpflichtungskredit von Fr. 330'000.00 für den Quartierplatz Schützenweg zu genehmigen.

#### Finanzkommission der Einwohnergemeinde

Yvonne Dietiker, Präsidentin

Mirjam Hauser, Aktuarin

**Bericht an Gemeinderat und Einwohnergemeindeversammlung**

---

**5 Bericht zu Traktandum 5: Teilrevision BNO Neumatte**

Das Areal «Neumattweg Ost» befindet sich gemäss der aktuellen Bau- und Nutzungsplanung in der Wohn- und Arbeitszone mit einer Gestaltungsplanpflicht. Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 2008. Bei der Beurteilung eines eingereichten privaten Bauprojektes 2018 wurde festgestellt, dass der 12-jährige Gestaltungsplan nicht mehr zeitgemäss ist und auf die aktuellere Rechtslage aktualisiert werden sollte. Eine solche Aktualisierung ergäbe vielerlei Vorteile: Zum einen kann mit weiterer Verdichtung die Ausnützung gesteigert werden, andererseits werden höhere gestalterische Anforderungen an die Bauherrschaft gestellt.

Diese Anpassung erfolgt in Absprache und Einverständnis mit dem Grundeigentümer. Auch ist vorgesehen, auf vertraglichem Weg gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG (Baugesetz Kanton Aargau) 20% des entstehenden planungsrechtlichen Mehrwertes abzuschöpfen, was der neueren kommunalen Praxis entspricht.

Die von Gemeinde und Grundeigentümer angestrebte Änderung des Gestaltungsplans erfordert eine Anpassung des entsprechenden Artikels in der Bau- und Nutzungsordnung.

Die Finanzkommission nimmt die Ergebnisse und Absichten zur Anpassung der BNO anerkennend zur Kenntnis und bedankt sich beim Gemeinderat. Der in der Zusammenarbeit zwischen Eigentümer und Gemeindeverwaltung entstandene Ansatz führt zu einer win-win Situation: Höhere Ausnützung für den Bauherr – höhere städtebauliche Qualität und Mehrwertabgabe für die Gemeinde. Aus finanztechnischer Sicht ist dies eine optimale Lösung.

**Antrag**

Die Finanzkommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einstimmig, die Teilrevision der BNO §4 Absatz 6 zum Gestaltungsplan «Neumattweg Ost» zu genehmigen.

**Finanzkommission der Einwohnergemeinde**

Yvonne Dietiker, Präsidentin



Mirjam Hauser, Aktuarin

## Bericht an Gemeinderat und Einwohnergemeindeversammlung

---

### 6 Bericht zu Traktandum 6: Baurechtsvertrag Areal Helgenfeld

Der Ansatz und das zugehörige Projekt ist kreativ, flexibel und besticht durch eine hohe Eigendynamik. In diesem Sinne war die Ablehnung des Antrages im November 2018 das Beste was passieren konnte. In sehr kurzer Zeit kann nun eine neue rasche Lösung für die Bedürfnisse des Suhrer Gewerbes angeboten werden. Auch behält die Gemeinde mit der Erteilung eines Baurechtes langfristig die Kontrolle und Einfluss und hat mit den Baurechtszinsen langfristige Einnahmen.

Bei aller Begeisterung dürfen die Risiken des Projektes nicht ausser Acht gelassen werden. Der Finanzkommission sind zwei Punkte aufgefallen:

- Mit einem Baurechtsvertrag über 80 Jahre und vielen kleinen unterschiedliche Gewerbebetrieben als Mieter und Stockwerkeigentümern, sind viele Szenarien denkbar: vorzeitiger Heimfall, Regelungen bei Streitigkeiten etc. Hier lohnt es sich, gewisse Regelungen bereits heute in den Verträgen zu regeln.
- Obwohl eine Tiefgarage die Erschliessung grösstenteils regelt, erfolgt die Anlieferung von Materialien und Werkzeuge mit grossen LKWs. In den vorliegenden Projektskizzen sind die Fahrwege solcher Fahrzeuge nicht erkennbar. Dem Gemeinderat wird dringend empfohlen, einen verbindlichen Erschliessungsplan (speziell Anlieferungsregelungen) erstellen zu lassen und diesen im Vertrag zu berücksichtigen.

Die Finanzkommission begrüsst das Vorgehen und die vorgeschlagene Lösung. Mit den beiden Hinweisen zuhanden des Gemeinderats stimmt die Finanzkommission dem Antrag des Gemeinderates einstimmig zu.

#### Antrag

Die Finanzkommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einstimmig, den Gemeinderat zu ermächtigen, einen Baurechtsvertrag mit der Workboxes AG abzuschliessen.

#### Finanzkommission der Einwohnergemeinde

Yvonne Dietiker, Präsidentin

Mirjam Hauser, Aktuarin