



Ortsbürgergemeindeversammlung

vom Samstag, 25. Juni 2011, 16.00 Uhr,
im Holzschopf beim Forstwerkhof Unterwald

Orientierungsversammlung

Zu den Traktanden 4 (Projekt SwissFEL) und 5 (Rück- und Neubau der alten Formbetonhalle) der Ortsbürgergemeindeversammlung findet am **Montag, 6. Juni 2011, 19.00 Uhr**, in der Aula des Schulhauses Dorf eine Orientierungsversammlung statt.

Zu diesem Anlass möchten wir Sie recht herzlich einladen.

Inhaltsverzeichnis

Ortsbürgergemeinde

Traktandenliste mit Einladung	1
Erläuterungen und Anträge des Gemeinderates	3
Rechnungsabschluss der Ortsbürgergemeinde	14

EINLADUNG

ZUR

ORTSBÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG

AUF

SAMSTAG, 25. JUNI 2011, 16.00 UHR,

HOLZSCHOPF BEIM FORSTWERKHOF UNTERWALD

TRAKTANDEN

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 25. November 2010; Genehmigung
2. Genehmigung des Rechenschaftsberichtes und der Verwaltungsrechnung 2010
3. Bau einer Einstellhalle für den Forstbetrieb; Erteilung eines Nachtragskredites in der Höhe von Fr. 137'000.-
4. Projekt SwissFEL; Kompetenzerteilung zum Abschluss eines Vorvertrages auf Abschluss eines Baurechtsvertrages zwischen der Ortsbürgergemeinde Würenlingen und der Schweizerischen Eidgenossenschaft
5. Rück- und Neubau der alten Formbetonhalle; Genehmigung eines Baukredites in der Höhe von Fr. 4'915'000.-
6. Verschiedenes und Umfrage

Im Anschluss an die Ortsbürgergemeindeversammlung wird ein Imbiss offeriert.

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir freuen uns, Sie hiermit zu unserer Ortsbürgergemeindeversammlung einzuladen.

Aktenauflage

Die Ortsbürgergemeindeversammlungsunterlagen liegen vom Freitag, 10. Juni bis Freitag, 24. Juni 2011, während den ordentlichen Öffnungszeiten im Büro der Gemeindeganzlei zur Einsichtnahme auf.

Stimmrechtsausweis

Ihr persönlicher Stimmrechtsausweis ist auf der Rückseite dieser Broschüre abgedruckt. Wollen Sie bitte diesen Ausweis abtrennen und am Holzschopfeingang den Stimmzählern abgeben.

Rauchen während der Versammlung

Das Rauchen im Holzschopf ist nicht gestattet.

GEMEINDERAT WÜRENLINGEN

Erläuterungen und Anträge

Zu Traktandum 1: Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 25. November 2010; Genehmigung

Die Protokollprüfungskommission hat das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 25. November 2010 geprüft. Diese wird an der Ortsbürgergemeindeversammlung über das Prüfungsergebnis orientieren und den entsprechenden Antrag stellen.

Zu Traktandum 2: Genehmigung des Rechenschaftsberichtes und der Verwaltungsrechnung 2010

Es wird auf die Erläuterungen zum Rechnungsabschluss und die Rechnungsauszüge auf den Seiten 14 - 39 verwiesen.

Die Finanzkommission wird an der Ortsbürgergemeindeversammlung über das Prüfungsergebnis orientieren und den entsprechenden Antrag stellen.

Zu Traktandum 3: Bau einer Einstellhalle für den Forstbetrieb; Erteilung eines Nachtragskredites in der Höhe von Fr. 137'000.-

Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 26. Juni 2010 bewilligte für den Bau einer neuen Einstellhalle für den Forstbetrieb einen Baukredit in der Höhe von Fr. 465'000.-. Bei der Präsentation wurde darauf hingewiesen, dass man eine zweckmässige, kostengünstige Einstellhalle bauen möchte.

In der Zwischenzeit wurden die Arbeiten ausgeschrieben und die entsprechenden Offerten liegen nun vor. Die vorliegenden Zahlen belegen, dass die Einstellhalle rund Fr. 137'000.- teurer zu stehen kommt als ursprünglich angenommen.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die wesentlichen Abweichungen gegenüber dem bewilligten Kredit:

Arbeitsgattung	Beschluss GV 26.06.2010	Offertvergleich	Begründung
Planung	Fr. 10'000.00	Fr. 35'000.00	Die Planungsarbeiten wurden extern vergeben.
Baumeisterarbeiten	Fr. 150'000.00	Fr. 280'000.00	Mehraufwand für Aushub- und Betonarbeiten
Holzbau/Bedachungen	Fr. 250'000.00	Fr. 240'000.00	praktisch unverändert
Baubewilligung/ Anschlussgebühren	Fr. 20'000.00	Fr. 20'000.00	unverändert
Abbruch alter Lagerschopf	Fr. 20'000.00	Fr. 0.00	Konnte mit dem Bau der REFUNA-Leitung ausgeführt werden.
Elektroinstallationen	Fr. 15'000.00	Fr. 25'000.00	inkl. Umbau der bestehenden Verteilung
Reserve	<u>Fr. 0.00</u>	<u>Fr. 2'000.00</u>	
	Fr. 465'000.00	Fr. 602'000.00	

Weiteres Vorgehen

Ursprünglich war vorgesehen mit den Bauarbeiten im Herbst 2010 zu beginnen. Nachdem sich schon bald herausstellte, dass mit wesentlichen Mehrkosten zu rechnen ist, wurden keine Arbeiten vergeben. Es ist vorgesehen, sofern der Nachtragskredit bewilligt wird, mit den Bauarbeiten im kommenden August zu beginnen. Die Fertigstellung ist auf den Spätherbst 2011 geplant.

Antrag

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle für den Bau einer neuen Einstellhalle für den Forstbetrieb einen Nachtragskredit in der Höhe von Fr. 137'000.- bewilligen.

Zu Traktandum 4: Projekt SwissFEL; Kompetenzerteilung zum Abschluss eines Vorvertrages auf Abschluss eines Baurechtsvertrages zwischen der Ortsbürgergemeinde Würenlingen und der Schweizerischen Eidgenossenschaft

Ausgangslage

Das Paul Scherrer Institut (PSI) beabsichtigt, in Würenlingen im Gebiet "Unterwald" (Parzelle 2 im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Würenlingen) einen **Freie-Elektronen-Röntgenlaser** – den SwissFEL – zu bauen. Der Röntgenlaser SwissFEL wird extrem kurze und intensive Röntgenlichtpulse erzeugen, die bislang unerreichte Einblicke in Vorgänge im Inneren von Materialien oder den Aufbau von lebenswichtigen Molekülen ermöglichen werden. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse werden zu effizienteren Prozessen für die chemische Industrie, weiterentwickelten Energiesystemen, schnelleren Computern, neuen Medikamenten beitragen. Die Experimentiermöglichkeiten am SwissFEL berücksichtigen die Bedürfnisse der schweizerischen Hochschulen und Industrie, sodass die Anlage einen wesentlichen Beitrag zu den heutigen gesellschaftlichen Herausforderungen und zum Hochtechnologiestandort Schweiz leisten wird.

Das PSI ist erfahren in Entwicklung, Bau und Betrieb von grossen Forschungsanlagen. So hat es beispielsweise im Jahr 2001 mit der Synchrotron Lichtquelle Schweiz SLS international eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung moderner Röntgenlichtquellen übernommen. Seither hat die SLS zahlreiche wichtige wissenschaftliche Ergebnisse geliefert. Mit dem SwissFEL wird das PSI wieder eine Anlage entwickeln, die international Massstäbe setzen wird und als Vorreiterin einer neuen Generation von Forschungsanlagen auf dem Gebiet der Natur- und Ingenieurwissenschaften weltweit neue Trends setzen wird. Damit wird auch die Entwicklung des PSI am Standort Würenlingen/Villigen langfristig gefestigt.

Der ETH-Rat hat dem Projekt „SwissFEL“ zugestimmt und dem Bund die Finanzierung der Anlage beantragt. Der Kanton Aargau beabsichtigt, sich mit 30 Mio. Franken aus dem Swisslos-Fonds an den Kosten zu beteiligen. Für 2012 sind vom ETH-Rat und vom Bundesrat gesamthaft 29 Mio. Franken für die Entwicklung von technischen Komponenten des SwissFEL vorgesehen. Der Entscheid der eidgenössischen Räte zum Bau der Anlage wird 2012 erwartet. Die Zustimmung der Räte vorausgesetzt, soll die Anlage ab 2016 in Betrieb genommen werden.

Das PSI hat Standorte für den SwissFEL in unmittelbarer Nähe zu den anderen PSI-Grossanlagen evaluiert. In der Umgebung des PSI erfüllt nur der nun vorgesehene Standort im „Unterwald“ von Würenlingen die hohen technischen Anforderungen.

Aus Gründen der Betriebssicherheit können bestimmte Hilfskomponenten der Anlage nicht unterirdisch angeordnet werden und sind daher in einem ebenerdigen Aufbau, der bis auf die Westfassade eingedeckt ist, untergebracht. Die jetzige Variante des Bauvorhabens wurde von einer breit abgestützten Arbeitsgruppe mit Vertretern aus Gemeinde, Kanton und PSI sowie externen Experten ausgearbeitet. Die Arbeitsgruppe hat Massnahmen erarbeitet, welche die Umweltauswirkungen der Eingriffe auf die Landschaft und den Wald begrenzen und durch ökologische Aufwertungsmassnahmen die Flora und Fauna bereichern. Die Arbeitsgruppe wird das Projekt auch während der Bauphase begleiten.

Vorvertrag auf Abschluss eines Baurechtsvertrages

Damit das Projekt verwirklicht werden kann, sind noch diverse Voraussetzungen zu erfüllen (z.B. Änderung Richtplan, Zonenplanänderung, Erteilung der Bau- und Rodungsbewilligung, usw.). Im Hinblick auf die Realisierung der Anlage wird der Vorvertrag abgeschlossen und die Ortsbürgergemeinde Würenlingen verpflichtet sich, mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft später einen entsprechenden Baurechtsvertrag abzuschliessen.

Nachstehend werden die wichtigsten Eckdaten des Vorvertrages aufgeführt:

Umfang und Inhalt des Baurechts

Die Ortsbürgergemeinde (Baurechtsgeberin) räumt der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Baurechtsnehmerin) das selbständige und dauernde Recht ein auf der im Situationsplan rot eingezeichneten Grundstücksfläche mit ca. 496,5 Aren die Anlage des „Freie-Elektronen-Röntgenlaser SwissFEL“ zu erstellen, fortbestehen zu lassen, zu unterhalten, zu erneuern und zu bewirtschaften.

Dauer des Baurechtes

Das Baurecht wird auf die Dauer von 45 Jahren begründet. Die Baurechtsdauer beginnt mit dem Datum der Unterzeichnung des Hauptvertrages.

Baurechtszins

Der Baurechtszins basiert auf einem Landwert von Fr. 125.-/m² und einem fixen Zins von 2,75%. Dies ergibt bei einer Baurechtsfläche von 49'650 m² somit einen jährlichen Baurechtszins von derzeit Fr. 170'672.-. Der Baurechtszins ist indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise).

Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das Baurecht unter und auf Verlangen der Ortsbürgergemeinde müssen sämtliche errichteten Bauten zurückgebaut und die Fläche wieder aufforstbar hergerichtet werden.

Weitere Entschädigungen

Die Schweizerische Eidgenossenschaft hat im Weiteren folgende Entschädigungen zu leisten:

Für	Betrag	Empfänger
Ertragsausfall Forstwirtschaft	Fr. 4'000.- pro Jahr	Forstbetrieb der Ortsbürgergemeinde
Mehraufwand für eingeschränkte Forstnutzung	Fr. 30'000.- pro Jahr	Forstbetrieb der Ortsbürgergemeinde
Durchleitungsrechte (Wasser, Grundwasserrückführung)	Fr. 15'000.- pro Jahr	Ortsbürgergemeinde
Elektroanschlusskonzession, inkl. bisherige Konzessionsab- gabe für das Betriebsareal PSI	Fr. 50'000.- pro Jahr	Einwohnergemeinde
Rodungskosten (ohne Grob- schlagräumung und Zerhackung der Stöcke)	Fr. 400'000.- einmalig	Forstbetrieb der Ortsbürgergemeinde
Grobschlagräumung	Fr. 20'000.- einmalig	Forstbetrieb der Ortsbürgergemeinde

Vitaparcours

Der bestehende Vitaparcours verläuft teilweise über die vereinbarte Baurechtsfläche. Allfällige Anpassungen gehen auf Rechnung der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Der Betrieb des Vitaparcours muss nach Abschluss der Bauarbeiten gewährt bleiben.

Verlängerung des Baurechts

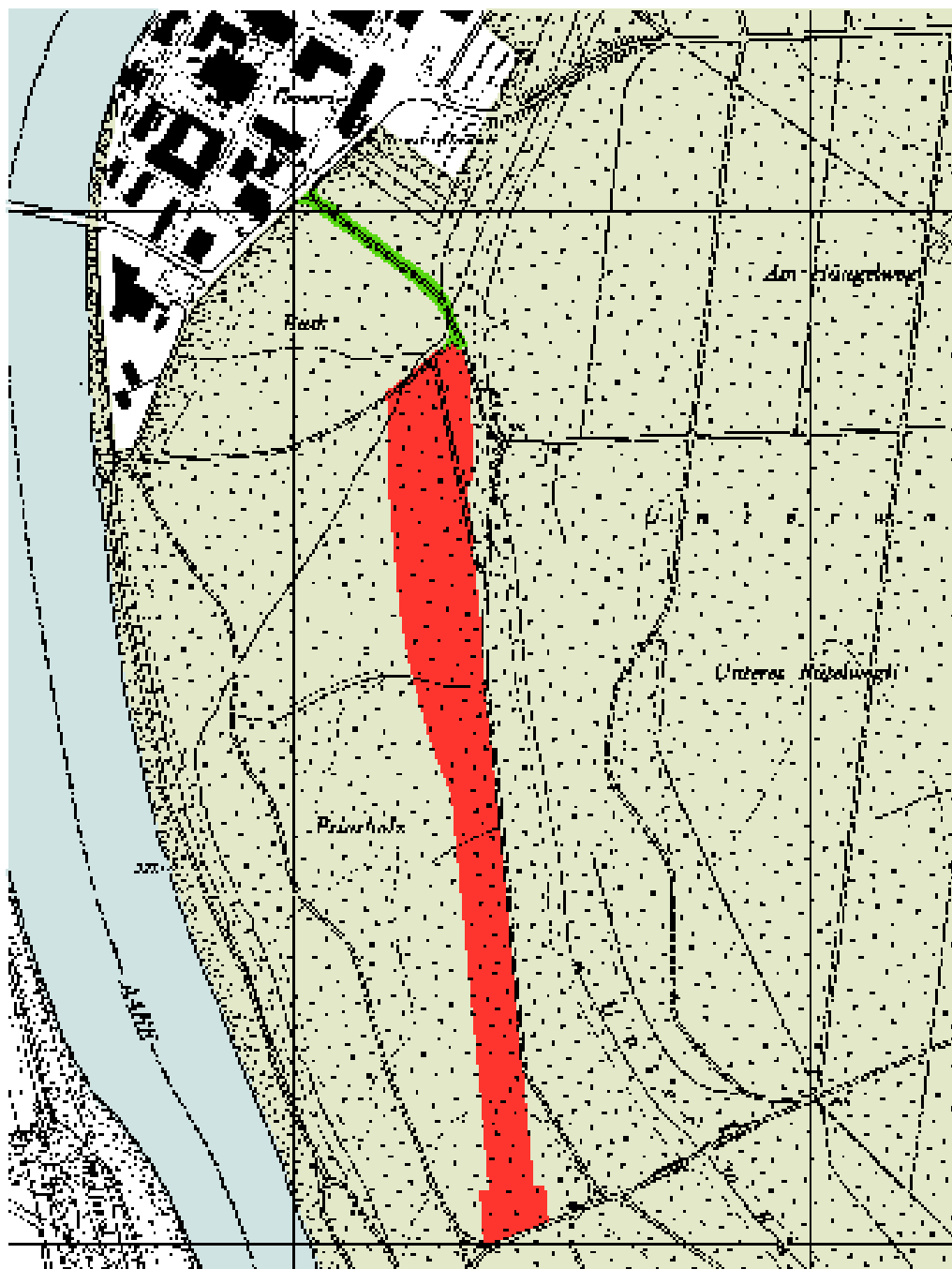
Fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nehmen die Vertragsparteien auf Wunsch der Baurechtsnehmerin (Schweizerische Eidgenossenschaft) Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechts auf.

Ohne weitere beziehungsweise neue Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung können das Baurecht und die vereinbarten Dienstbarkeiten/Anmerkungen um maximal 20 Jahre verlängert werden.

Abschluss des Hauptvertrages

Sollen innert fünf Jahren seit Abschluss dieses Vorvertrages nicht alle Voraussetzungen für den Abschluss des Hauptvertrages erfüllt sind, ist dieser Vorvertrag hinfällig.

SwissFEL - Übersicht Bauzone / Baurecht / Wegrecht



Maassstab 1:7500

-  Baurecht / Bauzone
-  Baurecht / Wegrecht

0m 100 200 300 400 500m

Schlussbemerkung

Die Erstellung von Teilen der Anlage durch heimische Industrie- und Gewerbebetriebe und der Betrieb der Anlage sichern vorhandene Arbeitsplätze und schaffen neue. Es wird damit gerechnet, dass über 60% des Investitionsvolumens in der Schweiz wirtschaftswirksam wird, davon mehr als die Hälfte im Kanton Aargau. Aus der Erfahrung mit anderen Projekten des PSI wird auch beim SwissFEL das heimische Gewerbe davon profitieren können.

Orientierungsversammlung

Zu den Traktanden 4 (Projekt SwissFEL) und 5 (Rück- und Neubau der alten Formbetonhalle) der Ortsbürgergemeindeversammlung findet am **Montag, 6. Juni 2011, 19.00 Uhr**, in der Aula des Schulhauses Dorf eine Orientierungsversammlung statt.

Zu diesem Anlass möchten wir Sie recht herzlich einladen.

Anträge

1. Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle den Gemeinderat zum Abschluss eines Vorvertrages auf Abschluss eines Baurechtsvertrages zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Schweizerischen Eidgenossenschaft betreffend eines selbständigen und dauernden Baurechts (Projekt SwissFEL) auf der Parzelle 2 im Unterwald ermächtigen. Die Ermächtigung beinhaltet auch das Recht zum Abschluss des Hauptvertrages.
2. Ohne weitere beziehungsweise neue Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung können durch die beiden Parteien das Baurecht und die vereinbarten Dienstbarkeiten/Anmerkungen um maximal 20 Jahre verlängert werden.

Zu Traktandum 5: Rück- und Neubau der alten Formbetonhalle; Genehmigung eines Baukredites in der Höhe von Fr. 4'915'000.-

Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 25. November 2010 bewilligte einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 50'000.- für den Rück- und Neubau der alten Formbetonhalle. In der Zwischenzeit liegt ein bewilligungsfähiges Rück- und Neubauprojekt für die alte Formbetonhalle vor.

Folgende Planungsarbeiten wurden zwischenzeitlich ausgeführt:

- Vorprojekt – Bauprojekt – Detailabklärungen
- Abklärungen mit allen kantonalen Amtsstellen
- Ausarbeitung eines Kostenvoranschlages $\pm 5\%$
- Grobterminprogramm

Baukonzept

Die alte Halle wird vollständig abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Zur grossen Mittelhalle wird eine selbsttragende, isolierte Konstruktion mit einem Brandwiderstand von REI 90 erstellt. Der Hallen-Neubau kann flexibel in bis zu vier verschiedenen grosse Teilflächen unterteilt werden mit eigenen Brandabschnitten und eigener Infrastruktur. Diese eingeschossige Gewerbehalle hat eine Länge von 87.50 m, eine Breite von 24.00 m und eine Nutzhöhe von 6.00 m bzw. eine Gebäudehöhe von 8.00 m. Im Süden ist ein zweistöckiger Kopfbau mit Lastenaufzug geplant, der als Gewerbe- oder Büroraum genutzt werden kann. Mehrfachnutzungen und eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss sind möglich. Dieser Kopfbau hat eine Länge von 16.55 m, eine Breite von 24.00 m und Raumhöhe von 4.50 m. Gesamtes Bauvolumen = 23'535 m³/SIA 116.

Konstruktion

Die Trennwand zur Mittelhalle besteht aus einer selbsttragenden Betonelementkonstruktion mit Wärme- und Akustikdämmplatten. Die Gewerbehalle wird in Stahlbaukonstruktion erstellt, ein nachträglicher Kraneinbau ist möglich. Der Kopfbau hat eine 25 cm starke Betonwand zur Gewerbehalle und Betondecken. Die Fassaden bestehen aus hinterlüfteten Metallblechen.

Ausbau

Die Gebäudehülle, Bodenbeläge, Trennwände, Beleuchtung und Heizung werden vollumfänglich fertig erstellt. Bei den einzelnen Mietbereichen werden die WC-Anlagen und die Hauptzuleitungen Elektro, Wasser und Abwasser erstellt. Der Neubau wird an den bestehenden Fernwärmeanschluss angeschlossen. Die EV Würenlingen erstellt auf ihre Kosten im Kopfbau eine Trafostation für 2 Trafos.

Bau der Trafostation

Für diese Trafostation haben die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 21. Juni 2008 einen Kredit von	Fr.	177'000.00
und die Einwohnergemeindeversammlung vom 27. Juni 2008 einen Kredit von	Fr.	<u>107'000.00</u>
total gesprochen.	Fr.	284'000.00

Umgebung

Direkt angrenzend an das SBB-Trasse wird die Zufahrt auf dem künftigen Areal der verlängerten Industriestrasse erstellt. Zwischen dieser Strasse und der geplanten Halle werden die notwendigen Parkplätze gebaut. Die gesetzlich vorgeschriebene Grünfläche wird im Bereich der Parkplätze und mit der extensiven Dachbegrünung erreicht.

Baukosten

Die Baukosten basieren auf Richtofferten und aktuellen Erfahrungswerten. Die Genauigkeit beträgt $\pm 5\%$, inkl. Honorare für Bauplanung und Bauleitung, ohne mieterspezifischen Ausbau.

• Rückbau alte Halle, baulicher Abschluss zur Mittelhalle	Fr.	340'000.00
• Baukosten	Fr.	3'155'000.00
• Heizung, Lüftung, Elektrisch, Sanitär, WC-Räume	Fr.	710'000.00
• Lastenaufzug, Liftschacht, Vorinvestition für 2. Obergeschoss	Fr.	210'000.00
• Aussenanlagen, Umgebung exkl. neue Industriestrasse	Fr.	230'000.00
• Baunebenkosten: Bewilligungen, Versicherungen, Anschlussgebühren, Diverses	Fr.	<u>270'000.00</u>
Total Kosten Rück- und Neubau	Fr.	4'915'000.00

Einnahmen

Bei einer Vollvermietung der Liegenschaft kann mit Bruttozinseinnahmen von jährlich rund Fr. 360'000.- gerechnet werden.

Orientierungsversammlung

Zu den Traktanden 4 (Projekt SwissFEL) und 5 (Rück- und Neubau der alten Formbetonhalle) der Ortsbürgergemeindeversammlung findet am **Montag, 6. Juni 2011, 19.00 Uhr**, in der Aula des Schulhauses Dorf eine Orientierungsversammlung statt.

Zu diesem Anlass möchten wir Sie recht herzlich einladen.



Antrag

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle für den Rück- und Neubau der alten Formbetonhalle einen Baukredit in der Höhe von Fr. 4'915'000.- bewilligen.

GEMEINDE WÜREN L I N G E N

STIMMRECHTSAUSWEIS

ZUR TEILNAHME AN DER

ORTSBÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG

VOM SAMSTAG, 25. JUNI 2011, 16.00 UHR

IM HOLZSCHOPF BEIM FORSTWERKHOF UNTERWALD

Diese Rückseite ist als Stimmrechtsausweis
abzutrennen und persönlich am Eingang zum
Versammlungslokal abzugeben.