

## Ausführliche Traktandenberichte



**Auflagezeitraum der ausführlichen Traktandenberichte:**

- Ortsbürgergemeindeversammlung vom 12. bis 26. Juni 2024
- Einwohnergemeindeversammlung vom 13. bis 27. Juni 2024

Die vollständigen Unterlagen können auf der Gemeindeganzlei Lupfig und auf der Homepage [www.lupfig.ch](http://www.lupfig.ch) eingesehen werden.

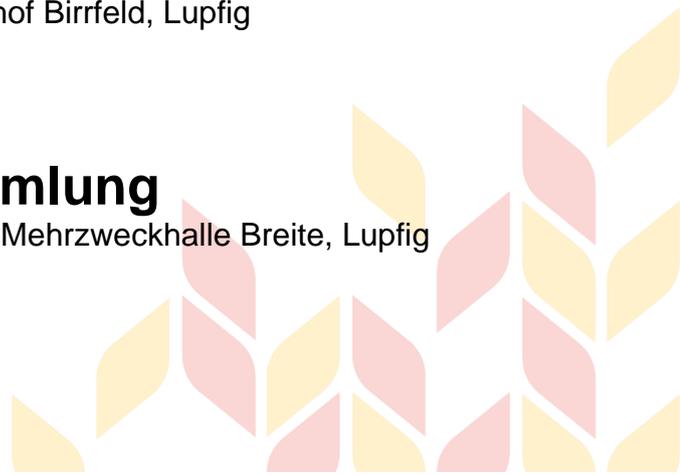
### **Ortsbürgergemeindeversammlung**

vom Mittwoch, 26. Juni 2024, 19.00 Uhr, im Werkhof Birrfeld, Lupfig

und

### **Einwohnergemeindeversammlung**

vom Donnerstag, 27. Juni 2024, 19.30 Uhr, in der Mehrzweckhalle Breite, Lupfig



## **Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger**

Sie erhalten vorliegend die Einladung zu den Gemeindeversammlungen mit den Traktandenlisten und den ausführlichen Berichten und Anträgen zu den einzelnen Traktanden.

Die einzelnen Vorlagen (aus Datenschutzgründen ohne die Versammlungsprotokolle) sind ausserdem auf unserer Homepage [www.lupfig.ch](http://www.lupfig.ch) abrufbar.

Lupfig, im Mai 2024

**Gemeinderat Lupfig**

### **Traktandenliste zur Ortsbürgergemeindeversammlung**

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. November 2023
2. Rechenschaftsbericht 2023
3. Kreditabrechnung Gemeindechronik
4. Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Ortsbürgergemeinde
5. Landumlegung in den Gebieten Grosshalde und Aesch sowie Erwerb einer Restfläche der Parzelle Nr. 2343 durch die Ortsbürgergemeinde Lupfig
6. Verschiedenes und Umfrage

### **Traktandenliste der Einwohnergemeindeversammlung**

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2023
2. Rechenschaftsbericht 2023
3. Kreditabrechnung Gemeindechronik
4. Kreditabrechnung Gehweg Industriestrasse
5. Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Einwohnergemeinde
6. Landumlegung in den Gebieten Grosshalde und Aesch
7. Verpflichtungskredit von CHF 842'000.00 inkl. MWST für die Sanierung des Untergeschosses im Schulhaus Scherz inkl. Gebäudetechnik und Beleuchtung
8. Verpflichtungskredit von CHF 165'000.00 inkl. MWST für den Werkleitungser-satz im Projekt K399 Sanierung Scherzerstrasse
9. Zusatzkredit von CHF 160'000.00 inkl. MWST für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
10. Verschiedenes und Umfrage

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ortsbürgergemeindeversammlung</b>	<b>Seite</b>
Traktandum 1; Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. November 2023	4
Traktandum 2; Rechenschaftsbericht 2023	4
Traktandum 3; Kreditabrechnung Gemeindechronik	5
Traktandum 4; Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Ortsbürgergemeinde	6
Traktandum 5; Landumlegung in den Gebieten Grosshalde und Aesch sowie Erwerb einer Restfläche der Parzelle Nr. 2343 durch die Ortsbürgergemeinde Lupfig	8
Traktandum 6; Verschiedenes und Umfrage	11

<b>Einwohnergemeindeversammlung</b>	<b>Seite</b>
Traktandum 1; Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2023	12
Traktandum 2; Rechenschaftsbericht 2023	12
Traktandum 3; Kreditabrechnung Gemeindechronik	13
Traktandum 4; Kreditabrechnung Gehweg Industriestrasse	14
Traktandum 5; Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Einwohnergemeinde	15
Traktandum 6; Landumlegung in den Gebieten Grosshalde und Aesch	18
Traktandum 7; Verpflichtungskredit von CHF 842'000.00 inkl. MWST für die Sanierung des Untergeschosses im Schulhaus Scherz inkl. Gebäudetechnik und Beleuchtung	22
Traktandum 8; Verpflichtungskredit von CHF 165'000.00 inkl. MWST für den Werkleitungersatz im Projekt K399 Sanierung Scherzerstrasse	28
Traktandum 9; Zusatzkredit von CHF 160'000.00 inkl. MWST für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	30
Traktandum 10; Verschiedenes und Umfrage	31

# Ortsbürgergemeindeversammlung

---

## Traktandum 1

### **Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. November 2023**

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. November 2023 kann während der öffentlichen Auflage vom 12. bis 26. Juni 2024 bei der Gemeindekanzlei Lupfig eingesehen werden.

Die Publikation des Protokolls auf der Homepage der Gemeinde Lupfig ist zur Wahrung des Persönlichkeitsschutzes nicht zulässig.

### **Antrag**

Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. November 2023.

## Traktandum 2

### **Rechenschaftsbericht 2023**

Der Rechenschaftsbericht 2023 der Gemeinde Lupfig beinhaltet auch die Ortsbürgergemeinde und kann während der öffentlichen Auflage vom 12. bis 26. Juni 2024 bei der Gemeindekanzlei Lupfig eingesehen oder auf der Homepage [www.lupfig.ch](http://www.lupfig.ch) heruntergeladen werden.

### **Antrag**

Genehmigung des Rechenschaftsberichts 2023.

## Traktandum 3

### Kreditabrechnung Gemeindechronik

An den Gemeindeversammlungen vom 21. Juni 2018 wurden den beiden Kreditbegehren für die Erarbeitung einer neuen Gemeindechronik zugestimmt. Die Einwohnergemeinde hat dazu einen Betrag von CHF 46'000.00, die Ortsbürgergemeinde einen Betrag von CHF 18'000.00 genehmigt. Die Abrechnung präsentiert sich wie folgt:

Kreditantrag		Abrechnung	
<b>Total Netto</b>	<b>CHF 64'000.00</b>	<b>Total Brutto inkl. MWST</b>	<b>CHF 96'962.50</b>
Einwohnergemeinde	CHF 46'000.00		
Ortsbürgergemeinde	CHF 18'000.00		
		<b><i>Kreditüberschreitung</i></b>	<b><i>CHF 32'962.50</i></b>
		<i>Einwohnergemeinde</i>	<i>CHF 23'691.80</i>
		<i>Ortsbürgergemeinde</i>	<i>CHF 9'270.70</i>
		Einnahmen Sponsoren und Swisslos-Fonds	CHF 18'200.00
		Total Netto inkl. MWST	CHF 78'762.50

Im Kreditbegehren sind die Gesamtkosten zur Erarbeitung einer neuen Gemeindechronik auf ca. CHF 91'000.00 veranschlagt. Die Mehrkosten von rund CHF 6'000.00 ergaben sich, weil der Umfang des Buchs im Verlaufe der Arbeit zunahm. Die während des Projekts beschlossene Transkription der alten schriftlichen Gemeindeversammlungsprotokolle lieferte Stoff für 380 statt der budgetierten 200 Seiten. Die Transkription finanzierte die Ortsbürgergemeinde nach Rücksprache mit der Ortsbürgerkommission in den Jahren 2020 und 2021 mit CHF 18'720.00 zusätzlich über die Erfolgsrechnung.

Die Finanzierung des Projekts wurde im Kreditbegehren mit Einnahmen von Sponsoren und einem Beitrag aus dem Swisslos-Fonds auf CHF 15'000.00 geschätzt. Hier konnten Mehreinnahmen von CHF 3'200.00 generiert werden.

Die Aufteilung der Nettokosten zwischen der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde erfolgt im Verhältnis zum gesprochenen Kredit. So ergibt sich bei der Einwohnergemeinde eine Kreditüberschreitung von CHF 10'610.55 und bei der Ortsbürgergemeinde eine solche von CHF 4'151.95.

### Antrag

Genehmigung der Kreditabrechnung Gemeindechronik, Anteil Ortsbürgergemeinde.

## Traktandum 4

### Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Ortsbürgergemeinde

Die detaillierte Jahresrechnung 2023 kann während der öffentlichen Auflage bei der Gemeindkanzlei Lupfig vom 12. bis 26. Juni 2024 eingesehen oder auf der Homepage [www.lupfig.ch](http://www.lupfig.ch) heruntergeladen werden. Auskünfte erteilt die Abteilung Finanzen gerne telefonisch oder nach vorgängiger Terminvereinbarung.

### Erfolgsrechnung

Gesamtergebnis in CHF	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Ortsbürgergemeinde (inkl. Forstwirtschaft) (+ = Gewinn / - = Verlust)	- 130'256	- 101'685	16'618

### Ergebnisse in Kürze

Erfolgsrechnung in CHF	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
<b>Total Betrieblicher Aufwand</b>	<b>434'722</b>	<b>418'375</b>	<b>309'439</b>
Betrieblicher Aufwand ohne Abschreibungen	388'604	371'630	278'406
Abschreibungen	46'119	46'745	31'033
<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>254'962</b>	<b>300'530</b>	<b>241'064</b>
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-179'761</b>	<b>-117'845</b>	<b>-68'375</b>
<b>Ergebnis aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>49'505</b>	<b>16'160</b>	<b>84'993</b>
<b>Operatives Ergebnis</b> (+ = Gewinn / - = Verlust)	<b>-130'256</b>	<b>-101'685</b>	<b>16'618</b>
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b> (+ = Gewinn / - = Verlust)	<b>-130'256</b>	<b>-101'685</b>	<b>16'618</b>

Bilanz in CHF	Rechnung 2023	Rechnung 2022
<b>Aktiven</b>	<b>15'661'397</b>	<b>15'750'360</b>
Finanzvermögen	12'744'859	12'767'389
Verwaltungsvermögen	2'916'538	2'982'971
<b>Passiven</b>	<b>15'661'397</b>	<b>15'750'360</b>
Fremdkapital	275'440	234'148
Eigenkapital	15'385'957	15'516'212

## **Wesentliche Informationen zur Jahresrechnung**

Bei einem Budget, das von einem Verlust von CHF 101'685.00 ausging, verzeichnet die Ortsbürgergemeinde einen Verlust von CHF 130'255.95. Dieser Betrag wird dem Bilanzüberschuss aus dem Eigenkapital entnommen. Der Aufwand bei der Forstwirtschaft war deutlich höher als budgetiert. Einerseits musste der Forstbetrieb Birr-Lupfig mit einem Verlust von CHF 1'945.25 anstatt einem budgetierten Gewinn von CHF 56'400.00 abschliessen. Andererseits konnte die Inbetriebnahme des neuen Werkhofs Birrfeld erst auf das Jahr 2024 und somit später als gedacht umgesetzt werden. Gemäss Anstaltsordnung der IKA Werkhof Birrfeld fallen die Kosten der Gründungsphase bis zur Betriebsaufnahme bei den beiden Trägergemeinden (Einwohner- und Ortsbürgergemeinden Birr und Lupfig) an. Unvorhergesehenen Kosten verursachten unter anderem eine grössere Maschinenreparatur, zusätzliche Personalkosten und die Erarbeitung eines neuen Betriebsplans.

Zur Entlastung des Budgets trugen bei, dass beispielsweise die Beschaffung der Weihnachtsbeleuchtung nicht stattgefunden hat und erstmals Baurechtszinsen für zwei neu bebaute Grundstücke im Gebiet Bachtele vereinnahmt werden konnten.

### **Antrag**

Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Ortsbürgergemeinde.

## Traktandum 5

### Landumlegung in den Gebieten Grosshalde und Aesch sowie Erwerb einer Restfläche der Parzelle Nr. 2343 durch die Ortsbürgergemeinde Lupfig

Die Unterdorfstrasse im Ortsteil Scherz befindet sich in einem schlechten Zustand und muss saniert werden. Die Einwohnergemeindeversammlung der neurechtlichen Gemeinde Lupfig hat zu diesem Zweck am 24. November 2017 einem Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 2'100'000.00 inkl. MWST zugestimmt. Ausserdem wurde am 16. Juni 2023 ein Zusatzkredit in der Höhe von CHF 260'000.00 inkl. MWST bewilligt. Im Zusammenhang mit der Strassensanierung soll auch der Scherzbach im bereits offenen Abschnitt revitalisiert werden. Zu diesem Zweck muss die Bachparzelle verbreitert werden.



Der Gemeinderat der altrechtlichen Gemeinde Scherz hat den für die Verbreiterung der Bachparzelle erforderlichen Landabtausch mit Mehrwertausgleichsvertrag vom 19. Oktober 2017 mit den Eheleuten Alfred und Nadja Vogt wie folgt vereinbart:

*«Alfred und Nadja Vogt treten eine Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> der Parzelle 2005 westlich des Scherzbachs an die Einwohnergemeinde Lupfig ab. Dafür erhalten die Eheleute Vogt eine Fläche im gleichen Umfang im Gebiet der Parzellen Nrn. 2293, 2294, 2295 und 2296 (Grosshalde).»*

Im gleichen Vertrag ist in einem anderen Zusammenhang ein weiterer Landabtausch zwischen Alfred und Nadja Vogt und der Einwohnergemeinde Lupfig vereinbart.

Bei der Vorbereitung des Dienstbarkeitsvertrags für den Landabtausch wurde festgestellt, dass die Einwohnergemeinde Lupfig im Gebiet der Parzellen Nrn. 2293, 2294, 2295 und 2296 (Grosshalde) nicht über genügend Land verfügt, um den Verpflichtungen gegenüber den Eheleuten Alfred und Nadja Vogt nachzukommen.

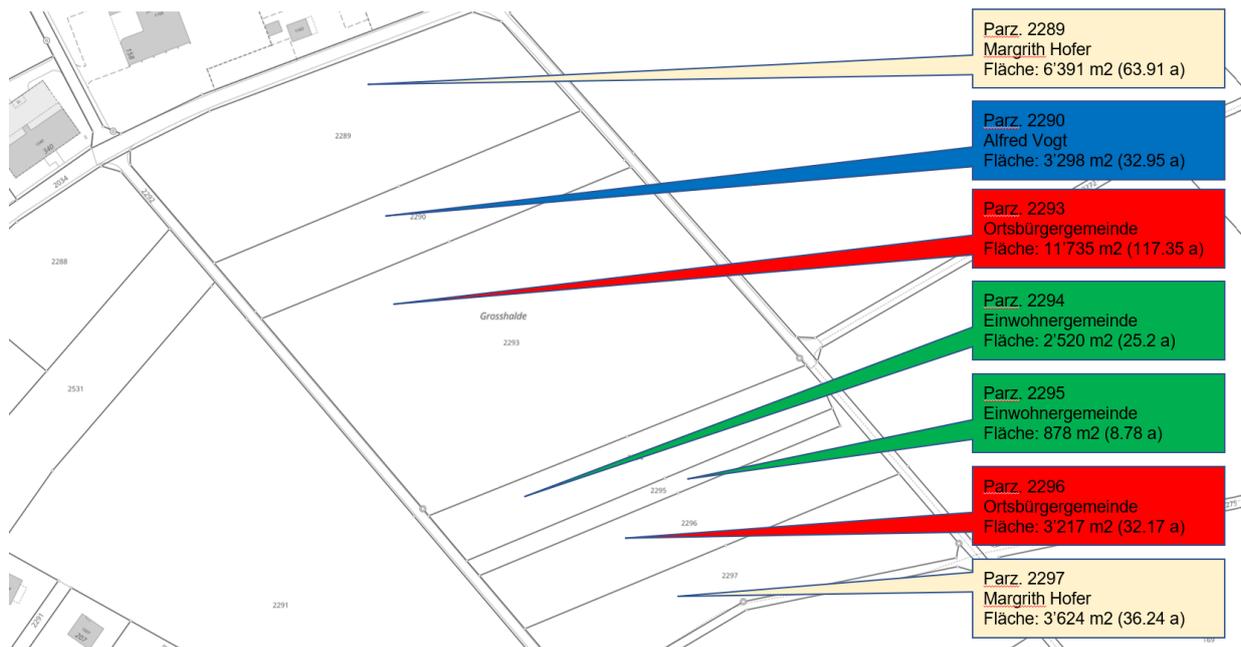
Die Einhaltung des Mehrwertausgleichsvertrags vom 19. Oktober 2017 setzt einen zusätzlichen Abtausch von Landflächen zwischen der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde Lupfig voraus.

Anspruch Alfred und Nadja Vogt  
Zur Verfügung stehende Landfläche der EWG  
Flächendefizit zu Lasten der EWG

9'733 m<sup>2</sup>  
3'398 m<sup>2</sup>  
6'335 m<sup>2</sup>

## 1. Landumlegung im Gebiet Grosshalde

Die Eigentumsverhältnisse im Gebiet Grosshalde zeigen sich aktuell wie folgt:



Die Landumlegung im Gebiet Grosshalde kann wie folgt gelöst werden:

- Die Ortsbürgergemeinde Lupfig tritt eine Teilfläche von 9'733 m<sup>2</sup> der heutigen Parzelle Nr. 2293 an Alfred und Nadja Vogt ab, welche mit der Parzelle Nr. 2290 vereinigt wird. Damit wird das von Alfred und Nadja Vogt abgetretene Land der Parzelle Nr. 2005 an der Unterdorfstrasse wertgleich abgegolten.
- Die Einwohnergemeinde tritt die Parzellen Nrn. 2294 und 2295 mit einer Gesamtfläche von 3'398 m<sup>2</sup> vollständig an die Ortsbürgergemeinde ab. Diese beiden Grundstücke sowie die sich bereits im Besitz der Ortsbürgergemeinde befindliche Parzelle Nr. 2296 werden mit der Restfläche der Parzelle Nr. 2293 zur neuen Parzelle Nr. 2293 vereinigt.



### 3. Mutationstabelle

Es ergeben sich zusammenfassend folgende Veränderungen:

Bauplan	Parz.	Eigentümer	Flächeninhalt in m <sup>2</sup>			Bemerkungen
			Bisher	Abtretung	Neu	
01	2005	Vogt Alfred	4'983	700	4'283	Abtretung ca. 400 m <sup>2</sup> an neue Parz. Abtretung ca. 300 m <sup>2</sup> an Parz. 2007
02	Neu	EWG Lupfig	-	-	400	Zuteilung ca. 400 m <sup>2</sup> von Parz. 2005
03	2007	EWG Lupfig	438	-	738	Zuteilung ca. 300 m <sup>2</sup> von Parz. 2005
04	2290	Vogt Alfred	3'298	-	13'031	Zuteilung ca. 9'733 m <sup>2</sup> von Parz. 2293
05	2293	OBG Lupfig	11'735	3'118	8'617	Abtretung ca. 9'733 m <sup>2</sup> an Parz. 2290 Zuteilung ca. 2'520 m <sup>2</sup> von Parz. 2294 Zuteilung ca. 878 m <sup>2</sup> von Parz. 2295 Zuteilung ca. 3'217 m <sup>2</sup> von Parz. 2296
06	2294	EWG Lupfig	2'520	2'520	-	Abtretung ca. 2'520 m <sup>2</sup> an Parz. 2293 Auflösung gesamte Parzelle
07	2295	EWG Lupfig	878	878	-	Abtretung ca. 878 m <sup>2</sup> an Parz. 2293 Auflösung gesamte Parzelle
08	2296	OBG Lupfig	3'217	3'217	-	Abtretung ca. 3'217 m <sup>2</sup> an Parz. 2293 Auflösung gesamte Parzelle
18	2343	EWG Lupfig	8'010	-	8'010	Abtretung ca. 6'335 m <sup>2</sup> an OBG Verkauf Restfläche ca. 1'675 m <sup>2</sup> an OBG

Weitere Details können der Landerwerbstabelle und dem Landerwerbsplan entnommen werden. Die Unterlagen liegen vom 12. bis 26. Juni 2024 bei der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf oder können auf der Homepage [www.lupfig.ch](http://www.lupfig.ch) heruntergeladen werden.

### 4. Rechtliche Aspekte

Für den Erwerb, die Veräusserung oder den Tausch von Grundstücken der Ortsbürgergemeinde Lupfig stehen dem Gemeinderat Lupfig in Anlehnung an die Gemeindeordnung keine Kompetenzen zu. Die Zuständigkeit liegt somit vollumfänglich bei der Ortsbürgergemeindeversammlung.

Für den Landabtausch zwischen der Ortsbürger- und der Einwohnergemeinde Lupfig ist in Anlehnung an § 11 Abs. 1 lit. b) der Gemeindeordnung vom 1. Januar 2018 ausserdem die Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung erforderlich.

#### Antrag

Zustimmung zur Landumlegung in den Gebieten Grosshalde und Aesch gemäss Mutationstabelle sowie Zustimmung zum Erwerb einer Restfläche der Parzelle Nr. 2343, Gebiet Aesch, im Umfang von 1'675 m<sup>2</sup>, Preis CHF 10.35 pro m<sup>2</sup>, Total CHF 17'336.25.

## Traktandum 6

### Verschiedenes und Umfrage

# Einwohnergemeindeversammlung

---

## Traktandum 1

### **Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2023**

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2023 kann während der öffentlichen Auflage vom 13. bis 27. Juni 2024 bei der Gemeindekanzlei Lupfig eingesehen werden.

Die Publikation des Protokolls auf der Homepage der Gemeinde Lupfig ist zur Wahrung des Persönlichkeitsschutzes nicht zulässig.

### **Antrag**

Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2023.

## Traktandum 2

### **Rechenschaftsbericht 2023**

Der Rechenschaftsbericht 2023 der Gemeinde Lupfig kann während der öffentlichen Auflage vom 13. bis 27. Juni 2024 bei der Gemeindekanzlei Lupfig eingesehen oder auf der Homepage [www.lupfig.ch](http://www.lupfig.ch) heruntergeladen werden.

### **Antrag**

Genehmigung des Rechenschaftsberichts 2023.

## Traktandum 3

### Kreditabrechnung Gemeindechronik

An den Gemeindeversammlungen vom 21. Juni 2018 wurden den beiden Kreditbegehren für die Erarbeitung einer neuen Gemeindechronik zugestimmt. Die Einwohnergemeinde hat dazu einen Betrag von CHF 46'000.00, die Ortsbürgergemeinde einen Betrag von CHF 18'000.00 genehmigt. Die Abrechnung präsentiert sich wie folgt:

Kreditantrag		Abrechnung	
<b>Total Netto</b>	<b>CHF 64'000.00</b>	<b>Total Brutto inkl. MWST</b>	<b>CHF 96'962.50</b>
Einwohnergemeinde	CHF 46'000.00		
Ortsbürgergemeinde	CHF 18'000.00		
		<b><i>Kreditüberschreitung</i></b>	<b><i>CHF 32'962.50</i></b>
		<i>Einwohnergemeinde</i>	<i>CHF 23'691.80</i>
		<i>Ortsbürgergemeinde</i>	<i>CHF 9'270.70</i>
		Einnahmen Sponsoren und Swisslos-Fonds	CHF 18'200.00
		Total Netto inkl. MWST	CHF 78'762.50

Im Kreditbegehren sind die Gesamtkosten zur Erarbeitung einer neuen Gemeindechronik auf ca. CHF 91'000.00 veranschlagt. Die Mehrkosten von rund CHF 6'000.00 ergaben sich, weil der Umfang des Buchs im Verlaufe der Arbeit zunahm. Die während des Projekts beschlossene Transkription der alten schriftlichen Gemeindeversammlungsprotokolle lieferte Stoff für 380 statt der budgetierten 200 Seiten. Die Transkription finanzierte die Ortsbürgergemeinde nach Rücksprache mit der Ortsbürgerkommission in den Jahren 2020 und 2021 mit CHF 18'720.00 zusätzlich über die Erfolgsrechnung.

Die Finanzierung des Projekts wurde im Kreditbegehren mit Einnahmen von Sponsoren und einem Beitrag aus dem Swisslos-Fonds auf CHF 15'000.00 geschätzt. Hier konnten Mehreinnahmen von CHF 3'200.00 generiert werden.

Die Aufteilung der Nettokosten zwischen der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde erfolgt im Verhältnis zum gesprochenen Kredit. So ergibt sich bei der Einwohnergemeinde eine Kreditüberschreitung von CHF 10'610.55 und bei der Ortsbürgergemeinde eine solche von CHF 4'151.95.

### Antrag

Genehmigung der Kreditabrechnung Gemeindechronik, Anteil Einwohnergemeinde.

## Traktandum 4

### Kreditabrechnung Gehweg Industriestrasse

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Juni 2004 wurde dem Projektierungskredit von CHF 70'000.00 und an der Einwohnergemeindeversammlung vom 6. September 2009 dem Baukredit von CHF 1'171'636.00 für das westseitige Trottoir entlang der Industriestrasse zugestimmt. Die Abrechnung präsentiert sich wie folgt:

Kreditantrag brutto		Abrechnung brutto	
Total inkl. MWST	CHF 1'241'636.00	Total inkl. MWST	CHF 1'075'406.62
		<b>Kreditunterschreitung</b>	<b>CHF -166'229.38</b>
		Einnahmen durch Eigentümerbeiträge	CHF 752'784.65
		Total Netto inkl. MWST	CHF 322'621.97

Das Projekt Neubau Gehweg an der Industriestrasse konnte günstiger als veranschlagt umgesetzt werden. Die Einsparungen von knapp 13 % liegen knapp über dem Bereich der Kostengenauigkeit von +/- 10 % und sind auf günstigere Vergabe der Baumeisterarbeiten als veranschlagt zurückzuführen, sowie auf eine kostenoptimierte und finanzeinsparende Realisierung. Insbesondere konnten durch die gemeinsame Ausführung der beiden Projekte «Neubau Gehweg Industriestrasse» und «Strassensanierung Industriestrasse» Synergien genutzt und Kosten optimiert werden.

Der positive Abschluss hat zur Folge, dass bereits erhobene Grundeigentümerbeiträge zurückerstattet werden mussten.

### Antrag

Genehmigung der Kreditabrechnung Gehweg Industriestrasse.

## Traktandum 5

### Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Einwohnergemeinde

Die detaillierte Jahresrechnung 2023 (mit den Eigenwirtschaftsbetrieben Wasserwerk, Abwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft sowie Nahwärmeverbund Holzschntzelheizung Mehrzweckhalle Breite) kann während der öffentlichen Auflage bei der Gemeindekanzlei Lupfig vom 13. bis 27. Juni 2024 eingesehen oder auf der Homepage [www.lupfig.ch](http://www.lupfig.ch) heruntergeladen werden. Auskünfte erteilt die Abteilung Finanzen gerne telefonisch oder nach vorgängiger Terminvereinbarung.

### Erfolgsrechnung

Gesamtergebnis in CHF	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Einwohnergemeinde	407'621	49'215	1'869'551
Wasserwerk	119'667	35'816	75'123
Abwasserbeseitigung	194'239	186'387	170'409
Abfallwirtschaft	304	-7'495	11'034
Nahwärmeverbund	24'203	14'595	5'733
<b>Einwohnergemeinde (inkl. Eigenwirtschaftsbetriebe)</b> (+ = Gewinn / - = Verlust)	<b>746'034</b>	<b>278'518</b>	<b>2'131'850</b>

### Wesentliche Informationen zur Jahresrechnung

Bei einem mit einem Gewinn von 49'215 Franken aufgestellten Budget hat die Einwohnergemeinde (ohne Spezialfinanzierungen) effektiv einen Gewinn von CHF 407'620.56 erwirtschaftet. Der Gewinn wird dem Bilanzüberschuss im Eigenkapital gutgeschrieben.

Im Wesentlichen resultiert der um 358'405 Franken bessere Rechnungsabschluss aus verschiedenen aufsummierten Einsparungen und Mehrerträgen in diversen Funktionen. Sie sind grösstenteils nicht nachhaltig:

- Die allgemeinen Gemeindesteuern (natürliche und juristische Personen) liegen unter dem Strich ziemlich genau im budgetierten Rahmen. Bei den Sondersteuern (Grundstückgewinne, Erbschaft/Schenkungen, Nachsteuern) wurde das Budget um 15'800 Franken leicht übertroffen.
- Mehrerträge von 170'000 Franken im Bereich Volkswirtschaft aus der Inkonvenienzenentschädigung für das mobile Notkraftwerk Birr sowie Konzessionsgebühren IBB Energie AG.
- Minderaufwand von 80'000 Franken Werterhalt der Strassen sowie Unterhalt der Flurwege. Es fanden wiederum nur sehr reduzierte Aktionen statt.

Ein besseres betriebliches Ergebnis wirkt sich positiv auf die Ausgangslage für bewilligte und bevorstehende Investitionen aus. Die Nettoschuld pro Einwohnerin und Einwohner konnte per 31. Dezember 2023 wiederum verbessert werden und beläuft sich nun auf CHF 383.98 (Vorjahr CHF 606.18).

## Ergebnisse in Kürze

(Einwohnergemeinde ohne Spezialfinanzierungen)

Erfolgsrechnung in CHF	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
<b>Betrieblicher Aufwand total</b>	<b>13'442'399</b>	<b>13'252'526</b>	<b>12'552'210</b>
Betrieblicher Aufwand ohne Abschreibungen	12'097'452	11'999'869	11'207'581
Abschreibungen	1'344'947	1'252'657	1'344'629
<b>Betrieblicher Ertrag total</b>	<b>13'642'133</b>	<b>13'127'813</b>	<b>14'172'187</b>
Betrieblicher Ertrag ohne Fiskalertrag	2'517'561	2'022'373	2'181'358
Fiskalertrag	11'124'572	11'105'440	11'990'829
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>199'734</b>	<b>-124'713</b>	<b>1'619'977</b>
<b>Ergebnis aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>201'339</b>	<b>173'928</b>	<b>249'573</b>
<b>Operatives Ergebnis</b> (+ = Gewinn / - = Verlust)	<b>401'073</b>	<b>49'215</b>	<b>1'869'550</b>
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>6'548</b>	-	-
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b> (+ = Gewinn / - = Verlust)	<b>407'621</b>	<b>49'215</b>	<b>1'869'550</b>

Investitionsrechnung in CHF	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Investitionsausgaben	1'026'162	3'771'329	1'692'461
Investitionseinnahmen	93'542	420'000	0
<b>Ergebnis Investitionsrechnung (Nettoinvestition)</b>	<b>-932'620</b>	<b>-3'351'329</b>	<b>-1'692'461</b>
<b>Selbstfinanzierung</b>	<b>1'638'414</b>	<b>1'293'872</b>	<b>3'173'757</b>
<b>Finanzierungsergebnis</b> (+ = Finanzierungsüberschuss/ - = Finanzierungsfehlbetrag)	<b>705'795</b>	<b>-2'057'457</b>	<b>1'481'296</b>

Bilanz in CHF	Rechnung 2023	Rechnung 2022
<b>Nettovermögen / Nettoschuld I 31.12.</b> (+ = Nettovermögen / - = Nettoschuld)	<b>-1'290'549</b>	<b>-2'004'033</b>

## Kennzahlen ohne Spezialfinanzierungen

Finanzkennzahlen	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Steuerfuss	110 %	110 %	110 %
Nettoschuld I pro Einwohner	CHF 384	CHF 1'812	CHF 606
Nettoverschuldungsquotient	12.18 %	58.03 %	17.75 %
Zinsbelastungsanteil	0.54 %	0.82 %	0.67 %
Selbstfinanzierungsgrad	175.68 %	33.88 %	187.52 %
Selbstfinanzierungsanteil	11.72 %	8.00 %	21.83 %
Kapitaldienstanteil	9.41 %	9.58 %	9.91 %



### Nettoschuld pro Einwohner

**CHF 384**

Pro-Kopf-Verschuldung bis 2'500 Franken gilt als tragbar = mittlere Verschuldung, über 2'500 Franken = hohe Verschuldung, über 5'000 Franken = sehr hohe Verschuldung.



### Zinsbelastungsanteil

**0.54 %**

Zeigt, welcher Anteil des laufenden Ertrags durch den Nettozinsaufwand gebunden ist. Je tiefer der Wert, desto grösser der Handlungsspielraum. Ein Wert bis 4 % ist gut, der Anteil sollte nicht über 9 % betragen.



### Selbstfinanzierungsgrad

**175.68 %**

Anteil der Nettoinvestitionen, welcher aus eigenen Mitteln finanziert werden kann. Dieser sollte grundsätzlich über 50 % liegen, langfristig wären 100 % anzustreben.

> 100 % *Schuldenabbau*, 80 – 100 % *verantwortbare Verschuldung*, 50 – 79 % *problematische Verschuldung*, < 50 % *zu hohe Verschuldung*, wenn Minus = die Nettoinvestition war oder ist negativ. Beim Selbstfinanzierungsgrad sollte nicht nur 1 Jahr, sondern eine Periode betrachtet werden (Finanzplanung).



### Selbstfinanzierungsanteil

**11.72 %**

Zeigt die Finanzkraft und den finanziellen Spielraum einer Gemeinde. Er gibt an, welcher Anteil des Ertrags zur Finanzierung der Investitionen oder zum Abbau von Schulden aufgewendet werden kann. Ein Wert von über 20 % weist auf ein hohes Investitions-/Amortisationspotential hin. Der Anteil sollte nicht unter 10 % betragen.



### Kapitaldienstanteil

**9.41 %**

Zeigt, wie stark der laufende Ertrag durch den Zinsendienst und die Abschreibungen belastet ist. Ein hoher Wert weist auf einen enger werdenden Spielraum hin. Ein Wert bis 5 % ist gut, er sollte aber nicht über 15 % betragen.

< 5 % *geringe Belastung*, 5 – 15 % *tragbare Belastung*, > 15 % *hohe Belastung*

## Antrag

Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Einwohnergemeinde.

## Traktandum 6

### Landumlegung in den Gebieten Grosshalde und Aesch

Die Unterdorfstrasse im Ortsteil Scherz befindet sich in einem schlechten Zustand und muss saniert werden. Die Einwohnergemeindeversammlung der neurechtlichen Gemeinde Lupfig hat zu diesem Zweck am 24. November 2017 einem Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 2'100'000.00 inkl. MWST zugestimmt. Ausserdem wurde am 16. Juni 2023 ein Zusatzkredit in der Höhe von CHF 260'000.00 inkl. MWST bewilligt. Im Zusammenhang mit der Strassensanierung soll auch der Scherzbach im bereits offenen Abschnitt revitalisiert werden. Zu diesem Zweck muss die Bachparzelle verbreitert werden.



Der Gemeinderat der altrechtlichen Gemeinde Scherz hat den für die Verbreiterung der Bachparzelle erforderlichen Landabtausch mit Mehrwertausgleichsvertrag vom 19. Oktober 2017 mit den Eheleuten Alfred und Nadja Vogt wie folgt vereinbart:

*«Alfred und Nadja Vogt treten eine Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> der Parzelle 2005 westlich des Scherzbachs an die Einwohnergemeinde Lupfig ab. Dafür erhalten die Eheleute Vogt eine Fläche im gleichen Umfang im Gebiet der Parzellen Nrn. 2293, 2294, 2295 und 2296 (Grosshalde).»*

Im gleichen Vertrag ist in einem anderen Zusammenhang ein weiterer Landabtausch zwischen Alfred und Nadja Vogt und der Einwohnergemeinde Lupfig vereinbart.

Bei der Vorbereitung des Dienstbarkeitsvertrags für den Landabtausch ist aufgefallen, dass die Einwohnergemeinde Lupfig im Gebiet der Parzellen Nrn. 2293, 2294, 2295 und 2296 (Grosshalde) nicht über genügend Land verfügt, um den Verpflichtungen gegenüber den Eheleuten Alfred und Nadja Vogt nachzukommen.

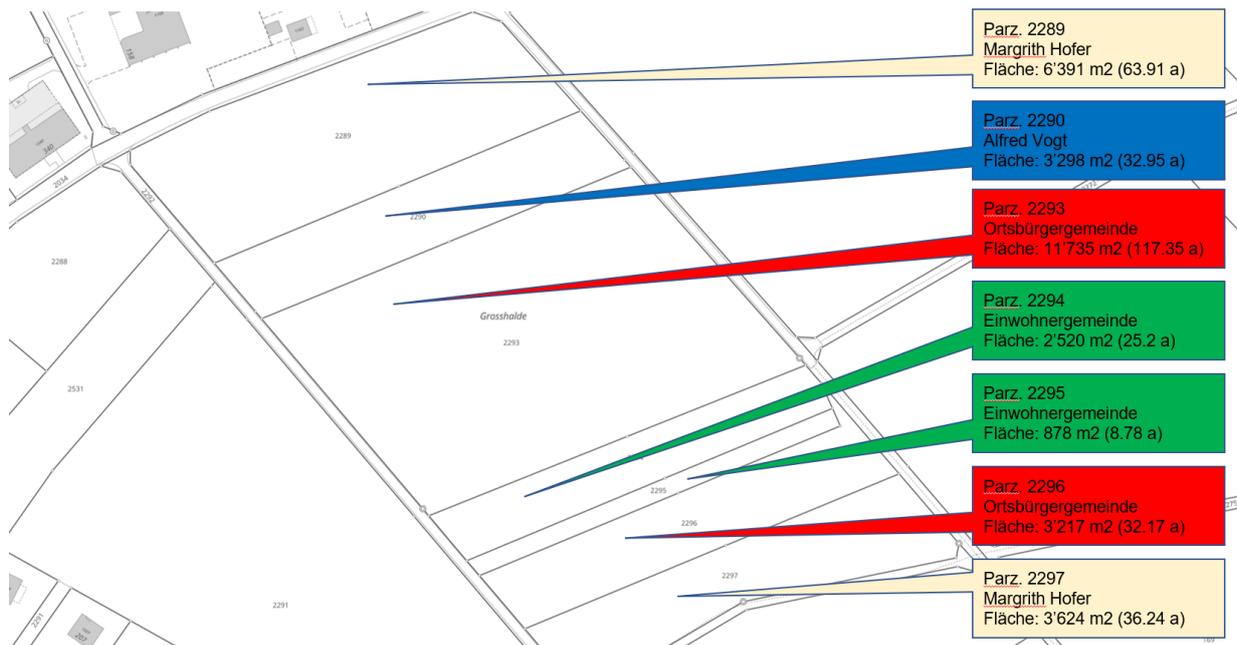
Die Einhaltung des Mehrwertausgleichsvertrags vom 19. Oktober 2017 setzt einen zusätzlichen Abtausch von Landflächen zwischen der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde Lupfig voraus.

Anspruch Alfred und Nadja Vogt  
Zur Verfügung stehende Landfläche der EWG  
Flächendefizit zu Lasten der EWG

9'733 m<sup>2</sup>  
3'398 m<sup>2</sup>  
6'335 m<sup>2</sup>

## 1. Landumlegung im Gebiet Grosshalde

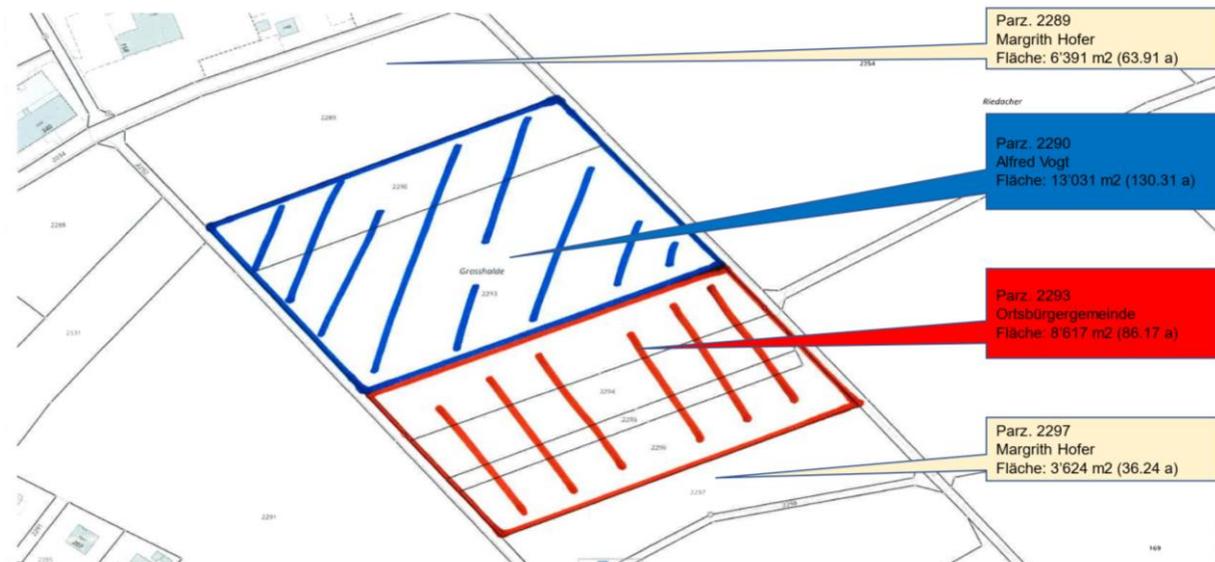
Die Eigentumsverhältnisse im Gebiet Grosshalde zeigen sich aktuell wie folgt:



Die Landumlegung im Gebiet Grosshalde kann wie folgt gelöst werden:

- Die Ortsbürgergemeinde Lupfig tritt eine Teilfläche von 9'733 m<sup>2</sup> der heutigen Parzelle Nr. 2293 an Alfred und Nadja Vogt ab, welche mit der Parzelle Nr. 2290 vereinigt wird. Damit wird das von Alfred und Nadja Vogt abgetretene Land der Parzelle Nr. 2005 an der Unterdorfstrasse wertgleich abgegolten.
- Die Einwohnergemeinde tritt die Parzellen Nrn. 2294 und 2295 mit einer Gesamtfläche von 3'398 m<sup>2</sup> vollständig an die Ortsbürgergemeinde ab. Diese beiden Grundstücke sowie die sich bereits im Besitz der Ortsbürgergemeinde befindliche Parzelle Nr. 2296 werden mit der Restfläche der Parzelle Nr. 2293 zur neuen Parzelle Nr. 2293 vereinigt.

Daraus ergeben sich folgende neuen Eigentumsverhältnisse im Gebiet Grosshalde:



## 2. Landumlegung im Gebiet Aesch

Mit dem Landabtausch im Gebiet Grosshalde schuldet die Einwohnergemeinde der Ortsbürgergemeinde noch eine Fläche von 6'335 m<sup>2</sup>. Zum Ausgleich dieses Defizits wurden verschiedene Varianten geprüft. Aufgrund der Beschaffenheit und ihrer Lage eignet sich die Parzelle Nr. 2343 (Aesch) der Einwohnergemeinde Lupfig mit einer Gesamtfläche von 8'010 m<sup>2</sup> am besten als Ausgleich.

Die Eigentumsverhältnisse im Gebiet Aesch zeigen sich aktuell wie folgt:



Mit der Abtretung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 2343 von 6'335 m<sup>2</sup> von der Einwohnergemeinde Lupfig an die Ortsbürgergemeinde Lupfig bleibt eine Restfläche von 1'675 m<sup>2</sup> übrig, welche von der Ortsbürgergemeinde Lupfig zum Preis von CHF 10.35 pro m<sup>2</sup> (aktueller Verkehrswert gemäss Auskunft Schweizerischer Bauernverband, Agriexpert) oder CHF 17'336.25 erworben werden kann. Damit geht die ganze Parzelle Nr. 2343 ins Eigentum der Ortsbürgergemeinde Lupfig über.

### 3. Mutationstabelle

Es ergeben sich zusammenfassend folgende Veränderungen:

Bauplan	Parz.	Eigentümer	Flächeninhalt in m <sup>2</sup>			Bemerkungen
			Bisher	Abtretung	Neu	
01	2005	Vogt Alfred	4'983	700	4'283	Abtretung ca. 400 m <sup>2</sup> an neue Parz. Abtretung ca. 300 m <sup>2</sup> an Parz. 2007
02	Neu	EWG Lupfig	-	-	400	Zuteilung ca. 400 m <sup>2</sup> von Parz. 2005
03	2007	EWG Lupfig	438	-	738	Zuteilung ca. 300 m <sup>2</sup> von Parz. 2005
04	2290	Vogt Alfred	3'298	-	13'031	Zuteilung ca. 9'733 m <sup>2</sup> von Parz. 2293
05	2293	OBG Lupfig	11'735	3'118	8'617	Abtretung ca. 9'733 m <sup>2</sup> an Parz. 2290 Zuteilung ca. 2'520 m <sup>2</sup> von Parz. 2294 Zuteilung ca. 878 m <sup>2</sup> von Parz. 2295 Zuteilung ca. 3'217 m <sup>2</sup> von Parz. 2296
06	2294	EWG Lupfig	2'520	2'520	-	Abtretung ca. 2'520 m <sup>2</sup> an Parz. 2293 Auflösung gesamte Parzelle
07	2295	EWG Lupfig	878	878	-	Abtretung ca. 878 m <sup>2</sup> an Parz. 2293 Auflösung gesamte Parzelle
08	2296	OBG Lupfig	3'217	3'217	-	Abtretung ca. 3'217 m <sup>2</sup> an Parz. 2293 Auflösung gesamte Parzelle
18	2343	EWG Lupfig	8'010	-	8'010	Abtretung ca. 6'335 m <sup>2</sup> an OBG Verkauf Restfläche ca. 1'675 m <sup>2</sup> an OBG

Weitere Details können der Landerwerbstabelle und dem Landerwerbsplan entnommen werden. Die Unterlagen liegen vom 12. bis 26. Juni 2024 bei der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf oder können auf der Homepage [www.lupfig.ch](http://www.lupfig.ch) heruntergeladen werden.

### 4. Rechtliche Aspekte

Gestützt auf § 11 Abs. 1 lit. b) der Gemeindeordnung vom 1. Januar 2018 stehen dem Gemeinderat folgende Kompetenzen für den Erwerb, die Veräusserung oder den Tausch von Grundstücken der Einwohnergemeinde Lupfig zu:

- Der Erwerb von Grundstücken bis zum Höchstbetrag von CHF 2'000'000.00 pro Amtsperiode und die Finanzierung solcher Grundstücke auf dem Darlehensweg;
- Die Veräusserung, die dingliche Belastung von Grundstücken und Liegenschaften, sowie die Einräumung und der Erwerb von Baurechten bis zu einem Verkehrswert von CHF 100'000.00, mit Zustimmung der Finanzkommission bis zu CHF 200'000.00 pro Amtsperiode;
- Grundstücktausch bis zu je 1'000 m<sup>2</sup> Tauschfläche, pro Einzelfall.

Im vorliegenden Fall geht es um Tauschflächen von mehr als 1'000 m<sup>2</sup>, weshalb die Zuständigkeit bei der Einwohnergemeindeversammlung liegt.

Für die Veräusserung einer Restfläche der Parzelle 2343, Gebiet Aesch, an die Ortsbürgergemeinde Lupfig ist der Gemeinderat zuständig. Ausserdem ist dafür sowie für den Landabtausch in Anlehnung an die Bestimmungen der Gemeindeordnung vom 1. Januar 2018 die Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung erforderlich.

### Antrag

Genehmigung der Landumlegung in den Gebieten Grosshalde und Aesch gemäss Landerwerbstabelle.

### **Verpflichtungskredit von CHF 842'000.00 inkl. MWST für die Sanierung des Untergeschosses im Schulhaus Scherz inkl. Gebäudetechnik und Beleuchtung**

#### **1. Ausgangslage**

Die Gebäudetechnikanlagen im Schulhaus Scherz sind 1976 erstellt worden und haben nach 48 Jahren das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Es drängt sich ein Ersatz bzw. eine Sanierung auf, da die Anlagen aufgrund der veralteten Regulierung kaum noch bedient werden können. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Lupfig bereits im Jahr 2019 die Mettau AG, Mellingen, mit einer Analyse der Ist-Situation und der Ausarbeitung einer Variantenstudie für die Erneuerung der Lüftungs-, Heizungs- und Sanitäreinrichtungen beauftragt.

Im Frühjahr 2021 wurde die schatzmann ag architekten fh mit der Abklärung von weiteren Sanierungsmassnahmen im Untergeschoss des Schulhauses Scherz beauftragt und es wurde eine Schadstoffanalyse durchgeführt. Gestützt auf diese Ergebnisse wurde ein umfassender Sanierungskatalog zusammengestellt.

Anlässlich der Vereinspräsidentenkonferenz vom 2. November 2022 wurde festgehalten, dass die Turnhalle Scherz künftig in erster Linie auf den Turnbetrieb auszurichten ist und aus Kostengründen auf eine neue Ausstattung als Eventhalle für Grossveranstaltungen verzichtet wird. Somit hat der Gemeinderat Lupfig das Sanierungsprojekt auf eine Belegung von durchschnittlich 30 Personen ausgerichtet. Grossveranstaltungen mit einer Maximalbelegung von ca. 255 Personen sind in der Turnhalle Scherz mit der vorhandenen Infrastruktur trotzdem weiterhin erlaubt.

#### **2. Bauprojekt**

##### **a) Sanierungsmassnahmen allgemein**

Im Vorfeld der Projektierung wurde eine Schadstoffanalyse durchgeführt und erfreulicherweise im ganzen Gebäude nur vereinzelt Belastungen durch Asbest nachgewiesen. Die von den Bauarbeiten betroffenen Bereiche sind asbestfrei, dies war eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Ermittlung der Baukosten.

Während dem Umbau wird auf dem Schulhausplatz im EG ein WC-Wagen als Provisorium gestellt. Der untere Parkplatz wird als Baustelleninstallationsplatz und Handwerkerparkplatz umzäunt und steht während dem Umbau den Nutzenden der Schul- und Sportanlagen nicht mehr zur Verfügung. Die Turnhalle wird für den Schulunterricht eingeschränkt zugänglich bleiben, die Garderobe ohne Duschkabine wird provisorisch auf der Bühne eingerichtet. Die Vereine haben während dem Umbau keinen Zugang zur Turnhalle.

Im Baukredit sind verschiedene bauliche Massnahmen berücksichtigt. Der nicht mehr genutzte Heizöl-Tankraum wird mit Geröll aufgefüllt und mit einer Bodenplatte ergänzt. Dieser Raum kann künftig als Abstellraum für die Vereine verwendet werden. Er wird deshalb mit einem zusätzlichen Türausschnitt zum Korridor ergänzt.

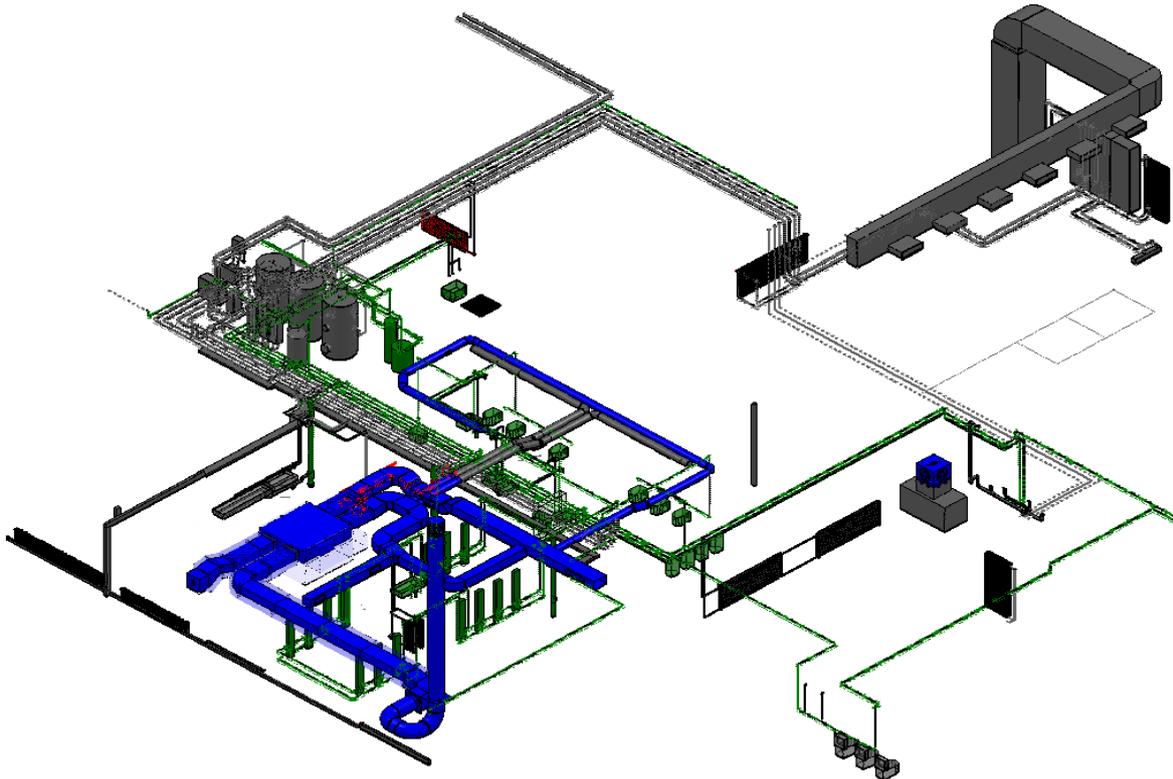


## b) Sanierungsmassnahmen Gebäudetechnik

### Heizung

Bei der Heizung bleibt der Grossteil der Anlage unverändert. Dies umfasst die Fernwärme, alle Heizkörper, die Bodenheizung in der MZH und das Warmwasser mit der Solaranlage. Es werden bloss minimale Instandhaltungen getätigt, wie:

- Neue Ventile an den Heizkörpern (ganzes Schulhaus)
- Neuer Archiv-Raum um UG wird mit einem neuen Heizkörper ausgerüstet
- Die Bodenheizung in der MZH wird gereinigt

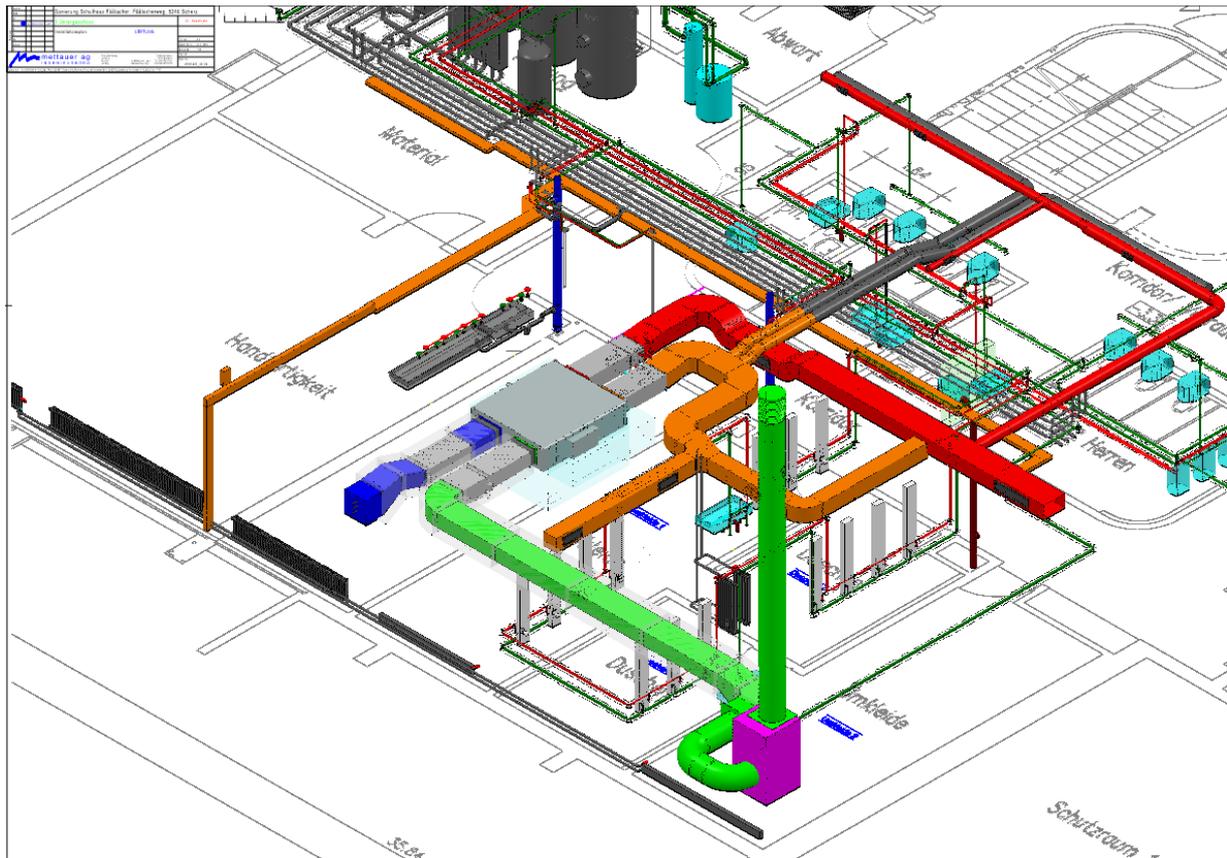


### Lüftung

Bei der Lüftungsanlage werden insbesondere die Funktionen sowie die Bedienfreundlichkeit der Regulierung bemängelt. Keine Lüftungsanlage im Schulhaus verfügt über eine Wärmerückgewinnung. Für die Sanierung der Anlagen wurde bereits im Jahr 2020 eine Studie mit Variantenvergleich durch das Ingenieurbüro Mettauer AG erstellt.

Bei der Lüftung bleibt ein Teil der Lüftungsanlagen unverändert. Dies umfasst die Lüftungsanlage der MZH, den Fortluft-Ventilator der Küche sowie die Fortluft aus dem Luftschutzraum. Es werden folgende Massnahmen umgesetzt:

- Lüftung Garderobe und WC-Räume UG werden komplett neu erstellt
  - Heute sind dies zwei Anlagen, diese werden zusammengelegt.
- Diese neue Anlage wird mit einer Wärmerückgewinnung ausgerüstet.
- Ebenfalls infolge der Hygieneanforderungen wird für die neue Anlage auch eine neue Frischluftfassung erstellt.



## Sanitär

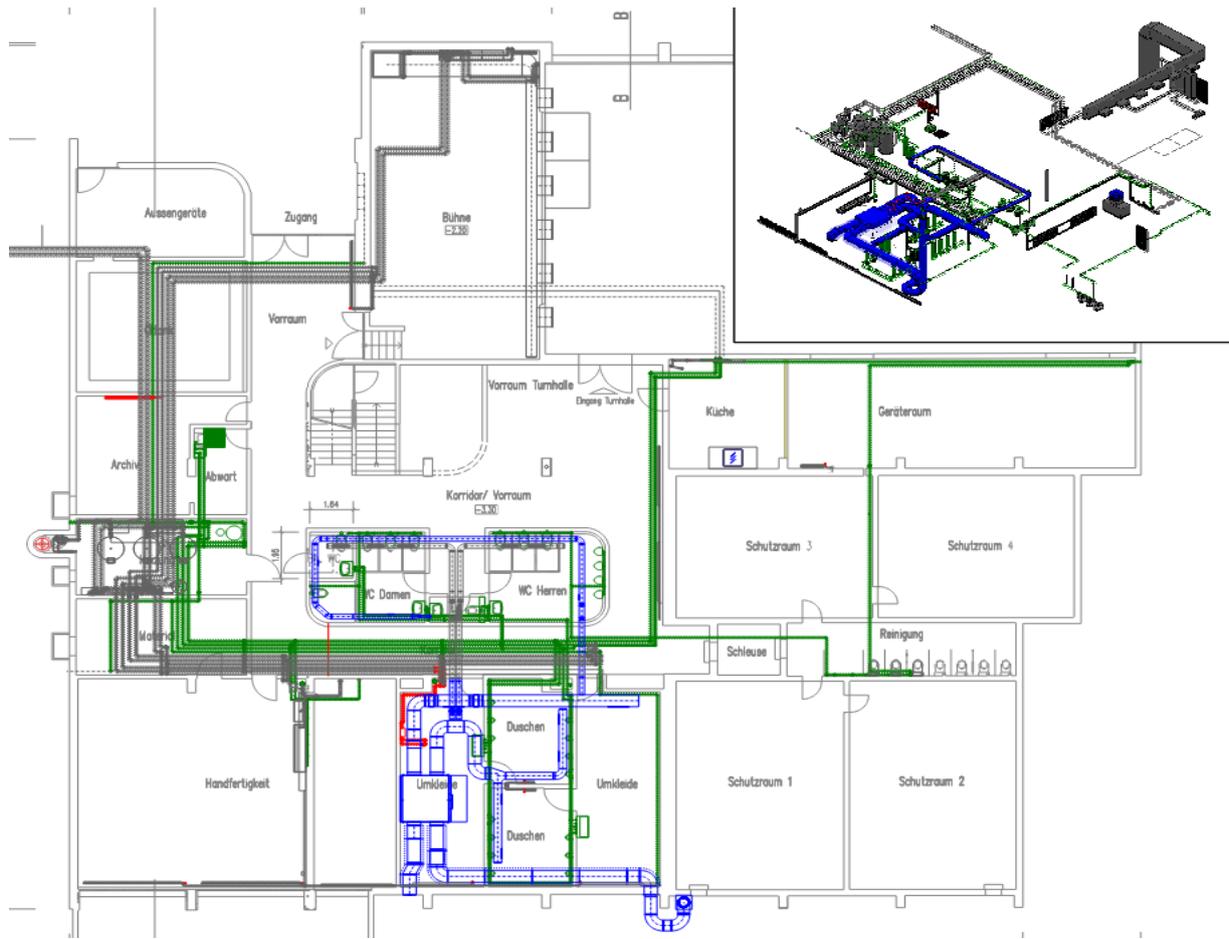
Die Sanitäranlagen sind alt und die Leitungen (verzinkte Eisenrohre) stammen aus dem Jahr 1977. Die komplette Installation hat ihre Lebenserwartung erreicht. Neben dem auffälligen Rostwasser ist auch die Trinkwasserhygiene nicht mehr gewährleistet. Aus diesem Grund ist der komplette Ersatz der Sanitärinstallationen im Untergeschoss unumgänglich.

Mit dem vorgesehenen Konzept wird der Trinkwasserhygiene maximale Beachtung geschenkt. Alle alten Leitungen werden demontiert oder – wie beispielsweise die Leitungen unter der Bodenplatte MZH – ausser Betrieb gesetzt.

Teile der Sanitärinstallationen werden demontiert und durch neue Verteilleitungen aus Chromstahl, sowohl für das Kalt- und Warmwasser, ersetzt. Die neue Ringleitung (via Küche, Geräteraum, Schutzraum und wieder zurück zur WC-Anlage sorgt dafür, dass zukünftig keine Trinkwasser-Stagnation aufgrund von «toten» Wasserleitungen entstehen kann.

Für Nutzende sichtbar sind einzig die neuen Sanitärapparate und Armaturen wie WC, Waschtisch, Wasserhahn, Duscharmaturen etc. Für die Reinigungsmaschine wird im Putzraum ein Bodenrost erstellt.

Auch die Sanitär-Verteilbatterie im Technikraum wird ab dem bestehenden Hauswasseranschluss neu erstellt und zusätzlich mit einer Wasseraufbereitung mittels Enthärtungsanlage ergänzt.



### 3. Kosten

Die Kostenschätzung umfasst Baukosten im Umfang von CHF 842'000.00. Die Preisangaben verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und einer Genauigkeit gemäss SIA 102 von +/- 10 %. Sie basiert auf der Elementkostenmethode und Richtofferten:

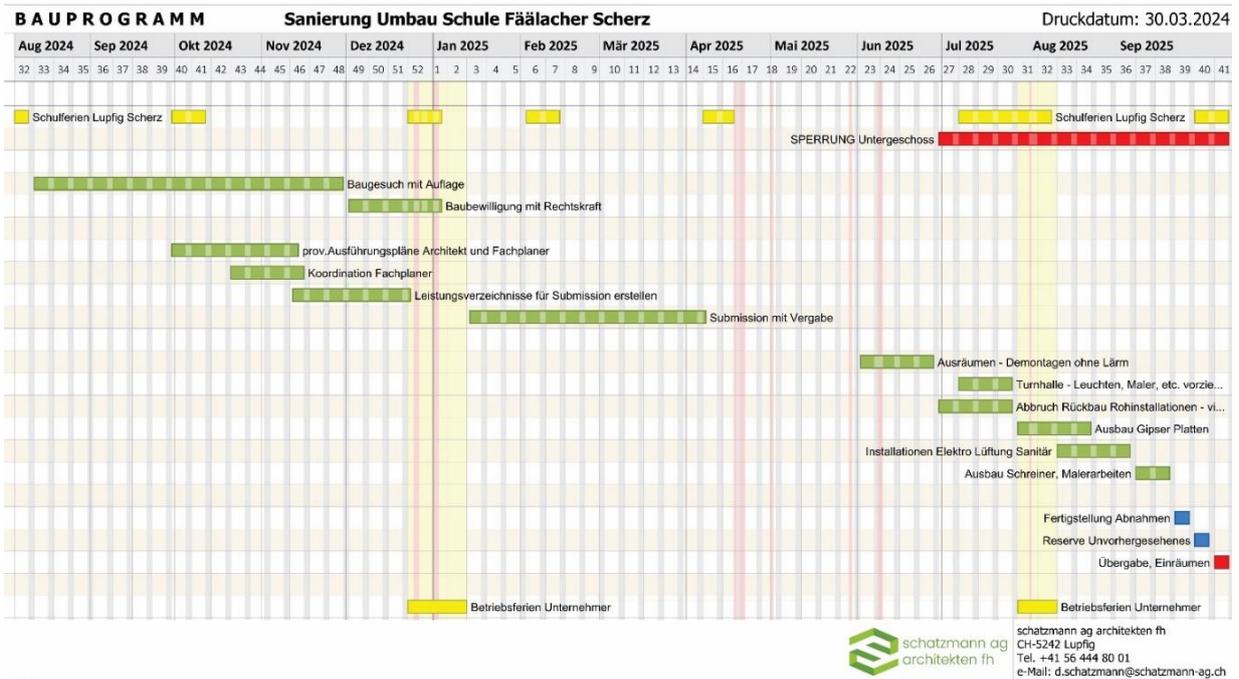
BKP	Position	Kostenschätzung CHF inkl. MWST
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>23'000.00</b>
104	Gebäudecheck mit Schadstoffanalysen	2'000.00
155	Abwasserleitungen spülen und filmen	5'000.00
159	Inliner Sanierung Abwasserleitungen	15'000.00
191	Architekt, Grundlagenbeschaffung	1'000.00
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>723'000.00</b>
211.1	Absperrungen und Toilettenprovisorium	5'000.00
211.5	Baumeisterarbeiten, Tankraum Geröllauffüllung und Bodenplatte	15'000.00
211.6	Baumeisterarbeiten, Böden abdecken, Wandbeläge und Schlitze spitzen, zumauern	15'000.00
211.7	Betonfräsarbeiten Zugang Tankraum inkl. Kernbohrungen	4'000.00
222	Spenglerarbeiten, Rückbau Fortluft WC und Räume UG	3'000.00
225.1	Fugendichtungen, Ersatz bei Boden-/Wandbelägen	4'000.00
225.4	Brandabschottungen	10'000.00
230	Elektroarbeiten für Sanierung Lüftungs-/Sanitäranlagen	17'000.00
231	Beleuchtung, Ersatz LED inkl. Verkabelung Untergeschoss exkl. Turnhalle und Grundbeleuchtung Bühne	33'000.00
231	Beleuchtung, Ersatz LED inkl. Verkabelung Erd- und Obergeschoss	106'000.00
231	Beleuchtung, Ersatz LED inkl. Verkabelung Turnhalle und Grundbeleuchtung Bühne	13'000.00
240	Heizungsanlage, Ersatz Thermostatköpfe und Radiatoren	18'000.00
244	Lüftungsanlage, Garderoben, WC-Räume UG, Fortluftklappe Küche	73'000.00

250	Sanitäranlagen, Ersatz aller Sanitärapparate inkl. Kaltwasseranschluss im UG	160'000.00
271	Innere Gipsarbeiten, Grundputz ersetzen, abglätten bei Wandfliesenabbruch	6'000.00
272	Schlosserarbeiten, Einhausung Ventilator Küche	4'000.00
273	Schreinerarbeiten, Garderoben, Tankraumtür	12'000.00
277	WC-Trennwände ersetzen	12'000.00
281.1	Euböolith auffrischen im Werkraum	4'000.00
282.4	Wandbeläge fliesen in den Nasszellen	25'000.00
285.1	Innere Malerarbeiten im gesamten UG ohne Turnhalle und Küche	12'000.00
285.1	Innere Malerarbeiten Turnhalle und Küche	15'000.00
287	Baureinigung	3'000.00
291	Architekt Teileistung KV, Ausschreibung, Bauleitung, Inbetriebnahme, Bauabrechnung	80'000.00
292	Bauingenieur, Beratung Fräsarbeiten Tankraum	2'000.00
293	Elektroplanung durch Installateur	4'000.00
294	Heizungs-/Lüftungs-/Sanitäringenieur	68'000.00
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>17'000.00</b>
511	Baubewilligung ohne Anschlussgebühren	3'000.00
531	Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflicht, Bauzeitversicherung AGV	3'000.00
552	Baustrom, Bauwasser, Nebenkosten Plankopien	9'000.00
566	Aufrichte-/Einweihungsfeier	2'000.00
<b>6</b>	<b>Reserve, Unvorhergesehenes von BKP 2 - 5</b>	<b>79'000.00</b>
	Pauschale 10 % der Bausumme	79'000.00
	<b>Total Kostenvoranschlag</b>	<b>842'000.00</b>

#### 4. Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, das Baugesuch für die Sanierung des Untergeschosses im Schulhaus Scherz im Herbst 2024 öffentlich aufzulegen, sodass zum Jahresbeginn 2025 mit einer rechtskräftigen Baubewilligung gerechnet werden darf. Im 1. Quartal 2025 werden die Arbeiten ausgeschrieben und anschliessend die Aufträge vergeben.

Erklärtes Ziel ist es, die lärmintensiven Arbeiten des Rückbaus wie Abbruch und Rohinstallationen, nach den Sommerferien 2025 abgeschlossen zu haben. Dies ermöglicht den Unterricht auch während den Bauarbeiten im UG. Nach den Sommerferien folgen Innenausbau und Leitungsinstallationen. Diese sollten bis zu den Herbstferien abgeschlossen sein, damit der Turnhallen- und Schulbetrieb nach den Herbstferien wieder störungsfrei aufgenommen werden kann.



## Antrag

Genehmigung eines Verpflichtungskredits von CHF 842'000.00 inkl. MWST für die Sanierung des Untergeschosses im Schulhaus Scherz inkl. Gebäudetechnik und Beleuchtung.

## Traktandum 8

### Verpflichtungskredit von CHF 165'000.00 inkl. MWST für den Werkleitungersatz im Projekt K399 Sanierung Scherzerstrasse

#### 1. Ausgangslage

Die Kantonsstrasse K399 soll vom Kreisel «Amag» (Ortsteil Schinznach Bad) bis zum Scherzbachweiher (Ortsteil Scherz) auf einer Länge von ca. 2'000 Metern saniert werden. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, hat die Porta AG, Brugg, mit der Ausarbeitung des Strassensanierungsprojekts beauftragt.

Für die Überprüfung und Projektierung der im Sanierungsperimeter liegenden Werkleitungen Wasser und Abwasser inkl. Drainageleitungen ist die Gemeinde Lupfig verantwortlich. Um Synergien in Bezug auf das kantonale Strassensanierungsprojekt zu nutzen, wurde vom Gemeinderat Lupfig ebenfalls die Porta AG mit der Erstellung eines Werkleitungsprojekts samt Kostenschätzung beauftragt.

## 2. Technischer Beschrieb

Dem technischen Kurzbeschrieb vom 13. Oktober 2022 kann entnommen werden, dass die Trinkwasserleitung im Bereich der Habsburgerstrasse bis zum Hydrant Nr. 32 und bis zur Strassenquerung bei Parzelle 2557, auf einer gesamten Länge von 127 m ersetzt und in die Strasse umgelegt werden muss. Die Leitung wird mit einem Duktulgussrohr GD 150 mm erstellt. Der Hydrant Nr. 32 bei Parzelle 2338 wird ebenfalls ersetzt. Mittels Kanal-TV wurde zudem untersucht, bei welchen Drainageleitungen ein Ersatz nötig ist. Dabei wurden drei Querungen der Kantonsstrasse identifiziert, bei welchen aufgrund des Zustands ein Ersatz notwendig ist:

- Die Querung der Leitung zwischen C7010 und Auslauf muss über 18 m mit einer PE 300 Leitung ersetzt werden. *Eigentum: Gemeinde Lupfig*
- Die Querung der Leitung zwischen B7320 und Bach muss über 18 m mit einer PE 150 Leitung ersetzt werden. *Eigentum: Privat*
- Die Querung der Leitung zwischen B7020 und B7330 muss über 12 m mit einer PE 200 Leitung ersetzt werden. *Eigentum: Gemeinde Lupfig*

Die im technischen Kurzbeschrieb avisierte Kalibervergrösserung der Kanalisation wurde nach einer Neuprüfung durch die Porta AG vom 13. Februar 2024 verworfen, da eine ausreichende Kapazität bei der Abflussmenge festgestellt werden konnte.

## 3. Kosten

Die abschliessenden Kostenvoranschläge der Porta AG liegen mit Datum vom 13. Februar 2024 vor. Die Kostengenauigkeit liegt gemäss SIA 103 bei +/- 10 %:

Wasserleitungsersatz	CHF 120'000.00
Ersatz Drainage-Querungen	<u>CHF 45'000.00</u>
<b>Total inkl. MWST</b>	<b><u>CHF 165'000.00</u></b>

## 4. Rechtliche Aspekte

Gemäss § 19 Abs. 3 der Finanzverordnung (FIV) des Kantons Aargau vom 19. September 2012 (Stand 1. Januar 2021) bedürfen Beträge, die sich über mehrere Jahre erstrecken, eines Verpflichtungskredits.

Die Koordination und Auftragsvergabe der auszuführenden Arbeiten orientieren sich am vom Kanton übergeordneten Strassenbauprojekt Brugg (Schinznach-Bad) IO / Lupfig (Scherz) AO: K399, Belagssanierung Scherzerstrasse. Der Ausführungszeitraum kann nicht abschliessend definiert werden, weshalb ein Verpflichtungskredit für den Werkleitungsersatz ausserhalb des Budgets eingeholt werden soll.

### Antrag

Genehmigung eines Verpflichtungskredits von CHF 165'000.00 inkl. MWST für den Werkleitungsersatz im Projekt K399 Sanierung Scherzerstrasse.

### **Zusatzkredit von CHF 160'000.00 inkl. MWST für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland**

#### **1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 16. November 2018 hat einen Verpflichtungskredit von CHF 300'000.00 für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Lupfig genehmigt.

Der übliche Zeithorizont für eine Nutzungsplanung liegt bei rund 15 Jahren, welche von den rechtskräftigen Nutzungsplänen für den Ortsteil Lupfig bereits grosszügig überschritten wurden. Die Nutzungsplanung der altrechtlichen Gemeinde Scherz wurde erst Anfang 2018 durch den Regierungsrat genehmigt. Aufgrund einer Rechts- bzw. Planbeständigkeit sollen materielle Änderungen im Ortsteil Scherz nach Möglichkeit vermieden resp. zurückhaltend vorgenommen werden. Die vorhandenen Nutzungspläne und Vorschriften für das gesamte Gemeindegebiet Lupfig sind aber vor diesem Hintergrund anzupassen und zu einem Ganzen zusammenzuführen.

#### **2. Auftragsvergabe und Bearbeitungsstand**

Der Auftrag für die Planung der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) inkl. Zonenplan wurde am 24. Juni 2019, nach Durchführung eines offenen Submissionsverfahrens, an die Ackermann + Wernli AG, Aarau, vergeben.

Die Phase 1 «Grundlagen», mit der Erstellung des räumlichen Entwicklungsleitbilds REL, dem kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV und dem Natur- und Landschaftsinventar, wie auch die Phase 2 «Entwurf», mit dem Entwurf der Planungsunterlagen (Bauzonenplan, Kulturlandplan, BNO, Planungsbericht etc.) konnten abgeschlossen werden und sind bereits abgerechnet. Mit der Vorlage der fachlichen Stellungnahme und der Durchführung der öffentlichen Mitwirkung befindet sich das Verfahren aktuell in der Phase 3 «Formelles Verfahren». Zu Mehraufwendungen führten in den Phasen 1 und 2 insbesondere eine längere Bearbeitungsdauer infolge der COVID-Pandemie, zahlreiche Mitwirkungseingaben zu den Grundlagendokumenten und daraus resultierenden zusätzlichen Sitzungen und Workshops innerhalb der Planungskommission.

Folgende Aufträge an die Ackermann + Wernli AG führten zu weiteren Mehrkosten im laufenden Projekt:

- Phase 1: - Videobasierte Information infolge COVID-Pandemie
- Phase 2: - Zusatzauftrag Entwicklung Landwirtschaft  
- Zusatzauftrag Überprüfung Aufhebung Sondernutzungspläne  
- weitere, in den Teilrechnungen ausgewiesene, Zusatzleistungen
- Phase 3: - Videobasierte Information im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung

Weiter wird auch die an der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2019 genehmigte Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans «Bachtele», zur Realisierung des neuen Werkhofs Birrfeld, in diesem Verpflichtungskredit abgebildet.

### 3. Weiteres Vorgehen

Im weiteren Planungsverlauf sind folgende Verfahrensschritte ausstehend:

- **Mitwirkungsverfahren:** Empfehlungen z. H. Planungskommission und Gemeinderat bzgl. Umgang mit den Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung; Verfassung eines Mitwirkungsberichts; Besprechungen mit Parteien; Bereinigung Planungsvorlage aufgrund von gutgeheissenen Mitwirkungseingaben
- **Vorprüfungsverfahren:** Bereinigung Vorbehalte und Hinweise aus Vorprüfungsbericht; erneute Eingabe der Planungsvorlage in die abschliessende Vorprüfung
- Durchführung der **öffentlichen Auflage**; Einwendungsverhandlungen
- **Genehmigungsverfahren:** Beschluss durch Gemeindeversammlung; Genehmigung durch Regierungsrat.

### 4. Kosten

Die Ackermann + Wernli AG empfiehlt gemäss Kostenaufstellung vom 20. März 2024 folgenden Zusatzkredit inkl. MWST für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zu sprechen:

Mitwirkungsverfahren	CHF	25'000.00
Vorprüfungsverfahren	CHF	60'000.00
Auflageverfahren	CHF	21'000.00
Genehmigungsverfahren	CHF	<u>18'000.00</u>
<b>Zwischentotal</b>	<b>CHF</b>	<b>124'000.00</b>
10 % Reserve	CHF	12'400.00
Rundung	CHF	3'600.00
Teilzonenänderung «Bachtele»	CHF	<u>20'000.00</u>
<b>Total inkl. MWST</b>	<b>CHF</b>	<b><u>160'000.00</u></b>

#### Antrag

Genehmigung eines Zusatzkredits von CHF 160'000.00 inkl. MWST für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.

## Traktandum 10

### Verschiedenes und Umfrage

## **Einladung zum Abschiedsapéro**

**im Anschluss an die Einwohnergemeindeversammlung vom 27. Juni 2024**

Geschätzte Stimmbürgerinnen  
Geschätzte Stimmbürger

Seit dem 1. Juli 2000 bestimmt Richard Plüss die Entwicklung der Gemeinde erfolgreich im Gemeinderat mit. Bravourös wurde er dann am 19. Oktober 2003 in einer Ersatzwahl für die Amtsperiode 2002 bis 2005 als Vizeammann gewählt. Mit den Neuwahlen des Gemeinderats vom 25. September 2005 gab ihm die Bevölkerung das Vertrauen, die Gemeinde Lupfig als Gemeindeammann zu führen. Somit vertrat Richard Plüss die Anliegen der Lupfiger Bevölkerung insgesamt 24 Jahre als Gemeinderat, davon 18.5 Jahre als Gemeindeammann.

Mit grossem Respekt vor dem langjährigen Engagement zum Wohle der Gemeinde Lupfig bedanken wir uns bei einer für die gesamte Region prägenden Persönlichkeit. Nach einer so langen politischen Karriere, die Richard Plüss auch auf kantonaler Ebene weiter ausgestalten konnte, darf er nun vermehrt seinen wohlverdienten Ruhestand geniessen.

Zum Abschied von Gemeindeammann Richard Plüss lädt der Gemeinderat im Anschluss an die Einwohnergemeindeversammlung zu einem festlichen Anlass bei der Mehrzweckhalle Breite ein. Die Feierlichkeiten werden mit musikalischer Unterhaltung und einem Apéro Riche begleitet, wozu Sie herzlich eingeladen sind.

