GEMEINDE
VILLMERGEN

BUDGET 2025

Einwohnergemeinde

Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung

Freitag, 22. November 2024, 19.00 Uhr, Mehrzweckhalle «Dorf»

Vorwort des Gemeindeammanns

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Uns präsentiert sich eine Traktandenliste mit vielen Geschäften. Wichtige Entscheide stehen an: drei Verpflichtungskredite für Sanierungen und Erweiterungen des Strassen- und Werkleitungsnetzes, ein neues Reglement über die Gemeindebeiträge an die familienergänzende Kinderbetreuung, der Kauf des Grundstücks an der Schulhausstrasse 16, die Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sowie das Budget 2025.

Aufgrund der vielen und wichtigen Traktanden beginnen wir bereits um 19.00 Uhr mit der Versammlung. Uns ist ein speditiver Versammlungsablauf wichtig. Wir bitten Sie darum, Ihre allfälligen Voten kurz und prägnant zu halten.

Am 7. September 2024 weihten wir das erweiterte Reservoir Bergmättli ein. Die Gemeindewerke Villmergen (GWV) organisierten für die Bevölkerung einen interessanten und abwechslungsreichen Samstagmorgen. Die grosse Zahl an Gästen bestätigte das Interesse. Wir danken allen für den Besuch und den Mitarbeitenden der Gemeindewerke Villmergen (GWV) für ihren grossen Einsatz. Am Nachmittag des gleichen Tags fand der öffentliche Waldumgang des Forstbetriebs Rietenberg statt. Dieses Jahr in Villmergen. Auch dieser Anlass wurde gut besucht. Das Team des Forstbetriebs Rietenberg – samt den Forstwartlernenden – erläuterte den Besuchenden eindrückliche Informationen rund um den Wald und die laufenden Projekte. Auch den Mitarbeitenden des Forstbetriebs Rietenberg entbieten wir unseren grossen Dank für die Organisation und Durchführung.

Ebenso durften wir die Hauptübung der Feuerwehr Rietenberg besuchen. Wir wurden Zeuge von hoher Kompetenz und Leidenschaft. Alles Menschen, die ihre Freizeit für unsere Sicherheit einsetzen.

Im Namen des Gemeinderats danke ich allen, die sich in irgendeiner Form für die Gemeinschaft Villmergen engagieren.

Ich wünsche Ihnen eine glückliche und schöne Zeit sowie gute Gesundheit.

Ihr Gemeindeammann Ueli Lütolf

Titelbild: Reservoir Bergmättli, neue Wasserkammer 3, Inhalt 2'000 m³.
Foto: Gemeindewerke Villmergen (GWV)

Traktanden

1. Protokolle der Einwohnergemeindeversammlungen vom 20. März 2024 und 13. Juni 2024 — 5
   Zuständig: Gemeindeammann Ueli Lütolf

2. Verpflichtungskredit von Fr. 406’456.—, inklusive Mehrwertsteuer, plus allfälliger Teuerung, für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Strassenentwässerung) Sagiweg, Waagmattenweg und Dorfmattenstrasse — 6
   Zuständig: Vizeammann Renato Sanvido

3. Verpflichtungskredit von Fr. 1'729’503.—, inklusive Mehrwertsteuer, plus allfälliger Teuerung, für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Strassenentwässerung, Wasser, Elektrizität, öffentliche Beleuchtung, Telefon und TV) in der Oberzelgstrasse — 9
   Zuständig: Gemeindeammann Ueli Lütolf

4. Verpflichtungskredit von Fr. 3'550'977.—, inklusive Mehrwertsteuer, plus allfälliger Teuerung, für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Wasser, Elektrizität und öffentliche Beleuchtung) im Gebiet Reben, Bodenacker sowie in einem Teil der Winteristrasse — 14
   Zuständig: Vizeammann Renato Sanvido

5. Reglement über die Gemeindebeiträge an die familienergänzende Kinderbetreuung — 19
   Zuständig: Gemeinderat Fabian Lupp

6. Erwerb des Grundstücks Parzelle 2452, Schulhausstrasse 16, von der Erbengemeinschaft Adelheid Michel zum Preis von Fr. 490'000.— — 26
   Zuständig: Gemeindeammann Ueli Lütolf

7. Budget 2025 mit einem Steuerfuss von 102 % — 29
   Zuständig: Vizeammann Renato Sanvido

8. Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland — 47
   Zuständig: Gemeindeammann Ueli Lütolf

9. Verschiedenes und Umfrage
   Zuständig: Gemeindeammann Ueli Lütolf

Auflage

Die Unterlagen zu den Sachgeschäften liegen beim Empfang der Gemeindeverwaltung und in der Abteilung Finanzen (Budget) während 14 Tagen vor der Versammlung zur Einsicht auf.

Die detaillierten Unterlagen werden nicht abgedruckt. Bei Bedarf können sie auf www.villmergen.ch unter Politik > Gemeindeversammlung heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung (Telefon 056 619 59 00 oder E-Mail gemeindekanzlei@villmergen.ch) bestellt werden.

QR-Code für den direkten Zugang auf die Homepage www.villmergen.ch

Anträge an der Versammlung

Jeder/Jede Stimmberechtigte hat das Recht, zu den auf der Traktandenliste aufgeführten Sachgeschäften Anträge zur Geschäftsordnung und zur Sache zu stellen. Für das Aufstellen der Traktandenliste ist der Gemeinderat zuständig. Anträge zur Geschäftsordnung sind sogenannt formelle Anträge (z. B. Rückweisungsantrag); Anträge zur Sache sind solche materieller Natur (z. B. Änderungs- bzw. Ergänzungsantrag).

Anträge müssen mündlich vorgebracht werden. Sie erleichtern aber der Versammlungsleitung ihre Arbeit, wenn Sie umfangreiche Begehren und Abänderungsforderungen dem Gemeindeschreiber zuhanden des Versammlungsleiters schriftlich übergeben.

Allfällige Präsentationen zu einem Votum an der Gemeindeversammlung sind spätestens zwei volle Arbeitstage vor der Versammlung dem Gemeindeschreiber einzureichen. Der Umfang der Präsentation hat sich aus Zeitgründen auf sechs Folien zu beschränken. An der Versammlung werden aus technischen Gründen keine elektronischen Datenträger entgegengenommen.

Traktandum 1

Protokolle der Einwohnergemeindeversammlungen vom 20. März 2024 und 13. Juni 2024

Der Gemeinderat und die Mitglieder des Wahlbüros prüften die Protokolle der Einwohnergemeindeversammlungen vom 20. März 2024 (ausserordentliche Versammlung) und 13. Juni 2024 (ordentliche Versammlung). Der Gemeinderat empfiehlt die Genehmigung der Protokolle.

Antrag

Folgende Protokolle seien zu genehmigen:

a) Einwohnergemeindeversammlung vom 20. März 2024
b) Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Juni 2024

Am 14. November 2023 ereignete sich ein Erdrutsch beim Sagiweiher. Die Instandsetzung erfolgte im Herbst 2024 durch Forstwartlernende im Rahmen des Überbetrieblichen Kurses, Modul «Baukurs». Als Hangsicherung wurde ein Holzkasten aus Weisstannenrundholz verbaut. Foto: Forstbetrieb Rietenberg.

Traktandum 2

Verpflichtungskredit von Fr. 406'456.—, inklusive Mehrwertsteuer, plus allfälliger Teuerung, für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Strassenentwässerung) Sagiweg, Waagmattenweg und Dorfmattenstrasse

Ausgangslage

Im Zusammenhang mit dem Projekt Wärmeverbund Villmergen Nord der Gemeindewerke Villmergen (GWV) wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2023 dem Verpflichtungskredit für die 1. Etappe zugestimmt. Genehmigt wurde der Verpflichtungskredit für die Sanierung der Werkleitungen Wasser, Elektrizität und öffentliche Beleuchtung im Waagmattenweg von Bündtenstrasse bis Waagmattenweg Tennisplatz, des Sagiwegs, des Forellenwegs, des Mühlemattenwegs sowie der Dorfmattenstrasse von Dorfmattenstrasse 46 bis Bündtenstrasse. Nicht Bestandteil des Antrags waren die Kosten für eine Komplettsanierung der Strassen.

Projektbeschrieb

Im Laufe der Ausführungsplanung zeigte sich, dass die Gemeindestrassen durch die Werkleitungsarbeiten zu einem grossen Teil aufgebrochen werden müssen und die Restanteile des Strassenbelags teilweise Schäden aufweisen. Aus diesem Grund ist eine Komplettsanierung des Sagiwegs, Waagmattenwegs und der Dorfmattenstrasse vorzusehen. So können Synergien genutzt, ein Flickenteppich verhindert und Kosten eingespart werden, welche bei einer zukünftigen Sanierung anfallen würden. Wo notwendig, wird die Strassenentwässerung saniert.

Terminplan

Die Bauarbeiten sollen im Frühjahr 2025 starten.

Kosten

Die veranschlagten Kosten für den Gemeindeanteil des Strassenbaus belaufen sich auf Fr. 406'456.— (inkl. MwSt.). Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Strasse	Sagiweg	Waagmatten-weg	Dorfmatten-strasse	Gesamt
Total Baukosten	65'000.—	95'000.—	95'000.—	255'000.—
Total Nebenarbeiten	10'000.—	10'000.—	24'500.—	44'500.—
Geometer	11'000.—	9'000.—	3'000.—	23'000.—
Ingenieurhonorar	8'000.—	10'000.—	10'000.—	28'000.—
Reserve (ca. 10 % der Baukosten)	6'500.—	9'500.—	9'500.—	25'500.—
Total Kosten (exkl. MwSt.)	**100'500.—**	**133'500.—**	**142'000.—**	**376'000.—**
Mehrwertsteuer 8.1 % (gerundet)	8'140.—	10'814.—	11'502.—	30'456.—
Total Kosten (inkl. MwSt.)	**108'640.—**	**144'314.—**	**153'502.—**	**406'456.—**

Baukostenteuerung «Baupreisindex Schweiz» April 2024: 114.3 %
(Baugewerbe: Tiefbau, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)

Folgekosten (gemäss Vorschriften HRM2)

Kapitalfolgekosten

Strassenbau (40 Jahre)	Fr.	10'161.—
Jährliche Abschreibungen (mit Wirkung ab 2026, d. h. ab dem Jahr nach der Inbetriebnahme der Anlage)	**Fr.**	**10'161.—**
Zinsanteil (Empfehlung des Kantons) **50 % der Investition zu 1.5 %** (Referenzsatz)	**Fr.**	**3'048.—**

Jährliche Betriebs- und Personalfolgekosten

Es handelt sich um reine Sanierungsinvestitionen in die bestehenden Werkleitungen. Es fallen keine zusätzlichen Betriebs- und Personalfolgekosten an.

Total jährliche kalkulatorische Folgekosten	**Fr.**	**13'209.—**

Situationsskizze. Plan: Bauverwaltung.

Der Gemeinderat empfiehlt der Einwohnergemeindeversammlung die Genehmigung des Verpflichtungskredits für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Strassenentwässerung), im Sagiweg, im Waagmattenweg und in der Dorfmattenstrasse.

Antrag

Dem Verpflichtungskredit von Fr. 406'456.—, inklusive Mehrwertsteuer, plus allfälliger Teuerung, für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Strassenentwässerung), im Sagiweg, im Waagmattenweg und in der Dorfmattenstrasse sei zuzustimmen.

Traktandum 3

Verpflichtungskredit von Fr. 1'729'503.—, inklusive Mehrwertsteuer, plus allfälliger Teuerung, für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Strassenentwässerung, Wasser, Elektrizität, öffentliche Beleuchtung, Telefon und TV) in der Oberzelgstrasse

Ausgangslage

Die Oberzelgstrasse ist in die Jahre gekommen und weisst diverse Schäden auf. Der Gemeinderat beabsichtigt, den Strassenabschnitt ab Klappergasse bis zur Baugebietsgrenze auf der Nordseite zu sanieren.

Die Gemeindewerke Villmergen (GWV) haben ebenfalls Bedarf, die elektrischen Werkleitungen auf der gesamten Länge zu ersetzen, inklusive neuer Verteilkabinen. So werden die Werkleitungen wieder den heutigen Anforderungen entsprechen.

Die bestehende Wasserleitung inklusive Hydranten müssen ersetzt werden. Dies erfolgt ab Baugebietsgrenze im Norden bis zur Liegenschaft Oberzelgstrasse 2. Auf den letzten 75 Metern im südlichsten Sanierungsbereich ist keine Wasserleitungssanierung erforderlich.

Projektbeschrieb

Die Fahrbahnbreite der Oberzelgstrasse ist unterschiedlich. Die bestehenden Strassenränder verlaufen nicht auf der Parzellengrenze. Die vorhandene Strassenbreite soll beibehalten werden. Die Strassenränder müssen örtlich korrigiert werden, um einen einheitlichen Strassenverlauf zu erzielen. Durch die Anordnung der Strasse auf möglichst dem gleichen Niveau werden die seitlichen Anpassungen in den Privatparzellen klein gehalten.

Die bestehende Kanalisation ist genügend dimensioniert. Daher sind keine Rohrvergrösserungen vorgesehen. Wo ein Sanierungsbedarf vorliegt, kann dieser zu einem anderen Zeitpunkt grabenlos behoben werden.

Die Werkleitungen sollen auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Dazu werden die bestehenden Grauguss-Wasserleitungen durch Kunststoffleitungen ersetzt. Auch die bestehenden Elektroleitungen müssen ersetzt bzw. ausgebaut werden. Dazu ist das Versetzen von neuen Verteilkabinen erforderlich. Bei der Ergänzung des Stromleitungsnetzes geht es darum, das bestehende Leitungsnetz mit zusätzlichen Rohren auszubauen, sodass jedes Gebäude separat an einer Elektroverteilkabine angeschlossen sein wird.

Die öffentliche Strassenbeleuchtung im betroffenen Gebiet wird durch stromsparende LED-Leuchten ersetzt.

Die Sunrise GmbH hat im südlichsten Abschnitt über eine Länge von ca. 80 Metern einen Ausbaubedarf im Strassenbereich. Zudem muss eine Hauszuleitung im Bereich der Parzelle 3073 auf einer Länge von ca. 25 Metern im Gartenbereich erstellt werden.

Die Swisscom-Leitungen bleiben bestehen. Es sind keine Arbeiten durch die Swisscom AG geplant. Aufgrund der Strassensanierung müssen bestehende Platten- und Kontrollschachtabdeckungen neu versetzt werden.

Auf den nachfolgenden Situationsskizzen ist grob ersichtlich, welche Sanierungsarbeiten ausgeführt werden.

Situation Nord. Plan: KSL Ingenieure AG.

Situation Süd. Plan: KSL Ingenieure AG.

Terminplan

Die Belags- und Werkleitungsarbeiten sollen im Jahr 2026 beginnen und voraussichtlich im Jahr 2028 mit dem Einbau der Deckbeläge abgeschlossen werden. Die öffentliche Vergabe der Baumeisterarbeiten soll im Jahr 2025 erfolgen.

Kosten

Die veranschlagten Kosten für das Gesamtprojekt belaufen sich auf Fr. 1'729'503.— (inklusive Mehrwertsteuer). Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Gemeinde Villmergen		Gemeindewerke	
Strasse	**Strassenbau**	**Beleuchtung**	**Wasser**	**Elektrizität**
Total Baukosten	441'300.—	48'050.—	219'750.—	205'450.—
Total Nebenarbeiten	0.—	64'750.—	82'500.—	223'500.—
Vermessung, Einmessung und Plannachführung	35'000.—	8'000.—	11'000.—	11'500.—
Ingenieurhonorar	46'800.—	12'000.—	22'000.—	23'000.—
Reserve (ca. 10 % der Baukosten)	52'310.—	13'200.—	33'500.—	46'300.—
Total Kosten (exkl. MwSt.)	**575'410.—**	**146'000.—**	**368'750.—**	**509'750.—**
Mehrwertsteuer 8.1 % (gerundet)	46'608.—	11'826.—	29'869.—	41'290.—
Total Kosten (inkl. MwSt.)	**622'018.—**	**157'826.—**	**398'619.—**	**551'040.—**

Die Kosten der Werkleitungen (Wasser und Elektrisch) gehen zulasten der entsprechenden Eigenwirtschaftsbetriebe.

Baukostenteuerung «Baupreisindex Schweiz» April 2024: 114.3 %
(Baugewerbe: Tiefbau, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)

Oberzelgstrasse. Foto: Gemeindewerke Villmergen (GWV).

Folgekosten (gemäss Vorschriften HRM2)

Kapitalfolgekosten

Tiefbauten (40 Jahre)	
Strassenbau inklusive öffentliche Beleuchtung	Fr. 19'496.—
Wasserversorgung	Fr. 9'965.—
Elektrizitätsversorgung	Fr. 13'776.—
Jährliche Abschreibungen (mit Wirkung ab 2029, d. h. ab dem Jahr nach der Inbetriebnahme der Anlage)	**Fr. 43'237.—**
Zinsanteil (Empfehlung des Kantons) **50 % der Investition zu 1.5 %** (Referenzsatz)	**Fr. 12'971.—**

Jährliche Betriebs- und Personalfolgekosten

Es handelt sich um reine Sanierungsinvestitionen der bestehenden Werkleitungen. Es fallen keine zusätzlichen Betriebs- und Personalfolgekosten an.

Total jährliche kalkulatorische Folgekosten	**Fr. 56'208.—**

Der Gemeinderat empfiehlt der Einwohnergemeindeversammlung die Genehmigung des Verpflichtungskredits für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Strassenentwässerung, Wasser, Elektrizität, öffentliche Beleuchtung, Telefon und TV) in der Oberzelgstrasse.

Antrag

Dem Verpflichtungskredit von Fr. 1'729'503.—, inklusive Mehrwertsteuer, plus allfälliger Teuerung, für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Strassenentwässerung, Wasser, Elektrizität, öffentliche Beleuchtung, Telefon und TV) in der Oberzelgstrasse sei zuzustimmen.

Traktandum 4

Verpflichtungskredit von Fr. 3'550'977.—, inklusive Mehrwertsteuer, plus allfälliger Teuerung, für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Wasser, Elektrizität, öffentliche Beleuchtung) im Gebiet Reben, Bodenacker sowie in einem Teil der Winteristrasse

Ausgangslage

Das Quartier Reben besteht aus mehreren öffentlichen und privaten Erschliessungs- und Quartierstrassen. Zu den öffentlichen Strassen, welche im Eigentum der Gemeinde Villmergen stehen, gehören die Rebenstrasse, die Winteristrasse sowie Teile des Bodenackerwegs. Die anderen Strassen sind Privatstrassen und im Eigentum der privaten Anwohnerinnen und Anwohner.

Die Wasserleitungen bestehen in grossen Teilen des betroffenen Gebiets aus altem Grauguss und haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die bestehenden Elektroleitungen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und kommen durch den Zubau von Photovoltaikanlagen und Elektroladestationen an ihre Kapazitätsgrenzen.

Die bestehenden Asphaltbeläge und Randabschlüsse in der Winteristrasse und Rebenstrasse sowie im Bodenackerweg weisen diverse Schäden auf. Sie mussten in den vergangenen Jahren immer wieder örtlich repariert werden.

Gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) zeigen sich keine Defizite bei der Kanalisation. Der Zustand der einzelnen Haltungen zeigt auch keinen baulichen Bedarf für eine Sanierung. Notwendige Sanierungen könnten zu einem späteren Zeitpunkt grabenlos erfolgen.

Projektbeschrieb

Die Werkleitungen sollen auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Dazu werden die bestehenden Grauguss-Wasserleitungen durch Kunststoffleitungen ersetzt. Auch die bestehenden Elektroleitungen müssen ersetzt bzw. ausgebaut werden. Dazu ist auch das Versetzen von neuen Verteilkabinen erforderlich. Bei der Ergänzung des Stromleitungsnetzes geht es darum, das bestehende Leitungsnetz mit zusätzlichen Rohren auszubauen. So wird jedes Gebäude separat an einer Elektroverteilkabine angeschlossen sein.

Ein Teil der öffentlichen Strassenbeleuchtung im betroffenen Gebiet wurde bereits mit neuen, stromsparenden LED ausgerüstet. Die Kandelaber mit Natrium- oder Quecksilberdampflampen werden ebenfalls durch LED-Leuchten ersetzt.

Im Zuge der Werkleitungssanierung ist geplant, den bestehenden Strassenbelag in den öffentlichen Strassen vollständig durch einen neuen, zweischichtigen Belag zu ersetzen. Zudem sind fehlende Randabschlüsse zu setzen oder schadhafte auszutauschen. In diesem Zusammenhang wird auch die bestehende Strassenentwässerung überprüft und wo erforderlich mit zusätzlichen Strasseneinlaufschächten optimiert. Auf den Privatstrassen wird der Belag nur im Bereich der Werkleitungsgräben gleichwertig instand gestellt. Falls von den privaten Strasseneigentümern und -eigentümerinnen eine Belagssanierung über die ganze Strassenfläche gewünscht wird, so sind die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten von den privaten Strasseneigentümern und -eigentümerinnen zu übernehmen. Dieses Vorgehen hat die Gemeinde Villmergen in den vergangenen Jahren bereits bei anderen Werkleitungssanierungen in Privatstrassen praktiziert.

Die Abwasserleitungen der Gemeinde befinden sich in einem guten Zustand. Wo ein Sanierungsbedarf vorliegt, kann dieser zu einem anderen Zeitpunkt grabenlos behoben werden.

Die Bauverwaltung und die Gemeindewerke Villmergen (GWV) haben das Ingenieurbüro KSL AG, Muri, mit der Projektierung dieser Belags- und Werkleitungssanierungen beauftragt.

Auf den nachfolgenden Situationsskizzen ist grob ersichtlich, in welchen Strassen Sanierungsarbeiten ausgeführt werden.

Situationsskizze. Plan: Gemeindewerke Villmergen (GWV).

Terminplan

Das Sanierungsprojekt sieht vor, dass die Arbeiten in mehreren Etappen ausgeführt werden. Wie die Etappierung im Detail aussehen wird, wird erst im Rahmen der Bauprojektierung festgelegt. Die Bauleitung orientiert die Anwohnerinnen und Anwohner jeweils vor Baubeginn mit einem Baustelleninformationsschreiben über bevorstehende Strassensperrungen oder andere Beeinträchtigungen.

Genehmigung Verpflichtungskredit	22. November 2024
Bauprojekt ausarbeiten	2025
Baubeginn	ab Herbst 2025
Bauende	Frühjahr 2028

Kosten

Die veranschlagten Kosten für das Gesamtprojekt belaufen sich auf Fr. 3'550'977.— (inklusive Mehrwertsteuer).

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Gemeinde Villmergen		Gemeindewerke	
Strasse	**Strassenbau**	**Beleuchtung**	**Wasser**	**Elektrizität**
Total Baukosten	566'000.—	125'000.—	470'000.—	457'000.—
Total Nebenarbeiten	53'000.—	135'000.—	285'000.—	520'000.—
Vermessung, Einmessung und Plannachführung	50'000.—	10'000.—	40'000.—	40'000.—
Ingenieurhonorar	100'000.—	20'000.—	55'000.—	60'000.—
Reserve (ca. 10 % der Baukosten)	76'900.—	29'000.—	85'000.—	108'000.—
Total Kosten (exkl. MwSt.)	**845'900.—**	**319'000.—**	**935'000.—**	**1'185'000.—**
Mehrwertsteuer 8.1 % (gerundet)	68'518.—	25'839.—	75'735.—	95'985.—
Total Kosten (inkl. MwSt.)	**914'418.—**	**344'839.—**	**1'010'735.—**	**1'280'985.—**

Die Kosten der Werkleitungen (Wasser, Elektrisch) gehen jeweils zulasten der entsprechenden Eigenwirtschaftsbetriebe.

Baukostenteuerung «Baupreisindex Schweiz» April 2024: 114.3 %
(Baugewerbe: Tiefbau, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)

Bild: Kreuzung Rebenstrasse/Rebenhöhe. Foto: Gemeindewerke Villmergen (GWV).

Folgekosten (gemäss Vorschriften HRM2)

Kapitalfolgekosten

Tiefbauten (40 Jahre)		
Strassenbau inklusive öffentliche Beleuchtung	Fr.	31'481.—
Wasserversorgung	Fr.	25'268.—
Elektrizitätsversorgung	Fr.	32'025.—
Jährliche Abschreibungen (mit Wirkung ab 2029, d. h. ab dem Jahr nach der Inbetriebnahme der Anlage)	**Fr.**	**88'774.—**
Zinsanteil (Empfehlung des Kantons) **50 % der Investition zu 1.5 %** (Referenzsatz)	**Fr.**	**26'632.—**

Jährliche Betriebs- und Personalfolgekosten

Es handelt sich um reine Sanierungsinvestitionen in die bestehenden Werkleitungen. Es fallen keine zusätzlichen Betriebs- und Personalfolgekosten an.

Total jährliche kalkulatorische Folgekosten	**Fr.**	**115'406.—**

Der Gemeinderat empfiehlt der Einwohnergemeindeversammlung die Genehmigung des Verpflichtungskredits für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Wasser, Elektrizität, öffentliche Beleuchtung, Strassenbau) im Gebiet Reben, Bodenacker sowie in einem Teil der Winteristrasse.

Antrag

Dem Verpflichtungskredit von Fr. 3'550'977.—, inklusive Mehrwertsteuer, plus allfälliger Teuerung, für die Belags- und Werkleitungssanierungen (Wasser, Elektrizität, öffentliche Beleuchtung) im Gebiet Reben, Bodenacker sowie in einem Teil der Winteristrasse sei zuzustimmen.

Traktandum 5

Reglement über die Gemeindebeiträge an die familienergänzende Kinderbetreuung

Ausgangslage

Familie und Beruf miteinander in Einklang zu bringen, ist bereits seit vielen Jahren eine grosse Herausforderung. Die Gemeindeversammlung beschloss deshalb schon am 23. November 2012, diese Vereinbarkeit mit finanziellen Beiträgen an die Kosten der familienergänzenden Kinderbetreuung in Kindertagesstätten, Tagesstrukturen und Tagesfamilien zu erleichtern. Damals noch ohne gesetzlichen Auftrag, nahm Villmergen hier mit wenigen anderen Gemeinden im Kanton Aargau eine Vorreiterrolle ein.

Am 1. August 2016 trat das kantonale Gesetz über die familienergänzende Kinderbetreuung (Kinderbetreuungsgesetz, KiBeG) in Kraft. Das Kinderbetreuungsgesetz verpflichtet die Aargauer Gemeinden, den Zugang zu einem bedarfsgerechten Angebot an familienergänzender Betreuung von Kindern bis zum Abschluss der Primarschule sicherzustellen. Die Gemeinden haben sich gemäss KiBeG seit Beginn des Schuljahrs 2018/2019 unabhängig vom geografischen Betreuungsort des Kindes an den Kosten der familienergänzenden Kinderbetreuung zu beteiligen. Massgebend für die Höhe des Gemeindebeitrags ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Erziehungsberechtigten.

Auf diese Weise sollen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf oder Ausbildung, die Chancengerechtigkeit und die gesellschaftliche sowie insbesondere sprachliche Integration von Kindern vorangetrieben werden.

Villmergen erfüllt diese Aufgaben und geht sogar noch über die Verpflichtung gemäss Kinderbetreuungsgesetz hinaus, indem die Gemeinde die familienergänzende Betreuung von Jugendlichen nicht nur bis zum Abschluss der Primarschule, sondern bis zur Beendigung der Volksschule subventioniert. Die Leistungen sind in der KITA-Verordnung, in den Ausführungsbestimmungen zur KITA-Verordnung und im Elternbeitragsreglement der Gemeinde Villmergen konkretisiert.

Die im Jahr 2013 eingeführte und nach dem Inkrafttreten des kantonalen Kinderbetreuungsgesetzes im Jahr 2016 für Villmergen angepasste Reglementierung erweist sich für die anspruchsberechtigten Familien immer mehr als zu komplex. Das dreiteilige Regelwerk ist undurchsichtig und nicht überschaubar. Es bedarf einer Totalrevision. Insbesondere die Formel und der Tarif für die Berechnung des Gemeindebeitrags sind entsprechend den heutigen sozialen Verhältnissen und Strukturen in der Gemeinde anzupassen und übersichtlich zu gestalten.

Neues Reglement

Schlank und anschaulich

Das neue Reglement über die Gemeindebeiträge an die familienergänzende Kinderbetreuung ist das Resultat der Zusammenarbeit einer Fachgruppe der Gemeindeverwaltung mit dem Gesamtgemeinderat unter der Leitung von Gemeinderatsmitglied und Ressortvorsteher Fabian Lupp. Das Fachgremium war gemäss der Anweisung des Gemeinderats motiviert, wenige, bedürfnisgerechte, praxistaugliche Paragrafen zu formulieren, ergebend einen möglichst schlanken und trotzdem vollständigen, griffigen Erlass. Die jetzige Reglementierung umfasst, verteilt auf drei Erlasse, 21 Seiten. Das nun zur Genehmigung empfohlene Reglement darf sich hingegen mit überschaubaren zehn Seiten in einem einzigen Dokument begnügen. Im Reglements-Anhang sind auf einer Seite die Formel für die Berechnung des massgebenden Einkommens, der Gemeindebeitragstarif und die maximal subventionsberechtigten Betreuungskosten ersichtlich. Mithilfe dieser Angaben und dem vorgesehenen Merkblatt in einfacher Sprache werden interessierte Familien den zu erwartenden Gemeindebeitrag einfach berechnen können.

Vergleich mit der bisherigen Reglementierung

– Grundsätze

  Das neue Reglement hält an den bisherigen Zielen und Grundsätzen fest. Dass die Gemeinde Unternehmen bei der Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen unterstützt, ist jedoch nicht mehr ausdrücklich vorgesehen. In Villmergen scheint diese Hilfe keinem Bedürfnis zu entsprechen. Seit die bestehende Villmerger KITA-Verordnung im Jahre 2012 gutgeheissen worden ist, hat keine ortsansässige Firma ein solches Begehren gestellt.

– Geltungsbereich

  Nach wie vor wird die familienergänzende Betreuung von Kindern und Jugendlichen nicht nur wie vorgeschrieben bis zum Abschluss der Primarschule, sondern bis zu ihrer Beendigung der obligatorischen Schulpflicht subventioniert, was einem wachsenden Bedürfnis entspricht.

  Gemeindebeitragsberechtigt sind wie bis anhin nicht die Betreuungsdienstleisterinnen und Betreuungsdienstleister. Anspruch auf Gemeindebeiträge haben nach dem Prinzip der Subjektfinanzierung Eltern mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Villmergen.

Beitragsberechtigte familienergänzende Kinderbetreuungsangebote sind:

- Kindertagesstätten (Kinderhorte und Kinderkrippen), die Kinder im Vorschulalter professionell betreuen
- Kindertagesstätten (Kinderhorte und Kinderkrippen), die Kinder im Kindergarten- und Schulalter professionell betreuen
- modulare Tagesstrukturen wie:
  - Morgenbetreuung
  - Mittagstisch
  - Mittagsbetreuung
  - Frühnachmittagsbetreuung
  - Spätnachmittagsbetreuung
  - Begleitung der Kindergartenschüler und -schülerinnen von der in Villmergen ansässigen familienergänzenden Kinderbetreuungsinstitution in den Kindergarten und Abholung der Kindergartenschüler vom Kindergarten in die in Villmergen ansässige familienergänzende Kinderbetreuungsinstitution
  - Betreuung während der Schulferien
- Tagespflegeeltern, Tagesmütter oder Tagesväter, die Kinder bei sich zu Hause betreuen

- <u>Gemeindebeiträge</u>

  Die Gemeinde hat sich laut Kinderbetreuungsgesetz unabhängig vom geografischen Betreuungsort nach Massgabe der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Erziehungsberechtigten an den Kosten der familienergänzenden Kinderbetreuung zu beteiligen. Wie hoch die Gemeindebeiträge zu sein haben, ist gesetzlich nicht festgelegt. Somit darf die Gemeinde über ihre Anteile an den Kosten der familienergänzenden Kinderbetreuung frei entscheiden. Die Gemeindebeiträge müssen lediglich nach finanzieller Leistungsfähigkeit der Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller abgestuft sein.

  Die an die Gemeindebeitragsberechtigung gestellten Anforderungen bleiben im neuen Reglement die gleichen wie bisher.

  Familien mit Kindern im Vorschul- oder Schulalter müssen nachweisen, dass sie wegen Erwerbstätigkeit, Ausbildung/Weiterbildung oder für Vermittelbarkeit bei der Stellensuche familienergänzende Kinderbetreuung benötigen. Eltern mit Kindern, die wegen besonderer sozialer Verhältnisse oder aus gesundheitlichen Gründen nachgewiesenermassen familienergänzende Kinder-

betreuung beanspruchen müssen, erhalten ebenfalls Unterstützung der Gemeinde.

Villmergen gab im Jahr 2023 rund Fr. 360'000.— für die familienergänzende Kinderbetreuung aus. Damit lag unsere Gemeinde gemäss einer letzthin veröffentlichten kantonalen INFRAS-Studie mit Zahlen für das Schuljahr 2020/2021, bezogen auf die Kinderzahlen, schätzungsweise über dem Durchschnitt der Gemeinden im Bezirk Bremgarten. Und die Leistung unserer Gemeinde war vermutlich sogar deutlich höher als die mittleren Beiträge der Aargauer Gemeinden.

Die Gemeindebeiträge verteilten sich im Jahre 2023 so:

Anzahl Fälle nach steuerbarem Einkommen			
Total	≤ 30’000	30'001-70’000	> 70’000
163	74	66	23

Gemeindebeiträge nach steuerbarem Einkommen			
Total	≤ 30’000	30'001-70’000	> 70’000
359'969.90	184'302.80	132'650.25	43'016.85

Der bedeutende volkswirtschaftliche Nutzen der Investitionen in die familienergänzende Kinderbetreuung wird in angesehenen internationalen und nationalen Studien als erwiesen betont. In unserer Gemeinde mit ihren sozialen Strukturen drückt sich der positive Effekt der Subventionen für die familienergänzende Kinderbetreuung vor allem in markanten Minderausgaben bei der materiellen Hilfe aus.

Ohne Gemeindebeiträge wären die finanzschwächsten Eltern nicht in der Lage, sich eine externe Kinderbetreuung zu leisten. Sie könnten keiner Erwerbstätigkeit nachgehen, wären als Arbeitsstellensuchende nicht vermittelbar oder hätten nicht die Zeit, die ihre Weiterbildung erfordert. Dank der unterstützten Betreuung ihrer Kinder bleiben sie auch als Mütter und Väter beruflich am Ball. Sie schaffen den Wiedereinstieg in das Erwerbsleben oder dürfen sogar eine besser bezahlte Stelle annehmen. So kommen sie finanziell zumeist über die Runden und müssen nicht von Sozialhilfe abhängig sein.

Der Gemeinderat schlägt deshalb vor, den untersten Einkommensklassen bis und mit Fr. 30'000.— deutlich höhere Beiträge auszurichten als bisher. Die Einkommen zwischen Fr. 30'001.— und Fr. 70'000.— sollen inskünftig

etwas bessergestellt sein als heute. Wer über Fr. 70'000.— massgebendes Einkommen ausweist, erhält in Zukunft markant weniger. Und für Einkommen über Fr. 80'000.— sind keine Gemeindebeiträge mehr vorgesehen. Profitieren sollen in Zukunft also schwerpunktmässig die Familien mit geringen und mit niedrigen Einkommen.

Eine aktuelle Berechnung zeigt, dass sich die Kosten 2023 von Fr. 360'000.— mit dem neuen Finanzierungsmodell auf Fr. 325'000.— reduzieren werden. Gesamthaft sind diese jedoch stark abhängig von der Anzahl Beitragsgesuche.

Das massgebende Einkommen/Gesamteinkommen, der Gemeindebeitragstarif und die maximal subventionsberechtigten Betreuungskosten bestimmen die Gemeindebeitragsleistung.

– Massgebendes Einkommen/Gesamteinkommen

  Die Berechnungsformel für das massgebende Einkommen/Gesamteinkommen ist im Vergleich mit der bisherigen deutlich vereinfacht, klar und verständlich. Sie soll den sozialen und finanziellen Verhältnissen von allen gesuchstellenden Familien möglichst gerecht werden. Die Formel lautet:

	Steuerbares Einkommen gemäss rechtskräftiger Steuerveranlagung, die nicht älter ist als zwei Jahre
+	20 % des steuerbaren Vermögens
+	Einkaufsbeiträge für die 2. Säule (berufliche Vorsorge gemäss BVG)
+	Beiträge für die Säule 3a (gebundene Vorsorge gemäss BVG)
+	Differenz zwischen der Liegenschaftsunterhaltskostenpauschale gemäss Steuergesetz und den diese Pauschale übersteigenden, in der Steuerveranlagung ausgewiesenen Liegenschaftsunterhaltskosten
=	massgebendes Einkommen

– Tarif

Gemeindebeitragstarif

Massgebendes Einkommen

von Franken	bis Franken	Gemeindebeitrag in %
0	30'000	75
30'001	35'000	70
35'001	40'000	65
40'001	45'000	60
45'001	50'000	55
50'001	55'000	50
55'001	60'000	40
60'001	65'000	30
65'001	70'000	20
70'001	75'000	10
75'001	80'000	5
über 80'000		0

– Maximal subventionsberechtigte Betreuungskosten
(Betreuungskosten, die ungeachtet des Tarifs, den die Kinderbetreuungseinrichtung verlangt, höchstens gemeindebeitragsberechtigt sind.)

Kindertagesstätte (Kinderhort, Kinderkrippe)

– Kleinkinder bis zum Alter von 18 Monaten:
Fr. 120.— pro Tag
Fr. 84.— pro Halbtag mit Mittagessen
Fr. 60.— pro Halbtag ohne Mittagessen

– Kinder ab dem Alter von 18 Monaten:
Fr. 100.— pro Tag
Fr. 70.— pro Halbtag mit Mittagessen
Fr. 50.— pro Halbtag ohne Mittagessen

Tagespflegeeltern, Tagespflegemutter, Tagespflegevater

Fr. 13.— pro Stunde

– Weitere Änderungen aufgrund der Praxiserfahrungen mit dem bisherigen Regelwerk

  Das neue Reglement enthält im Übrigen verschiedene Anpassungen, die aufgrund der langjährigen Erfahrungen mit den heutigen Erlassen eingeflossen sind. Sie füllen echte Lücken, präzisieren oder begrenzen. Namentlich zu erwähnen ist die neue, einschränkende Bestimmung, wonach der Gemeindebeitrag rückwirkend für maximal dem Gesuchstellungsmonat vorausgegangene drei Monate ausgerichtet wird.

Schlussfolgerung

Das neue Reglement über die Gemeindebeiträge an die familienergänzende Kinderbetreuung löst die heutigen kaum überblickbaren und nur schwer verständlichen kommunalen Erlasse mit einer kurz gehaltenen, verständlichen Fassung ab. Gleichzeitig bildet dieses Reglement die Grundlage dafür, die Leistungen der Gemeinde für das Vereinbaren von Familie mit Beruf gezielter für einkommensschwache Eltern einzusetzen. Familien, die nicht existenziell auf Subventionen angewiesen sind, erhalten keine Gelder.

Das vollständige Reglement

Das Reglement der Gemeinde Villmergen über die Gemeindebeiträge an die familienergänzende Kinderbetreuung kann im Internet unter www.villmergen.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindekanzlei bestellt werden.

Reglement der Gemeinde Villmergen über die Gemeindebeiträge an die familienergänzende Kinderbetreuung

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt, das Reglement der Gemeinde Villmergen über die Gemeindebeiträge an die familienergänzende Kinderbetreuung gutzuheissen.

Antrag

Das Reglement der Gemeinde Villmergen über die Gemeindebeiträge an die familienergänzende Kinderbetreuung sei zu genehmigen.

Traktandum 6

**Erwerb des Grundstücks Parzelle 2452, Schulhausstrasse 16,
von der Erbengemeinschaft Adelheid Michel zum Preis von Fr. 490'000.—**

Ausgangslage

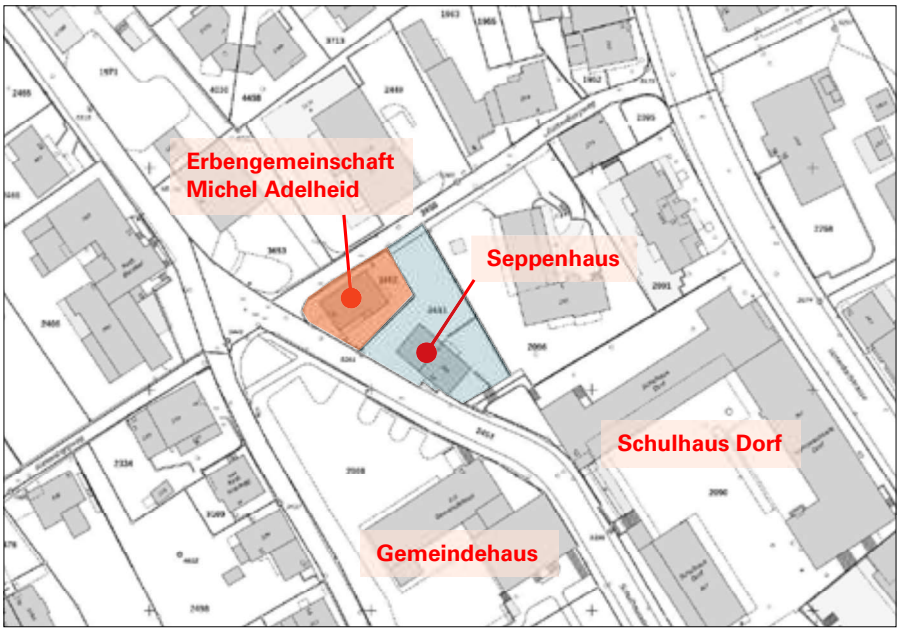
Die Wohnhausliegenschaft der Erbengemeinschaft Adelheid Michel an der Schulhausstrasse 16, Parzelle 2452, in Villmergen steht leer und ist dem Gemeinderat zum Kauf angeboten worden. Das Grundstück mit dem Wohngebäude Nr. 406 liegt gemäss dem Bauzonenplan der Gemeinde Villmergen in der Zentrumszone (Z) und steht angrenzend zur Parzelle 2451, Schulhausstrasse 14, Seppenhaus, welche bereits im Eigentum der Einwohnergemeinde Villmergen ist.

Der Gemeinderat hat Interesse am Kauf der Liegenschaft bekundet. Er hat mit der Erbengemeinschaft Adelheid Michel bzw. mit deren Willensvollstrecker Notar lic. iur. Raphael Hofstetter, Notariat und Advokatur Hofstetter, Villmergen, den Kaufpreis von Fr. 490'000.— festgelegt.

Das Grundstück der Erbengemeinschaft Adelheid Michel soll der Einwohnergemeinde Villmergen als Arrondierung mit dem benachbarten Grundstück Parzelle 2451, Schulhausstrasse 14, Seppenhaus, und der Schulanlage Dorf dienen. Zudem soll der Erwerb der erwähnten Liegenschaft der Einwohnergemeinde Villmergen für eine bessere Weiterentwicklung des gesamten Areals und/oder für den attraktiveren Verkauf der beiden Grundstücke gemeinsam helfen. Dadurch stehen zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin alle Optionen offen.

Gebäudedaten

Parzelle	2452
Parzellenfläche	317 m²
Bauzone	Zentrumszone (Z)
Gebäudenummer	406
Wohnfläche	ca. 150 m²
Adresse	Schulhausstrasse 16
Baujahr	1905



Situationsplan: Bauverwaltung Villmergen.

Liegenschaft Schulhausstrasse 16. Foto: Bauverwaltung Villmergen.

Terminplan

Der Erwerb der Liegenschaft soll im Frühling 2025 durchgeführt werden.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks Parzelle 2452, Schulhausstrasse 16, von der Erbengemeinschaft Adelheid Michel belaufen sich auf pauschal Fr. 490’000.—. Zusätzlich werden die Notar- und Grundbuchkosten je zur Hälfte von der Verkäuferin (Erbengemeinschaft Adelheid Michel) und der Käuferin (Einwohnergemeinde Villmergen) übernommen.

Bei der Abwicklung des Erwerbs des Grundstücks handelt es sich um eine Finanzierung durch das Finanzvermögen. Der Kauf hat keinen Einfluss auf die Verschuldung der Gemeinde (Verschiebung von Cash zu Anlagevermögen). Der Erwerb wird mit den eigenen liquiden Mitteln respektive mit bereits vorhandenen Festdarlehen beglichen.

Laut § 11 der Gemeindeordnung der Gemeinde Villmergen ist für den Kauf dieser Parzelle die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich (Kaufpreis über Fr. 100'000.—).

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Einwohnergemeindeversammlung, dem Erwerb des Grundstücks Parzelle 2452, Schulhausstrasse 16, von der Erbengemeinschaft Adelheid Michel zum Preis von Fr. 490'000.— zuzustimmen.

Antrag

Dem Erwerb des Grundstücks Parzelle 2452, Schulhausstrasse 16, von der Erbengemeinschaft Adelheid Michel zum Preis von Fr. 490'000.— sei zuzustimmen.

Traktandum 7

Budget 2025 mit einem Steuerfuss von 102 %

1. Erfolgsrechnung

1.1 Budget der Gemeinde Villmergen (konsolidiert, inklusive Spezialfinanzierungen)

Das Budget 2025 wurde basierend auf einem unveränderten Steuerfuss von 102 % erstellt. Das konsolidierte Budget 2025 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 632'458.— ab. Dies ist um Fr. 458'478.— besser als das Vorjahresbudget. Bei der Einwohnergemeinde resultiert ein negatives Gesamtergebnis von Fr. 684'074.—.

Zusammenzug Ergebnisse	Einwohner-gemeinde	Wasser-werk	Abwasser-beseitigung	Abfall-wirtschaft	Elektrizitäts-werk	Wärme-versorgung	Gemeinde konsolidiert
Betrieblicher Aufwand	33'671'664	2'211'000	1'879'054	789'857	16'924'700	182'000	55'658'275
Betrieblicher Ertrag	31'861'347	3'013'000	1'327'161	740'504	17'847'700	158'000	54'947'712
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	**-1'810'317**	**802'000**	**-551'893**	**-49'353**	**923'000**	**-24'000**	**-710'563**
Ergebnis aus Finanzierung	**288'113**	**-17'000**	**16'352**	**1'426**	**6'000**	**-**	**294'891**
Operatives Ergebnis	**-1'522'204**	**785'000**	**-535'541**	**-47'927**	**929'000**	**-24'000**	**-415'672**
Ausserordentliches Ergebnis	**838'130**	**-**	**-**	**-**	**210'000**	**-**	**1'048'130**
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung 2025	**-684'074**	**785'000**	**-535'541**	**-47'927**	**1'139'000**	**-24'000**	**632'458**
Budget 2024	*-845'920*	*384'000*	*-254'600*	*-51'500*	*1'062'000*	*-120'000*	*173'980*

+ = Ertragsüberschuss / - = Aufwandüberschuss

1.2 Ergebnisse der Abteilungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Nettoaufwand resp. den Nettoertrag der einzelnen Abteilungen konsolidiert, inklusive Spezialfinanzierungen.

Zusammenzug nach Abteilungen	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
ALLGEMEINE VERWALTUNG	**4'056'919**	**1'185'943**	**3'861'580**	**1'140'810**	**3'669'528**	**1'114'347**
Nettoaufwand		2'870'976		2'720'770		2'555'181
ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT, VERTEIDIGUNG	**2'676'498**	**1'119'405**	**2'396'100**	**1'013'860**	**2'550'602**	**1'010'761**
Nettoaufwand		1'557'093		1'382'240		1'539'841
BILDUNG	**11'669'082**	**544'589**	**11'442'090**	**525'210**	**10'889'653**	**514'717**
Nettoaufwand		11'124'493		10'916'880		10'374'936
KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	**1'325'478**	**304'101**	**1'312'700**	**287'200**	**1'345'164**	**284'947**
Nettoaufwand		1'021'377		1'025'500		1'060'217
GESUNDHEIT	**1'637'273**		**1'308'560**		**1'455'066**	
Nettoaufwand		1'637'273		1'308'560		1'455'066
SOZIALE SICHERHEIT	**5'605'798**	**1'517'551**	**5'425'250**	**1'390'090**	**5'243'341**	**1'491'053**
Nettoaufwand		4'088'247		4'035'160		3'752'288
VERKEHR	**1'178'422**	**22'120**	**1'089'520**	**14'520**	**959'426**	**40'021**
Nettoaufwand		1'156'302		1'075'000		919'405
UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	**6'416'418**	**5'935'159**	**5'680'910**	**5'096'680**	**5'890'383**	**5'401'433**
Nettoaufwand		481'259		584'230		488'951
VOLKSWIRTSCHAFT	**18'433'321**	**18'790'390**	**22'279'760**	**22'673'870**	**17'852'610**	**18'239'888**
Nettoertrag	357'069		394'110		387'278	
FINANZEN UND STEUERN ohne Abschluss	**6'568'802**	**28'626'549**	**6'382'030**	**27'289'770**	**6'181'905**	**29'143'550**
Nettoertrag	22'057'747		20'907'740		22'961'645	
Zwischentotal Erfolgsrechnung	**59'568'011**	**58'045'807**	**61'178'500**	**59'432'010**	**56'037'679**	**57'240'716**
Entnahme aus Aufwertungsreserve		838'130		900'570		963'010
Ertragsüberschuss					2'166'047	
Aufwandüberschuss		684'074		845'920		
Gesamttotal Erfolgsrechnung	**59'568'011**	**59'568'011**	**61'178'500**	**61'178'500**	**58'203'726**	**58'203'726**

1.3 Abweichungen gegenüber Budget 2024

Allgemeine Verwaltung			
Nettoaufwand 2025	Vorjahresbudget	Abweichung	
Fr. 2'870'976	**Fr. 2'720'770**	**Fr. +150'206**	**+5.23 %**

Der Personalaufwand in der allgemeinen Verwaltung fällt aufgrund von Personalmutationen, Pensenerhöhungen, individuellen Lohnerhöhungen sowie der prognostizierten Teuerung voraussichtlich um Fr. 117'864.— höher aus als im Vorjahresbudget. Eine Erhöhung um 20 Stellenprozente ist aufgrund der steigenden Arbeitslast in der Bauverwaltung vorgesehen. Zudem sollen Lehrabgänger/-innen der Gemeindeverwaltung künftig für weiterhin ein halbes Jahr über das Lehrende hinaus weiterbeschäftigt werden, um dem Fachkräftemangel der Branche öffentliche Verwaltung entgegenzuwirken. Die ehemaligen Lernenden werden so weiter in der Branche gehalten und können auf der Stellensuche begleitet werden.

Per 1. Januar 2025 tritt das Bundesgesetz über die Bekämpfung des missbräuchlichen Konkurses in Kraft. Das führt zur Aufhebung von Art. 43 Ziff. 1 SchKG. Bis anhin waren Steuerforderungen und andere im öffentlichen Recht begründete Leistungen von der Konkursbetreibung ausgeschlossen. Dies wird sich mit Inkrafttreten des überarbeiteten SchKG per 1. Januar 2025 ändern. Daher müssen selbstständig erwerbende Personen, die im Handelsregister eingetragen sind, künftig auf Konkurs betrieben werden. Aufgrund der fehlenden Erfahrungswerte ist es nicht möglich, eine genaue Prognose der Kostenentwicklung zu erstellen. Mithilfe von Auswertungen, den bekannten durchschnittlichen Kosten eines Konkursverfahrens und möglichen Verfahrensszenarien wurde eine Schätzung vorgenommen. Die budgetierten Betreibungskosten fallen netto voraussichtlich um Fr. 32'000.— höher aus.

Der Unterhalt der Informatik wird weiter professionalisiert, was mit Mehrkosten von Fr. 33'512.— verbunden ist. Dadurch wird die Sicherheit und Zuverlässigkeit der Informatik erhöht. Der Gemeinderat und die Mitarbeitenden sind auf eine funktionierende Informatik angewiesen. Zudem soll mit verschiedenen Softwareanschaffungen auch die Digitalisierung weiter vorangetrieben werden. Die Abschreibungen fallen aufgrund der getätigten Investitionen um Fr. 35'044.— höher aus als im Jahr 2024. Dies betrifft das Projekt «Umsetzung IT-Konzept». Die Abschreibungsdauer beträgt fünf Jahre.

Im Bereich der Verwaltungsliegenschaften liegen die Kosten um Fr. 63'927.— unter dem Vorjahresbudget. Im Jahr 2024 wurden zwei Sitzungszimmer im Ge-

meindehaus neu eingerichtet. Im Jahr 2025 sind weniger Anschaffungen geplant, weshalb die Kosten voraussichtlich um Fr. 21‘300.— tiefer ausfallen werden. Für Honorare externer Berater, Gutachter wurden im Budget 2025 keine Kosten eingestellt. Im Vorjahresbudget waren Fr. 20‘000.— für eine Machbarkeitsstudie Kombibauten enthalten. Die Unterhaltskosten für die Verwaltungsliegenschaften können von Jahr zu Jahr stark variieren. Die für das Jahr 2025 geplanten Unterhaltskosten liegen mit Fr. 88‘245.— um Fr. 20‘955.— unter dem Vorjahreswert.

Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigungg			
Nettoaufwand 2025	Vorjahresbudget	Abweichung	
Fr. 1'557’093	**Fr. 1'382’240**	**Fr. +174'853**	**+11.23 %**

In den Budgets 2023 und 2024 waren keine Gemeindebeiträge an den Kindes- und Erwachsenenschutzdienst Bezirk Bremgarten eingestellt. Weil noch nicht alle Mandate haben übertragen werden können, muss weiterhin ein Beitrag bezahlt werden. Im Budget 2025 wird mit Kosten von Fr. 150‘000.— gerechnet. Die Mandate sollten laufend auf den KESD Villmergen übertragen werden. Der Gemeindebeitrag von Villmergen an das regionale Zivilstandsamt liegt um Fr. 14‘520.—, jener für den Bereich Feuerwehr aufgrund tieferer Unterhaltskosten und höherer Feuerwehrpflichtersatzabgaben um Fr. 14'796.— unter dem Vorjahresbudget.

Betreibungsamt

Aufgrund steigender prognostizierter Gebühreneinnahmen schliesst das Betreibungsamt voraussichtlich mit einem Gewinn von Fr. 97‘600.— (Vorjahr Fr. 63‘720.—) ab.

Kindes- und Erwachsenenschutzdienst Villmergen

Die Anzahl der Mandate steigt stetig an. Zudem ist mit weiteren Mandatsübernahmen vom Kindes- und Erwachsenenschutzdienst des Bezirks Bremgarten zu rechnen. Der deshalb erhöhte Stellenplan verursacht zusammen mit der Teuerung und den individuellen Lohnerhöhungen Mehrkosten von Fr. 112‘758.—. Durch die Übernahme der Mandate der Gemeinde Büttikon (abgeschlossener Gemeindevertrag) ist mit neuen Einnahmen von Fr. 34‘200.— zu rechnen.

Bildung			
Nettoaufwand 2025	Vorjahresbudget	Abweichung	
Fr. 11'124'493	**Fr. 10'916'880**	**Fr. +207'613**	**+1.87 %**

Die Gemeinden beteiligen sich mit 35 % am Personalaufwand der Volksschule. Für das Jahr 2025 wird über alle Schulstufen mit Mehrkosten von Fr. 127'118.— gerechnet.

Mehrkosten zeigen sich auch im Bereich der Oberstufe. Der Nettoaufwand fällt gegenüber dem Vorjahresbudget um Fr. 103'831.— höher aus. Für die Anschaffung von Lehrmitteln sind gegenüber dem Vorjahr Fr. 29'829.— weniger budgetiert. Es wird jeweils möglichst genau geplant, welche Lehrmittel im kommenden Jahr angeschafft werden sollen. Dabei kann es zu jährlichen Schwankungen kommen. Für Anschaffungen Schulmobiliar sind Fr. 79'200.— im Budget 2025 eingestellt. Dabei handelt es sich um die Anschaffungen für ein zusätzliches Klassenzimmer aufgrund einer dritten ersten Sekundarabteilung, um Ablagesysteme im Werkraum und einen neuen TTG-Raum. Für Schulgelder an andere Gemeinden (Bezirksschulen Wohlen und Dottikon, RIK Wohlen) sind aufgrund steigender Kosten Fr. 50'486.— mehr eingestellt als im Budget 2024.

Für die Schulliegenschaften sind total Fr. 26'533.— weniger budgetiert als im Vorjahr. Die anstehenden Unterhaltskosten variieren von Jahr zu Jahr.

Der um Fr. 60'770.— tiefere Personalaufwand im Bereich Volksschule sonstiges ist zurückzuführen auf eine befristete Reduktion des Stellenplans der Schulsozialarbeit (30 %) und den Wegfall der ICT-Pensen, da diese mit Ausnahme des Leiters Medien und Informatik neu über das Kontingent des Kantons abgewickelt werden können.

Der Budgetbetrag für die Schulgelder der Kantons- und Berufsschulen wurde aufgrund der Vorjahreswerte um Fr. 67'000.— erhöht. Die Kosten stehen in Abhängigkeit zu der Anzahl an Kantonsschüler/-innen und Lernenden.

Kultur, Sport und Freizeit			
Nettoaufwand 2025	Vorjahresbudget	Abweichung	
Fr. 1'021'377	**Fr. 1'025'500**	**Fr. –4'123**	**–0.40 %**

Keine Bemerkungen.

Gesundheit			
Nettoaufwand 2025	Vorjahresbudget	Abweichung	
Fr. 1'637'273	**Fr. 1'308'560**	**Fr. +328'713**	**+20.08 %**

Die Restkosten für die Pflegefinanzierung sind stark am Steigen. Gegenüber dem Vorjahresbudget (Fr. 865'000.—) musste mit Fr. 1'200'000.— ein deutlich höherer Betrag eingestellt werden. Dieser entspricht der Hochrechnung der im Jahr 2024 voraussichtlich anfallenden Kosten. Sie lassen sich von der Gemeinde nicht beeinflussen.

Soziale Sicherheit			
Nettoaufwand 2025	Vorjahresbudget	Abweichung	
Fr. 4'088'247	**Fr. 4'035'160**	**Fr. +53'087**	**+1.30 %**

Der Personalaufwand des Sozialdiensts liegt um Fr. 13'480.— unter dem Vorjahresbudget und steht im Zusammenhang mit Personalmutationen und einer Reduktion des Stellenplans.

Die budgetierten Kosten für die Alimentenbevorschussung, die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe und das Asylwesen wurden aufgrund der Hochrechnung Januar bis Juli 2024 ermittelt und entsprechen der Anzahl der aktuellen Fälle. Sie liegen um Fr. 113'261.— unter dem Vorjahreswert.

An der Gemeindeversammlung vom 22. November 2024 wird ein überarbeitetes Reglement für die familienergänzende Kinderbetreuung den Stimmberechtigten zur Genehmigung unterbreitet. Eine aktuelle Berechnung zeigt, dass sich die Kosten 2023 von Fr. 360'000.— mit dem neuen Finanzierungsmodell auf Fr. 325'000.— reduzieren würden. Gesamthaft stehen diese jedoch stark in Abhängigkeit zu der Anzahl Fälle/Beitragsgesuche.

Bisher konnten zwei Drittel (Fr. 33'500.—) der Kosten für die Arbeitsintegration aus einem Fonds entnommen werden, welcher im Jahr 2024 saldiert sein wird. Es können somit keine Entnahmen mehr getätigt werden.

Die Restkosten Sonderschulung steigen um Fr. 121'480.— und liegen bei jährlich Fr. 2'194'430.—. Die Gesamtkosten werden im Kanton Aargau nach Anzahl Einwohner/-innen auf die Gemeinden verteilt. Im Jahr 2025 betrifft dies die Kosten aus dem Jahr 2024. Die Verrechnung findet immer ein Jahr versetzt statt.

Verkehr			
Nettoaufwand 2025	Vorjahresbudget	Abweichung	
Fr. 1'156'302	**Fr. 1'075'000**	**Fr. +81'302**	**+7.03 %**

Gemeindestrassen

Im Jahr 2025 sind für die Zustandsbeurteilung Passerelle Fr. 12'600.— und die Planung der Haltestellen Dorfmattenstrasse Fr. 20'000.— eingestellt. Aufgrund der getätigten Investitionen fallen die Abschreibungen um Fr. 36'073.— höher aus. Die internen Verrechnungen der Werkhofleistungen für den Bereich Gemeindestrassen wurden um Fr. 15'010.— höher budgetiert. Es handelt sich dabei um Annahmen aufgrund der vergangenen Jahre.

Umweltschutz und Raumordnung (steuerfinanzierter Bereich)			
Nettoaufwand 2025	Vorjahresbudget	Abweichung	
Fr. 481'259	**Fr. 584'230**	**Fr. –102'971**	**–21.40 %**

Im Budget 2024 waren für den Ersatz des Dorfbrunnens und für die Planung Gerinneverbreiterung Sandbüelbächli je Fr. 50'000.— eingestellt. Diese Kosten waren einmalig. Sie werden im Jahr 2025 nicht mehr anfallen. Der Brunnen wurde von Privaten finanziert (Sponsoring).

Volkswirtschaft			
Nettoertrag	Vorjahresbudget	Abweichung	
Fr. 357'069	**Fr. 394'110**	**Fr. –37'041**	**–10.37 %**

Für den Ersatz der Beschilderungen der Waldstrassen sind Fr. 7'500.— und für Sicherheitsholzungen sowie Material des Zivilschutzes Fr. 20'000.— budgetiert.

Der Gewinnanteil am Forstbetrieb Rietenberg fällt um voraussichtlich Fr. 4'370.— und die Konzessionsentschädigungen des EW Villmergen Fr. 5'100.— tiefer aus als im Vorjahresbudget.

Finanzen und Steuern exkl. Abschluss			
Nettoertrag	Vorjahresbudget	Abweichung	
Fr. 22'057'747	**Fr. 20'907'740**	**Fr. +1'150'007**	**+5.21 %**

Der Bereich Finanzen und Steuern schliesst gemäss Budget deutlich besser ab als im Vorjahr. Vor allem dank dem Bevölkerungswachstum ist mit höheren Steuererträgen von Fr. 1'108'275.— zu rechnen.

Bei den Liegenschaften im Finanzvermögen wird gegenüber dem Vorjahresbudget aufgrund von zusätzlichen Vermietungen mit einem Mehrertrag von Fr. 22'188.— gerechnet. Aufwandseitig zeigt sich eine Reduktion von Fr. 11'616.— bei den Ver- und Entsorgungskosten.

2. Steuern

2.1 Gemeindesteuern

Bei den Einkommens- und Vermögenssteuern der natürlichen Personen liegt der Ertrag voraussichtlich um 5,98 % oder Fr. 967'985.— über dem Vorjahresbudget. Die Steuereinnahmen steigen einerseits aufgrund des Bevölkerungswachstums, andererseits wurden auch die budgetierten Steuererträge aus den Vorjahresperioden aufgrund der Entwicklung der erreichten Werte in den letzten Rechnungsabschlüssen erhöht. Die Erträge der Steuern juristischer Personen sind mit 3,1 Millionen Franken im Budget eingestellt.

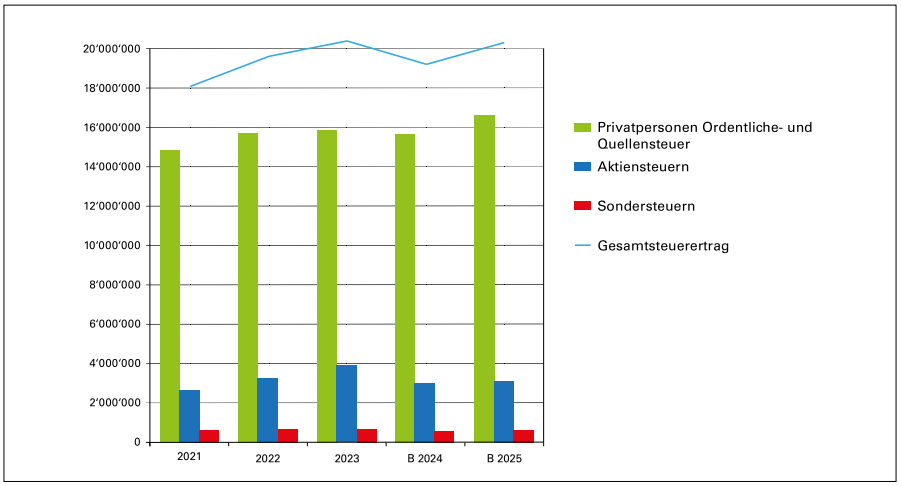
2.2 Sondersteuern

Die Sondersteuern sind nicht voraussehbar und daher äusserst schwer zu budgetieren. Der immer noch überdurchschnittliche Landhandel hat sich in höheren Grundstückgewinnsteuern ausgewirkt. Budgetiert wurde mit Fr. 588'298.— praktisch dieselbe Zahl wie im Vorjahr.

2.3 Steuerbudget 2025

Steuererträge	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
Einkommens- und Vermögenssteuern	16'183'795	15'215'810	15'398'419
./. Nettoverluste inkl. Delkredere	-65'000	-130'000	-61'090
Quellensteuern	493'792	550'000	498'969
Aktiensteuern	3'100'000	3'000'000	3'886'948
Total Gemeindesteuern	**19'712'587**	**18'635'810**	**19'723'247**
Nachsteuern, Bussen ./. Verlust	30'000	40'000	5'359
Grundstückgewinnsteuern ./. Verlust	461'298	450'000	553'815
Erbschafts- und Schenkungssteuern	50'000	20'000	55'908
Hundesteuern	47'000	46'800	49'000
./. Nettoverluste inkl. Delkredere	-	-	-13'345
Total Sondersteuern	**588'298**	**556'800**	**650'737**
Gesamtsteuerertrag	**20'300'885**	**19'192'610**	**20'373'983**

2.4 Entwicklung des Steuerertrags (Steuerfuss 102 %)



3. Investitionsrechnung und Selbstfinanzierung

3.1 Investitionsrechnung der Gemeinde Villmergen (konsolidiert inklusive Spezialfinanzierungen)

Im Jahr 2025 sollen Nettoinvestitionen von Fr. 9'502'570.— getätigt werden. Die Investitionsausgaben entsprechen mit Fr. 10'902'570.— dem Vorjahresniveau.

Investitionen	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
Allgemeine Verwaltung			290'000		140'225	1'595'402
Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung			122'500	51'900		
Bildung	2'089'850	19'000	400'000		1'200'228	30'372
Kultur, Sport und Freizeit						20'000
Verkehr	2'188'720		1'724'500		853'875	
Umweltschutz, Raumordnung	3'286'000	706'000	3'708'000	880'000	2'771'169	1'281'692
Volkswirtschaft	3'338'000	675'000	3'152'000	310'000	1'896'362	520'090
Total	**10'902'570**	**1'400'000**	**9'397'000**	**1'241'900**	**6'861'858**	**3'447'556**
Nettoinvestitionen		*9'502'570*		*8'155'100*		*3'414'302*

Der Grossteil der Investitionen fällt in den gebührenfinanzierten Bereichen Wasser, Abwasser und Elektrizität an.

Massgebend für die Vermögensentwicklung ist die Selbstfinanzierung. Sie entspricht der Summe der selbst im selben Rechnungsjahr erwirtschafteten Mittel, welche zur Finanzierung der Investitionen eingesetzt werden kann. Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt, welcher Anteil der Nettoinvestitionen aus eigenen Mitteln finanzierbar ist. Jährliche höhere Schwankungen beim Selbstfinanzierungsgrad sind nicht ungewöhnlich. Langfristig sollte ein Selbstfinanzierungsgrad von 100 % angestrebt werden.

Zusammenzug	Einwohner-gemeinde	Wasser-werk	Abwasser-beseitigung	Abfall-wirtschaft	Elektrizitäts-werk	Wärme-versorgung	Gemeinde konsolidiert
Nettoinvesti-tionen	4'259'570	-1'184'000	-1'396'000	-	-1'445'000	1'218'000	-9'502'570
Selbstfinanzie-rung	1'562'350	1'342'000	-912'329	-31'627	2'456'000	-24'000	4'392'394
Finanzierungs-ergebnis	-2'697'220	158'000	-2'308'329	-31'627	1'011'000	-1'242'000	-5'110'176
Selbstfinanzie-rungsgrad	36.7%	113.3%	0.0%	0.0%	170.0%	0.0%	46.2%
- = Finanzierungsfehlbetrag / + = Finanzierungsüberschuss							

Die Selbstfinanzierung von Fr. 4'392'394.— reicht nicht aus, um die Nettoinvestitionen zu finanzieren. Es resultiert ein Finanzierungsfehlbetrag von Fr. 5'110'176.—. Der Selbstfinanzierungsgrad liegt bei 46,2 %.

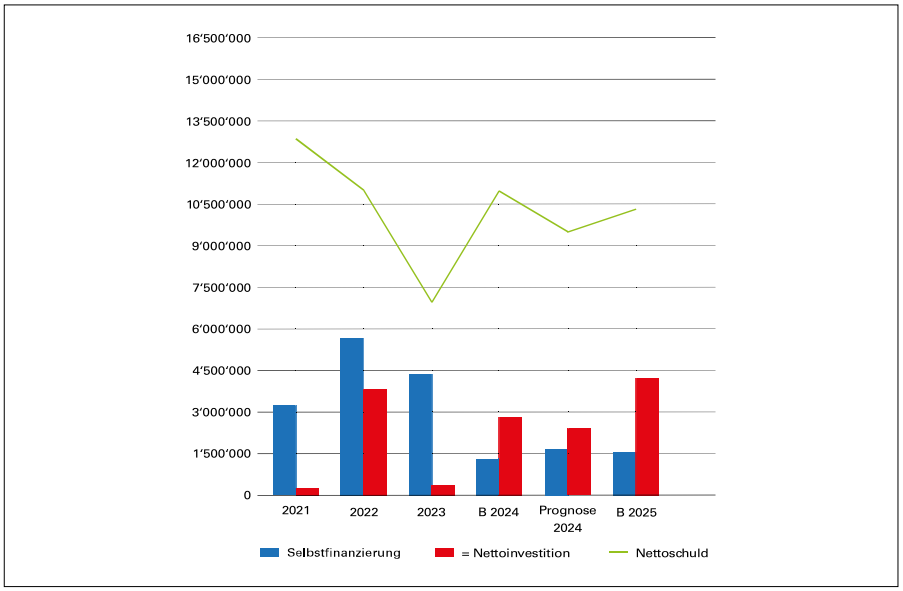
3.2 Investitionsrechnung der Einwohnergemeinde

Die Nettoinvestitionen belaufen sich auf voraussichtlich Fr. 4'259'570.—. Mit einer Selbstfinanzierung von Fr. 1'562'350.— wird ein Selbstfinanzierungsgrad von 36,7 % erreicht. Die Verschuldung wird somit ansteigen. Aufgrund der guten Ergebnisse der letzten Jahre konnte diese jedoch auf ein gutes Niveau gebracht werden. Auch für das Jahr 2024 wird ein leicht besserer Abschluss als budgetiert erwartet.

Die Zahlen in den nachfolgenden Grafiken können von den Budgetzahlen 2025 abweichen. Sie werden aus dem Finanzplan entnommen. Es sind auch noch nicht bewilligte Projekte berücksichtigt.

Investitionen / Selbstfinanzierung	2021	2022	2023	B 2024	Prognose 2024	B 2025
Selbstfinanzierung	3'257'233	5'705'298	4'417'771	1'318'280	1'673'000	1'562'350
Investitionsausgaben Einwohnergemeinde	2'898'915	3'868'415	2'194'328	2'887'000	2'468'900	4'278'570
Investitionseinnahmen Einwohnergemeinde	2'637'359	15'001	1'840'774	51'900	51'900	19'000
= Nettoinvestition	261'557	3'853'414	353'554	2'835'100	2'417'000	4'259'570
Selbstfinanzierungsgrad im Rechnungsjahr	1245.3%	148.1%	1249.5%	45.4%	69.2%	36.7%
Nettoschuld	12'983'400.86	11'103'077.72	7'026'715.15	11'077'000.00	7'742'000.00	10'412'000.00

Die Tabelle und die unten abgebildete Grafik zeigen die Nettoinvestitionen sowie deren Selbstfinanzierung in den letzten Jahren mit Ausblick auf Ende Budgetperiode 2025. In den Jahren 2021 bis 2023 konnte die Nettoschuld aufgrund der guten Ergebnisse deutlich reduziert werden. In den Jahren 2024 und 2025 ist eine Zunahme der Verschuldung zu erwarten. Die Nettoschuld wird per 31. Dezember 2025 voraussichtlich bei rund 10,5 Millionen Franken liegen.



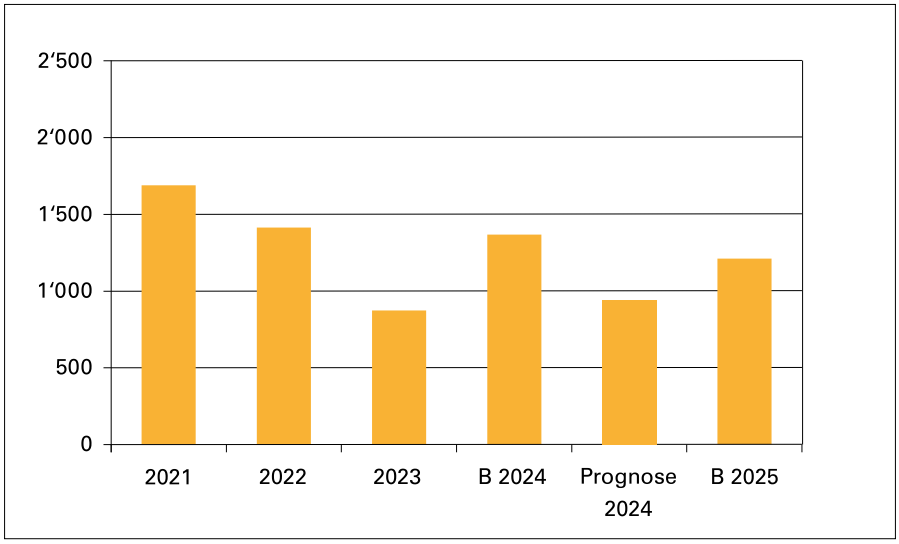
4. Vermögenslage

4.1 Vermögenslage

Konsolidiert hat die Gemeinde Villmergen per 31. Dezember 2023 ein Nettovermögen von Fr. 8'980'184.— ausgewiesen. Aufgrund der bevorstehenden Nettoinvestitionen, welche nicht zu 100 % selbstfinanziert werden können, reduziert sich das Nettovermögen auf voraussichtlich Fr. 51'812.— per Ende 2025.

Vermögenslage der Einwohnergemeinde inkl. Spezialfinanzierungen	**B 31.12.2025**	**Prognose 31.12.2024**	**B 31.12.2024**	**31.12.23**
Nettovermögen Abwasserbeseitigung	14'044'118	16'352'447	16'352'447	18'095'378
Nettovermögen Abfallwirtschaft	538'939	570'566	570'566	605'766
Nettovermögen Elektrizitätswerk	4'555'730	3'544'730	3'544'730	3'231'730
Zwischentotal	19'138'787	20'467'743	20'467'743	21'932'874
Nettoschuld Einwohnergemeinde	-10'412'000	-7'742'000	-11'077'000	-7'026'715
Nettoschuld Wasserwerk	-6'492'975	-6'650'975	-6'650'975	-5'925'975
Nettoschuld Wärmeversorgung	-2'182'000	-940'000	-940'000	-
Nettovermögen aller Gemeindebetriebe	**51'812**	**5'134'768**	**1'799'768**	**8'980'184**

4.2 Entwicklung der Nettoschuld pro Einwohner (Einwohnergemeinde)



Die Nettoschuld liegt per Ende 2025 gemäss Planzahlen bei rund 10,5 Millionen Franken, was Fr. 1'207.— pro Kopf entspricht. Die Finanzaufsicht des Kantons Aargau beurteilt eine Pro-Kopf-Verschuldung bis Fr. 2'500.— in der Regel als nicht problematisch. Es stehen grössere Investitionsprojekte bevor. In den kommenden Jahren muss mit einer deutlichen Zunahme der Schulden gerechnet werden.

5. Aufgaben- und Finanzplanung 2024 bis 2033 (steuerfinanzierter Bereich)

5.1 Allgemeine Erläuterungen

Die Finanzplanung wird für einen Zeitraum von zehn Jahren erstellt. Das erste Planungsjahr entspricht dem Budgetjahr. Die Finanzplanung zeigt die Investitionstätigkeit, die erwartete Aufwand- und Ertragsentwicklung und deren Auswirkung auf den Finanzhaushalt auf. Dabei gilt der Grundsatz, dass die Investitionen und die Leistungsfähigkeit der Gemeinde in Übereinstimmung gebracht werden.

Der Finanzplanung kommt die Rolle eines Frühwarnsystems zu, da sie wertvolle Anhaltspunkte zur finanziellen Entwicklung der Gemeinde aufzeigt. Da Annahmen und Schätzungen teilweise nicht absehbar sind, wird das Planinstrument laufend aktualisiert.

5.2 Investitionsprogramm

Die geplanten Investitionen werden von der Abteilung Finanzen mit Unterstützung der Bauverwaltung im Investitionsprogramm erfasst und an der jährlichen Gemeinderatsklausur priorisiert und verabschiedet. Bei vielen Zahlen handelt es sich um aktuelle Schätzungen, welche von Jahr zu Jahr überprüft, überarbeitet und wo nötig angepasst werden. Je näher ein Projekt bevorsteht, desto genauer sind die Zahlen berechnet. Wichtig ist vor allem die Kenntnis über all die anstehenden Investitionsprojekte, damit die voraussichtlich anfallenden Kosten im Finanzplan abgebildet werden können. An der Gemeinderatsklausur vom August 2024 wurden die Investitionsvorhaben gesamthaft neu priorisiert, um die bevorstehende Erhöhung der Verschuldung stemmen zu können. Im Planungshorizont von zehn Jahren beläuft sich der Investitionsbedarf zurzeit auf rund 48,229 Millionen Franken. Als grösste Investition zeigt sich die Schulraumplanung. An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 20. März 2024 wurde ein Projektierungskredit von Fr. 1'513'400.— genehmigt. Details zu diesem Projekt werden nun erarbeitet. Der Baukredit soll im Jahr 2026 an einer Gemeindeversammlung eingeholt werden.

5.3 Aufwand- und Ertragsprognosen

Bei den Prognosen wird von einem Bevölkerungswachstum von 8'624 Einwohnern per 31. Dezember 2025 bis 9'320 im Jahr 2034 ausgegangen. Diese Entwicklung basiert auf der aktuellen Bautätigkeit und der zu erwartenden Verdichtung.

Der betriebliche Aufwand und Ertrag in der Planperiode wurde auf Basis der Budgetwerte 2025 geschätzt. Die Werte wurden um nicht wiederkehrende Positionen bereinigt. Das Ausgabenwachstum wird mit rund 2 % pro Jahr angenommen. Daneben wurden weitere bereits bekannte Veränderungen berücksichtigt.

5.4 Steuerfuss

Bedingt durch das hohe Investitionsvolumen wird eine Erhöhung des Steuerfusses unumgänglich sein. Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, die Steuerfusserhöhung so tief wie möglich zu halten. Aufgrund der guten Abschlüsse der letzten Jahre wird die im letzten Jahr angekündigte Steuerfusserhöhung um zwei Jahre verschoben. Es wird vorderhand ab 2027 mit einem Steuerfuss von 106 % gerechnet. Dies entspricht einer Erhöhung um vier Steuerprozente. Eine zweite Tranche soll nach Abschluss des Projekts Neubau Mittelstufenschulhaus erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt sind die grössten Investitionen getätigt und es kann mit den effektiv bekannten Zahlen gerechnet werden. Deshalb wurde in der Planung der Steuerfuss ab 2031 auf 110 % gesetzt. Diese Erhöhungen sind

zwingend notwendig, um die Selbstfinanzierung zu verbessern. Der Wert der Selbstfinanzierung zeigt, wie viele Mittel die Gemeinde für die Finanzierung ihrer Investitionen selbst erwirtschaften kann. Langfristig, das heisst über die Zeit ihrer Nutzungsdauer, sollten die Investitionen vollständig selbstfinanziert werden können. Mit der Erhöhung des Steuerfusses auf 106 % kann eine Selbstfinanzierung von jährlich rund 2,5 Millionen Franken erzielt werden, mit 110 % rund 3 Millionen Franken. Über die Planjahre 2025 bis 2034 entspricht dies einer Selbstfinanzierung von 23,968 Millionen Franken. Aufgrund der bevorstehenden Investitionen von 48,229 Millionen Franken wird die Verschuldung jedoch trotzdem steigen.

5.5 Ergebniskennzahlen / Mittelfristiger Haushaltausgleich

Die Gesamtergebnisse der Erfolgsrechnung müssen gemäss Gemeindegesetz mittelfristig ausgeglichen sein. In den Jahren 2025 bis 2034 wird mit einem operativen Verlust gerechnet. Dank den jährlichen Entnahmen aus der Aufwertungsreserve kann im Gesamtergebnis das mittelfristige Haushaltsgleichgewicht erreicht werden. Die Entnahmen aus der Aufwertungsreserve dienen vorläufig dazu, die Mehrabschreibungen infolge Einführung des neuen Rechnungsmodells HRM2 «abzufedern». Seit 2019 reduziert sich diese jährlich.

5.6 Nettoschuld

Da die Investitionen nicht vollständig aus eigenen Mitteln finanziert werden können, müssen Fremdmittel aufgenommen werden. Per 31. Dezember 2023 besteht eine Nettoschuld von 7 Millionen Franken, was Fr. 869.— pro Einwohner entspricht. Im Budget 2024 wurde ein Finanzierungsfehlbetrag von 1,167 Millionen Franken prognostiziert, sprich eine Erhöhung der Nettoschuld auf 8,2 Millionen Franken. Eine erste Prognose für das Rechnungsjahr 2024 zeigt jedoch ein leicht besseres Bild, da mit einem leicht besseren Steuerabschluss und tieferen Investitionen 2024 gerechnet werden darf. Die Nettoschuld per 31. Dezember 2024 beträgt deshalb voraussichtlich 7,74 Millionen Franken.

Weil über die Planjahre 2025 bis 2034 die Selbstfinanzierung von 23,968 Millionen Franken nicht ausreicht, um die bevorstehenden Investitionen von 48,229 Millionen Franken zu finanzieren, steigt die Nettoschuld trotz vorgesehener Steuerfusserhöhung auf rund 36,015 Millionen Franken per 31. Dezember 2029 an, was Fr. 3'927.— pro Einwohner entspricht. Bis Ende Planungsperiode 2034 ist ein leichter Rückgang auf 31,718 Millionen Franken zu verzeichnen (Fr. 3'403.— pro Einwohner).

Selbstverständlich entscheiden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über sämtliche grösseren Investitionen sowie auch über eine allfällige Steuerfusserhöhung.

5.7 Zusammenfassung wichtiger Kennzahlen (Beträge in 1'000 Franken)

Kennzahlen	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**
Operatives Ergebnis	-1'523	-1'921	-796	-363	-908	-1'319	-445	-388	-323	-741
Entnahme Aufwertungs-reserve	838	776	713	651	588	526	463	401	339	276
Gesamt-ergebnis	**-685**	**-1'145**	**-83**	**288**	**-320**	**-793**	**18**	**13**	**16**	**-465**
Selbst-finanzierung	1'561	1'330	2'524	2'986	2'353	2'186	2'906	2'846	2'840	2'436
Netto-investitionen	-4'260	-4'998	-8'075	-13'335	-8'500	-1'940	-2'860	-1'360	-1'540	-1'360
Finanzierungs-ergebnis	**-2'698**	**-3'669**	**-5'552**	**-10'349**	**-6'147**	**246**	**46**	**1'486**	**1'300**	**1'076**
Nettoschuld I	10'412	14'052	19'575	29'896	36'015	35'741	35'666	34'151	32'823	31'718
Nettoschuld I / Einwohner	**1'207**	**1'597**	**2'175**	**3'271**	**3'927**	**3'885**	**3'864**	**3'688**	**3'533**	**3'403**
Bevölkerungs-entwicklung	8'624	8'800	9'000	9'140	9'170	9'200	9'230	9'260	9'290	9'320
Steuerfuss	102%	102%	106%	106%	106%	106%	110%	110%	110%	110%

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die geplanten Steuerfusserhöhungen in den Jahren 2027 und 2031 die richtigen Schritte sind, um der bevorstehenden hohen Verschuldung aufgrund der zu tätigenden Investitionen entgegenzuwirken. Ausgaben müssen weiterhin hinterfragt und auf das Notwendigste beschränkt werden.

6. Budgetdokumentation

Die detaillierte Budgetdokumentation 2025 kann im Internet unter www.villmergen.ch heruntergeladen oder bei der Abteilung Finanzen bestellt werden.

QR-Code für den direkten Zugang zur Homepage
www.villmergen.ch Stichwort «Budget 2025»

7. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt die Genehmigung des Budgets 2025 mit einem unveränderten Steuerfuss von 102 %.

Antrag

Das Budget 2025 der Einwohnergemeinde Villmergen mit einem Steuerfuss von 102 % sei zu genehmigen.

Traktandum 8

Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Ausgangslage

Im Rahmen der Beschlussfassung der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 folgende Teile der Planung zur nochmaligen Überprüfung/Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen:

Antrag 1: **Rückweisung der erweiterten Landschaftsschutzzonen I und II gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan**

Antrag 2: **Rückweisung der nicht Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle 3217 (SBB) bei der Schachenstrasse**

Antrag 3: **Rückweisung der Zonierung der Parzelle 3762 (reformierte Kirchgemeinde)**

Antrag 4: **Rückweisung von § 37 BNO (Arealüberbauung)**

Antrag 5: **Überweisung für die Überprüfung und Einführung eines Infrastrukturbeitrags von (Prozentsatz ist zu definieren) der Bausumme für nicht selbstbewohntes Wohneigentum**

Antrag 6: **Rückweisung der Unterschutzstellung des Substanzschutzobjekts Nr. 908 auf der Parzelle 5262 (Schultheiss), Ortsteil Hilfikon**

Die «Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland» – mit Ausnahme der Rückweisungsanträge und des Überweisungsantrags – wurde an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 mit 132 Jastimmen gegen 6 Neinstimmen angenommen. Gegen diesen Beschluss wurde kein Referendum ergriffen. Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde am 28. September 2022 vom Regierungsrat genehmigt.

An der Gemeindeversammlung vom 22. November 2024 kann auf die beschlossenen Teile der Ortsplanungsrevision vom 28. September 2021 nicht mehr zurückgekommen werden. Die Gemeindeversammlung kann lediglich über die Rückweisungsanträge und den Überweisungsantrag befinden.

Bisheriges Verfahren

Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Teilrevision der Nutzungsplanung 2022 das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gemäss § 15 des Baugesetzes des Kantons Aargau durchlaufen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 16. Januar 2024. Die öffentliche Mitwirkung und das Auflageverfahren (Einwendungsverfahren) zur Teiländerung der Nutzungsplanung 2022 (Behandlung Rückweisungen) erfolgte vom 9. Februar 2024 bis 11. März 2024. Insgesamt gingen während der öffentlichen Auflage (Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren) eine Mitwirkungseingabe und eine Einwendung ein. Die einzelnen Begehren und deren planerische Erwägung und Beantwortung der Mitwirkungseingabe sind dem Bericht zur Mitwirkung, beschlossen vom Gemeinderat am 17. September 2024, zu entnehmen. Aufgrund des Einwendungsentscheids und der Mitwirkungseingabe ergeben sich keine Anpassungen an der Nutzungsplanung.

Rückweisungsanträge und Empfehlungen des Gemeinderats

Antrag 1: Rückweisung der erweiterten Landschaftsschutzzonen I und II gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan

Dieser Antrag wurde von der Versammlung mit 120 Jastimmen gegen 1 Neinstimme angenommen.

Stellungnahme des Gemeinderats

An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 wurden die gegenüber den rechtskräftigen Kulturlandplänen erweiterten Landschaftsschutzzonen I und II zur Überprüfung zurückgewiesen. Gemäss den Antragstellern sollen die Abgrenzungen der erweiterten Landschaftsschutzzonen auf die bestehenden Parzellengrenzen gesetzt bzw. reduziert werden. Damit wurde die gesamte Landschaftsschutzzone II zurückgewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen wurden formell in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), § 27 Abs. 6 BNO, ebenfalls zurückgewiesen. Inhaltlich sind die Bestimmungen von § 27 Abs. 6 BNO gemäss Vorlage für die Gemeindeversammlung unbestritten.

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzonen I und II erfolgte basierend auf dem kantonalen Richtplan bzw. der Landschaft von kantonaler Bedeutung und des Siedlungstrenngürtels in Absprache mit dem Kanton Aargau, Abteilung Raumentwicklung. Westlich von Hilfikon wurde die Landschaftsschutzzone, basierend auf dem räumlichen Entwicklungskonzept, beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Dezember 2011, festgelegt.

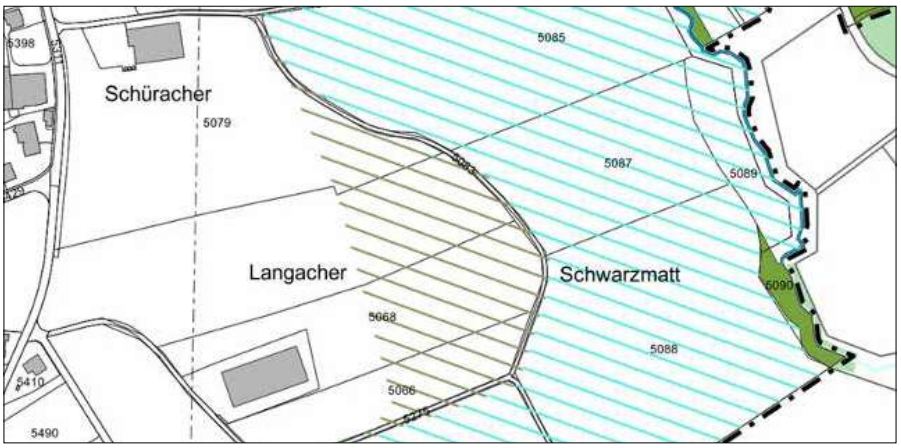
Aufgrund der Rückweisung wurden die Abgrenzungen insbesondere auch im Zusammenhang mit den eingegangenen Einwendungen im Rahmen der ersten und zweiten öffentlichen Auflage nochmals überprüft. Die Abgrenzung der neuen Landschaftsschutzzone soll, wo möglich, auf bestehende Parzellengrenzen reduziert werden.

In der Folge wurde die Landschaftsschutzzone überprüft und wo möglich auf die Parzellengrenzen angepasst. Gegenüber der Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 wurde insbesondere in folgenden Bereichen eine Anpassung vorgenommen: Die überlagerte Landschaftsschutzzone II auf der Parzelle 4103 wird auf die Höhe der Parzellengrenze 3279/3280 zurückversetzt.

(gelb markiert = Reduktion Landschaftsschutzzone II gegenüber Beschlussvorlage)

Die Abgrenzung der überlagerten Landschaftsschutzzone I (LSZ I) auf den Parzellen 5066, 5068, 5072 und 5079, wie sie der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 zum Beschluss vorgelegt worden ist, ist bereits eine Reduktion im Vergleich zur Ausdehnung der Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss kantonalem Richtplan. Die Gemeinde hat bereits damals ihren Anordnungsspielraum zur genauen Zonenabgrenzung wahrgenommen. Diese Abweichung im Grenzbereich der LkB kann aufgrund des Planungsmasstabs des Richtplans begründet werden und entspricht dem Ermessensspielraum der Gemeinde. Der zur nochmaligen kantonalen Vorprüfung eingereichte vollständige Verzicht auf die LSZ I auf den oben genannten Parzellen beziehungsweise die Reduktion der Ausdehnung der LSZ I bis zum Flurweg geht über den Ermessensspielraum der

Gemeinde hinaus und widerspricht damit dem kantonalen Richtplan. Die Ausdehnung der geschützten Landschaft würde an diesem Standort über 1/3 in der Breite abnehmen und die Zerschneidung der Landschaftskammer würde gefördert. Die Schutzvorgabe der LkB wäre übermässig beeinträchtigt.



(dunkelgrüne Schraffur = Verzicht auf Reduktion der Landschaftsschutzzone I)

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt, der Umsetzung der überlagerten Landschaftsschutzzonen I und II zuzustimmen.

Antrag 2: Rückweisung der nicht Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle 3217 (SBB) bei der Schachenstrasse

Dieser Antrag wurde von der Versammlung mit 133 Jastimmen gegen 4 Neinstimmen angenommen.

Stellungnahme des Gemeinderats

Der Brunnen auf der Parzelle 3217 ist nicht im kommunalen Bauinventar enthalten. Das Bauinventar des Kantons Aargau umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden.

Der Brunnen liegt auf dem Grundstück der SBB, wird aber von der Gemeinde Wohlen betrieben. Diese hat dem Gemeinderat Villmergen im Herbst 2021 mitgeteilt, dass sie den Brunnen nicht mehr länger betreiben und deshalb abtreten möchte. Abklärungen der Gemeinde Villmergen bei den SBB haben ergeben, dass die SBB den Brunnen nicht als schutzwürdig und auch nicht übernehmen. Sollte die Gemeinde Villmergen den Brunnen übernehmen und weiter betreiben, so müsste dies mit den SBB vertraglich geregelt werden. An der Sitzung vom 8. März 2022 hat der Gemeinderat Villmergen entschieden, dass er den Brunnen von der Gemeinde Wohlen nicht übernehmen möchte. Die Gemeinde Wohlen hat den Brunnen entfernt.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt, auf eine Unterschutzstellung des Brunnens zu verzichten.

Antrag 3: Rückweisung der Zonierung der Parzelle 3762 (reformierte Kirchgemeinde)

Dieser Antrag wurde von der Versammlung mit 116 Jastimmen gegen 24 Neinstimmen angenommen.

Stellungnahme des Gemeinderats

In der ersten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung war vorgesehen, die Parzelle 3762 der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde vollständig der neuen Wohnzone W II zuzuweisen. Gegen diese Umzonung gingen aus der Nachbarschaft mehrere Einwendungen ein. Zudem hat sich der Gemeinderat im November 2017 dafür entschieden, die Parzelle 3762 in der öffentlichen Zone zu belassen, damit einerseits die Kirche erhalten bleibt und anderseits das Grundstück langfristig für öffentliche Bauten und Anlagen gesichert wird. Deshalb wurde die Parzelle 3762 bei der zweiten öffentlichen Auflage wiederum der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Mit Schreiben vom 19. Januar 2018 wurde der Antrag der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde in der Hinsicht präzisiert, dass nur 2/3 der Parzelle 3762 im westlichen Teil in die W II umgezont werden sollen. Der östliche Teil von rund 1/3 der Fläche mit der Kirche soll in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verbleiben. Die Teilumzonung wurde mit der Vision der Kirchenpflege «Sieben Dörfer – eine Kirchgemeinde» begründet und dass daher alles in Wohlen zentralisiert werden soll. Damit würde in Zukunft nicht mehr die ganze Fläche der Parzelle 3762 benötigt. Die kirchlichen Anlässe sollen mittelfristig zentralisiert in Wohlen stattfinden.

Der Gemeinderat nahm mit Entscheid vom 24. August 2021 zu den Einwendungen wie folgt Stellung: «Eine Teilumzonung der Parzelle 3762 in die Wohnzone W3 bzw. zukünftige Wohnzone W II wird abgelehnt, weil aus der Nachbarschaft verschiedene Einwendungen gegen diese Umzonung eingegangen sind und die Einwendungen nur deshalb zurückgezogen worden sind, weil der Gemeinderat den Einwendenden zugesichert hat, dass die Parzelle 3762 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verbleibt.»

Bis ins Frühjahr 2021 hat der Gemeinderat die Absicht gehabt, dieses Areal für einen späteren Ausbau der Schulanlagen zu nutzen. Mit dem Verkauf der voranliegenden Parzellen 3686 und 3056 an einen privaten Investor hat sich die Ausgangslage wesentlich verändert und einen späteren Ausbau der Schulanlagen in diesem Gebiet verunmöglicht. Die Gemeinde sieht keinen Bedarf mehr, die Parzelle 3762 künftig für öffentliche Bauten und Anlagen zu nutzen. Nachdem nun die Parzelle 3762 nicht mehr direkt von der Bündtenstrasse her erschlossen werden kann, hat sich die Situation geändert. Der Gemeinderat könnte sich durchaus vorstellen, dass 2/3 der Parzelle 3762 im westlichen Teil in eine Wohnzone umgezont werden, jedoch nicht in die beantragte Wohnzone W II, sondern in eine Wohnzone W I. Dies aufgrund der bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern im angrenzenden nördlichen Bereich.

Die Umzonung konnte aus terminlichen Gründen nicht mehr in die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung integriert werden. Der Gemeinderat signalisierte die Bereitschaft, anschliessend an die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine Teilrevision zu starten.

An einer Sitzung vom 15. September 2021 mit Vertretern der Gemeinde und der reformierten Kirche wurde vereinbart, dass die reformierte Kirchgemeinde an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 einen Teilrückweisungsantrag einreichen soll mit dem Auftrag an den Gemeinderat, eine Teilumzonung der Parzelle 3762 in eine Wohnzone W I zu prüfen und umzusetzen.

An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 wurde vor diesem Hintergrund die Rückweisung der Parzelle 3762 beantragt und gutgeheissen.

Empfehlung des Gemeinderats

Die Umzonung der Parzelle 3762 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W I in Anlehnung an die nördlich angrenzende Überbauung wird im Sinne der damit verbesserten Nutzungsmöglichkeit des Areals durch den Gemeinderat unterstützt.

Wohnzone I - WI

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - ZöBA

Antrag 4: Rückweisung von § 37 BNO (Arealüberbauung)

Dieser Antrag wurde von der Versammlung mit 106 Jastimmen gegen 43 Neinstimmen angenommen.

Stellungnahme des Gemeinderats

Gestützt auf § 39 der kantonalen Bauverordnung (BauV) überschreiten Arealüberbauungen die Ausmasse einer gewöhnlichen Regelbauweise und ermöglichen eine einheitliche, städtebaulich und architektonisch sowie infrastrukturmässig überdurchschnittliche Lösung mit guter, d. h. rationeller und funktionsgerechter Ausnützung des Bodens. Die Bauherrschaft, die die Qualitätsziele erfüllt, darf in bestimmten Punkten von der Regelbauweise abweichen. Sie profitiert von einem Bonus; etwa hinsichtlich der zulässigen Ausnützung, der Gebäudehöhe oder der Anzahl Geschosse. Die Gemeinde profitiert bei einer Arealüberbauung insbesondere durch eine qualitativere Aussenraumgestaltung, als dies bei der Regelbauweise gefordert werden kann.

Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zulässig. Die Gemeinde kann Minimalwerte für benötigte Landflächen festlegen. Sie kann verlangen, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden. Wenn nichts anderes festgelegt wird, dürfen Arealüberbauungen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:

a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform);
b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist;
c) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 15 %.

Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen sind:

a) haushälterische Nutzung des Bodens;
b) gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
c) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
d) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen;
e) energieeffiziente Gebäude, die
   1. den MINERGIE®-Standard erreichen oder
   2. höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken;

f) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen;
g) gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.

Die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung haben die Auffassung vertreten, dass die Arealüberbauungen generell nicht zugelassen werden sollen. Der Gemeinderat folgt dem Volkswillen und unterstützt den Teilantrag 1.

Es besteht auch ohne Arealüberbauungen die Möglichkeit, eine Erhöhung der Ausnützungsziffer zu erreichen. Einerseits mit dem Bau von Gebäuden nach Minergie-P-Standard und andererseits, wenn mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze in einer Tiefgarage angeordnet werden. Gemäss § 35 der kantonalen Bauverordnung erhöht sich die Ausnützungsziffer um 10 %, wenn die Gebäude nach Minergie-P-Standard erstellt werden. Eine weitere Erhöhung der Ausnützungsziffer von 5 % wird gemäss § 36 der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gewährt, wenn mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet werden. Somit kann bereits mit den heute geltenden Vorschriften ein zusätzlicher Nutzungsbonus von 15 % erreicht werden, ohne dass eine Arealüberbauung erforderlich ist. Beim Bau einer Arealüberbauung müssen die Gebäude energetisch nur den Minergie-Standard aufweisen. Werden sie nach Minergie-P-Standard gebaut, wird ein Nutzungsbonus von 5 % gewährt. Somit kann bei einer Arealüberbauung mit Minergie-P-Standard ein maximal möglicher Nutzungsbonus von 20 % gegenüber der Regelbauweise erreicht werden.

Gegenüber der alten Bau- und Nutzungsordnung hat die Gemeinde in der neuen Bau- und Nutzungsordnung gestützt auf § 32 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV) die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen von den anrechenbaren Geschossflächen bzw. Bruttogeschossflächen befreit. Gemäss § 32 Abs. 3 BauV ist die Gemeinde dazu nicht verpflichtet. Damit leistet die Gemeinde bereits einen Beitrag zu einer verdichteten Bauweise, ohne dass ein zusätzliches Fachgutachten wie bei einer Arealüberbauung notwendig ist. Erfahrungen aus der Praxis mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung zeigen, dass vor allem durch die allgemeine Erhöhung der Ausnützungsziffer in allen Bauzonen sowie der Nichtanrechenbarkeit der Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen in der Gemeinde Villmergen gegenüber der alten Bau- und Nutzungsordnung wesentlich dichter gebaut werden kann.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt, auf Arealüberbauungen sei in sämtlichen Bauzonen zu verzichten.

Antrag 5: Überweisung für die Überprüfung und Einführung eines Infrastrukturbeitrages von (Prozentsatz ist zu definieren) der Bausumme für nicht selbstbewohntes Wohneigentum

Dieser Antrag wurde von der Versammlung mit 91 Jastimmen gegen 38 Neinstimmen angenommen.

Stellungnahme und Information des Gemeinderats

Die Belastung der Infrastruktur ist bei vermietetem Wohneigentum nicht höher als bei selbst bewohntem Eigentum. Es handelt sich somit wohl eher um eine versteckte Steuer als um eine Kausalabgabe. In diesem Kontext stellt sich die Frage, ob die Gemeinde generell legitimiert ist, Steuern zu erheben. Rechtliche Abklärungen haben ergeben, dass dieser Antrag nicht umsetzbar ist. Die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer würden ungleich behandelt und das Gleichbehandlungsgebot würde verletzt.

Der Gemeinderat hat in der Folge mit Beschluss vom 11. Januar 2022 den Antrag abgelehnt. Ein Entscheid durch die Gemeindeversammlung ist hier nicht möglich und notwendig.

Antrag 6: Rückweisung der Unterschutzstellung des Substanzschutzobjekts Nr. 908 auf der Parzelle 5262 (Schultheiss), Ortsteil Hilfikon

Dieser Antrag wurde von der Versammlung mit 105 Jastimmen gegen 4 Neinstimmen angenommen.

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. 908 auf der Parzelle 5262 wurde von einem Fachexperten geprüft. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit: «Durch sein prägnantes Volumen und die geschickte Setzung in der natürlichen Topografie nimmt das Bauernhaus eine markante Stellung im Orts- und Landschaftsbild ein und verfügt somit über einen hohen Situationswert. Das Gebäude ist im Kontext der benachbarten Schlossanlage ein wichtiger und sichtbarer Zeuge der Ortsgeschichte. Die grösstenteils intakte Originalsubstanz mit hoher architektonischer Qualität und Ausgestaltung begründet den hohen Eigenwert des Gebäudes. Im Vergleich mit den weiteren sechs Bauten unter kommunalem Schutz nimmt der Bau eine wichtige Stellung ein und steht den anderen Bauten in nichts nach. Um die deutlichen Werte des Lindenhofs auf lange Sicht zu schützen und

zu erhalten, ist ein Ausschluss aus dem Schutzstatus des Wohn- und Ökonomieteil nicht zu empfehlen.»

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt, das Gebäude Nr. 908 auf der Parzelle 5262 (Wohn- und Ökonomieteil) als kommunales Substanzschutzobjekt auszuscheiden.

Aktenauflage

Die Unterlagen zur Teiländerung Nutzungsplanung 2022 liegen beim Empfang der Gemeindeverwaltung während 14 Tagen vor der Versammlung zur Einsicht auf.

Die Unterlagen werden nicht abgedruckt. Bei Bedarf können sie auf www.villmergen.ch unter Politik > Gemeindeversammlung heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung (Telefon 056 619 59 00, E-Mail gemeindekanzlei@villmergen.ch) bestellt werden.

QR-Code für den direkten Zugang zur Homepage
www.villmergen.ch

Antrag

1. Die Landschaftsschutzzonen I und II (Kulturlandplan) seien zu genehmigen.
2. Der nicht Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle 3217 (SBB) bei der Schachenstrasse sei zuzustimmen.
3. Der Umzonung der Parzelle 3762 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W I sei zuzustimmen.
4. Dem Verbot von Arealüberbauungen in sämtlichen Zonen (§ 37 BNO, Arealüberbauung) sei zuzustimmen.
5. Der Ausscheidung des Gebäudes Nr. 908 auf der Parzelle 5262 (Wohn- und Ökonomieteil) im Ortsteil Hilfikon als kommunales Schutzobjekt sei zuzustimmen.

Notizen

GEMEINDE
VILLMERGEN

P.P.
CH-5612 Villmergen
Post CH AG

STIMMRECHTSAUSWEIS

Einwohnergemeindeversammlung

Freitag, 22. November 2024, 19.00 Uhr, Mehrzweckhalle «Dorf»

Der Stimmrechtsausweis ist beim Eingang des Versammlungslokals abzugeben. Ohne Stimmrechtsausweis ist die Teilnahme an der Gemeindeversammlung nicht möglich.