



Verein Alterszentrum Würenlos

Faktenblatt zur Referendumsabstimmung vom 12. März 2023

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 7. Dezember 2022 genehmigte unter Traktandum 7 der Antrag 2. Damit wurde der Alterszentrum Würenlos AG (**AZWAG**) eine weitere Kapitaltranche von CHF 250'000.— zu Lasten des bereits bewilligten Verpflichtungskredits von CHF 4 Mio (Altersheimfonds) freigegeben, damit das Baugesuchsverfahren fortgesetzt werden kann. Gegen diesen Entscheid der Einwohnergemeindeversammlung wurde das Referendum ergriffen. Dieses ist zustande gekommen und daher wird am Wochenende vom 12. März 2023 nochmals über die Frage abgestimmt, ob der AZWAG die weitere Finanztranche von CHF 250'000.— bewilligt werden soll.

Der Vorstand des Vereins Alterszentrum Würenlos bedauert, dass es erneut zu Verzögerungen bei der Realisierung des Alterszentrums kommt. Das Referendumskomitee sammelte eine beachtliche Anzahl Unterschriften, allerdings auf der Basis eines **unausgegorenen Zerrbilds aus Halbwahrheiten, Scheinargumenten und falschen Behauptungen**. Unbeachtet bleiben der sorgfältige und flexible Planungsprozess der vergangenen Jahre und die Stärken des eingereichten Bauprojekts. **Mit dem Faktenblatt werden Desinformation, Behauptungen und Falschaussagen richtig gestellt.**

1. Sorgfältiger Planungsprozess seit 2013

2013 bestätigte eine Gemeindeversammlung mit überwältigendem Mehr, die Zentrumswiese als **Standort** für das Alterszentrum. 2016 wurde der Entscheid gefällt, die Realisierung einer gemeinnützigen **Aktiengesellschaft** im Besitz der Gemeinde zu übertragen, um den Prozess zu versachlichen und zu entpolitisieren. Der vom Gemeinderat eingesetzte **Verwaltungsrat** erhielt einen **Leistungsauftrag** und begann Ende 2017 mit den Arbeiten. Basierend auf dem mit ausgewiesenen Experten aus den Bereichen Pflege, Betrieb und Finanzen überarbeiteten **Raumprogramm** wurde 2018/2019 ein **Studienauftrag** mit sieben Teams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium umfasste **erfahrene Fachleute** der Bereiche Architektur & Städtebau, Landschaftsarchitektur, Pflege und Betrieb. Einstimmig wurde das **Projekt Margerite** als Basis für das Alterszentrum zur Realisierung empfohlen. Der Öffentlichkeit wurden die Projekte präsentiert. Es wurde mit der **Projektentwicklung** begonnen und mittels **Vorentscheid** sollten wesentliche Aspekte gefestigt werden. Parallel dazu wurde in einer Ausschreibung der künftige **Betreiber** gesucht und mit der Oase Gruppe gefunden. Diese wurde intensiv in die Planungsarbeiten einbezogen und brachte wertvolle Erfahrungen aus dem Betrieb ihrer acht bestehenden Alterszentren ein. Aufgrund von Einwendungen wurde der Vorentscheid zurückgezogen, Anliegen der Einwender aufgenommen und das **Projekt redimensioniert**. Ende 2020 erteilte die Gemeindeversammlung unter Kenntnis des Projekts und des Standorts das **Baurecht** auf zwei Parzellen der Zentrumswiese. Das unter Einbezug zahlreicher Fachplaner und kantonaler Stellen erarbeitete **Bauprojekt** wurde Ende Oktober 2021 eingereicht. Dem **Bewilligungsprozess** folgend haben die Würenloser Bauverwaltung sowie neun betroffene kantonale Fachstellen das Baugesuch geprüft. Alle **baurechtlichen Vorgaben sind eingehalten**. Einzig die kantonale Denkmalpflege sieht den **Abstandsschutz** der kantonalen Denkmalobjekte Mühle Würenlos und Katholischer Kirchturm gefährdet und weist gestützt auf Art. 32 des Kulturgesetzes das Baugesuch ab. Damit spricht die Denkmalpflege für einen bedeutenden Teil der Zentrumswiese ein Bauverbot aus. Gegen diesen Entscheid will sich der Bauherr, d.h. der Verwaltungsrat der AZWAG, mittels **Beschwerde** wehren.

2. Halb- und Unwahrheiten des Referendumskomitees

Das Referendumskomitee argumentiert in mehreren Punkten unsorgfältig bis falsch.

- Dass der **Kanton Aargau die Zustimmung zum Baugesuch verweigert** hat, ist korrekt aber **unvollständig**. Nur die kantonale Denkmalpflege lehnt das Baugesuch ab. Der Kanton hat acht weitere Belange geprüft (Kantonsstrasse, Gewässer, Jagd und Fischerei, Wanderwege, Arbeit und Wirtschaft, Brandschutz, Elementarschäden, Lebensmittelkontrolle) und von keiner Seite wird eine Genehmigung verweigert. Es ist also nur eine von neun kantonalen Amtsstellen, die die Baubewilligung verweigert.
- Die **Denkmalpflege hat sich erst 2022 kritisch gegen das Projekt Margerite geäußert**. Der Denkmalpfleger hatte sich 2013 im Zusammenhang mit Projektstudien einzig gegen den Abriss der Zentrumsscheune gestellt. Mit Bezug zu Alterszentrumsprojekten hat er festgehalten, dass für den Umgebungsschutz der Nahbereich zentral sei (d.h. bis zur Zentrumsscheune) und zudem Aussagen erst beim Vorliegen eines konkreten Projekts möglich seien. Die 2013 formulierten Bedenken aus Sicht Ortsbild (ISOS) wurden im Entscheid von 2022 nicht mehr erwähnt, da das ISOS für Würenlos nicht direkt anwendbar ist und nicht im Zuständigkeitsbereich der Denkmalpflege liegt. Ganz im Gegenteil hält der Denkmalpfleger sogar fest: „Der politische Entscheid, dass das Alterszentrum auf der Zentrumswiese situiert werden soll, wird durch die Denkmalpflege nicht in Frage gestellt. Auch bestehen keine grundsätzlichen Bedenken im Hinblick auf Volumen oder Gestaltung der Neubauten.“
- **Es trifft nicht zu, dass das Rechtsmittelverfahren die Realisierung eines Alterszentrums auf Jahre blockiert**. Würde an anderer Stelle auf der Zentrumswiese geplant, wäre – im Unterschied zum Projekt Margerite – zwingend ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Die Gegner eines Alterszentrums im Dorfzentrum würden auch diesen fundamental bekämpfen. Dies lässt sich z.B. an den vom Referendumskomitee in Aussicht gestellten Einsprachen gegen die Erschliessung der Zentrumswiese durch eine Anpassung der Poststrasse erkennen – für jedes Alterszentrum braucht es eine Anpassung der Poststrasse. Eine Planungsneubeginn auf der Zentrumswiese führt zu keiner Beschleunigung, denn es wären dann sogar zwei Rechtsverfahren zu durchlaufen: Für den Gestaltungsplan und für die Baubewilligung. Die Idee, dass man das bestehende Projekt einfach nehmen und anders auf der Zentrumswiese platzieren könnte, widerspricht fundamental dem Zweck des Studienauftragsverfahrens und scheitert sowohl an der Topographie wie der inneren Organisation von Margerite. Andere Projekte wären an anderer Stelle möglich, müssten aber für die konkrete Situation neu entwickelt werden, insbesondere bzgl. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.
- **Es trifft nicht zu, dass ein Gestaltungsplan fehlt**. Es ist richtig, dass an der Gemeindeversammlung im Dezember 2016 im Zusammenhang mit der Gründung der Alterszentrum AG bei den „kommenden Meilensteinen“ u.a. ein Gestaltungsplan erwähnt wurde. Gestaltungspläne sind dort zwingend, wo sie explizit vorgeschrieben sind oder wo in Abänderung der geltenden Bauvorschriften gebaut werden soll. So soll sichergestellt werden, dass trotz Abweichung von der Grund-Bauordnung (i.d.R. höhere bauliche Dichte) Bauten und Freiräume von hoher Qualität entstehen. Es handelt sich um ein Mittel der Qualitätssicherung. Auf der Zentrumswiese gilt nördlich des Rössliwegs eine Sondernutzungsplanpflicht, auf der restlichen Wiese gibt es keine solche Auflage. Der Masterplan Zentrum schreibt bzgl. Alterszentrum vor, dass zur Qualitätssicherung ein Konkurrenzverfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) durchgeführt werden soll. Ein Gestaltungsplan wird nicht gefordert. Der Studienauftrag für das Alterszentrum war bzgl. Perimeter weit gefasst (das an der Gemeindeversammlung 2016 bezeichnete Areal) und umfasste Parzellen mit und ohne Sondernutzungsplanpflicht. Da das Projekt Margerite im Rahmen der Bauordnung und auf Parzellen ohne Sondernutzungsplanpflicht realisiert werden kann, wurde die Erarbeitung eines Gestaltungsplans überflüssig.

- **Die Beschwerde gegen den Regierungsrat ist kein Glückspiel.** Es grenzt an Frivolität, den vom Gemeinderat unterstützten Entscheid des Verwaltungsrats der Alterszentrum AG, gegen die Abweisung der Denkmalpflege Beschwerde zu erheben, als Glücksspiel zu bezeichnen. Die Beschwerde ist rational, im Interesse der Allgemeinheit und alternativlos. Ein Akzeptieren der denkmalpflegerischen Interpretation zum Umgebungsschutz der Mühle Würenlos wäre gleichbedeutend mit einem Bauverbot auf einem Grossteil der Zentrumswiese. Der Federstrich eines Beamten würde damit einen beträchtlichen Teil des Landwerts von rund CHF 5 Mio (Landerwerb 2000/2012 2.6 Mio; Landtausch Parzelle 495 2015 ca. 2.5 Mio) und damit des Gemeindevermögens vernichten. Überdies müsste ein Teil der Zentrumswiese in eine Freihaltezone umgezont werden, welche die Nutzung und Inwertsetzung der Zentrumswiese für die Öffentlichkeit, z.B. mit (Klein-) Bauten zu Erholungszwecken, stark einschränken würde. Die Zone für öffentliche Bauten ist seit Jahrzehnten festgesetzt und mehrmals durch die kantonalen Fachstellen gestützt worden. Angesichts des drohenden massiven Wertverlusts auf der Zentrumswiese sind die für die Beschwerde gegen die Denkmalpflege aufgewendeten Mittel gut investiert.
- **Dass Einsprachen gegen Erschliessung vorprogrammiert sind, ist ein Scheinargument.** Der Kanton beurteilt den Anschluss der Poststrasse an die Landstrasse als genügend, empfiehlt aber für die Erschliessung des Alterszentrums den Ausbau der Poststrasse. Dazu wurde ein Erschliessungsprojekt unter Nutzung der von der Gemeinde gekauften Postparzelle erarbeitet, die eine geringe Verbreiterung vorsieht. Wer dagegen Einsprache erhebt, möchte einzig das Alterszentrums auf der Zentrumswiese verzögern. Die Erschliessung ist ein gesondertes Projekt, welches die Gemeinde sowieso durch eine Umgestaltung lösen muss.
- **Mit der Beschwerde wird keine wertvolle Zeit und Geld verloren.** Angesichts der bereits geleisteten Planungsarbeit und angefallenen Projektkosten von über 1.7 Mio CHF wäre es verantwortungslos, diese einfach abzuschreiben. Die Kosten für die Beschwerde an den Regierungsrat sind moderat und gut investiert, ist es doch einzig mit der Beschwerde möglich, das Projekt Margerite mit seinen vielen Vorzügen realisieren zu können.
- **Mit der Zustimmung zum Referendum werden die Weichen in die falsche Richtung gestellt.** Ohne die von der Gemeindeversammlung im Dezember 2022 für die nächsten zwei Jahre gesprochen Mittel zugunsten der Alterszentrums Würenlos AG würde diese zahlungsunfähig, könnte den Rechtsweg nicht weiter beschreiten und die Interessen und Aufgaben gemäss Leistungsvereinbarung nicht mehr wahrnehmen. Damit wäre einzig ein kompletter Stillstand und Abbruch aller Arbeiten erreicht. Anschliessend wäre der ganze Prozess, von Studienauftrag über Betreibersuche bis Projektentwicklung und Genehmigungsverfahren, erneut zu durchlaufen. Wieso dieser mehrjährige Prozess, in dem erneut Einsprachen zu erwarten sind, die Realisierung eines Alterszentrums beschleunigen soll, ist nicht ersichtlich.

3. Stärken des Projekts Margerite

Sowohl die Experten des Studienauftragsverfahrens wie die sich als Betreiber bewerbenden, namhaften Firmen äusserten sich sehr positiv zu Standort, Raumprogramm und Gestaltung des Projekts Margerite. Auch der Umstand, dass acht der neun betroffenen kantonalen Fachstellen und die Würenloser Bauverwaltung keine Genehmigungsvorbehalte haben, zeigt dessen Stärken:

- Der Standort Zentrumswiese ist ideal für Bewohnerinnen und Bewohner und führt zu einer Belebung des Dorfzentrums.
- Es werden gut geschnittene Alterswohnungen mit schöner Exposition und hoher Wohnqualität sowie Wohnpflegegruppen mit angenehmer Grösse, Ausstattung und Aufenthaltsqualität realisiert.

- Das Alterszentrum mit durchdachten Grundrissen und Nutzungsanordnungen ist attraktiv für Bewohner, Besucher und Betreiber.
- Ein kompetenter Betreiber mit überzeugendem Betriebskonzept (u.a. lokale Wäscherei und Küche) schafft Arbeitsplätze und erleichtert es, auf individuelle Bedürfnisse einfach und unkompliziert eingehen zu können.
- Durch den Einbezug der Spitex Würenlos entsteht ein Kompetenzzentrum für Seniorinnen und Senioren.
- Durch öffentlich zugängliche Nutzungen im und um das Alterszentrum, z.B. Restaurant, Spitex, Mehrzweckraum, Aussenraumgestaltung mit Durchwegung und Aufenthaltsmöglichkeiten, wird das Dorfzentrum belebt und aufgewertet – für alle.
- Die Erschliessungsplanung erfolgte gemeinsam mit Projektentwicklern auf dem Rössli-Areal und sichert damit eine effiziente und landschonende Verkehrsabwicklung.

Mit dem Projekt Margerite wird eine für Würenloserinnen und Würenloser bezahlbare Lösung für das Wohnen im Alter mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie eine Aufwertung des Dorfzentrums für die Allgemeinheit geschaffen. Voraussetzung dazu ist leider die Beschwerde gegen die kantonale Denkmalpflege.

4. Was passiert bei Ablehnung der Finanztranche an die AZWAG?

- Die AZWAG wäre mittellos und könnte nicht weiterarbeiten.
- Das Projekt Margerite könnte nicht realisiert werden, die in die Planung investierten CHF 1.7 Mio wären verloren.
- Es müsste ein kompletter Neustart der Arbeiten beginnen, mit einem mehrjährigen Zeitbedarf.
- Durch den Zeitverlust besteht die Gefahr, dass die Würenlos auf der kantonalen Pflegebettliste zugesicherten Pflegeplätze anderen Gemeinden zugewiesen werden und gar kein Alterszentrum mehr realisiert werden kann.
- Auf einem Teil der heute rechtsgültig einer Bauzone zugewiesenen Zentrumswiese würde ein Bauverbot herrschen. Dadurch entsteht der Gemeinde ein beträchtlicher Vermögensverlust wegen Landentwertung.

Das Verweigern der von der Gemeindeversammlung deutlich genehmigten Kapitaltranche stellt nicht die Weichen zum Bau des lang ersehnten Alterszentrums auf der Zentrumswiese, sondern **führt in die Sackgasse**. Nein-Sagen, wie es das Referendumskomitee und dessen Unterstützer tun, ist kein Plan. Es gibt keine einfache Alternative, die rasch und problemlos umgesetzt werden kann. Die Unterstützer des Referendums lassen sich einzig vor den Karren derer spannen, die auf der Zentrumswiese kein Alterszentrum wollen.

Wir bitten Sie daher um Ihre Unterstützung. **Bitte stemmen Sie sich in Ihrem Umfeld gegen Unwahrheiten und Pessimismus und bewilligen Sie an der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 die Finanztranche von CHF 250'000.—an die AZWAG.** Nur so geht keine weitere Zeit für die Realisierung des Alterszentrums verloren.

Vorstand Verein Alterszentrum

Alain Cornuz

Monika Ender

Matthias Rufer

Andrea Vogt

Sigi Zihlmann