

# Gemeinde Jonen Einladung

## Gemeindeversammlungen

Montag, 15. Mai 2023  
Säntissaal

■ Ortsbürger 19.00 Uhr  
■ Einwohner 19.30 Uhr



Sehr geehrte Damen und Herren  
Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Am 12. Mai 2014 hat die Einwohnergemeindeversammlung mit der Zustimmung zum Verpflichtungskredit den Startschuss zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gegeben. Nun, nach rund neun Jahren umfassender Vorbereitungs- und Planungszeit liegt die allgemeine Nutzungsplanung in bereinigter Form vor, und die Stimmberechtigten haben die Möglichkeit, an der anstehenden Einwohnergemeindeversammlung über das zentrale kommunale Instrument der Raumentwicklung abzustimmen.

Die Gemeinde Jonen erhält mit der revidierten Bau- und Nutzungsordnung sowie mit dem überarbeiteten Bauzonen- und Kulturlandplan moderne, auf längere Sicht angelegte Planungsinstrumente, mit denen die raumplanerischen Weichen für die Zukunft gestellt werden. Sie ermöglichen auch künftigen Generationen Entscheidungsmöglichkeiten und folgen dem Prinzip des häuslichen Umgangs mit dem Boden. Neueinzonungen waren wegen übergeordneter rechtlicher Vorgaben nicht mehr möglich. Dem Bedürfnis nach zusätzlichem Wohnraum wird begegnet, indem die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert wird. Für die zahlreichen Eingaben, das grosse Interesse und die aktive und konstruktive Mitwirkung an der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und auch für die Geduld während der langen Planungsphase spricht der Gemeinderat der Bevölkerung den besten Dank aus. Die Erläuterungen zur revidierten Nutzungsplanung finden Sie ab Seite 22.

## Erfreulicher Abschluss der Jahresrechnung 2022

Der Ertragsüberschuss von 1.8 Mio. Franken basiert zum Grossteil auf ausserordentlich hohen Steuereinnahmen. Dank einem Finanzierungsüberschuss von rund 2 Mio. Franken weist die Einwohnergemeinde erstmals seit dem Jahr 2015 wieder ein Nettovermögen aus. Ausgaben für grosse Projekte wie den Neubau des Primarschulhauses und des Feuerwehrgebäudes oder für den Hochwasserschutz des Dorfes hatten zwischenzeitlich dafür gesorgt, dass die Gemeinde rund 7 Mio. Franken Schulden verzeichnete. Investitionen in die Infrastruktur und in den Unterhalt von Liegenschaften werden auch in den kommenden Jahren anfallen. Die stabile Finanzlage erlaubt es der Gemeinde, diese Ausgaben finanziell tragen zu können.

Die Erläuterungen und die Botschaftstexte zu den Traktanden der Gemeindeversammlung finden Sie in gewohnter Form in dieser Ausgabe. Detailunterlagen zu den Sachgeschäften können auf der Gemeinde-Homepage unter

**[www.jonen.ch](http://www.jonen.ch)**  
**> Politik**  
**> Gemeindeversammlung**

bezogen werden.

Aus Umweltschutz- und Kostengründen verschicken wir pro Haushalt je 1 Exemplar dieser Broschüre.

Wir freuen uns, Sie an der Gemeindeversammlung begrüßen zu dürfen.

Gemeinderat Jonen

# Wir begrüßen Sie herzlich zur Frühlings- Einwohner-Gemeindeversammlung

Es werden folgende Traktanden behandelt  
und darüber abgestimmt:

- |           |  |                         |
|-----------|--|-------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Protokoll<br/>der Einwohnergemeindeversammlung<br/>vom 7. November 2022</b>   | <b>Seite 4</b>          |
| <b>2</b>  | <b>Rechenschaftsbericht 2022<br/>(mündlich)</b>  | <b>Seite 4</b>          |
| <b>3</b>  | <b>Kreditabrechnung zur Umnutzung des<br/>ARA-Geländes und zum Rückbau der ehema-<br/>ligen ARA Ottenbach-Jonen (Anteil Jonen)</b>     | <b>Seiten 5 und 6</b>   |
| <b>4</b>  | <b>Kreditabrechnung zur Erneuerung der<br/>IT-Gemeindefachlösung und zur Einführung<br/>eines Geschäftsverwaltungs-Systems</b>         | <b>Seite 7</b>          |
| <b>5</b>  | <b>Jahresrechnung 2022<br/>der Einwohnergemeinde und<br/>Spezialfinanzierungen</b>   | <b>Seiten 8 bis 13</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Verpflichtungskredit von Fr. 437 000.–<br/>für die Umrüstung der Strassenbeleuchtung<br/>auf LED</b>                                | <b>Seiten 14 und 15</b> |
| <b>7</b>  | <b>Verpflichtungskredit von brutto Fr. 467 000.–<br/>für die Erarbeitung des Generellen<br/>Entwässerungsplans (GEP) 2. Generation</b> | <b>Seiten 18 und 19</b> |
| <b>8</b>  | <b>Projektierungskredit von Fr. 119 000.–<br/>für die Planung des Neubaus des<br/>Wasserreservoirs Dorf</b>                            | <b>Seiten 20 und 21</b> |
| <b>9</b>  | <b>Beschlussfassung über den Bauzonen-<br/>und Kulturlandplan und die Bau-<br/>und Nutzungsordnung</b>                                 | <b>Seiten 22 bis 26</b> |
| <b>10</b> | <b>Beschlussfassung über das Baugebühren-<br/>reglement der Gemeinde Jonen</b>   | <b>Seite 27</b>         |
| <b>11</b> | <b>Verschiedenes<br/>a) Mitteilungen des Gemeinderats<br/>b) Wortmeldungen aus der Versammlung</b>                                     | <b>Seite 27</b>         |
| <b>■</b>  | <b>Ortsbürger-Gemeindeversammlung</b>  | <b>Ab Seite 28</b>      |

Soweit zu den Traktanden Unterlagen (Versammlungsprotokolle, komplette Rechnung etc.) vorliegen, können diese vom 2. bis 15. Mai 2023 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei den Zentralen Diensten eingesehen werden.

## Schalteröffnungszeiten der Gemeindeverwaltung

Montag: 08.00 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr

Dienstag bis Donnerstag: 08.00 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 16.30 Uhr

Freitag: 08.00 bis 11.30 Uhr

Aktenauflage

## 1

## Protokoll der Einwohnergemeinde- versammlung vom 7. November 2022

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 7. November 2022 hat sämtlichen Traktanden zugestimmt.

Die Finanzkommission hat gestützt auf Ziffer IV Abs. 4 der Gemeindeordnung das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. November 2022 geprüft, für richtig befunden und stellt daher Antrag auf Genehmigung.

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt, es sei das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. November 2022 zu genehmigen.

## 2

## Rechenschaftsbericht 2022 (mündlich)

Gemäss § 20 Abs. 2 lit. B des Gemeindegesetzes gehört zu den Aufgaben und Befugnissen der Gemeindeversammlung auch die Entgegennahme des Rechenschaftsberichts. Der Gemeinderat hat somit im Zusammenhang mit der Rechnung 2022 der Gemeindeversammlung auch einen Rechenschaftsbericht vorzulegen. Er berichtet darin über das Gemeindegesehen im vergangenen Jahr, verbunden mit einem Ausblick.

Der Gemeinderat hat wie in den Vorjahren die mündliche Berichterstattung festgelegt. Der Umfang ist ihm freigestellt, doch muss über den Rechenschaftsbericht Beschluss gefasst werden.

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt, es sei der Rechenschaftsbericht 2022 zu genehmigen.

*Die Obermühle ist eines von 20 Gebäuden im Dorf, die in ihrer Substanz geschützt sind.*



Seit dem Jahr 2013, als sich die Gemeinden Ottenbach und Jonen an den Abwasserverband Kelleramt angeschlossen haben, wird das Abwasser der beiden Gemeinden der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Kelleramt in Unterlunkhofen zugeführt. Die nicht mehr benötigten Anlagen der ehemaligen ARA Ottenbach-Jonen, die sich auf dem Gemeindegebiet von Ottenbach (Kanton Zürich) befinden, dürfen wegen den Zonenvorschriften des Grundstücks nicht für andere Zwecke benutzt werden und waren gemäss der Baubewilligung für den Anschluss an die ARA Kelleramt z. T. vollständig rückzubauen.

Mit den Beschlüssen der Gemeindeversammlungen in Jonen vom 15. Mai 2017 und in Ottenbach vom 8. Juni 2017 wurde deshalb jeweils ein Kredit von Fr. 375 000.– inkl. MWST für die Umnutzung des ARA-Geländes und den Rückbau der ehemaligen Abwasserreinigungsanlage Ottenbach-Jonen gesprochen. Die Gutheissung eines Abänderungsantrags an der Gemeindeversammlung in Jonen hatte zur Folge, dass das Betriebsgebäude nicht wie ursprünglich vorgesehen abgebrochen werden konnte. Das Gebäude steht seither leer und kann nicht anderweitig genutzt werden, weil nicht standortgebundene Nutzungen im Kanton Zürich nicht bewilligungsfähig sind.

Abgebrochen wurden im Zuge der Bauarbeiten folgende Anlagen der ehemaligen ARA: der Tropfkörper, der Rechen und der Sandfang sowie das Gebäude zur Schlammbehandlung. Die Vor- und Nachklärbecken wurden umgenutzt und dienen nun als Stapel- und Havariebecken für die Abwasserentsorgung. Beibehalten wurden das Pumpwerk, das bereits anlässlich des Anschlusses an die ARA Kelleramt umgebaut worden war, sowie das Regenbecken. Die Umgebung wurde ökologisch umgestaltet.

Die Arbeiten zur Umnutzung des ARA-Geländes und zum Rückbau der ARA Ottenbach-Jonen konnten im Jahr 2021 abgeschlossen werden.

#### Begründung Kostenunterschreitung

Gegenüber dem bewilligten Kredit resultiert in der Kreditabrechnung eine Kostenunterschreitung. Diese setzt sich wie folgt zusammen (Anteil Jonen):

- Durch den Verzicht auf den Abbruch des Betriebsgebäudes und den Beibehalt des Hochwasserdamms resultierten Minderkosten von insgesamt Fr. 85 400.– für beide Gemeinden;
- Abgrenzung der Vorleistungen (Studie, Vorprojekt);
- Verzicht auf Belag unterhalb des Betriebsgebäudes und Vergabeerfolg;
- Günstigere Arbeitsvergaben für Elektroinstallationen und Schaltanlagen;
- Beibehalt eines Teils der Umzäunung und Vergabeerfolg.

### Kreditabrechnung zur Umnutzung des ARA-Geländes und zum Rückbau der ehemaligen ARA Ottenbach-Jonen (Anteil Jonen)

Die Arbeiten konnten u.a. wegen des Verzichts auf den Abbruch des Betriebsgebäudes mit einer Kreditunterschreitung von Fr. 80 261.– abgeschlossen werden.

#### Gemeindeanteil Jonen Umnutzung und Rückbau der ehemaligen ARA Ottenbach-Jonen

|                                   |     |            |
|-----------------------------------|-----|------------|
| Verpflichtungskredit 15. Mai 2017 | Fr. | 375 000.00 |
| Bruttoanlagekosten                | Fr. | 294 738.81 |
| Kreditunterschreitung             | Fr. | 80 261.19  |
| Bezogene Vorsteuer                | Fr. | 21 183.45  |
| Einnahmen                         | Fr. | 0.00       |
| Nettoinvestition                  | Fr. | 273 555.36 |

Weiter auf Seite 6

**Weiter bestehende Bauten**

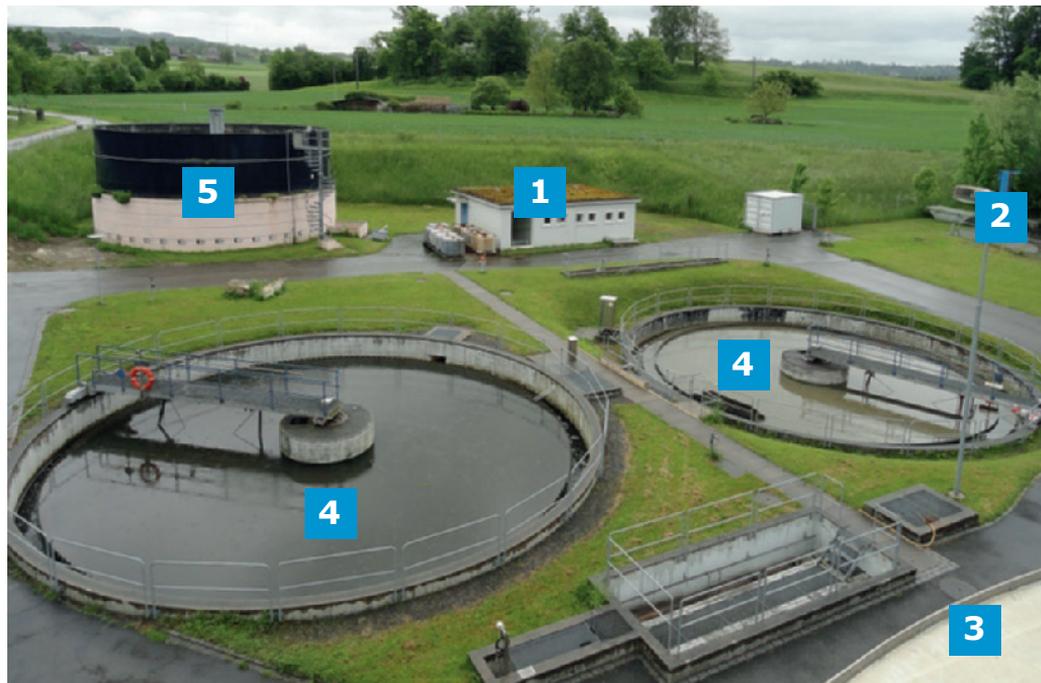
- 1 Abwasserpumpwerk
- 2 Regenbecken ARA
- 3 Betriebsgebäude

**Umgenutzt**

- 4 Vor- und Nachklärbecken

**Abgebrochen**

- 5 Tropfkörper
- 6 Rechen und Sandfang
- 7 Schlammbehandlung



Das Areal der ARA Ottenbach-Jonen im Jahr 2017 vor der Umnutzung und dem Rückbau



Das ARA-Gelände im März 2023 nach dem erfolgten Rückbau und der Umnutzung

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt, es sei die Kreditabrechnung zur Umnutzung des ARA-Geländes und zum Rückbau der ehemaligen ARA Ottenbach-Jonen zu genehmigen.

Am 10. Mai 2021 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Verpflichtungskredit von Fr. 133 000.– für die Erneuerung der IT-Gemeindefachlösung und der Einführung eines Geschäftsverwaltungs-Systems (kurz GEVER). Die Umstellung der IT-Programme (Einwohnerkontrolle, Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung, Finanzbuchhaltung sowie Lohnbuchhaltung) wurde in Zusammenarbeit mit dem Softwareanbieter Axians von Herbst 2021 bis Frühling 2022 umgesetzt. Die neuen Programme ermöglichten einen grossen Schritt in der Digitalisierung der Gemeindeverwaltung und tragen zur Optimierung der Arbeitsprozesse und zur Steigerung der Effizienz bei.

Die GEVER-Software der Firma CMI konnte wie geplant auf den Beginn der Legislaturperiode 2022/2025, d.h. per 1. Januar 2022 in Betrieb genommen werden. GEVER erleichtert das Tagesgeschäft der Gemeindeverwaltung und die Vorbereitung von Gemeinderatssitzungen erheblich. Seit der Einführung werden sämtliche Geschäfte vom Eingang der Akten bis zur Archivierung in elektronischer Form geführt. Auch die Aktenaufgabe und das Aktenstudium des Gemeinderats gestaltet sich dank der neuen Software papierlos.

Die Kreditabrechnung präsentiert sich wie folgt:

#### Erneuerung IT-Gemeindefachlösung und Einführung Geschäftsverwaltungs-System

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Verpflichtungskredit 10. Mai 2021 | Fr. 133 000.00 |
| Bruttoanlagekosten                | Fr. 117 555.36 |
| Kreditunterschreitung             | Fr. 15 444.64  |
| Einnahmen                         | Fr. 0.00       |
| Nettoinvestition                  | Fr. 117 555.36 |

#### Begründung Kostenunterschreitung

Für den Ersatz der Gemeindefachlösung war im Verpflichtungskredit ein Betrag von Fr. 93 000.– vorgesehen, während für die Einführung von GEVER der Betrag von Fr. 30 000.– beantragt worden war. Zusätzlich war eine Reserve von Fr. 10 000.– eingeplant. Gegenüber dem bewilligten Kredit resultiert in der Kreditabrechnung eine Kostenunterschreitung.

Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Die Erneuerung der Gemeindefachlösung hat Kosten von Fr. 98 153.60 verursacht. Die Mehrkosten sind insbesondere angefallen, da gewisse Teilmodule (Kassenmodul, SwissSalary Direct, Export Schnittstelle EWD) bei der Offertstellung nicht berücksichtigt worden waren, welche jedoch im Projektverlauf als sehr wichtig und sinnvoll eingestuft wurden.

Der Reserveposten musste jedoch nicht vollständig aufgebraucht werden.

- Die Einführung von GEVER hat mit Kosten von Fr. 19 401.76 abgeschlossen. Der Kostenvoranschlag wurde unterschritten, da ein zusätzlicher Rabatt auf die Anschaffungskosten verhandelt werden konnte. Weiter wurde auf den Hi-End-PDF-Server verzichtet, da sich zeigte, dass die Normalversion vollends ausreicht. Die Programmeinführung erfolgte speditiv und reibungslos.

#### Antrag

Der Gemeinderat beantragt, es sei die Kreditabrechnung zur Erneuerung der IT-Gemeindefachlösung und zur Einführung eines Geschäftsverwaltungs-Systems zu genehmigen.

**Kreditabrechnung zur Erneuerung der IT-Gemeindefachlösung und zur Einführung eines Geschäftsverwaltungs-Systems**

**Mit der Anschaffung einer Geschäftsverwaltungssoftware und der Umstellung der Gemeindefachlösung konnte die Digitalisierung der Verwaltung weiter vorangetrieben werden. Das Projekt konnte mit einer Unterschreitung des Verpflichtungskredits von Fr. 15 444.64 abgeschlossen werden.**

## Jahresrechnung 2022 der Einwohnergemeinde

Die Erfolgsrechnung 2022 der Einwohnergemeinde Jonen schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 1 812 402.– ab. Der im Budget vorgesehene Gewinn von Fr. 133 300.– konnte deutlich übertroffen werden. Das operative Ergebnis kommt auf ausserordentliche Fr. 1 712 402.– zustande. Der gegenüber dem Budget besser ausfallende Abschluss ergeht insbesondere aus Mehreinnahmen bei den Einkommens- und Vermögenssteuern sowie aufgrund hoher Grundstückgewinnsteuern.

Durch Nettoausgaben von Fr. 443 192.– aus der Investitionsrechnung und dank einer Selbstfinanzierung von Fr. 2 527 309.– aus der Erfolgsrechnung konnte im Berichtsjahr ein Finanzierungsüberschuss von Fr. 2 084 117.– erreicht werden. Die Nettoverschuldung, welche noch vor fünf Jahren bei fast 7 Mio. Franken lag, konnte per Ende 2022 vollständig abgetragen und gar in ein Nettovermögen von Fr. 1 598 175.– umgewandelt werden, was Fr. 684.– pro Einwohner entspricht.

### Erfolgsrechnung

| Nettoaufwand                        | Fr.              | Fr.              | Fr.              |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Abteilungen inkl. Abschreibungen    | Rechnung 2022    | Budget 2022      | Rechnung 2021    |
| 0 Allgemeine Verwaltung             | 908 481          | 933 600          | 948 519          |
| 1 Öffentliche Sicherheit            | 266 847          | 307 400          | 317 072          |
| 2 Bildung                           | 2 743 937        | 2 878 700        | 2 649 360        |
| 3 Kultur, Freizeit                  | 119 935          | 121 900          | 117 185          |
| 4 Gesundheit                        | 375 492          | 310 800          | 294 136          |
| 5 Soziale Sicherheit                | 738 224          | 776 400          | 714 194          |
| 6 Verkehr                           | 476 789          | 481 800          | 517 260          |
| 7 Umwelt, Raumordnung               | 214 174          | 168 500          | 125 649          |
| 8 Volkswirtschaft                   | 53 194           | 53 500           | 61 852           |
| 9 Finanzen                          | 234 170          | 270 100          | 147 813          |
| <b>Nettoaufwand</b>                 | <b>6 131 243</b> | <b>6 302 700</b> | <b>5 893 039</b> |
| 9 – Steuerertrag                    | 7 843 645        | 6 336 000        | 6 619 273        |
| <b>Operatives Ergebnis</b>          | <b>1 712 402</b> | <b>33 300</b>    | <b>726 234</b>   |
| 9 + Entnahme aus Aufwertungsreserve | 100 000          | 100 000          | 200 000          |
| <b>Ertragsüberschuss</b>            | <b>1 812 402</b> | <b>133 300</b>   | <b>926 234</b>   |

## Erläuterungen

### 0 Allgemeine Verwaltung

Der mit dem Budget 2022 angekündigte Startschuss für erste Planungsarbeiten zur Sanierung des Gemeindehauses und der Mehrzweckhalle ist noch nicht erfolgt. Weitere bereits laufende Projekte wie die Einführung der beiden IT-Projekte Gemeindefachlösung und GEVER sowie die Gesamtrevision Nutzungsplanung mussten auf Stufe Verwaltung und Gemeinderat priorisiert werden.

### 1 Öffentliche Sicherheit

Die Entschädigung an die Regionalpolizei fällt rund 15 % unter Budget aus. Auch die Regionalpolizei ist vom Fachkräftemangel betroffen und Vakanzen können teils nicht besetzt werden.

### 2 Bildung

Im Budget 2022 waren Kosten von Fr. 50 000.– zur Sanierung des Kindergartens 1 eingestellt. Da dieses Projekt einen grösseren Umfang als geplant angenommen hat, wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. November 2022 ein entsprechender Verpflichtungskredit beantragt. Der im Budget vorhandene Betrag wurde deshalb nicht benötigt.

Der Eingangsbereich des Schulhauses Rigi konnte wie im Budget vorgesehen angepasst werden. Dabei wurden ein Vordach erstellt, die Eingangstüre verbreitert und eine Rampe für die Rollstuhlgängigkeit gebaut.

Abgesehen von der Erhöhung des Pensums für das Schulsekretariat hat die Abschaffung der Schulpflege per 31. Dezember 2021 bislang keine nennenswerten Mehr-

kosten mit sich gebracht. Unter dem Strich darf aus finanzieller Sicht auch künftig von Einsparungen von jährlich einigen tausend Franken ausgegangen werden.

#### 4 Gesundheit

Die auf den 1. Januar 2022 durch die Fusion entstandene Spitex Mutschellen-Reusstal ist mit einer deutlich erhöhten Leistungssteigerung konfrontiert, da immer mehr ältere Personen zu Hause betreut werden. Dies hat erhöhte Restkosten für die beteiligten Gemeinden zur Folge. Für die Gemeinde Jonen belaufen sich diese auf Fr. 163 890.–.

#### 5 Soziale Sicherheit

Durch eine aktive und enge Begleitung der auf materielle Hilfe angewiesenen Personen konnten die Kosten rund 20 % unter Budget gehalten werden. Die Nettokosten belaufen sich im Jahr 2022 auf Fr. 56 762.–.

Der Krieg in der Ukraine hat eine drastische Flüchtlingswelle ausgelöst. Auch für die Gemeinden bedeutet dies eine zusätzliche herausfordernde Aufgabe, da durch den Kanton die Aufnahmequoten erhöht wurden. Während in Jonen anfangs Jahr noch 8 Personen mit Asylstatus untergebracht waren, stieg diese Anzahl per Ende 2022 auf 23. Die Gemeinde hat in erster Linie die Unterbringung der Flüchtlinge sicherzustellen. Darüber hinaus muss jedoch auch die Betreuung im Alltag gewährleistet werden. Die Integration und das Näherbringen unserer lokalen Gepflogenheiten gehören ebenfalls zu den Aufgaben.

#### 6 Verkehr

Nach sorgfältiger Planung konnte die Begegnungszone entlang der Dorfstrasse im Berichtsjahr umgesetzt werden. Für die notwendigen Bodenmarkierungen und Beschilderungen sind Kosten von Fr. 11 963.– angefallen.

#### 7 Umwelt, Raumordnung

Sämtliche Vorbereitungs- und Anschlussarbeiten für den Dorfbrunnen auf dem Kreuzplatz konnten im Jahr 2022 abgeschlossen werden. Die Setzung des Brunnens erfolgt im Jahr 2023 anlässlich der Einweihungsfeier des Dorfplatzes vom 3. Juni 2023.

#### 9 Finanzen

Der kantonale Finanz- und Lastenausgleich (FLA) belastet die Rechnung im Jahr 2022 mit Fr. 399 000.– (Vorjahr Fr. 338 000.–). Der FLA setzt sich zusammen aus Abgaben in den Steuerkraftausgleich von Fr. 251 140.– sowie Fr. 245 000.– in den Soziallastenausgleich. Hingegen erhält die Gemeinde Jonen einen Beitrag aus dem Bildungslastenausgleich von Fr. 97 500.–. Infolge der soliden Finanzlage unserer Gemeinde wird sich der Beitrag in den FLA in den kommenden Jahren deutlich erhöhen.

Die Steuereinnahmen fallen für das Jahr 2022 sehr hoch aus. Die Einkommens- und Vermögenssteuern konnten – bei einem um fünf Prozentpunkte reduzierten Steuerfuss von 87 % – mit insgesamt Fr. 6 675 090.– in Rechnung gestellt werden. Das Budget wurde somit um Fr. 645 090.– übertroffen. Zurückzuführen ist dieser äusserst erfreuliche Abschluss auf ein stärker als angenommenes Bevölkerungswachstum. Infolge von einmaligen Grundstückhandelsgeschäften fallen die Grundstückgewinnsteuern auffallend hoch aus. Bei einer Sollstellung von Fr. 778 482.– wurde das Budget um Fr. 628 482.– übertroffen.

Die Anzahl steuerpflichtiger Personen hat um 41 Personen zugenommen und beträgt Ende Jahr 1376.

Die Steuerausstände per Ende 2022 betragen 10.4 %, wobei 4.7 % der Sollstellung in Verzug mit Zahlungen sind. Der kantonale Durchschnitt beträgt 13.8 %. Die effektiven Abschreibungen betragen 0.00 %. Hier beträgt der kantonale Durchschnitt 0.30 %.

*Weiter auf Seite 10*

### Steuern

|                                     | Rechnung 2022    | Budget 2022      | Rechnung 2021    |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Gemeindesteuern</b>              | Fr.              | Fr.              | Fr.              |
| Einkommens- und Vermögenssteuern    | 6 675 090        | 6 030 000        | 6 276 955        |
| Quellensteuern                      | 99 526           | 50 000           | 81 674           |
| Aktiensteuern                       | 296 858          | 100 000          | 184 571          |
| Pauschale Steueranrechnung          | -4 289           | -5 000           | -3 345           |
| Wertberichtigungen auf Forderungen  | 57 912           | 0                | -1 198           |
| Tatsächliche Forderungsverluste     | 4 489            | 20 000           | 4 565            |
| Eingang abgeschriebene Steuern      | 4 909            | 5 000            | 5 564            |
| <b>Total Gemeindesteuern</b>        | <b>7 009 693</b> | <b>6 160 000</b> | <b>6 542 052</b> |
| <b>Sondersteuern</b>                |                  |                  |                  |
| Nach- und Strafsteuern              | 0                | 5 000            | 1 284            |
| Grundstückgewinnsteuern             | 778 482          | 150 000          | 51 488           |
| Erbschafts- und Schenkungssteuern   | 39 101           | 5 000            | 9 349            |
| Hundesteuern                        | 20 580           | 20 000           | 19 620           |
| Ertragsanteil an Kanton, Hundetaxen | 4 210            | 4 000            | 4 520            |
| Tatsächliche Forderungsverluste     | 0                | 0                | 0                |
| <b>Total Sondersteuern</b>          | <b>833 953</b>   | <b>176 000</b>   | <b>77 221</b>    |
| <b>Total Steuerertrag</b>           | <b>7 843 646</b> | <b>6 336 000</b> | <b>6 619 273</b> |

| <b>Erfolgsausweis Einwohnergemeinde</b> | Fr.           | Fr.         | Fr.           |
|---|---------------|-------------|---------------|
|   | Rechnung 2022 | Budget 2022 | Rechnung 2021 |
| Betrieblicher Aufwand                   | 7 342 230     | 7 354 200   | 7 158 866     |
| Betrieblicher Ertrag                    | 8 867 545     | 7 226 300   | 7 726 081     |
| Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit    | 1 525 314     | -127 900    | 567 214       |
| Ergebnis aus Finanzierung               | 187 088       | 161 200     | 159 019       |
| Operatives Ergebnis                     | 1 712 402     | 33 300      | 726 234       |
| Ausserordentliches Ergebnis             | 100 000       | 100 000     | 200 000       |
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung          | 1 812 402     | 133 300     | 926 234       |

| <b>Finanzierungsausweis Einwohnergemeinde</b> | Fr.           | Fr.         | Fr.           |
|---|---------------|-------------|---------------|
|   | Rechnung 2022 | Budget 2022 | Rechnung 2021 |
| Investitionsausgaben                          | 443 192       | 513 000     | 209 567       |
| Selbstfinanzierung                            | 2 527 309     | 844 900     | 1 564 770     |
| Finanzierungsergebnis                         | 2 084 117     | 331 900     | 1 355 203     |

## Wasserversorgung

Per 31.12.2022 bestanden keine offenen Verpflichtungskredite. Das nächste grössere Projekt ist im Finanzplan in den Jahren 2024/2025 abgebildet. Es handelt sich dabei um die Erneuerung des Wasserreservoirs Dorf, die mit 1.9 Mio. Franken abgebildet ist. Der Antrag für einen Projektierungskredit zur Planung dieses Vorhabens erfolgt unter Traktandum 8 (vgl. Seite 20).

Der gesamte Wasserverbrauch in unserer Gemeinde betrug im Berichtsjahr rund 170 000 m<sup>3</sup>. Davon mussten gut 80 000 m<sup>3</sup> von der Wasserversorgung Affoltern a. A. resp. der Vereinigten Wasserversorgung Oberlunkhofen-Arni-Islisberg eingekauft werden. Aufgrund zu hoher Nitratwerte muss die ertragsreiche eigene Quelle Himmelrich nach wie vor verworfen werden.

| <b>Erfolgsausweis Wasserversorgung</b> | Fr.           | Fr.         | Fr.           |
|--|---------------|-------------|---------------|
|  | Rechnung 2022 | Budget 2022 | Rechnung 2021 |
| Betrieblicher Aufwand                  | 403 044       | 428 900     | 303 462       |
| Betrieblicher Ertrag                   | 509 540       | 506 200     | 298 411       |
| Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit   | 106 496       | 77 300      | -5 051        |
| Ergebnis aus Finanzierung              | 153           | 100         | 331           |
| Operatives Ergebnis                    | 106 649       | 77 400      | -4 720        |
| Ausserordentliches Ergebnis            | 0             | 0           | 0             |
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung         | 106 649       | 77 400      | -4 720        |

| <b>Finanzierungsausweis Wasserversorgung</b> | Fr.            | Fr.     | Fr.            |
|--|----------------|---------|----------------|
| Investitionsausgaben <i>Einnahmen (-)</i>    | -26 814        | -30 000 | 448 058        |
| Selbstfinanzierung                           | 175 158        | 151 600 | 93 208         |
| Finanzierungsergebnis                        | 201 973        | 181 600 | -354 850       |
| <b>Nettovermögen per 31. Dezember</b>        | <b>508 454</b> |         | <b>306 482</b> |

## Abwasserbeseitigung

| <b>Erfolgsausweis Abwasserbeseitigung</b> | Fr.           | Fr.         | Fr.           |
|---|---------------|-------------|---------------|
|   | Rechnung 2022 | Budget 2022 | Rechnung 2021 |
| Betrieblicher Aufwand                     | 490 425       | 532 300     | 498 129       |
| Betrieblicher Ertrag                      | 415 917       | 411 000     | 750 718       |
| Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit      | -74 508       | -121 300    | 252 589       |
| Ergebnis aus Finanzierung                 | 248           | 200         | 7             |
| Operatives Ergebnis                       | -74 260       | -121 100    | 252 596       |
| Ausserordentliches Ergebnis               | 0             | 0           | 0             |
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung            | -74 260       | -121 100    | 252 596       |

| <b>Finanzierungsausweis Abwasserbeseitigung</b> | Fr.            | Fr.         | Fr.            |
|---|----------------|-------------|----------------|
|   | Rechnung 2022  | Budget 2022 | Rechnung 2021  |
| Investitionsausgaben <i>Einnahmen (-)</i>       | -88 431        | -50 000     | -127 307       |
| Selbstfinanzierung                              | 20 087         | -10 500     | 355 153        |
| Finanzierungsergebnis                           | 108 518        | 39 500      | 482 459        |
| <b>Nettovermögen per 31. Dezember</b>           | <b>604 557</b> |             | <b>496 039</b> |

Weiter auf Seite 12

## Übersicht der Spezialfinanzierungen

Alle Angaben exkl. MWST, sofern nicht anders gekennzeichnet

Zurzeit bestehen keine offenen Verpflichtungskredite. Im Jahr 2022 wurden Vorbereitungsarbeiten für die Generelle Entwässerungsplanung 2. Generation (GEP 2) ausgeführt. Ein Teil davon wurde zur Nutzung von Synergien mit den jährlichen Kanalspülungen in das Jahr 2023 verschoben. Der Verpflichtungskredit für die Arbeiten am GEP 2 wird unter Traktandum 7 beantragt (vgl. Seite 18).

### Abfallwirtschaft

| <b>Erfolgsausweis Abfallwirtschaft</b> | Fr.           | Fr.         | Fr.           |
|--|---------------|-------------|---------------|
|  | Rechnung 2022 | Budget 2022 | Rechnung 2021 |
| Betrieblicher Aufwand                  | 102 983       | 97 100      | 102 802       |
| Betrieblicher Ertrag                   | 100 277       | 87 200      | 90 615        |
| Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit   | -2 705        | -9 900      | -12 187       |
| Ergebnis aus Finanzierung              | 83            | 100         | 89            |
| Operatives Ergebnis                    | -2 622        | -9 800      | -12 098       |
| Ausserordentliches Ergebnis            | 0             | 0           | 0             |
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung         | -2 622        | -9 800      | -12 098       |

| <b>Finanzierungsausweis Abfallwirtschaft</b> | Fr.            | Fr.         | Fr.            |
|--|----------------|-------------|----------------|
|  | Rechnung 2022  | Budget 2022 | Rechnung 2021  |
| Investitionsausgaben                         | 0              | 0           | 0              |
| Selbstfinanzierung                           | -2 622         | -9 800      | -12 098        |
| Finanzierungsergebnis                        | -2 622         | -9 800      | -12 098        |
| <b>Nettovermögen per 31. Dezember</b>        | <b>163 072</b> |             | <b>165 694</b> |

Ohne grössere Auffälligkeiten beträgt das Defizit in der Abfallwirtschaft im Jahr 2022 Fr. 2 622.-. Mit einem Nettovermögen von Fr. 163 072.- ist dieser Betrieb solide aufgestellt. Langfristig ist der Gemeinderat nach wie vor auf der Suche nach einer neuen Lösung für den Entsorgungsplatz.

### Investitionsrechnung und Kreditübersicht

| <b>Investitionsrechnung und Kreditübersicht</b>             |              |                   | <b>Kreditbeanspruchung</b> |             |                       |
|---|--------------|-------------------|----------------------------|-------------|-----------------------|
| Projekte  | Kreditbetrag | Ausgaben bis 2021 | Rechnung 2022              | Budget 2022 | Verfügbare Restkredit |
| <b>Einwohnergemeinde</b>                                    |              |                   |                            |             |                       |
| Infoma newsystem und GEVER (Digitalisierung Verwaltung)     | 133 000      | 12 709            | 104 847                    |             |                       |
| Hindernisfreie Bushaltestellen (Dekretsbeitrag)             | 170 000      |                   | 20 263                     |             | 149 737               |
| Hochwasserschutz  | 2 420 000    | 1 219 916         | 287 000                    | 350 000     | 913 084               |
| Gesamtrevision Nutzungsplanung                              | 145 000      | 395 407           | 31 082                     | 30 000      |                       |
| <b>Nettoinvestitionen Einwohnergemeinde</b>                 |              |                   | <b>443 192</b>             |             |                       |
| <b>Wasserversorgung</b>                                     |              |                   |                            |             |                       |
| Wasserleitung Anschluss Wasserversorgung Amt                | 789 229      | 554 467           | 20 499                     |             |                       |
| Anschlussgebühren private Haushalte                         |              |                   | -47 313                    |             |                       |
| <b>Nettoinvestitionen Wasserversorgung Einnahmen (-)</b>    |              |                   | <b>-26 814</b>             |             |                       |
| <b>Abwasserbeseitigung</b>                                  |              |                   |                            |             |                       |
| Rückbau ARA Ottenbach-Jonen                                 | 348 189      | 230 993           | 42 563                     |             |                       |
| Anschlussgebühren private Haushalte                         |              |                   | -88 431                    |             |                       |
| <b>Nettoinvestitionen Abwasserbeseitigung Einnahmen (-)</b> |              |                   | <b>-45 868</b>             |             |                       |

Für die ursprünglich auf das Jahr 2023 geplante Umsetzung der behindertengerechten Bushaltestelle Taverne sind im Jahr 2022 bereits Planungskosten von Fr. 20 263.- angefallen. Die Leitung des Projekts obliegt dem Kanton, die Gemeinde hat jedoch einen Dekretsbeitrag im Umfang von 35 % der Gesamtkosten zu leisten. Verzögerungen bei den kantonalen Stellen in der Ausarbeitung des Vorhabens führen dazu, dass der Umbau voraussichtlich erst im Jahr 2024 in Angriff genommen werden kann.

Die abschliessenden Bauarbeiten zum Grossprojekt Hochwasserschutz Dorf haben im Frühsommer 2022 stattgefunden. Dank speditiver Bauausführung, Wetterglück und dem Ausbleiben unerwarteter Probleme zeichnet sich eine Unterschreitung des Verpflichtungskredits ab. Die Kreditabrechnung folgt nach Abschluss sämtlicher nachgelagerter Arbeiten (Vermessung, Planbereinigungen etc.).

Nach rund neunjähriger Planungsphase kann die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeindeversammlung vom 15. Mai 2023 zur Abstimmung vorgelegt werden (vgl. Traktandum 9 auf Seite 22). Die unerwartet lange Planungszeit aufgrund veränderter gesetzlicher Grundlagen und zahlreicher Einwendungen hat dazu geführt, dass der Verpflichtungskredit deutlich überschritten wurde. Der Zusatzkredit wird beim Abschluss der Revision vom Gemeinderat beantragt.

#### **Selbstfinanzierungsgrad 570 %**

Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt, welcher Anteil der getätigten Investitionen aus eigenen Mitteln der Erfolgsrechnung selbst finanziert werden konnte. Der im Berichtsjahr erzielte Selbstfinanzierungsgrad übertrifft den angestrebten Wert von 100 % deutlich. Jährliche Schwankungen sind nicht ungewöhnlich.

#### **Nettovermögen pro Einwohner**

**Fr. 684.-**

Der Kanton gibt eine Verschuldung von Fr. 2 500.- pro Einwohner als Gradmesser vor, welcher als tragbar eingestuft werden kann. Bei der Beurteilung der Tragbarkeit einer höheren Verschuldung ist die Selbstfinanzierung zu berücksichtigen.

#### **Kapitaldienstanteil 9 %**

Diese Kennzahl zeigt den Anteil des Nettoszinsaufwands zusammen mit den Abschreibungen am laufenden Ertrag. Diese Kennzahl gibt Auskunft darüber, wie stark der laufende Ertrag durch den Zinsendienst und die Abschreibungen gebunden wird. Der Wert von 15 % sollte nicht überschritten werden.

#### **Schlussbemerkung**

Die Jahresrechnung 2022 wurde nach Abschluss vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und anschliessend zur Prüfung an die Finanzkommission weitergeleitet. Die Bilanz wurde durch eine externe Revisionsstelle geprüft. Die Finanzkommission wird an der Einwohnergemeindeversammlung Bericht erstatten und Antrag stellen.

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt, es sei die Jahresrechnung 2022 der Einwohnergemeinde und Spezialfinanzierungen zu genehmigen.

#### **Kennzahlen**

# BRUNNEN- FÄSCHT JONEN

KINDERPROGRAMM  
UND SIEGEREHRUNG  
MALWETTBEWERB

FESTWIRTSCHAFT  
KAFFISTUBE  
BARBETRIEB

LIVEBAND WOLKENBRUCH  
LÄNDLERTRIO ECHO VOM HORBE

**3. JUNI 2023 | DORFPLATZ**  
**16:00 UHR EINWEIHUNG MIT GRATIS APÉRO**  
WEITERE INFOS UNTER [WWW.JONEN.CH](http://WWW.JONEN.CH)



## Verpflichtungskredit von Fr. 437 000.– inkl. MWST, zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten für die Umrüstung der öffentlichen Beleuchtung auf LED-Leuchten

Zwecks Einsparung von Energie und Stromkosten sollen in der öffentlichen Beleuchtung die veralteten Leuchttypen durch energieeffiziente LED-Leuchten ersetzt werden. Gleichzeitig wird die Strassenbeleuchtung mit einem intelligenten Steuerungssystem ausgerüstet.

▶  
Quecksilberdampf-Technikleuchte an der Pfäfflerstrasse

▶▶  
Bereits umgerüstete LED-Bogenleuchte an der Dorfstrasse

### Ausgangslage

Die Strassenbeleuchtung der Gemeinde Jonen ist in weiten Teilen in die Jahre gekommen. Momentan sind drei verschiedene Typen Leuchtmittel in den Lampen in Betrieb. Einzig an der vor kurzem sanierten Dorfstrasse sind die Strassenlampen bereits auf LED umgerüstet worden. Der grosse Rest der öffentlichen Beleuchtung besteht aus den wenig energieeffizienten Quecksilberdampf- und Natriumdampflampen. Wegen ihres Alters sind zahlreiche Lampen störungsanfällig, was sich in regelmässigen Ausfällen und entsprechend hohen Unterhaltskosten manifestiert. Für die Quecksilberdampflampen, die seit 2015 nicht mehr verkauft werden, gestaltet sich zudem die Beschaffung von Ersatzmaterial immer schwieriger.

Die Anlagen der öffentlichen Beleuchtung stehen im Eigentum der Gemeinde Jonen. Verantwortlich für die Planung und den Betrieb der Strassenbeleuchtung ist gemäss Konzessionsvertrag vom 1.1.2021 die Elektrizitätsgenossenschaft Jonen. Als Teil der kommunalen Infrastruktur hat die Strassenbeleuchtung vor allem kostengünstig, bedürfnisgerecht und umweltverträglich zu sein. Mit einer konsequenten Umrüstung der Beleuchtung auf die etablierte LED-Technologie kann der Stromverbrauch, der Unterhaltsaufwand und die Lichtverschmutzung deutlich reduziert werden.

### Vorteile der Umrüstung auf LED-Leuchten und Beschaffung einer Steuerung

Die Technologie der LED-Leuchten ist ausgereift und wird verbreitet in der öffentlichen Beleuchtung eingesetzt. Insbesondere verbrauchen LED-Leuchten viel weniger Strom im Vergleich zu den herkömmlichen Quecksilberdampf- oder Natriumdampfleuchten. Der jährliche Energieverbrauch (kWh) wird in der Folge signifikant gesenkt und ermöglicht Einsparungen von 50 % bis 75 % der heutigen Energiekosten. LED-Lampen sind ausserdem langlebig (15 bis 20 Jahre). Die laufenden Unterhaltskosten können dadurch gegenüber den heutigen durchschnittlichen jährlichen Unterhaltskosten um geschätzte 60 % bis 80 % gesenkt werden.

Seit der im Jahr 2020 umgesetzten Nachtabschaltung der Strassenbeleuchtung fallen für die Gemeinde Jonen Stromkosten von jährlich rund Fr. 13 500.– an. Wegen der ab 2023 höheren Stromtarife würde dieser Betrag ohne die Investition in die energieeffizienten LED-Lampen um den Faktor 2.6 ansteigen. Die Gemeinde leistet durch die Senkung des Stromverbrauchs ausserdem einen Beitrag an die Energiewende.

Für den Betrieb der Strassenbeleuchtung entlang von Kantonsstrassen vergütet der Kanton Aargau den Gemeinden seit



dem Jahr 2022 einen jährlichen Beitrag von Fr. 200.– pro Leuchte unter der Voraussetzung, dass die Leuchtpunkte die Vorgaben für die Verkehrssicherheit und die Energieeffizienz erfüllen. Für die total 61 Leuchten, die in Jonen entlang der beiden Kantonsstrassen K262 (Weingasse/Staldenstrasse) und K405 (Litzistrasse) stehen, ergäbe dies eine jährliche Abgeltung von Fr. 12 200.–. Damit dieser Betrag der Gemeinde ausbezahlt wird, sind neben der notwendigen Umrüstung auf LED einzelne weitere Anpassungen notwendig, etwa betreffend Höhe der Leuchtpunkte und Leuchtstärke der einzelnen Lampen.

Neben den positiven wirtschaftlichen Aspekten haben die LED-Leuchten weiter zum Vorteil, dass die Wohnqualität dank verschiedenen Massnahmen verbessert werden kann: Einerseits verursachen die neuen Leuchten geringere Lichtemissionen (Lichtverschmutzung), andererseits kann durch eine intelligente Steuerung eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden. Die neuen LED-Leuchten sollen deshalb mit einem Kommunikationssystem vernetzt und mit einer Steuerung individuell gedimmt werden können. Die zu beschaffende Steuerung resp. die dazugehörige Software erlauben es, die Leuchten zeitabhängig und verkehrsaufkommensabhängig zu programmieren. Dadurch können die Stromkosten zusätzlich gesenkt werden.

## Projektumfang / Terminplan

Der Umfang des Umrüstungsprojekts präsentiert sich wie folgt:

- Ersatz aller bestehenden Natrium- und Quecksilberdampfleuchten durch LED-Leuchten (203 Stück).  
Der Gemeinderat sieht vor, dass bestehende Bogenleuchten 1:1 durch Bogenleuchten ersetzt werden. Wo bislang technische Leuchten installiert sind, sollen auch künftig Technikleuchten montiert werden. Die Masten der Leuchten werden aus Kostengründen beibehalten und nur ersetzt, wenn sie sich in sehr schlechtem Zustand befinden.
- Anschaffung eines Steuerungssystems, welches die gezielte Ansteuerung einzelner Leuchten und deren individuelles Dimmen ermöglicht.
- Beleuchtungsplanung, damit u.a. die Anforderungen des Strassengesetzes an die Strassenbeleuchtung entlang Kantonsstrassen umgesetzt werden können.

Nach der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum beantragten Verpflichtungskredit erfolgt die Submissionierung der Arbeiten. Mit der Umrüstung der Beleuchtung soll gemäss Zeitplan noch in diesem Jahr begonnen werden. Prioritär werden die Leuchten an den Kantonsstrassen angepasst, damit der oben erwähnte Kantonsbeitrag beansprucht werden kann.

## Kostenschätzung (Kostenvoranschlag vom 28.2.2023)

|  |     |                   |
|--|-----|-------------------|
| Lieferung und Montage von 203 Leuchten<br>(42 technische Leuchten, 143 Bogenleuchten, 7 Pilzleuchten,<br>11 Leuchtmittel in Wegleuchten) | Fr. | 330 000.00        |
| Steuerungskomponenten und Managementsystem   | Fr. | 33 000.00         |
| Projektleitung / Beleuchtungsplanung   | Fr. | 38 000.00         |
| Reserve  | Fr. | 5 000.00          |
| <b>Total netto</b>   | Fr. | <b>406 000.00</b> |
| MWST   | Fr. | 31 000.00         |
| <b>Gesamtkosten Umrüstung öffentliche Beleuchtung</b>  | Fr. | <b>437 000.00</b> |

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt, es sei für die Umrüstung der öffentlichen Beleuchtung auf LED-Leuchten ein Verpflichtungskredit von Fr. 437 000.– inkl. MWST, zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten zu genehmigen.

▶  
*Folgende Doppelseite:  
Jonen im Sommer 2022.  
Es sind von diesem Bild im Format A2  
auf der Gemeinde eine Anzahl  
ungefalzter Exemplare vorhanden  
(Abgabe gegen Abholung).*





**Verpflichtungskredit von Fr. 467 000.– inkl. MWST, zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten für die Erarbeitung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) 2. Generation**

**Als Grundlage für die Umsetzung der Abwasserentsorgung dient der Generelle Entwässerungsplan (GEP). Der GEP 1 aus dem Jahr 2007 soll umfassend überarbeitet und an die aktuellen Anforderungen des Gewässerschutzes angepasst werden.**

### **Ausgangslage**

Das kantonale Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht) vom 4. September 2007 verpflichtet die Gemeinden zu einer umweltgerechten Siedlungsentwässerung. Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist das umfassende, unerlässliche Planungsinstrument zur Erfüllung dieser Forderung. Der GEP auf Gemeindeebene zeigt auf, wie das Abwasser unter Beachtung der ökologischen und ökonomischen Aspekte abzuleiten ist und wie ober- und unterirdische Gewässer qualitativ und quantitativ geschützt werden müssen. Der GEP ist ein wichtiges Planungsinstrument der Gemeinde für einen zweckmässigen Ausbau sowie für den Werterhalt der kommunalen Abwasseranlagen sowie für die Entwässerungsart der einzelnen Parzellen. Mit dem GEP können Fehlinvestitionen vermieden werden, sei es in untaugliche Konzepte oder in falsch dimensionierte Kanäle. Der GEP enthält Angaben über den Zustand und die Auslastung des vorhandenen Kanalisationsnetzes sowie das Entwässerungskonzept eines Perimeters unter Berücksichtigung des gesamten Wasserkreislaufes.

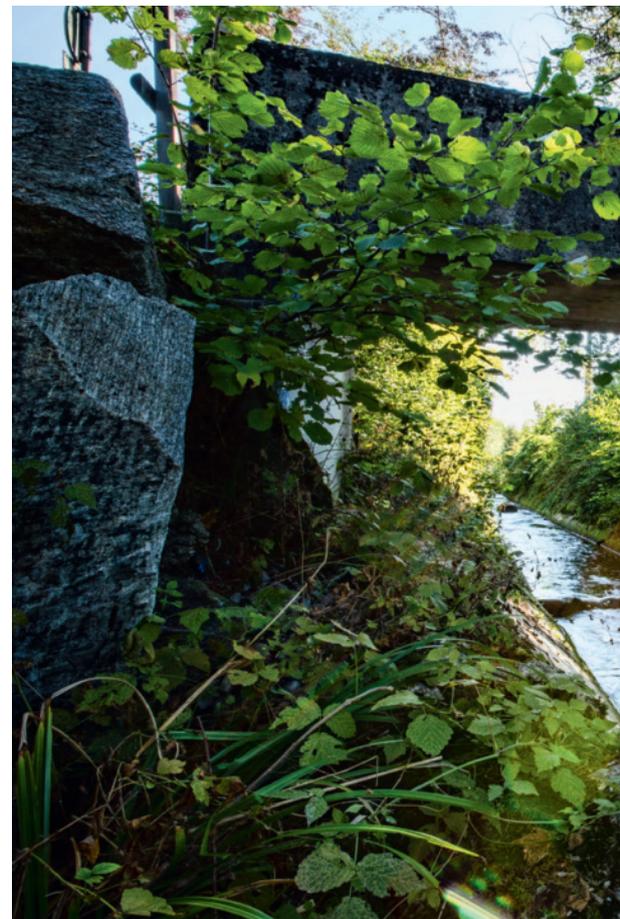
Der GEP 1. Generation (GEP 1) der Gemeinde Jonen stammt aus dem Jahr 2007. Um den GEP als aktuelles, zeitgemässes Planungsinstrument verwenden zu können, ist er ungefähr alle 15 Jahre zu überarbeiten.

### **Der GEP 2. Generation**

Beim GEP 2. Generation (GEP 2) handelt es sich um eine Gesamtüberarbeitung des GEP 1. Seit dessen Erstellung haben sich neben den Veränderungen im Gemeindegebiet auch die Anforderungen an den Gewässerschutz stark verändert. In den meisten Fällen müssen daher die Grundlagen neu erhoben werden. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau hat die Vorgaben für den GEP 2 definiert. Die Erstellung des GEP 2 erfolgt auf der Grundlage der neuen Bearbeitungsrichtlinien des VSA (Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute) und wird in drei Phasen aufgeteilt. Eine notwendige Voraussetzung für die Erstellung des GEP 2 ist ein auf dem Datenmodell AG-64 basierender Abwasserkataster. Diese Vorarbeiten sind bereits in den vergangenen zwei Jahren erledigt worden.

Im Rahmen des GEP 2 werden alle Abwasserleitungen und -schächte auf ihren baulichen Zustand untersucht. Die Erneuerungsrate der Entwässerungsplanung liegt bei 10 bis 15 Jahren. Mit zielgerichtetem Unterhalt und Werterhaltungsmassnahmen kann die Lebensdauer der ca. 16 km Misch- und Schmutzabwasserleitungen und der 5 km Sauber- und Bachwasserleitungen deutlich verlängert werden.

Allfällige Rückstap Probleme und Überlastungen können mit den neuen hydraulischen Berechnungsprogrammen besser analysiert und beurteilt werden. Durch den Einbezug privater Sammelleitungen, welcher im Rahmen des GEP 2 vorgenommen wird, entsteht zusätzlich grössere Sicherheit. Der neue GEP 2 schafft Planungssicherheit für die Abwasserentsorgung und ermöglicht die Koordination mit anderen Tiefbauprojekten, was Kosteneinsparungen zur Folge hat. Der Generelle Entwässerungsplan bildet eine wichtige Grundlage für die Finanz- und Investitionsplanung.



### Kostenvoranschlag vom 3.3.23

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Hydrogeologe / Versickerung                       | Fr. 15 000.00         |
| Durchflussmessungen                               | Fr. 15 000.00         |
| Bearbeitung GEP 2 Phase 1 bis 3                   | Fr. 150 000.00        |
| Zustandsaufnahmen Kanalisation / Schachtaufnahmen | Fr. 130 000.00        |
| Zustandsbericht Kanalisation / Sanierungskonzept  | Fr. 70 000.00         |
| Reserve   | Fr. 54 000.00         |
| <b>Total Planungskosten</b>                       | <b>Fr. 434 000.00</b> |
| MWST  | Fr. 33 000.00         |
| <b>Gesamtkosten GEP 2</b>                         | <b>Fr. 467 000.00</b> |

An **Subventionen** sind seitens des Kantons Aargau Beiträge im Umfang von 20 % der Planerstellungskosten von Fr. 467 000.– zu erwarten, somit ca. **Fr. 93 400.–**.

### Terminplan

Das Pflichtenheft für den GEP 2 wurde erstellt und von der Abteilung für Umwelt des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt am 4. April 2023 genehmigt und der Staatsbeitrag zugesichert. Dies ist die Voraussetzung für den finanziellen Beitrag des Kantons von 20 % an die GEP2-Kosten. Die GEP-Bearbeitung dauert voraussichtlich rund drei Jahre.

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt, es sei der Erarbeitung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) 2. Generation zuzustimmen und den dafür erforderlichen Verpflichtungskredit von brutto Fr. 467 000.– inkl. MWST, zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten zu genehmigen.



*Die Erarbeitung des GEP 2 trägt zur Verbesserung des Gewässerschutzes bei.*

**Projektierungskredit von Fr. 119 000.– inkl. MWST, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten für die Planung des Neubaus des Wasserreservoirs Dorf**

**Damit der Wasserbedarf der Gemeinde Jonen auch in Zukunft gedeckt werden kann, soll das Wasserreservoir Dorf durch einen Neubau mit erweiterter Kapazität ersetzt werden. In einem ersten Schritt erfolgt nun der Antrag für einen Projektierungskredit zur Planung des Projekts.**

**Ausgangslage**

Das Reservoir Dorf versorgt die Gemeinde Jonen mit Trinkwasser. Als einzige Anlage der Wasserversorgung stellt das Reservoir den erforderlichen Druck im Leitungsnetz sicher. Das Wasserreservoir liegt nordöstlich des Siedlungsgebiets in der Nähe des Weilers Litzli. Mit einer Eternitleitung mit einer Nennweite von 175 mm wird das Wasser ins Verteilnetz der Gemeinde Jonen eingespeisen. In dieser Leitung wird auch das Trinkwasser aus dem Grundwasserpumpwerk Grien ins Reservoir gefördert. Die Gemeinde Jonen kann im Not- und Löschfall auch über das Gemeindegebiet Oberlunkhofen Wasser von der Vereinigten Wasserversorgung Oberlunkhofen-Arni-Isliberg beziehen. Die vertraglich geregelte Menge ist auf 200 m<sup>3</sup>/Tag limitiert. Die Gemeinde Jonen kann umgekehrt auch in das Netz von Oberlunkhofen einspeisen. Zudem besteht seit kurzem eine neue Wasserbezugsmöglichkeit von Affoltern am Albis, die beim Lindenhof erfolgt.

**Projektbeschreibung**

Das im Jahr 1959 gebaute Wasserreservoir weist altersbedingt erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Anlage entspricht zudem, etwa betreffend Arbeitssicherheit, nicht mehr den heutigen Normen. Aus diesen Gründen und um den zukünftigen Wasserbedarf der Gemeinde Jonen zu decken, soll das Reservoir Dorf, das gegenwärtig eine Kapazität von 400 m<sup>3</sup> aufweist, durch einen Neubau mit einer Kapazität von 1 000 m<sup>3</sup> ersetzt werden. Mit diesem Volumen kann auch der Tages-Spitzenverbrauch (1 070 m<sup>3</sup>/Tag) annähernd gespeichert werden.

Die Reservoirableitung soll erneuert und auf DN200 vergrössert werden. Sie verläuft parallel zur bestehenden Leitung auf einer Länge von ca. 450 m. Eine separate Leitung dient künftig der Förderung von heute nicht genutztem Wasser aus dem Quellwasserpumpwerk Himmelrich direkt ins neue Reservoir. Die Versorgung der Gemeinde Jonen mit eigenem Trinkwasser wird somit gestärkt und der Zukauf von (teurerem) Wasser aus anderen Gemeinden kann verringert werden. Die neuen Leitungen werden im Bereich der Kreuzung Litzli- / Obschlagenstrasse an das bestehende Wasserleitungsnetz angeschlossen. Der Standort des neuen Reservoirs ist im Zuge der Projektierungsarbeiten zu evaluieren. Die Höhenlage des Wasserspiegels hat gleich zu bleiben.



Für die Planung des Reservoir-Neubaus und der neu zu erstellenden Leitungen soll ein Projektierungskredit bewilligt werden. Die Projektierungskosten beziffern sich gemäss der erfolgten Ingenieursubmission.

### Kostenschätzung

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| Projektierung Reservoir, Ableitung und Förderleitung       | Fr.        | 70 000.00         |
| Fachingenieure (Bodenschutz, Geologie etc.)                | Fr.        | 15 000.00         |
| Vorabklärungen (Sondierungen, Schadstoffuntersuchung etc.) | Fr.        | 10 000.00         |
| Reserve  | Fr.        | 15 000.00         |
| <b>Total Planungskosten</b>                                | Fr.        | <b>110 000.00</b> |
| MWST   | Fr.        | 9 000.00          |
| <b>Total Projektierungskredit</b>                          | <b>Fr.</b> | <b>119 000.00</b> |

(zu beschliessender Kredit an der Gemeindeversammlung vom 15. Mai 2023)

Für die spätere Ausführung des Projekts ist approximativ mit Kosten im Umfang von 1.9 Mio. Franken zu rechnen (voraussichtlich im Mai 2024 zu beschliessender Kredit).

### Terminplan

Unmittelbar nach der Bewilligung des Projektierungskredits soll die Planung beginnen, so dass der Gemeindeversammlung vom Mai 2024 ein Baukredit vorgelegt werden kann. Mit dem Bau soll im Herbst 2024 begonnen werden, damit die Anlage im Winter 2025/2026 in Betrieb gehen kann.

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt, es sei ein Projektierungskredit von Fr. 119 000.– inkl. MWST, zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten für die Planung des Neubaus des Wasserreservoirs Dorf zu erteilen.



Das Reservoir Dorf am Sonnenberg  
mit Baujahr 1959

## Beschlussfassung über den Bauzonen- und Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung

Nach neunjähriger Planungszeit kann die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für Jonen umgesetzt werden. Ein wichtiger Schritt für ein zukunftsorientiertes Jonen

### Ausgangslage

Gestützt auf das kantonale Baugesetz wurde in der Gemeinde Jonen an der Gemeindeversammlung vom 11. April 1972 die erste Bauordnung mit Zonenplan eingeführt, in einer Zeit also, als die Gemeinde zu wachsen begonnen hatte. Diese beiden Rechtsinstrumente wurden an den Gemeindeversammlungen vom 26. November 1982 und 28. Juni 1984 erstmals überarbeitet und angepasst. Die letzte Revision dieser Planungsinstrumente inkl. Erlass eines Kulturlandplanes wurde an der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2002 verabschiedet.

Heute, rund 50 Jahre nach der ersten Ortsplanung und nach einem markanten Wachstumsschub in den vergangenen Jahrzehnten, ist es Zeit für eine umfassende Revision der kommunalen Bau- und Nutzungsplanung. Die allgemeinen Nutzungspläne sind das zentrale kommunale Instrument der Raumentwicklung. Nach allgemeiner Auffassung müssen solche Werke nach rund 15 Jahren auf ihre rechtliche Richtigkeit überprüft und überarbeitet werden. Weitere Rahmenbedingungen waren seit der letzten Gesamtrevision im Jahr 2002 starken Veränderungen unterworfen. Insbesondere sei auf das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung und den infolgedessen angepassten kantonalen Richtplan sowie die veränderte wirtschaftliche, gesellschaftspolitische und rechtliche Situation hingewiesen. Um diesen Veränderungen gerecht zu werden, müssen die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan angepasst werden. Dabei werden Grundgedanken wie haushälterischer Umgang mit dem Boden, die Siedlungsentwicklung nach innen, Ortsbildschutz und die Abstimmung der Nutzungsansprüche ausserhalb Baugebiet in den Vordergrund gestellt.

### Kreditbewilligung und Einsetzung Planungskommission und Planer

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Mai 2014 hatte für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sowie für die Ausarbeitung einer neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) einen Kredit von Fr. 145 000.– bewilligt. Der Gemeinderat hatte daraufhin eine 9-köpfige Planungskommission eingesetzt, welche die Erarbeitung der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sowie der Bau- und Nutzungsordnung gemäss den Rahmenbedingungen der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau und des

Gemeinderats an die Hand nahm. Die von alt Gemeindeammann Jürg Rüttimann und nach dessen Demission von Gemeinderat Luigi Alberti präsiidierte Planungskommission erarbeitete mit den beauftragten Planern die Revision der Nutzungsplanung. Als beratendes Organ des Gemeinderats und als Vertretung der Bevölkerung im Revisionsprozess begleitete sie aktiv die Planung, stets mit Blick auf den lokalen Kontext. Für die wertvollen Inputs, die hohe Sitzungspräsenz und die Bereitschaft für die Übernahme von Aufgaben auch ausserhalb der Sitzungen sei der Kommission an dieser Stelle herzlich gedankt.

Für die Planung wurden die beiden Planungsbüros Urs Müller Architekten und Planer AG und KIP Siedlungsplan AG, beide in Wohlen, beigezogen.

### Planungsziele

Basierend auf gezielten Analysen vor Ort und in den Quartieren wurden die spezifischen bestehenden Stärken und Schwächen innerhalb der Planungskommission diskutiert und folgende drei Leitlinien zur Innenentwicklung in Jonen festgehalten:

- Identitätsstiftende Ortsteile und ihre Strukturen sind auch in Zukunft in ihrer jeweiligen Eigenart erkennbar. Die Gemeinde verfügt über Instrumente, die eine zielgerichtete Umsetzung erlauben.
- Bestehende unüberbaute bzw. teilweise überbaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes sind qualitativ hochwertig, entsprechend den Zielsetzungen der Innenentwicklung und im Einklang mit der bebauten und unbebauten Umgebung zu entwickeln. Qualitätssichernde Verfahren sorgen für eine entsprechende Umsetzung.
- Eine angemessene bauliche Weiterentwicklung und Erneuerung der bestehenden Strukturen ist möglich. Der Gemeinderat setzt sich, mit den ihm zur Verfügung gestellten Mitteln, für qualitativ hochwertige und spezifisch geltende Lösungen ein.

## Fokusthemen

Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung unterstand verschiedenen Betrachtungswinkeln und Randbedingungen im Hinblick auf die Veränderungen seit der letzten Revision im Jahr 2002. Mehrere sehr unterschiedliche Planungsteile mussten gegeneinander abgewogen und in Einklang gebracht werden. Fragen und Themen waren:

- Anpassungen an die rechtlichen und planerischen Grundlagen (Änderungen bezüglich des übergeordneten Rechtes wie eidg. Raumplanungsgesetz (RPG), kantonales Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz BauG) sowie kantonaler Richtplan
- Gesellschaftspolitische Situation (Lebens- und Wohnformen, verdichtetes Bauen u. ä.)
- Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen inkl. Qualitätssicherung auf grösseren Arealen mit Entwicklungspotenzial
- Umgang mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Umsetzung der «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB)
- Umsetzung von Vorgaben zu Gewässerräumen und Hochwasserschutz
- Abschöpfung von Planungsmehrwerten
- Abstimmung der Gemeindeentwicklung mit dem Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen
- Möglichkeiten zum Erhalt und Förderung des Gewerbes in der Gemeinde
- Anpassungsbedarf hinsichtlich Zonierung
- Auflistung und Sicherung der vorhandenen Werte im Bereich der Natur und wichtiger, ortsprägender Bauten
- Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr

## Ortsbildschutz Dorfkern

Jonen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler Bedeutung eingetragen. Dieses behördenverbindliche Instrument verlangt, dass in der Nutzungsplanung für eine angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS zu sorgen ist. Dieser Umstand setzt Massstäbe an die zukünftige Bau- und Nutzungsordnung. Mit dem Bauinventar wurde eine fachliche Grundlage von schützenswerten Objekten ausgearbeitet, auf Basis derer verschiedene Bauten und Objekte unter kommunalen Substanzschutz gestellt werden. Ein Abbruch ist bei kommunalen Substanzschutzobjekten nicht gestattet.

- **Ortsbildschutz Dorfkern**
- **Weilerzonen**
- **Mehrwertabgabe**
- **Gewässerraum und Hochwasserschutz**
- **Wohngebiete**
- **Qualitätssicherung Arealentwicklungen**

Die ursprüngliche Kernzone K wird neu in zwei verschiedene Kernzonen (K1 und K2) unterteilt. Die strukturelle Unterscheidung der beiden Kerngebiete nach ISOS ist heute im Ortsbild nach wie vor abzulesen. Das Gebiet Winkel (neu Kernzone 1) tritt als haufendorfartiger, dichter Kernbereich in Erscheinung, mit konzentrischer Orientierung zum ehemaligen Gasthof Löwen hin sowie als Einheit mit prägendem Strassenraum. Dieses Gebiet soll grundsätzlich in seiner heutigen Eigenart erhalten bleiben. Die neue Kernzone 1 dient denn auch der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns und umfasst alte Dorfteile, die in ihrer charakteristischen Bauweise und Raumgestaltung erhalten sind. In der Kernzone 1 gilt ein Erhaltungsgebot. D.h. ein Abbruch ist nur zulässig, wenn das Gebäude für das Ortsbild unwesentlich und der Aufwand für die Sanierung unverhältnismässig ist.

Das Gebiet Mitteldorf (neu Kernzone 2) ist als lockerer bebauter Dorfteil mit jedoch grösserer Ausdehnung und Orientierung auf die Dorfstrasse aufgebaut. In letzter Zeit wurde dieser Dorfteil bereits mit verschiedenen Neu- bzw. Ersatzbauten ergänzt, die sich jedoch sehr gut in die bestehenden Strukturen einfügen. Das Gebiet ist im Vergleich zum Gebiet Winkel grossmassstäblicher und verträgt grössere, zusammenhängende Volumen. Die hier festgelegte Kernzone 2 dient der baulichen Weiterentwicklung von Jonen. Der Ortsbildschutz in den Kerngebieten wurde jedoch auf die heutigen Bedürfnisse abgestimmt. So werden Solaranlagen bei guter Einpassung und Gestaltung neu auch in den Kernzonen ermöglicht.

*Weiter auf Seite 24*

## Planungsergebnisse im Überblick

## Weilerzonen

Da die kantonalen Richtplanvorgaben zu den Weilern noch nicht abschliessend vorhanden sind, wurde auf Geheiss der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau in der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision auf Anpassungen der Weilerzone verzichtet.

## Mehrwertabgabe

Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. In der neuen BNO von Jonen wird ein Mehrwertabgabesatz von 30% für Einzonungen und ihr gleichgestellte Umzonungen festgelegt. Die Mehrwertabgabe kommt bereits im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision zum Tragen. Für die Zuweisung der Flächen bei der Liegenschaft Meng sowie dem alten Feuerwehrlokal zur Wohnzone bzw. Kernzone 2 resultiert eine Mehrwertabgabe von insgesamt Fr. 278 541.-, wovon Fr. 185 694.- der Gemeinde zustehen. Dabei noch nicht eingerechnet sind Mehrwertabgaben für Um- und Aufzonungen, welche auf Basis verwaltungsrechtlicher Verträge abgeschöpft werden.

## Gewässerraum und Hochwasserschutz

Gemäss Richtplan des Kantons Aargau sind die Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bei der Nutzungsplanung zu sichern. Der auszuscheidende Raumbedarf zielt die Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung an. Die Gemeinde Jonen setzt dies mit der Festlegung einer Gewässerraumzone um, mit der gewisse Einschränkungen in der Nutzung einher gehen. Je nach spezifischer Situation (umgebende Schutzgebiete, Gerinnesohlenbreite etc.) wird der Gewässerraum unterschiedlich gesichert. Beim Jonenbach wird der Gewässerraum bspw. innerhalb wie auch ausserhalb Baugebiet einheitlich mit 22 m Breite festgelegt. Im Wald muss kein Gewässerraum festgelegt werden.

Der geforderte Hochwasserschutz wird in der Nutzungsplanung mit einem Freihaltegebiet Hochwasser (Kulturland) sowie der Bezeichnung des hochwassergefährdeten Gebiets (innerhalb Baugebiet) umgesetzt.

## Wohngebiete

Im aktuell noch gültigen Bauzonenplan sind zwei Wohnzonen (W2A und W2B) bezeichnet. Die Analyse dieser Gebiete zeigt betreffend der realisierten Bebauung wie auch hinsichtlich der Lage der Zonen keine grossen Unterschiede. Die effektive Einwohnerdichte ist in der Zone W2A sogar höher als in der W2B, in der gemäss BNO eine höhere Ausnutzung zulässig wäre. Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird nur noch eine Wohnzone W geschaffen. Betreffend den Zonenvorschriften entspricht diese grösstenteils der W2B. Mehrfamilienhäuser werden jedoch auf maximal 4 Wohneinheiten begrenzt. Durch die Konzentration auf eine Wohnzone werden zeitgemässe Nutzungsmöglichkeiten sowie angemessene Möglichkeiten im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen.

## Qualitätssicherung Arealentwicklungen

Grössere Bauzonenreserven stellen Schlüsselgebiete der räumlichen Entwicklung dar. Es gilt daher, diese mit hoher Qualität im Sinne der Gemeinde zu entwickeln. Die Areale in den Gebieten Sonnenrain, Wigass und Radmühle werden daher mit einer Gestaltungsplanpflicht und Wettbewerbspflicht belegt. Beim Areal Radmühle handelt es sich um das ehemalige Werkhofareal der Fischer Bau AG, welches im Zuge der vorliegenden Revision von der Gewerbezone in eine Wohn-/Arbeitszone umgezont wird. Mit dieser Umzonung kann punkto Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr sowie Angebot von attraktivem Wohnraum ein Mehrwert geschaffen werden.

## Planungsablauf

Die Planungskommission erarbeitete wie beschrieben die Grundlagen. In der Zeit vom 6. Februar bis 7. März 2019 ist das **Mitwirkungsverfahren** durchgeführt worden. In diesem konnte die Bevölkerung dem Gemeinderat Eingaben unterbreiten. Am 13. Februar 2019 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zu den Hauptzügen der Planung statt. Zusätzlich standen am 21. Februar und am 2. März 2019 Vertreter des Gemeinderats und der Planungskommission sowie der Planungsbüros für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Das Interesse an der Mitwirkung war sehr erfreulich. Schriftlich wurden total 38 Eingaben gemacht, die in unterschiedlicher Art zu den vorliegenden Planinstrumenten Hinweise und Änderungen wünschten und in der wei-



*Flugaufnahme von Jonen 1952.  
Einwohnerzahl ca. 570, noch ohne Bau-  
und Nutzungsordnung (BNO)*

teren Planbearbeitung weitgehend berücksichtigt werden konnten.

Die Unterlagen zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sowie die neue Bau- und Nutzungsordnung sind von der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau in mehreren Durchgängen **vorgeprüft** worden. Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 2020 sowie die Ergänzung datiert vom 24. August 2022 hält fest, dass die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aufgrund der Vorprüfung gemäss § 23 Abs. 1 BauG und nach Beurteilung der Verwaltung die Genehmigungsanforderungen mit einigen Ausnahmen, die inzwischen bereinigt sind, erfüllt, die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt und mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmt.

Die **erste öffentliche Auflage** des Bauzonenplanes, des Kulturlandplanes und der Bau- und Nutzungsordnung mit Erläuterungen und Vorprüfungsbericht ist in der Zeit vom 15. Januar bis 15. Februar 2021 erfolgt. In diesem Verfahren konnte nur noch eine Einwendung erheben, wer ein eigenes, schutzwürdiges Interesse geltend machen konnte. Während der Auflagefrist sind 24 Einwendungen eingereicht worden. Ein Grossteil davon richtete sich gegen die nach Auffassung der Einwender zu rigiden

Vorschriften in der Kernzone 1. Infolgedessen haben Gemeinderat und Planungskommission die Planung in verschiedenen Punkten überarbeitet. Die Anpassungen hatten zur Folge, dass 20 von 24 Einwendungen zurückgezogen wurden.

Weil es sich um materiell relevante Änderungen handelte, erfolgte vom 7. Oktober bis 7. November 2022 eine **zweite öffentliche Auflage** der Planungsentwürfe. Während der zweiten Auflage sind 20 neue Einwendungen eingereicht worden, wobei 18 davon inhaltlich identisch waren.

Mit den Einwendern wurden im Dezember 2022 und Januar 2023 **Einwendungsverhandlungen** durchgeführt. Es erfolgten 3 weitere Rückzüge. Insgesamt wurden somit 23 Einwendungen zurückgezogen. 19 Einwendungen mussten teilweise, 2 Einwendungen mussten vollumfänglich abgewiesen werden. Gegen den Einwendungsentscheid des Gemeinderates besteht kein Rechtsmittel. Erst der Beschluss der Gemeindeversammlung kann mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

*Weiter auf Seite 26*

Aufgrund der gemeinderätlichen Einwendungsentscheide erfolgten folgende **Änderungen gegenüber der zweiten öffentlichen Auflage in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

#### **Anpassung § 10 Abs. 2**

Ersatz des Begriffs „unzumutbar“ durch „unverhältnismässig“

#### **Ergänzung § 12**

In der Wohnzone ist die Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 4 begrenzt.

#### **Ergänzung § 13**

In der Wohn-/Arbeitszone „Radmühlstrasse“ ist die Höchsthöhe einer Baute auf die Kote 404.00 m.ü.M. begrenzt.

#### **Im Bauzonenplan**

Keine Änderungen

#### **Im Kulturlandplan**

Keine Änderungen

### **Aktenauflage**

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und die weiteren erläuternden Akten des Revisionsverfahrens (Planungsbericht, Bericht zum Mitwirkungsverfahren, abschliessende Vorprüfungsberichte des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Einwendungsakten usw.) liegen vom 2. bis 15. Mai 2023 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Mit Ausnahme der Einwendungsakten sind sie auch auf der

Homepage

[www.jonen.ch](http://www.jonen.ch)

unter Politik>Gemeindeversammlung einsehbar.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland durch die Gemeindeversammlung sind folgende Schritte durchzuführen:

- Die Gemeindeversammlungsbeschlüsse werden nach Massgabe der Gemeindegesetzgebung mit der Möglichkeit eines Referendums- oder Gemeindebeschwerdeverfahrens publiziert. Dieses Rechtsmittel richtet sich ausschliesslich nach dem Gemeindegesetz, der Gemeindeordnung und dem Gesetz über die politischen Rechte.
- Anschliessend publiziert der Gemeinderat den Eintritt der Rechtsgültigkeit des Gemeindeversammlungsbeschlusses im amt-

lichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie im kantonalen Amtsblatt (§ 13 BauV). Damit (und erst zu diesem Zeitpunkt) wird den Einwendern die Möglichkeit zu einer möglichen Beschwerde gegen den gemeinderätlichen Einwendungsentscheid gegeben. Anfechtungsobjekt ist nicht der gemeinderätliche Einwendungsentscheid, sondern der Beschluss der Gemeindeversammlung, falls darin den Anliegen der Einwender nicht entsprochen wurde.

c) Die Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt mit der Publikation der Rechtsgültigkeit des Gemeindeversammlungsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt. Die Unterlagen können während der Beschwerdefrist bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Wenn der Beschluss der Gemeindeversammlung vom öffentlich aufgelegten Entwurf abweicht, informiert der Gemeinderat vor Beginn der Beschwerdefrist die Eigentümer von Grundstücken sowie Personen mit Sitz oder Wohnsitz im von der Änderung betroffenen Gebiet schriftlich über die Änderung. Für jeden Haushalt ist eine Anzeige erforderlich.

d) Die Planung wird rechtskräftig, nachdem sie vom Regierungsrat genehmigt worden ist. Über allfällige Beschwerden entscheidet der Regierungsrat; die Genehmigung der Planung würde in diesem Fall durch den Grossen Rat erfolgen.

### **Zusammenfassung und Empfehlung zur Annahme**

Die Arbeit zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist abgeschlossen. Sie hat insgesamt 9 Jahre gedauert und deutlich höhere Kosten als der beschlossene Kredit verursacht. Dem Gemeinderat bleibt der herzlichste Dank an die Mitglieder der Planungskommission, an die Planer sowie an die Bevölkerung für die aktive, kooperative und lösungsorientierte Mitarbeit. Die Gemeinde Jonen erhält moderne, auf längere Sicht angelegte Planungsinstrumente, mit denen auch künftige Generationen ihre Entscheidungsmöglichkeiten für eine lebenswerte Zukunft wahren können.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt, es seien der Bauzonen- und der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit erfolgten Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage zu genehmigen.

## Beschlussfassung über das Baugebührenreglement der Gemeinde Jonen

Bislang war das Baugebührenreglement als Anhang IV in die Bau- und Nutzungsordnung integriert. Anlässlich der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat festgelegt, dass das Baugebührenreglement von der Bau- und Nutzungsordnung entkoppelt und künftig als eigenständiges Reglement firmieren soll. Es regelt die Gebühren für Vorprüfungen, Baubewilligungen, Kontrollen in den Bereichen Brand-, Lärm-, Zivilschutz usw. sowie für die Beanspruchung von öffentlichem Grund.

Im Wesentlichen schafft das angepasste Reglement eine bessere Vorhersehbarkeit der Gebührenhöhe, da als Basis die Bausumme (in ‰-Ansätzen) beigezogen wird und Arbeiten im Aufwand, die für die Bauherrschaft nicht vorhersehbar sind, auf ein Minimum beschränkt werden. Nachfolgend die Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen:

| bisheriges Baugebührenreglement                 |   | neues Baugebührenreglement   |                                  |
|---|---|--|----------------------------------|
| Gebühren  | Vorentscheide<br>Nach Aufwand,<br>max. 1 ‰ der Bausumme   | Vorentscheide  | Nach Aufwand,<br>mind. Fr. 250.– |
|   | Baugesuche <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubauten: Fr. 5.–/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bei EFH, Fr. 3.–/m<sup>2</sup> BGF bei MFH und Gewerbebauten</li> <li>- Um-, An- und Umbauten: nach Aufwand, max. Fr. 750.–</li> <li>- Kleinbauten/geringfügige Bauvorhaben: nach Aufwand, mind. Fr. 150.–</li> </ul> | Baugesuche <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bausummen bis Fr. 10 000.–: Fr. 250.–</li> <li>- Bausummen von Fr. 10 000.– bis Fr. 200 000.–: Fr. 250.– zzgl. 5 ‰ der Bausumme über Fr. 10 000.–</li> <li>- Bausummen von Fr. 200 000.– bis Fr. 1 000 000.–: Fr. 1 200.– zzgl. 3.5 ‰ der Bausumme über Fr. 200 000.–</li> <li>- Bausummen von Fr. 1 000 000.– bis Fr. 3 000 000.–: Fr. 4 000.– zzgl. 3.5 ‰ der Bausumme über Fr. 1 000 000.–</li> </ul> |                                  |
| Aufwand externe Bauverwaltung                   | Verrechnung nach Aufwand  | Verrechnung an Bauherrschaft entfällt  |                                  |
| Zusätzliche Mehrarbeiter                        | Verrechnung nach Aufwand  | unverändert  |                                  |
| Anrechenbarkeit von Gebühren aus Vorentscheiden | Keine Anrechenbarkeit   | hälftige Anrechnung zur Baubewilligungsgebühr, sofern die Eingaben nicht wesentlich voneinander abweichen  |                                  |
| Nutzung öffentlicher Grund                      | Gebühr von Fr. 50.– bis Fr. 1 000.– je nach Art, Dauer und Umfang   | Pauschal monatlich Fr. 100.– pro Stelle, die dem Fussgänger oder Verkehr entzogen wird   |                                  |

Die Inkraftsetzung des Baugebührenreglements erfolgt auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der ebenfalls an der Gemeindeversammlung vom 15. Mai 2023 zu beschliessenden Bau- und Nutzungsordnung.

Das bisherige und das neue Baugebührenreglement sind auf unserer Homepage [www.jonen.ch](http://www.jonen.ch) > Politik > Gemeindeversammlung zur Einsichtnahme abrufbar. Vom 2. bis 15. Mai 2023 liegt das Reglement während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt, es sei das neue Baugebührenreglement der Gemeinde Jonen zu genehmigen.

- a) Mitteilungen des Gemeinderats
- b) Wortmeldungen aus der Versammlung

# Gemeindeversammlung

## Ortsbürger

(19.00 Uhr, vorgängig zur Einwohnergemeindeversammlung)

Es werden folgende Traktanden behandelt und darüber abgestimmt:

- 1** **Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. November 2022** **Seite 29**
- 2** **Rechenschaftsbericht 2022 (mündlich)** **Seite 29**
- 3** **Jahresrechnung 2022 der Ortsbürgergemeinde Jonen** **Seiten 30 und 31**
- 4** **Verschiedenes**
  - a) **Mitteilungen des Gemeinderats**
  - b) **Wortmeldungen aus der Versammlung** **Seite 31**

**1**

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. November 2022 hat sämtlichen Traktanden zugestimmt.

Die Finanzkommission hat gestützt auf Ziffer IV Abs. 4 der Gemeindeordnung das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. November 2022 geprüft, für richtig befunden und stellt daher Antrag auf Genehmigung.

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt, es sei das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. November 2022 zu genehmigen.

## Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. November 2022

**2**

Gemäss § 20 Abs. 2 lit. B des Gemeindegesetzes gehört zu den Aufgaben und Befugnissen der Gemeindeversammlung auch die Entgegennahme des Rechenschaftsberichtes. Der Gemeinderat hat somit im Zusammenhang mit der Rechnung 2022 der Gemeindeversammlung auch einen Rechenschaftsbericht vorzulegen. Er berichtet darin über das Gemeindegeschehen im vergangenen Jahr, verbunden mit einem Ausblick.

Der Gemeinderat hat wie in den Vorjahren die mündliche Berichterstattung festgelegt. Der Umfang ist ihm freigestellt, doch muss über den Rechenschaftsbericht Beschluss gefasst werden.

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt, es sei der Rechenschaftsbericht 2022 zu genehmigen.

## Rechenschaftsbericht 2022 (mündlich)

*Die Taverne steht unter kantonalem Denkmalschutz*



## Jahresrechnung 2022 der Ortsbürger- gemeinde

Aus der Erfolgsrechnung 2022 der Ortsbürgergemeinde Jonen ergeht ein Ertragsüberschuss von Fr. 316 153.-. Budgetiert war ein solcher von Fr. 123 800.-.

Ein hoher Ertragsüberschuss aus dem Forstbetrieb Kelleramt führte zu diesem erfreulichen Ergebnis.

### Rechnung 2022 – Ortsbürgergemeinde

| Erfolgsrechnung          |                        |                |                |                |
|--------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoertrag              |                        | Fr.            | Fr.            | Fr.            |
| Abteilungen              |                        | Rechnung 2022  | Budget 2022    | Rechnung 2021  |
| 0110                     | Legislative            | -8 832         | -9 700         | -6 934         |
| 0220                     | Allgemeine Dienste     | -16 180        | -22 200        | -2 178         |
| 0290                     | Pachtzinsen            | 1 210          | 1 200          | 1 210          |
| 0291                     | Waldhaus               | 1 542          | -1 200         | -9 678         |
| 8200                     | Forstwirtschaft - OBG  | 152 184        | 27 200         | 163 627        |
| 9610                     | Zinsen und Spesen      | -12 374        | -13 500        | -14 265        |
| 9631                     | MFH Lettenstrasse 8    | 139 576        | 85 800         | 125 143        |
| 9632                     | Liegenschaften Feldweg | 27 319         | 26 700         | 20 033         |
| 9633                     | Egghüsli im Loo        | 3 618          | 2 500          | 3 622          |
| 9634                     | Pfäfflerstrasse 6      | 28 090         | 27 000         | 28 776         |
| <b>Ertragsüberschuss</b> |                        | <b>316 153</b> | <b>123 800</b> | <b>309 356</b> |

Die Nachfrage nach der Waldhütte ist sehr hoch. Diese konnte im Jahr 2022 so oft vermietet werden wie noch nie zuvor.

Der Anteil der Ortsbürgergemeinde Jonen am Ertragsüberschuss des Forstbetriebs Kelleramt beträgt Fr. 152 184.-.

Die auf das Jahr 2022 geplante Bestandesaufnahme zur Sanierung der Aussenhülle beim Ortsbürgerblock an der Lettenstrasse 8 wurde um mehrere Jahre verschoben. Besichtigungen mit Fachexperten haben gezeigt, dass noch keine Notwendigkeit besteht. In Absprache mit den Mietern wurde beschlossen, auf die Erstellung eines Fahrradunterstandes zu verzichten, da dazu kein Bedarf vorhanden ist. Hingegen wurde das Zeitungshäuschen ersetzt. Im Frühjahr 2022 ergab sich ein Mieterwechsel. Seither ist eine Flüchtlingsfamilie aus der Ukraine im Ortsbürgerblock untergebracht.

Die Liegenschaften am Feldweg 4 + 6, an der Pfäfflerstrasse 6 sowie das Egghüsli im Loo waren ohne Mieterwechsel das ganze Jahr über vermietet.

Die Waldungen von Arni, Jonen und Oberlunkhofen werden gemeinsam durch den Forstbetrieb Kelleramt bewirtschaftet. Der Forstbetrieb Kelleramt kann das Jahr 2022 mit einem Überschuss von Fr. 271 757.13 abschliessen. Dieser Überschuss wird anhand der Waldflächen an die Ortsbürgergemeinden Arni (18 %), Jonen (56 %) und Oberlunkhofen (26 %) verteilt.

Das erneut sehr gute Ergebnis kann wie folgt begründet werden:

- Aus der Resträumung der vom Borkenkäfer befallenen Fichten und der Sturmwindschäden ergaben sich höhere Holzverkäufe als erwartet
- Zusätzliche Spezialholzereien in Privatwäldern, Aufträge für Landschaftsschutz und Gewässerunterhalt sowie erhöhte Nachfrage von Privaten
- Sehr gute Arbeitsauslastung mit Bauamtsarbeiten in allen Forstbetriebsgemeinden
- Unternehmereinsätze für effektive und kostengünstige Arbeitsausführungen

Infolge Borkenkäferbefall und Sturmwinde sind in den Kellerämter Wäldern die Holzvorräte stärker als geplant zwangsgenutzt worden. Im Berichtsjahr mussten rund 30 % mehr genutzt werden als vorgesehen, was zu einem entsprechenden Vorratsabbau führte. Die kahl geschlagenen Flächen schaffen Platz für neue, strukturierte und artenreiche Mischwälder.

Der Wald ist ein wichtiger Energie- und Rohstofflieferant. Er prägt das Landschaftsbild und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ist ein beliebter Erholungsraum für die Bevölkerung. Der Forstbetrieb Kelleramt dankt allen, die den Wald in irgendeiner Form unterstützen.

Seit der Gründung des Gemeindeverbands Forstbetrieb Kelleramt per 1. Januar 2023 wird die Rechnung direkt über den Verband geführt. Die bislang in die Ortsbürgergemeinde Jonen integrierte Rechnungsführung entfällt deshalb.

#### Schlussbemerkung

Die Jahresrechnung 2022 wurde nach Abschluss vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und anschliessend zur Prüfung an die Finanzkommission weitergeleitet. Die Bilanz wurde durch eine externe Revisionsstelle geprüft. Die Finanzkommission wird an der Ortsbürgergemeindeversammlung Bericht erstatten und Antrag stellen.

#### Antrag

Der Gemeinderat beantragt, es sei die Jahresrechnung 2022 der Ortsbürgergemeinde Jonen zu genehmigen.



*Das neue Logo des seit 1. Januar 2023  
operativen Gemeindeverbands  
Forstbetrieb Kelleramt*

# Gemeinde Jonen

## Agenda



**13. November 2023**  
**Einwohner-Gemeindeversammlung**

**17. November 2023**  
**Ortsbürger-Gemeindeversammlung**



**3. Juni 2023**  
**Brunnenfäscht**  
auf dem neuen Dorfplatz

**7. Juni 2023**  
- Seniorenreise  
- Schnellscht Joner/in

**18. Juni 2023**  
**Abstimmungssonntag**

**6. Juli 2023**  
**Schulschlussfeiern**  
Schule Gemeinde Jonen  
und Kreisschule Kelleramt

**1. August 2023**  
**Bundesfeier**  
auf dem Schulhausplatz

**19. August 2023**  
**Papiersammlung**  
Pfadi Alpha Centauri

**20. August 2023**  
**Ortsbürgerfest**  
Waldhütte

**22. Oktober 2023**  
**National- und  
Ständeratswahlen**

# BRUNNEN- FÄSCHT JONEN

KINDERPROGRAMM  
UND SIEGEREHRUNG  
MALWETTBEWERB

FESTWIRTSCHAFT  
KAFFISTUBE  
BARBETRIEB

LIVEBAND WOLKENBRUCH  
LÄNDLERTRIO ECHO VOM HORBE

**3. JUNI 2023 | DORFPLATZ**  
**16:00 UHR EINWEIHUNG MIT GRATIS APÉRO**  
WEITERE INFOS UNTER [WWW.JONEN.CH](http://WWW.JONEN.CH)

