

Ausführliche Traktandenberichte



Auflagezeitraum der ausführlichen Traktandenberichte:

- Ortsbürgergemeindeversammlung vom 3. bis 17. Juni 2026
- Einwohnergemeindeversammlung vom 4. bis 18. Juni 2026

Die vollständigen Unterlagen können auf der Gemeindekanzlei Lupfig und auf der Homepage www.lupfig.ch eingesehen werden.

Ortsbürgergemeindeversammlung

vom Mittwoch, 17. Juni 2026, 19.00 Uhr, Waldhaus Lupfig

und

Einwohnergemeindeversammlung

vom Donnerstag, 18. Juni 2026, 18.30 Uhr, in der Turnhalle Scherz



Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

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

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

Lupfig, im Mai 2026

Gemeinderat Lupfig

Traktandenliste zur Ortsbürgergemeindeversammlung

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 26. November 2025
2. Rechenschaftsbericht 2025
3. Wahl der Mitglieder der Finanzkommission für die Amtsperiode 2026/2029
4. Wahl eines Stimmzählers und eines Stimmzähler-Ersatzmitglieds für die Amtsperiode 2026/2029
5. Jahresrechnung 2025 der Ortsbürgergemeinde
6. Dienstbarkeitsverträge Freileitung Beznau-Niederwil mit Swissgrid AG
7. Verschiedenes und Umfrage

Traktandenliste der Einwohnergemeindeversammlung

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. November 2025
2. Rechenschaftsbericht 2025
3. Kreditabrechnung Ersatzneubau Kindergarten Zwinglistrasse und Installation einer Photovoltaikanlage
4. Verpflichtungskredit von CHF 680'000 inkl. MWST für die Sanierung des Reservoirs Rütene
5. Verpflichtungskredit von CHF 325'000 inkl. MWST für die Sanierung der Arena beim Schulhausplatz Lupfig
6. Anschluss und Übergabe des Nahwärmeverbunds MZH Lupfig ans Fernwärmenetz der IBB Energie AG sowie Verpflichtungskredit von CHF 321'000 inkl. MWST zur Finanzierung von Anschlussgebühren, baulichen Anpassungen und Restschuldausgleich
7. Teilrevision Abfallreglement mit Einführung einer verursachergerechten und kostendeckenden Grüngutabfuhr
8. Gemeindevertrag zwischen Birr und Lupfig über die Projektierung sowie Realisierung eines gemeinsamen Oberstufenstandorts in Birr
9. Umsetzung der Verbindungsstrasse zwischen der Bahnhofstrasse Lupfig und der Zentralstrasse Birr
10. Anhebung des Schwellenwerts zur Prüfpflicht der Dachwasserabtrennung nach Gewässergesetzgebung
11. Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde
12. Verschiedenes und Umfrage

Inhaltsverzeichnis

Ortsbürgergemeindeversammlung	Seite
Traktandum 1; Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 26. November 2025	4
Traktandum 2; Rechenschaftsbericht 2025	4
Traktandum 3; Wahl der Mitglieder der Finanzkommission für die Amtsperiode 2026/2029	5
Traktandum 4; Wahl eines Stimmzählers und eines Stimmzähler-Ersatzmitglieds für die Amtsperiode 2026/2029	5
Traktandum 5; Jahresrechnung 2025 der Ortsbürgergemeinde	6
Traktandum 6; Dienstbarkeitsverträge Freileitung Beznau-Niederwil mit Swissgrid AG	8
Traktandum 7; Verschiedenes und Umfrage	10
Einwohnergemeindeversammlung	Seite
Traktandum 1; Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. November 2025	11
Traktandum 2; Rechenschaftsbericht 2025	11
Traktandum 3; Kreditabrechnung Ersatzneubau Kindergarten Zwinglistrasse und Installation einer Photovoltaikanlage	12
Traktandum 4; Verpflichtungskredit von CHF 680'000 inkl. MWST für die Sanierung des Reservoirs Rütene	14
Traktandum 5; Verpflichtungskredit von CHF 325'000 inkl. MWST für die Sanierung der Arena beim Schulhausplatz Lupfig	17
Traktandum 6; Anschluss und Übergabe des Nahwärmeverbunds MZH Lupfig ans Fernwärmenetz der IBB Energie AG sowie Verpflichtungskredit von CHF 321'000 inkl. MWST zur Finanzierung von Anschlussgebühren, baulichen Anpassungen und Restschuldausgleich	20
Traktandum 7; Teilrevision Abfallreglement mit Einführung einer verursacher-gerechten und kostendeckenden Grüngutabfuhr	24
Traktandum 8; Gemeindevertrag zwischen Birr und Lupfig über die Projektierung eines gemeinsamen Oberstufenstandorts in Birr	30
Traktandum 9; Umsetzung der Verbindungsstrasse zwischen der Bahnhofstrasse Lupfig und der Zentralstrasse Birr	32
Traktandum 10; Anhebung des Schwellenwerts zur Prüfpflicht der Dachwasserabtrennung nach Gewässergesetzgebung	35
Traktandum 11; Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde	38
Traktandum 12; Verschiedenes und Umfrage	42

Ortsbürgergemeindeversammlung

Die Unterlagen zu den Traktanden der Ortsbürgergemeindeversammlung liegen vom 3. bis 17. Juni 2026 während der ordentlichen Öffnungszeiten bei der Gemeindekanzlei Lupfig öffentlich auf. Ausgenommen das Versammlungsprotokoll, sind die Unterlagen während der öffentlichen Auflage auch jederzeit online unter www.lupfig.ch verfügbar.

Traktandum 1

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 26. November 2025

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 26. November 2025 kann während der öffentlichen Auflage bei der Gemeindekanzlei Lupfig eingesehen werden.

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

Antrag

Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 26. November 2025.

Traktandum 2

Rechenschaftsbericht 2025

Der Rechenschaftsbericht 2025 der Gemeinde Lupfig beinhaltet auch die Ortsbürgergemeinde und kann während der öffentlichen Auflage eingesehen werden.

Antrag

Genehmigung des Rechenschaftsberichts 2025.

Traktandum 3

Wahl der Mitglieder der Finanzkommission für die Amtsperiode 2026/2029

Die Ortsbürgergemeindeversammlung ist zuständig für die Wahl der Finanzkommission (§ 7 Abs. 2 lit. k) Gesetz über die Ortsbürgergemeinden).

Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde besteht aus wenigstens drei Mitgliedern. Sie hat im Bereich der Ortsbürgergemeinde dieselben Aufgaben und Befugnisse wie die Finanzkommission der Einwohnergemeinde (§ 12 Gesetz über die Ortsbürgergemeinden).

In Lupfig nehmen die Mitglieder der Finanzkommission der Einwohnergemeinde ihre Aufgaben auch für die Ortsbürgergemeinde wahr. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass diese Regelung für die neue Amtsperiode beizubehalten ist.

Antrag

Wahl der Finanzkommission der Einwohnergemeinde Lupfig als zuständiges Organ für die Belange der Ortsbürgergemeinde Lupfig für die Dauer der Amtsperiode 2026/2029.

Traktandum 4

Wahl eines Stimmzählers und eines Stimmzähler-Ersatzmitglieds für die Amtsperiode 2026/2029

Die Ortsbürgergemeindeversammlung ist zuständig für die Wahl der erforderlichen Stimmzähler (§ 7 Abs. 2 lit. k) Gesetz über die Ortsbürgergemeinden).

Für die Wahl stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

Stimmzähler: Bopp René, 1960, von Lupfig AG
Stimmzähler-Ersatzmitglied: Wolleb Gian, 2003, von Lupfig AG

Antrag

- a) Wahl von René Bopp als Stimmzähler für die Amtsperiode 2026/2029.
- b) Wahl von Gian Wolleb als Stimmzähler-Ersatzmitglied für die Amtsperiode 2026/2029.

Traktandum 5

Jahresrechnung 2025 der Ortsbürgergemeinde

Die detaillierte Jahresrechnung 2025 kann während der öffentlichen Auflage eingesehen werden. Auskünfte erteilt die Abteilung Finanzen gerne telefonisch oder nach vorläufiger Terminvereinbarung.

Erfolgsrechnung

Gesamtergebnis in CHF	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Ortsbürgergemeinde (inkl. Forstwirtschaft) (+ = Gewinn / - = Verlust)	-127'159	44'945	-110'365

Ergebnisse in Kürze

Erfolgsrechnung in CHF	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Total Betrieblicher Aufwand	367'212	344'533	335'912
Betrieblicher Aufwand ohne Abschreibungen	339'594	316'915	308'294
Abschreibungen	27'618	27'618	27'618
Total Betrieblicher Ertrag	197'467	336'600	193'610
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-169'745	-7'933	-142'302
Ergebnis aus Finanzierungstätigkeit	42'586	52'878	31'937
Operatives Ergebnis (+ = Gewinn / - = Verlust)	-127'159	44'945	-110'365
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (+ = Gewinn / - = Verlust)	-127'159	44'945	-110'365

Bilanz in CHF	Rechnung 2025	Rechnung 2024
Aktiven	15'191'180	15'357'079
Finanzvermögen	12'329'878	12'468'159
Verwaltungsvermögen	2'861'302	2'888'920
Passiven	15'191'180	15'357'079
Fremdkapital	42'747	81'488
Eigenkapital	15'148'433	15'275'592

Wesentliche Informationen zur Jahresrechnung

Die Ortsbürgergemeinde verzeichnet einen Verlust von CHF 127'159.01, obwohl im Budget ein Gewinn von CHF 44'945 vorgesehen war. Der Verlust wird dem Bilanzüberschuss aus dem Eigenkapital entnommen.

Der hohe Verlust resultiert vorwiegend aus dem um CHF 153'057 schlechteren Nettoergebnis der Funktion Waldwirtschaft (Forst). Einerseits lag der Aufwand rund CHF 11'600 über den ursprünglichen Berechnungen, andererseits war der Ertrag mit CHF 141'448 deutlich tiefer als ursprünglich angenommen.

Wie bereits beim Rechnungsabschluss vor einem Jahr sowie der Budgetierung 2026 erläutert, wurde die Budgetplanung unter der neuen Organisationsform der IKA Werkhof Birrfeld teilweise durch schwer vorhersehbare Faktoren erschwert. In den ersten beiden Betriebsjahren konnten jedoch wichtige Kennzahlen ermittelt und wertvolle Erfahrungen gesammelt werden. Diese fliessen nun in die zukünftigen Berechnungsprozesse ein und sollen zur Stabilisierung des Gesamtbilds beitragen.

Beim Rechnungsabschluss stand das Ergebnis der IKA Werkhof Birrfeld noch nicht fest und konnte nur grob abgeschätzt werden. Sobald das Ergebnis vorliegt und vom Verwaltungsrat verabschiedet wurde, werden die beteiligten Gemeinden informiert. Für den Abschluss wurde eine transitorische Abgrenzung auf Basis provisorischer Zahlen vorgenommen. Aus terminlichen Gründen wird das Ergebnis ab 2026 vermutlich erst im Folgejahr verbucht. Im zweiten Betriebsjahr wird wiederum nur ein kleiner Gewinn erwartet. Einige Maschinen und Fahrzeuge mussten aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen unerwartet ersetzt werden. Da die Anschaffungen unter der Aktivierungsgrenze liegen, werden sie einmalig der Erfolgsrechnung belastet und können nicht aktiviert sowie über mehrere Jahre abgeschrieben werden. Dadurch werden jedoch die Erfolgsrechnungen in den Folgejahren entsprechend entlastet.

Der Gewinn der IKA Werkhof Birrfeld wurde im ersten Betriebsjahr grösstenteils für die höchstmögliche Bildung von Reserven verwendet. Dadurch fiel die Ausschüttung an die Trägergemeinden sehr gering aus. Die gebildeten Reserven dürfen ausschliesslich zur Deckung künftiger Verluste in der Erfolgsrechnung der IKA Werkhof Birrfeld eingesetzt werden und nicht für direkte Auslagen.

Antrag

Genehmigung der Jahresrechnung 2025 der Ortsbürgergemeinde.

Traktandum 6

Dienstbarkeitsverträge Freileitung Beznau-Niederwil mit Swissgrid AG

Die Ortsbürgergemeinde Lupfig ist Grundeigentümerin der Waldparzellen Nrn. 2320 sowie 2322 und hat der Swissgrid AG und deren Rechtsnachfolgern oder Mitbeteiligten das Recht eingeräumt, über die belasteten Grundstücke eine der Übertragung elektrischer Energie dienende Freileitung zu erstellen, zu führen und zu betreiben.

Ergänzend zu den bereits bestehenden Dienstbarkeitsvereinbarungen zur Stromdurchleitung über die Waldparzellen Nr. 2320 und Nr. 2322 hat die Swissgrid AG folgende neue Dienstbarkeitsvereinbarungen mit der Ortsbürgergemeinde Lupfig erarbeitet:

Parzelle	Vertragsart	Vergütung in CHF	Fläche in m ²
2320	Waldniederhaltung	3'654.00	3'700
	Datendurchleitung Dritter	616.00	
2322	Waldniederhaltung	8'464.00	21'600
	Datendurchleitung Dritter	1'473.00	

Die Entschädigungen werden, nach Ablauf von 25 Jahren nach den dann zumal üblichen Bedingungen, neu festgesetzt und erneut an die Waldeigentümerin bezahlt.

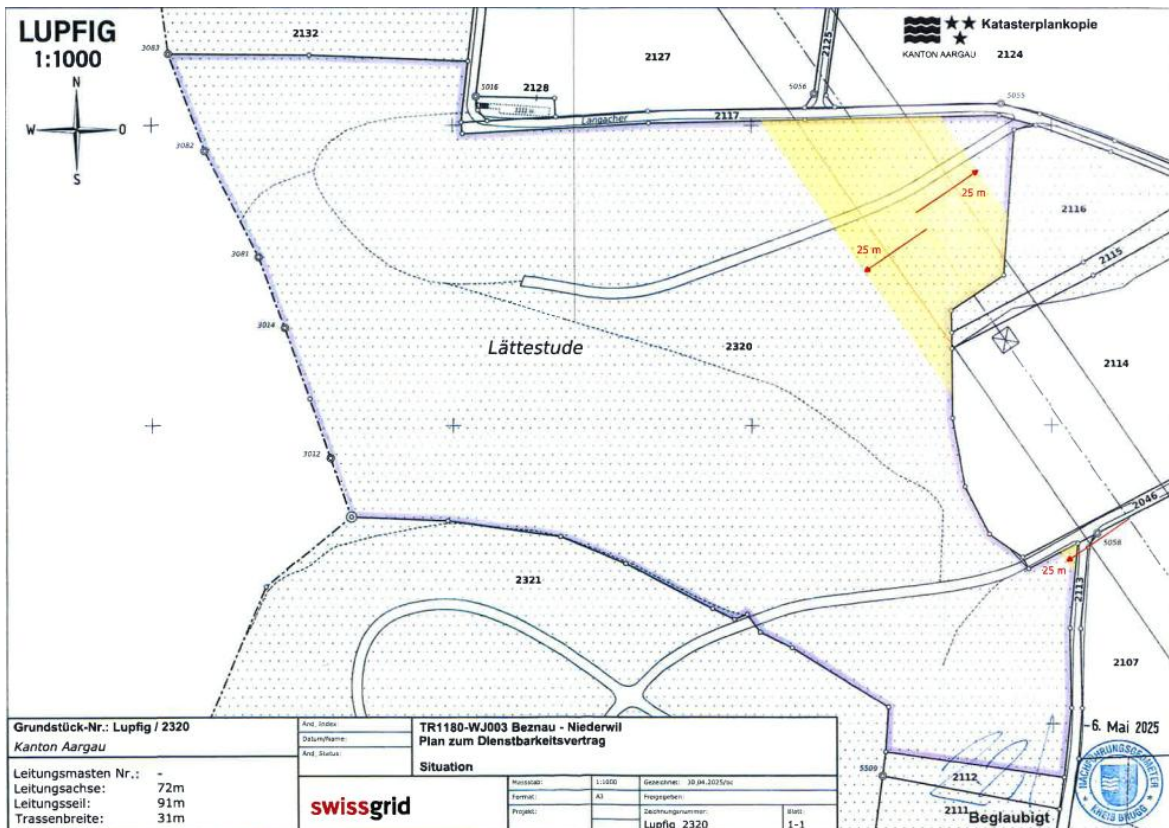


Abbildung 1: Parzelle 2320

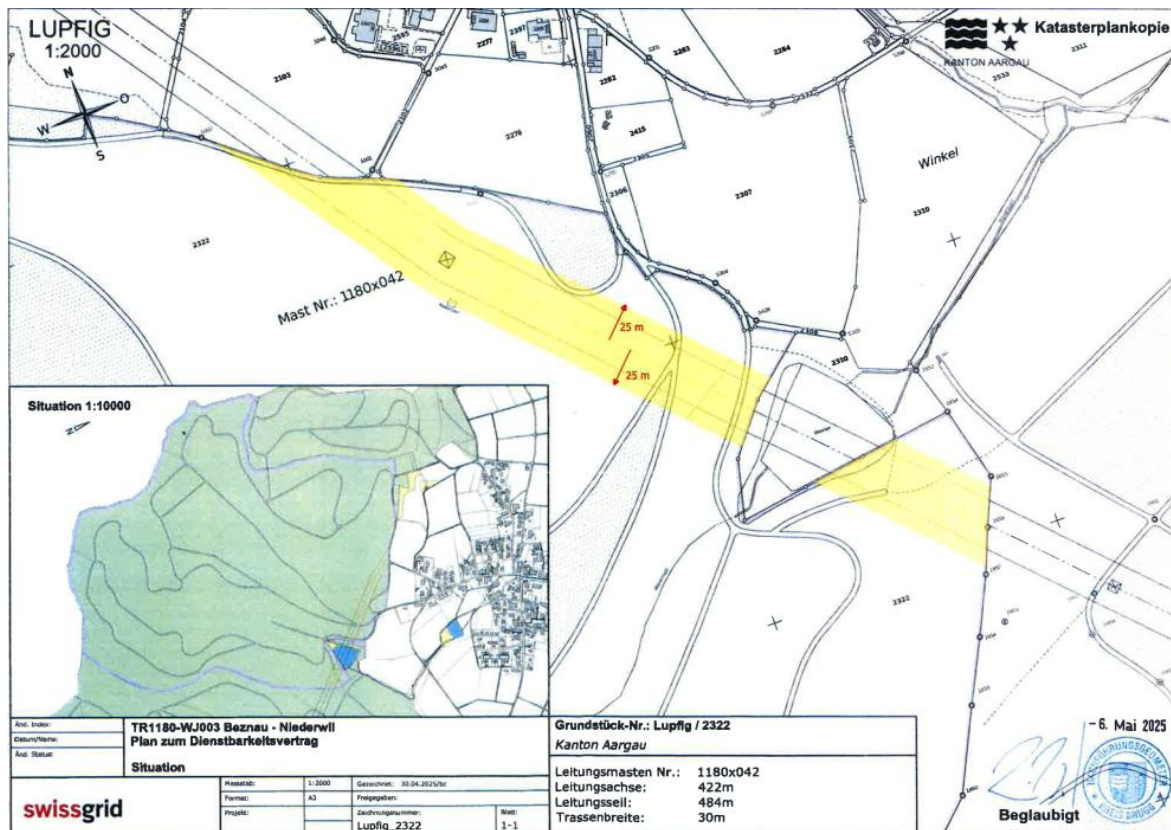


Abbildung 2: Parzelle 2322

Waldniederhaltung

Da der Wald die Betriebssicherheit der Leitung im Abstand von 25 m zur Leitungsachse gefährdet, soll ein Dienstbarkeitsvertrag zur Gewährung einer Niederhalteverpflichtung abgeschlossen werden. Mit diesem erhält die Swissgrid AG das Recht, in Abstimmung mit der Grundeigentümerin vorgängig bezeichnete Bäume auf eigene Rechnung zu schlagen oder einen sachverständigen Dritten mit diesen Arbeiten zu beauftragen. Verfügt die Eigentümerschaft über einen eigenen oder beauftragten Forstbetrieb, kann dieser von der Dienstbarkeitsberechtigten mit den Arbeiten betraut werden. Dabei gelten Konkurrenzpreise und die Parteien verständigen sich über die Abwicklung jeweils separat. Weiter wird der Swissgrid AG das Recht erteilt, vorhandene bzw. nachwachsende Waldbestände oder Einzelbäume soweit niederzuhalten bzw. zu schlagen, dass jederzeit ein Sicherheitsabstand von 7 Metern zu den Leiterseilen eingehalten wird und heranwachsende oder umstürzende Bäume die Leitung nicht gefährden können. Die Beschränkung gilt für die Dauer des Bestandes der bestehenden oder umgebauten, ausgebauten oder ersetzten Hochspannungsfreileitung.

Datendurchleitung Dritter

Der Swissgrid wird mit dieser Dienstbarkeit das Recht eingeräumt, die Freileitung auch für die Durchleitung von Daten Dritter inklusive der Leitungsmasten für das Auflegen entsprechender Leitungen zu nutzen. Betreffend Emission kann mitgeteilt werden, dass das Trägermedium der Signale in einer Glasfaser reines Licht transportiert, welches keine zusätzliche Strahlung abgibt. Sie funktioniert im Grundsatz zwar ebenfalls über eine elektromagnetische Welle, jedoch wird diese vollständig abgeschottet. Für die Bevölkerung entstehen keine Emissionen, folglich auch keine höhere Immissionswerte.

An der Hochspannungsleitung werden keinerlei bauliche oder anderweitige Änderungen vorgenommen, da im Erdseil (zuoberst auf der Leitung) das Glasfaserkabel integriert ist. Diese Datenleitungen werden im Grundsatz für die Kommunikation der Gewerke genutzt. Einzelne Glasfasern können z. B. an die Armee usw. weitergegeben werden.

Der Abschluss dieses Vertrags liegt gemäss § 7 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden in der Kompetenz der Ortsbürgergemeindeversammlung.

Antrag

Genehmigung der Dienstbarkeitsverträge Freileitung Beznau-Niederwil zur Waldniederhaltung und Datendurchleitung Dritter mit der Swissgrid AG.

Traktandum 7

Verschiedenes und Umfrage

Einladung zum Grill-Plausch

Geschätzte Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Im Anschluss an die Ortsbürgergemeindeversammlung laden wir alle Teilnehmenden herzlich zu Grillplausch beim Waldhaus Lupfig ein.

Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie, sich über den mit der offiziellen Einladungsbroschüre zugestellten und in der Heftmitte beigelegten Talon oder QR-Code **bis spätestens am 11. Juni 2026** anzumelden.

Wir freuen uns sehr, Sie an diesem Anlass begrüßen zu dürfen!

Einwohnergemeindeversammlung

Die Unterlagen zu den Traktanden der Einwohnergemeindeversammlung liegen vom 4. bis 18. Juni 2026 während der ordentlichen Öffnungszeiten bei der Gemeindekanzlei Lupfig öffentlich auf. Ausgenommen das Versammlungsprotokoll, sind die Unterlagen während der öffentlichen Auflage auch jederzeit online unter www.lupfig.ch verfügbar.

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. November 2025

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. November 2025 kann während der öffentlichen Auflage bei der Gemeindekanzlei Lupfig eingesehen werden.

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

Antrag

Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. November 2025.

Traktandum 2

Rechenschaftsbericht 2025

Der Rechenschaftsbericht 2025 der Gemeinde Lupfig kann während der öffentlichen Auflage eingesehen werden.

Antrag

Genehmigung des Rechenschaftsberichts 2025.

Traktandum 3

Kreditabrechnung Ersatzneubau Kindergarten Zwinglistrasse und Installation einer Photovoltaikanlage

Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 17. Juni 2022 einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 2'550'000 inkl. MWST für den Ersatzneubau des Kindergartens Zwinglistrasse sowie einen Verpflichtungskredit von CHF 95'000 inkl. MWST für die Installation einer Photovoltaikanlage bewilligt.

Der Bruttokredit setzt sich wie folgt zusammen:

Projektierungskredit vom 12. November 2021	CHF	96'000.00
Verpflichtungskredit vom 17. Juni 2022 inkl. PVA	CHF	2'645'000.00
Zusatzkredit vom 15. Mai 2023	CHF	117'000.00
Total	CHF	<u>2'858'000.00</u>

Die Abrechnung präsentiert sich wie folgt:

Kreditantrag brutto		Abrechnung brutto	
Total inkl. MWST	CHF 2'858'000.00	Total inkl. MWST	CHF 2'776'936.26
		<i>Kreditunterschreitung</i>	CHF 81'063.74
		Subventionen Photovoltaik	CHF 14'417.90
		Total Netto	CHF 2'762'518.36

Das erfreuliche Ergebnis ist insbesondere der straff geführten Kostenkontrolle zu verdanken. Der vorgegebene Kostenrahmen konnte weitestgehend eingehalten werden. Abweichungen gab es insbesondere bei den Vorbereitungsarbeiten (Mietkosten Kindergartenprovisorium und Schülertransport) und bei der Umgebungsgestaltung. Ausserdem musste die Finanzierungsreserve für Unvorhergesehenes nicht beansprucht werden.

Die Umgebungsarbeiten waren im Kostenvoranschlag nur mit einem minimalen Betrag abgebildet, da die Spielplatzgestaltung zu diesem Zeitpunkt noch nicht definiert war. Diverse Extras wie die speziell angefertigte Rutschbahn oder die Sitzbänke mit Sonnensegel haben in diesem Bereich zu erheblichem Mehraufwand geführt.

Aufgrund von steigenden Schülerzahlen mussten im Schuljahr 2023/24, also während dem Bau des neuen Kindergartengebäudes, eine zusätzliche Kindergartenabteilung geführt werden (Total drei Abteilungen im Ortsteil Lupfig und eine Abteilung im Ortsteil Scherz). Gestützt auf diese Ausgangslage erwies sich die Suche nach einem geeigneten Kindergartenprovisorium als äusserst anspruchsvoll.

Anfang 2023 hat der Gemeinderat Lupfig in enger Zusammenarbeit mit der Schulleitung schliesslich eine machbare Lösung gefunden. Diese sah vor, alle Kindergartenkinder vom Ortsteil Lupfig während der Bauphase des neuen Kindergartengebäudes im Ortsteil Scherz zu unterrichten. Zwei Abteilungen konnten im Kindergartengebäude Scherz untergebracht werden, zwei Abteilungen wurden im Schulhaus Fäälacher einquartiert. Dafür besuchten alle Primarschülerinnen und Primarschüler aus dem Ortsteil Scherz den Unterricht in Lupfig.

Da insbesondere den jüngeren Kindern ein Schulweg von Lupfig nach Scherz und umgekehrt nicht ohne Weiteres zugemutet werden konnte, musste für das Schuljahr 2023/24 ein Schülertransport organisiert werden. Die Kosten dafür wurden auf rund CHF 150'000 exkl. MWST veranschlagt. Es war offensichtlich, dass der im Kostenvoranschlag für den Ersatzneubau des Kindergartens Zwinglistrasse vorgesehene Betrag von CHF 43'000 dafür nicht ausreicht.

Zeigt sich vor oder während der Ausführung eines Vorhabens, dass der gesprochene Verpflichtungskredit nicht ausreicht, ist vor dem Eingehen neuer Verpflichtungen ein Zusatzkredit einzuholen. Ist dies ohne bedeutende nachteilige Folgen für die Gemeinde nicht möglich, bewilligt der Gemeinderat den Zusatzkredit und informiert die Finanzkommission darüber (§ 90i Gemeindegesetz).

Da die Vergabe des Transportauftrags keinen Aufschub duldet und unter Berücksichtigung der Referendumsfrist nicht genügend Zeit für das Einholen eines Zusatzkredits an der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2023 blieb, hat der Gemeinderat Lupfig mit Beschluss vom 15. Mai 2023 den sogenannten «Notkredit» in der Höhe von CHF 117'000 inkl. MWST bewilligt und die Finanzkommission vorschriftsgemäss über den Vorgang informiert. Auch die Bevölkerung wurde über Beiträge im Mitteilungsblatt und auf der Homepage in Kenntnis gesetzt.

Der Schülertransport für das Schuljahr 2023/2024 konnte schliesslich mit einem Aufwand von insgesamt CHF 162'251.70 resp. mit einem Mehraufwand von CHF 2'251.70 abgerechnet werden. Der Zusatzkredit und die zugehörigen Ausgaben für den Schülertransport sind Bestandteil dieser Kreditabrechnung.

Antrag

Genehmigung der Kreditabrechnung für den Ersatzneubau des Kindergartens Zwinglistrasse und die Installation einer Photovoltaikanlage.

Traktandum 4

Verpflichtungskredit von CHF 680'000 inkl. MWST für die Sanierung des Reservoirs Rütene

Ausgangslage

Das Reservoir Rütene, Baujahr 1970, ist in die Jahre gekommen und entspricht teilweise nicht mehr den heutigen Standards. Dies geht aus einer Zustandsanalyse der Waldburger Ingenieure AG aus dem Jahr 2024 hervor.

Das aus zwei Kammern bestehende Reservoir verfügt über ein Fassungsvermögen von insgesamt 1'500 m³. Eine Löschreserve von 300 m³ ist ausgeschieden. Die Speisung des Reservoirs erfolgt durch das Quellwasserpumpwerk Binse (Ortsteil Scherz) und das Quellwasserpumpwerk Chroopfe (Ortsteil Lupfig), sowie den Mess- und Klappenschacht Seebli der regionalen Wasserversorgung REWA. Über den Wasserstandsmesser im Reservoir erfolgt eine automatische Einspeisung von der REWA bei niedrigem Wasserstand.

Das Reservoir Rütene ist der einzige Hochbehälter der Wasserversorgung Lupfig. Das vorhandene Speichervolumen genügt langfristig nicht, um einen wirtschaftlichen und sicheren Betrieb zu gewährleisten.

So hat der Gemeinderat Lupfig Abklärungen für einen Umbau, eine Erweiterung und sogar einen kompletten Neubau durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass eine Sanierung der bestehenden Anlage derzeit die wirtschaftlich sinnvollste und aktuell die geeignetste Lösung darstellt. In der Folge wurde die Waldburger Ingenieure AG mit der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts samt Kostenvoranschlag beauftragt.

Projektbeschreibung

Die umfassende Sanierung des Reservoirs Rütene bezweckt die Modernisierung der Anlage auf den heutigen Stand der Technik. Dazu zählen insbesondere:

- Ersatz der Drucktüren
- Vollständig getrennte und geschlossene Wasserkammern
- Erneuerung der hydraulischen Verrohrung im Rohrkeller und in den Behälterkammern
- Erneuerung der elektrischen und steuerungstechnischen Installationen
- Umsetzung SUVA-konformer Vorkehrungen hinsichtlich Arbeitsplatzsicherheit

Im Rahmen der vertieften Bestandesanalyse wurde durch die Aatest AG eine Asbestuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse bestätigen die Notwendigkeit einer Altlastensanierung. Hierbei muss die asbesthaltige Rohrbeschichtung vor dem Rückbau der vorhandenen Rohrhydraulik entfernt werden. In diesem Zusammenhang können auch die veraltete Mess- und Steuerungstechnik und das alte Wasser-Füllstandsrohr, die ebenfalls asbesthaltige Materialien enthalten könnten, fachgerecht demontiert werden.

Die Untersuchungen der Suicorr AG hinsichtlich Korrosionsspuren an Drucktüren und Wasserkammern zeigen keine signifikanten Hinweise auf Diffusionsspannungen. Für den Rohrkeller und die Drucktüren wurde empfohlen, ein Erdungs- und Korrosionsschutzkonzept zu erarbeiten, um negative Auswirkungen auf die Beschichtung in den Wasserkammern zu vermeiden. Die Beschichtung der Reservoirkammern befindet sich derzeit in einem guten Zustand. Im Rahmen der Sanierung werden dennoch punktuelle Ausbesserungsarbeiten an der Beschichtung sowie an den Stützsäulen vorgenommen.

Die Wasserversorgung Lupfig kann durch die bestehende Ausgleichssteuerung automatisiert von der Wasserversorgung Birr Wasser beziehen. Jedoch benötigt es eine Ausgleichssteuerung in Lupfig, um eine Wasserabgabe von der REWA an die Wasserversorgung Birr über die Wasserversorgung Lupfig zu ermöglichen. Die Problematik des ungenügenden Speichervolumens kann mit einer optimalen Bewirtschaftung des Reservoirs Rütene resp. der Wasserversorgung Lupfig gelöst werden. Dazu braucht es eine automatisierte Füllstandsregulierung. Die dafür notwendigen technischen Anpassungen am Reservoir Rütene sind im Kostenvoranschlag bereits berücksichtigt, die Ausführung erfolgt aber im Rahmen eines separaten Projekts, für welches der Einwohnergemeindeversammlung zu gegebener Zeit – voraussichtlich im November 2026 – ein weiterer Kreditantrag zur Beschlussfassung unterbreitet wird.

Mit dem vorliegenden Kreditantrag verfolgt der Gemeinderat Lupfig das Ziel, die Betriebs- und Funktionssicherheit des Reservoirs Rütene sowie den Werterhalt für die nächsten 40 Jahre sicherzustellen.

Der detaillierte Leistungskatalog kann dem technischen Bericht der Waldburger Ingenieure AG vom 17. Dezember 2025 entnommen werden.

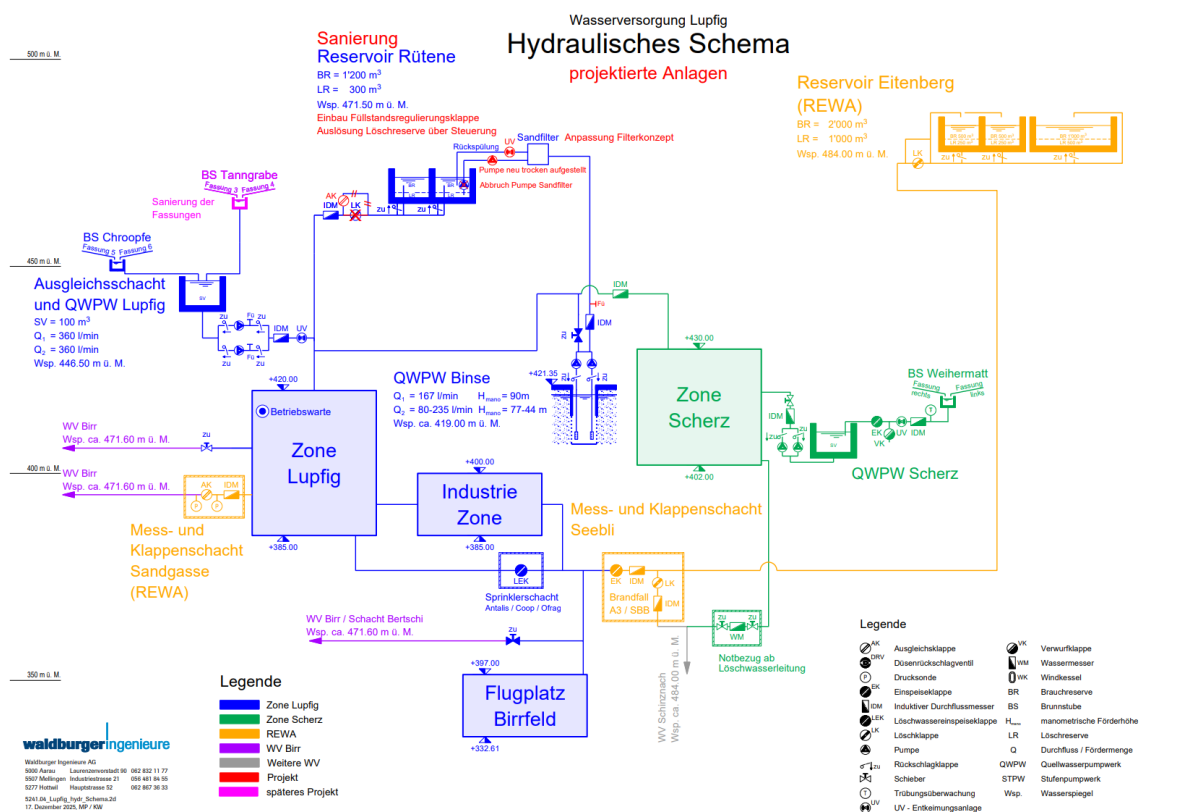


Abbildung 3: Hydraulisches Schema der projektierten Anlage

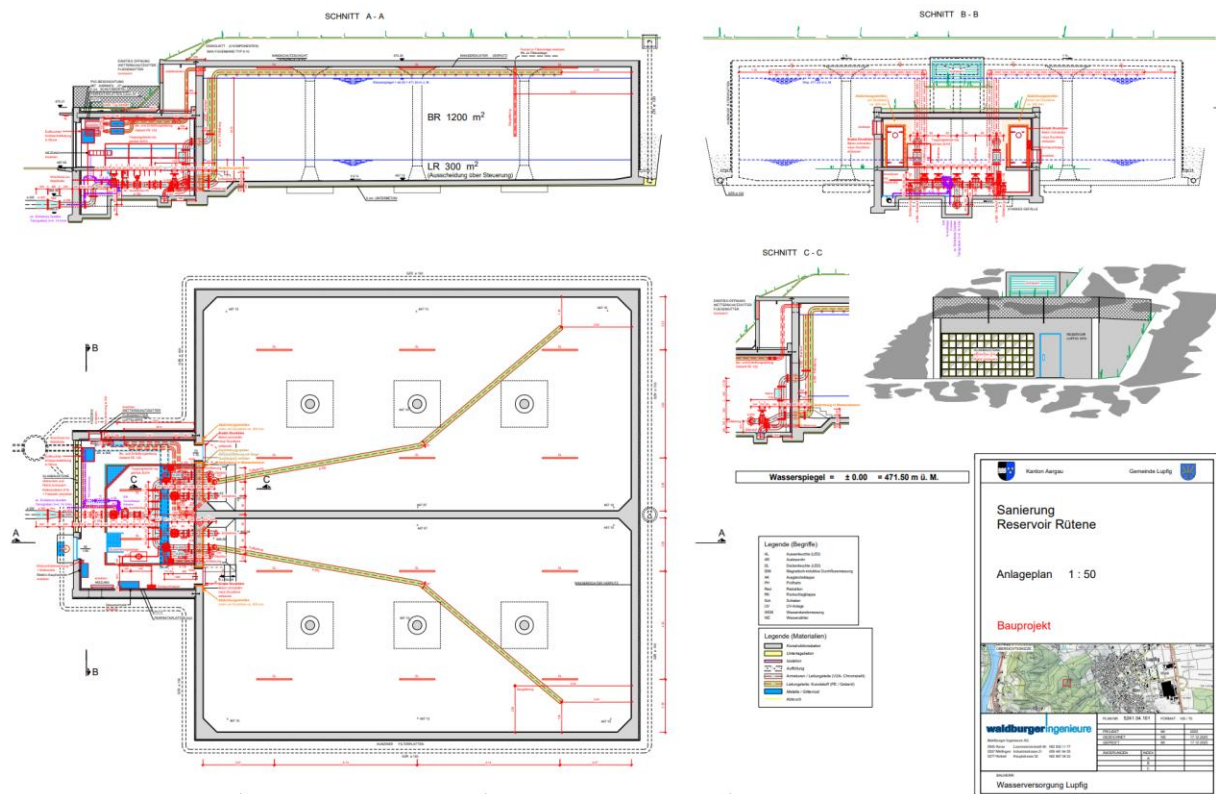


Abbildung 4: Anlageplan

Kosten

Die Kostenschätzung umfasst Baukosten im Umfang von CHF 680'000 inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 10 %), welche sich wie folgt zusammensetzen:

Position	Betrag in CHF
Altlastensanierung	30'000.00
Baumeisterarbeiten	70'000.00
Hydraulische Ausrüstung	148'000.00
Fernsteuerung, Messtechnik und Elektroinstallation	130'000.00
Schlosserarbeiten und Drucktüren	66'500.00
Entfeuchtungs- und Belüftungsanlage	14'500.00
Kathodischer Schutz / Abgrenzungseinheit	6'000.00
Malerarbeiten und Bodenreinigung	10'000.00
Ingenieurleistungen	102'500.00
Diverses und Unvorhergesehenes (10 %)	51'500.00
Total exkl. MWST	629'000.00
Mehrwertsteuer 8.1 % (gerundet)	51'000.00
Total inkl. MWST	680'000.00

Termine und weiteres Vorgehen

Tätigkeit	Frist
Genehmigung Verpflichtungskredit	18. Juni 2026
Ablauf Referendumsfrist voraussichtlich am	24. Juli 2026
Submissionsverfahren	August/September 2026
Vorbereitungen	Oktober 2026
Baustart	November 2026 Der Termin muss noch mit diversen Projekten der REWA koordiniert werden.

Antrag

Genehmigung eines Verpflichtungskredits von CHF 680'000 inkl. MWST für die Sanierung des Reservoirs Rütene.

Traktandum 5

Verpflichtungskredit von CHF 325'000 inkl. MWST für die Sanierung der Arena beim Schulhausplatz Lupfig

Ausgangslage

Die Arena des Mitte der Neunzigerjahre neu gestalteten Schulhausplatzes im Ortsteil Lupfig ist in die Jahre gekommen und muss dringend saniert werden. Die Holzschwelen zerfallen und stellen ein Sicherheitsrisiko dar. Das Projekt wurde im Zuge der allgemeinen Sparmassnahmen schon mehrmals zurückgestellt und duldet jetzt keinen Aufschub mehr.

Projektbeschreibung

Die Aussenanlagen im Bereich des Sportplatzes werden umfassend erneuert und zu einem naturnahen, funktional und gestalterisch hochwertig gegliederten Freiraum weiterentwickelt. Ziel ist eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität, eine klare räumliche Struktur sowie die Förderung ökologischer Werte.

Die bestehenden, schadhaft gewordenen Eichenholzkonstruktionen werden durch geschwungene Natursteinmauern aus Kalkstein ersetzt. Diese gliedern den Raum und bilden an zentralen Stellen Sitzmauern mit kleinen Zuschauerarenen und direktem Bezug zum Sportplatz.

Zwischen den Mauern entsteht ein abwechslungsreich gestalteter Freiraum aus Betonpflaster mit natursteinähnlicher Anmutung, Schotterrasen sowie Rasenflächen. Diese Elemente wechseln sich rhythmisch ab und bilden eine durchlässige, funktionale und gleichzeitig naturnahe Gestaltung. In die Rasenflächen sind einzelne Spielgeräte aus Robinienholz integriert.

Die Vegetation besteht aus standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden, welche den Raum strukturieren, beschatten und die Biodiversität fördern. Schotterrasenflächen dienen als ökologische Übergangszonen und verstärken den naturnahen Charakter der Anlage.

Die Erschliessung wird über bestehende Treppenanlagen sichergestellt, welche durch neue Betontreppen ersetzt werden. Die bestehende Rampe bleibt erhalten und erhält einen neuen Asphaltbelag. Ergänzend ist eine zurückhaltende, gezielte Beleuchtung vorgesehen.

Das Projekt verfolgt einen klaren landschaftsarchitektonischen Ansatz mit hoher Aufenthaltsqualität, nachhaltiger Materialwahl, guter Versickerung von Meteorwasser sowie einer deutlichen Aufwertung des Schul- und Sportareals.

Kosten

Die Kostenschätzung umfasst Baukosten im Umfang von CHF 325'000 inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 10 %), welche sich wie folgt zusammensetzen:

Position	Betrag
Vorarbeiten	40'000.00
Erdarbeiten	11'200.00
Leitungen, Foundationsschicht	21'100.00
Belagsarbeiten und Abschlüsse	38'500.00
Mauer und Treppenarbeiten	80'800.00
Grünflächen	2'000.00
Begrünung	25'000.00
Ausstattung und Diverses	48'100.00
Planungsleistungen	27'000.00
Total exkl. MWST	293'700.00
Mehrwertsteuer 8.1 % (gerundet)	23'789.70
Reserve	7'510.30
Total inkl. MWST	325'000.00

Termine und weiteres Vorgehen

Tätigkeit	Frist
Genehmigung Verpflichtungskredit	18. Juni 2026
Ausführungsprojekt	August 2026
Submissionsverfahren	3. Quartal 2026
Auftragsvergaben	4. Quartal 2026
Baubewilligungsverfahren	1. Quartal 2027
Ausführung	2./3. Quartal 2027

Antrag

Genehmigung eines Verpflichtungskredits von CHF 325'000 inkl. MWST für die Sanierung der Arena beim Schulhausplatz Lupfig.

Traktandum 6

Anschluss und Übergabe des Nahwärmeverbunds MZH Lupfig ans Fernwärmenetz der IBB Energie AG sowie Verpflichtungskredit von CHF 321'000 inkl. MWST zur Finanzierung von Anschlussgebühren, baulichen Anpassungen und Restschuldausgleich

Ausgangslage

Die Holzschneitzelheizung des Nahwärmeverbunds MZH Lupfig ist in die Jahre gekommen und es zeichnete sich schon vor einiger Zeit Sanierungsbedarf ab. Auf der Suche nach geeigneten Lösungen hat der Gemeinderat Lupfig bereits im Frühjahr 2020 eine erste offizielle Anfrage für eine engere Zusammenarbeit an die regional tätige Energieversorgerin IBB Energie AG gerichtet.

Im Mai 2021 haben die IBB Energie AG und der Gemeinderat Lupfig nach ersten Gesprächen und Vorabklärungen eine Absichtserklärung zur Übergabe des Nahwärmeverbunds MZH Lupfig an die IBB Energie AG unterzeichnet. Damit wurde der Grundstein für die Aufnahme von vertieften Abklärungen und weiteren Verhandlungen gelegt. Parallel zu diesen Verhandlungen hat der Gemeinderat Lupfig auch überprüft, zu welchen Konditionen die Erneuerung und der Weiterbetrieb des Nahwärmeverbunds durch die Gemeinde Lupfig möglich wäre.

In der Zwischenzeit hat die periodische lufthygienische Prüfung gezeigt, dass die geltenden Schadstoffgrenzwerte wiederholt nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, am 7. April 2025 die Sanierung oder Stilllegung der Anlage per 30. April 2026 verfügt.

Gestützt auf diese neue Ausgangslage wurde der bereits vorhandene Variantenvergleich nochmals redigiert. Es zeigte sich schnell, dass ein Ersatz des Holzsnitzelkessels resp. der Ersatz durch einen neuen Pelletkessel nicht sinnvoll wäre.

Mit einer Sanierung des bestehenden Holzsnitzelkessels mit Weiterbetrieb der Anlage für weitere 10 Jahre oder dem Anschluss an den Nahwärmeverbund der IBB Energie AG lagen hingegen zwei wirtschaftlich vertretbare Lösungen vor, welche weiterverfolgt wurden.

Vertiefte Abklärungen haben ergeben, dass sich der Investitionsbedarf bei beiden Varianten etwa im ähnlichen Rahmen bewegt. Weil es sich bei einer Sanierung der Heizanlage aber lediglich um eine temporäre Lösung handelt und davon auszugehen ist, dass in rund 10 Jahren weitere grössere Investitionen anfallen, hat sich der Gemeinderat am 12. Januar 2026 schlussendlich für den Anschluss des Nahwärmeverbunds Holzsnitzelheizung MZH Lupfig an den Nahwärmeverbund der IBB Energie AG entschieden.

In der Zwischenzeit wurden die für die Übergabe erforderlichen Vertragsgrundlagen vorbereitet und der Kostenvoranschlag für den Anschluss ans Fernwärmenetz der IBB Energie AG finalisiert. Diese Unterlagen liegen heute zur Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor.

Variantevergleich Stand Juli 2025

Sanierung der bestehenden Heizung

Mit einer Sanierung der bestehenden Heizanlage kann der Betrieb für weitere 10 Jahre gesichert werden. In Anlehnung an eine grobe Kostenschätzung ist bei dieser Variante mit Investitionen in der Höhe von rund CHF 317'000 zur rechnen. Diese Kosten werden über den Wärmepreis amortisiert. Nach rund 10 Jahren muss dann die Heizung gesamthaft erneuert oder aber an einen anderen Verbund, z. B. den Nahwärmeverbund der IBB Energie AG, angeschlossen werden.

Anschluss an den Nahwärmeverbund der IBB Energie AG

Bei dieser Lösung wird der gesamte Nahwärmeverbund Holzsnitzelheizung MZH Lupfig inkl. aller Anlagen an die IBB Energie AG übergeben. Die Restschuld des Eigenwirtschaftsbetriebs von rund CHF 50'000 sowie die Anschlusskosten an den Nahwärmeverbund der IBB Energie AG von ca. CHF 260'000 müssen einmalig über einen Verpflichtungskredit der Einwohnergemeindeversammlung ausgeglichen werden. Ausserdem hat die Gemeinde Lupfig die Wärmekostendifferenz für den Anschluss Kastanienbaum bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2038 im Umfang von ca. CHF 2'000 pro Jahr zu übernehmen.

Daraus ergibt sich folgender Kostenvergleich:

Sanierung bestehende Heizung		Anschluss NWV IBB Energie AG	
Position	Betrag in CHF	Position	Betrag in CHF
Sanierung exkl. Planung	317'000.00	Anschlusskosten inkl. Planung, Rückbau und Anpassungen	260'000.00
		Restschuld NWV MZH Lupfig	50'000.00
		Wärmekostendifferenz Kastanienbaum (12 Jahre zu ca. CHF 2'000.00)	24'000.00
Total	317'000.00	Total	334'000.00

Die Preisangaben sind exkl. MWST und basieren auf einer Grobkostenschätzung vom 7. Juli 2025 mit einer Genauigkeit von +/- 20 %

Weil es sich bei einer Sanierung der Heizanlage lediglich um eine temporäre Lösung handelt und davon auszugehen ist, dass in rund 10 Jahren weitere grössere Investitionen anfallen, hat sich der Gemeinderat – wie bereits erwähnt – am 12. Januar 2026 für den Anschluss des Nahwärmeverbunds Holzsnitzelheizung MZH Lupfig an den Nahwärmeverbund der IBB Energie AG entschieden. Gleichzeitig soll der gesamte Nahwärmeverbund einschliesslich der Anlagen der Heizzentrale sowie der Fernwärmeleitungen 1 und 2 bis zu den Schnittstellen der Hausanschlüsse an die IBB Energie AG übertragen werden.

Grundlagen

Damit das Vorhaben des Gemeinderats Lupfig und der IBB Energie AG umgesetzt werden kann, bedarf es folgender Grundlagen:

- a. Anschluss- und Wärmeliefervertrag
- b. Vertrag zur Übernahme des Nahwärmeverbunds Mehrzweckhalle Lupfig
- c. Verpflichtungskredit von CHF 321'000 inkl. MWST zur Finanzierung von Anschlussgebühren, baulichen Anpassungen und Restschuldausgleich

a. Anschluss- und Wärmeliefervertrag

Der Anschluss- und Wärmeliefervertrag regelt den Anschluss des Nahwärmeverbunds Holzsnitzelheizung MZH Lupfig an das Wärmeversorgungsnetz des Wärmeverbunds Naturenergie Eigenamt der IBB Energie AG. Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch die Parteien in Kraft und endet am 31. Dezember 2054. Wird der Vertrag nicht auf das Ende der festen Laufzeit gekündigt, verlängert er sich jeweils automatisch um weitere fünf Jahre. Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate auf das Ende einer Vertragsperiode. Weitere Details zu den Anschlussleistungen, den Eigentumsverhältnissen sowie Preise, Ablesung und Fakturierung können dem Vertragsentwurf vom 25. März 2026 entnommen werden, welcher Bestandteil der Aktenaufgabe ist. Die erste Wärmelieferung ist auf Beginn der Heizperiode 2026/2027, ca. Oktober 2026, geplant. Falls die IBB Energie AG nicht rechtzeitig Wärme über die neue Heizzentrale bzw. das neue Fernwärmenetz liefern kann, wird eine Notheizung installiert.

b. Vertrag zur Übernahme des Nahwärmeverbundes MZH Lupfig

Der Vertrag zur Übernahme des Nahwärmeverbunds MZH Lupfig regelt den Übertrag des gesamten Nahwärmeverbunds einschliesslich der Anlagen der Heizzentrale, der Fernwärmeleitungen 1 und 2 bis zu den Schnittstellen der Hausanschlüsse gemäss dem technischen Bestandsverzeichnis. Sämtliche für den Betrieb des Netzes erforderlichen Dienstbarkeiten und Leitungsrechte werden, soweit vorhanden, per 1. Januar 2027 an die IBB Energie AG übertragen. Für die gemeindeeigenen Parzellen sind noch keine Dienstbarkeiten vorhanden. Diese sind auf Kosten der Gemeinde Lupfig zu erstellen. Weitere Details können dem Vertragsentwurf vom 24. März 2026 entnommen werden, welcher Bestandteil der Aktenaufgabe ist.

c. Verpflichtungskredit zur Finanzierung von Anschlussgebühren, baulichen Anpassungen und Restschuldausgleich

Im Zuge des Anschlusses an den Nahwärmeverbund Naturenergie Eigenamt der IBB Energie AG kann die alte Heizzentrale in der Mehrzweckhalle Lupfig zurückgebaut und stattdessen eine neue Wärmeübergabestation eingebaut werden. Ausserdem ist die Restschuld des Eigenwirtschaftsbetriebs über einen Verpflichtungskredit der Einwohnergemeinde Lupfig auszugleichen. Die Kosten von insgesamt CHF 321'000 inkl. MWST (Stand Kostenvoranschlag vom 1. April 2026 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %) setzen sich wie folgt zusammen:

Position	Bemerkungen	Betrag in CHF
Rückbau alte Heizzentrale	Ausführung IBB Energie AG, ohne Kamin und Schubboden	51'150.00
Anschlussgebühr	Einbau neue Wärmeübergabestation, Instandsetzung Unterzentralen, Hausanschlussleitung, Kellerleitung, Kommunikation Zentrale, Planung, Projektleitung, Bauleitung	149'300.00
Rückbau Diverses	Seite MZH	5'000.00
Heizungsanschluss	Seite MZH	10'000.00
Kaminabdeckung	Unten und oben	2'000.00
Anpassung Schliesssystem	Für Zugang IBB Energie AG	4'500.00
Dienstbarkeitsverträge	Für gemeindeeigene Parzellen gemäss Vertrag	2'500.00
Restschuld alter Nahwärmeverbund	Stand 31.12.2025	47'000.00
Bauherrenbegleitung		5'500.00
Reserve		20'000.00
Total exkl. MWST		296'950.00
Mehrwertsteuer 8.1 %		24'052.95
Total inkl. MWST	gerundet	321'000.00

Termine und weiteres Vorgehen

Zur Einhaltung der vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, vorgegebenen Fristen gemäss Sanierungsverfügung vom 7. April 2025 muss folgender Zeitplan eingehalten werden:

Tätigkeit	Frist
Genehmigung Verträge mit entsprechender Finanzierung	Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2026
Vertragsunterzeichnung	August 2026
Bauphase	August / September 2026
Inbetriebnahme	Oktober 2026
Übergabe Nahwärmeverbund MZH Lupfig an die IBB Energie AG	1. Januar 2027

Antrag

Genehmigung der Verträge zum Anschluss und zur Übergabe des Nahwärmeverbunds MZH Lupfig ans Fernwärmenetz der IBB Energie AG sowie des Verpflichtungskredits von CHF 321'000 inkl. MWST zur Finanzierung von Anschlussgebühren, baulichen Anpassungen und Restschuldausgleich.

Traktandum 7

Teilrevision Abfallreglement mit Einführung einer verursachergerechten und kostendeckenden Grüngutabfuhr

Ausgangslage

Der Gemeinderat Lupfig hat an der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. November 2020 die Änderung des Abfallreglements der Gemeinde Lupfig per 1. Januar 2022 beantragt. Die Änderung beinhaltete eine Umstellung vom kostenlosen Grüngutmuldenservice auf den verursachergerecht und kostendeckend finanzierten Abfuhrdienst. Nach einer angeregten Diskussion hat die Einwohnergemeindeversammlung die Änderung des Abfallreglements mit 144 Nein-Stimmen zu 15 Ja-Stimmen bei 12 Enthaltungen deutlich abgelehnt. Damit wird die Grüngutentsorgung weiterhin nicht verursachergerecht über die Haushaltsgrundgebühr finanziert.

Das Nettovermögen des Eigenwirtschaftsbetriebs Abfallwirtschaft hat sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Jahr	Operatives Ergebnis in CHF (Minus = Verlust)	Finanzierungsergebnis in CHF (Minus = Fehlbetrag)	Nettovermögen per 31.12. in CHF (Minus = Schuld)
2020	10'610.99	-51'998.10	27'489.42
2021	-3'040.73	4'679.32	32'168.74
2022	11'033.95	18'754.00	50'922.74
2023	304.34	8'024.39	58'947.13
2024	-56'782.36	-49'062.31	9'884.82
2025	-30'195.40	-22'475.35	-12'590.53

Die Abfallbeseitigung wird somit nicht mehr kostendeckend bewirtschaftet und das Eigenkapital schwindet schnell. Es muss davon ausgegangen werden, dass das Eigenkapital ab 2030 aufgebraucht und der Eigenwirtschaftsbetrieb nicht mehr investitionsfähig ist. Ein Vorschuss der Einwohnergemeinde (Bilanzfehlbetrag) müsste jährlich zu 30 % abgeschrieben werden, was zu einer zusätzlichen Verschuldung führt.

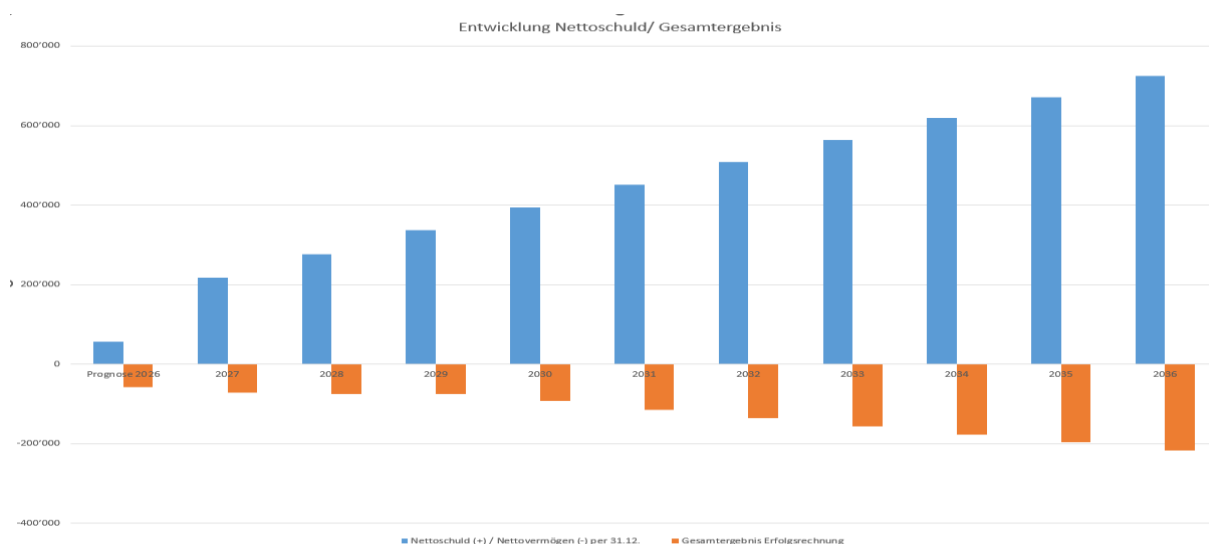


Abbildung 6: Entwicklung Nettoschuld Abfallwirtschaft ohne Intervention

Rechtliche Aspekte

In der Schweiz fallen jährlich rund 6 Mio. Tonnen Siedlungsabfälle an. Diese sind nach den Grundsätzen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) und der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600) zu vermeiden, zu verwerten und umweltverträglich zu entsorgen. Zugleich verlangt Art. 32a USG, dass die Kosten für die Entsorgung der Siedlungsabfälle mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern überbunden werden. Daraus ergibt sich das Prinzip der Verursachergerechtigkeit. Grundsätzlich gilt diejenige Person als Verursacher, welche die Abfälle erzeugt resp. sich derer entledigt.

Zu den Siedlungsabfällen gehören insbesondere:

- Kehricht (brennbare, nicht verwertbare Abfälle)
- Sperrgut (Kehricht, der wegen seiner Abmessungen oder seines Gewichts nicht in die zulässigen Gebinde passt)
- Grünabfälle (Küchen- und Gartenabfälle, die vergärt oder kompostiert werden können)
- Separatabfälle (Papier, Karton, Glas, Metalle, Textilien, Kunststoffe etc.)
- Elektrische und elektronische Geräte, Leuchten und Leuchtmittel
- Sonderabfälle aus Haushalten

In Anlehnung an die §§ 91f Abs. 2 und 91g Abs. 1 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt GG, SAR 171.100) ist die Rechnung unselbständiger öffentlich-rechtlicher Gemeindeanstalten in der Gemeindegerechnung als Spezialfinanzierung zu führen. Spezialfinanzierungen liegen vor, wenn Mittel zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben zweckgebunden sind. Dies trifft auf die Abfallwirtschaft zu.

Eine unselbständige öffentlich-rechtliche Gemeindeanstalt ist eigenwirtschaftlich zu führen. Dies ist der Fall, wenn die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Verwaltung sowie Zinsen für das investierte Kapital und Abschreibungen mittelfristig durch die Einnahmen gedeckt sind.

Das Grüngutentsorgungsregime der Gemeinde Lupfig entspricht heute weder dem Prinzip der Verursachergerechtigkeit noch dem Grundsatz der Eigenwirtschaftlichkeit.

Mit der Einführung einer flächendeckenden Grüngutabfuhr mit Aufhebung der öffentlichen Grüngutmulden und Erhebung einer verursachergerechten und kostendeckenden Entsorgungsgebühr können diese Mängel behoben werden. Die Anpassung setzt eine Änderung des Abfallreglements voraus, welche der Einwohnergemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten ist. Ausserdem muss der Preisüberwacher angehört werden, bevor die zuständige Behörde den Gebührenentscheid definitiv fällt.

Stellungnahme Preisüberwacher

Die Unterlagen zur Teilrevision des Abfallreglements wurden dem Preisüberwacher zur Prüfung und Stellungnahme übermittelt. Der zugehörige Bericht liegt noch nicht vor. Die Unterlagen können, sobald verfügbar, bei der Gemeindeganzlei Lupfig eingesehen oder auf der Homepage www.lupfig.ch heruntergeladen werden.

Entsorgungssystem

Auf der Suche nach einem zeitgemässen und benutzerfreundlichen Grüngutentsorgungssystem, welches den Grundsätzen der Verursachergerechtigkeit und der Eigenwirtschaftlichkeit entspricht, ist der Gemeinderat nach der Prüfung von verschiedenen Angeboten auf das WIGA-System der Voegtlin-Meyer Entsorgung AG, Windisch, gestossen. Dieses zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

Direktverkauf von Containern

Wer einen Container für die Grüngutentsorgung braucht, kann diesen in der passenden Grösse direkt bei der Voegtlin-Meyer Entsorgung AG bestellen. Dieser wird zum gewünschten Standort geliefert.

Lieferung und Montage des Transponders

Die Container der angeschlossenen Kunden werden durch die Voegtlin-Meyer Entsorgung AG mit einem Transponder ausgestattet. Dieser Chip ermöglicht die elektronische Datenübermittlung, aufgrund welcher die Gebührenabrechnung nach Gewicht erfolgt. Der WIGA Chip kostet einmalig CHF 68 inkl. Montage.

Einsammeln und Verwertung des Grünguts

Die Voegtlin-Meyer Entsorgung AG sammelt das Grüngut bei den angeschlossenen Kunden ein und bringt es in die Verwertungsanlage der Häfeli Recycling AG, Lenzburg. Die Grüngutabfuhr findet jede Woche am Freitag statt. Von Dezember bis Februar erfolgt die Abfuhr alle zwei Wochen.

Containerreinigung nach Wunsch des Kunden

Auf Wunsch des Kunden werden die Grüngutcontainer zwei bis sechsmal pro Jahr gereinigt.

Direkte Abrechnung und Inkasso der anfallenden Gebühren

Die Gebührenerhebung erfolgt direkt durch die Entsorgungsdienstleisterin. Fakturierung und Inkasso werden vollumfänglich durch die Voegtlin-Meyer Entsorgung AG erledigt. Die Verrechnung findet halbjährlich statt.

Flexibilität zur Kostenoptimierung

Der Kunde entscheidet selbst, wie oft der Grüngutcontainer geleert werden soll. Steht der Container gut sichtbar am Strassenrand, wird er geleert, steht er zurückversetzt an der Hausmauer oder in der Garageneinfahrt, fährt der Lastwagen weiter. Damit kann der Kunde direkten Einfluss auf die Höhe der Entsorgungskosten nehmen.

Ergänzende Angebote

Das Angebot der Voegtlin-Meyer Entsorgung AG schliesst die Ergänzung mit zusätzlichen Entsorgungsangeboten nicht aus. Reicht die Kapazität des Grüngutcontainers bei grösseren Ereignissen (Rasenschnitt, Laub, Gartenräumung etc.) einmal nicht aus, kann das Grüngut zum Beispiel auf eigene Kosten wie folgt entsorgt werden:

- Direkte Abgabe bei diversen Recyclingstellen in der Region
- Bestellung einer Grüngutmulde bei einem Entsorgungsdienstleister
- Häckseldienst

Die Entsorgungsgebühren nach WIGA-System setzen sich wie folgt zusammen:

Betreff	Preis in CHF exkl. MWST
Andockgebühr pro Leerung, Container < 360 l	1.90
Andockgebühr pro Leerung, Container > 360 l	3.75
Transport pro Tonne	164.00
Grüngutverwertung pro Tonne	115.00
Inkassogebühr pro Rechnung	3.75

Die daraus erwachsenden jährlichen Kosten variieren von Haushalt zu Haushalt. Mit der Einführung einer flächendeckenden Grüngutabfuhr mit WIGA-System können die öffentlichen Grüngutmulden aufgehoben und zurückgebaut werden. Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, einzelne Muldenstandorte zur privaten Nutzung, Bewirtschaftung und Finanzierung zur Verfügung zu stellen. Die betroffenen Grundeigentümer sind bereits informiert und entsprechende Verhandlungen laufen.

Struktur bei Einführung einer verursachergerechten Grüngutentsorgungsgebühr

Bei Einführung einer verursachergerechten Grüngutentsorgungsgebühr mit flächendeckender Grüngutabfuhr mit dem WIGA-System der Voegtlin-Meyer Entsorgung AG und Aufhebung der öffentlichen Grüngutmulden könnte die Grundgebühr reduziert werden. Ausserdem würde sich eine Anpassung der Kehrichtgebühren anbieten.

Einheit	Gebühr bisher exkl. MWST in CHF	Veränderung exkl. MWST in CHF	Gebühr neu exkl. MWST in CHF
Grundgebühr	65.00	- 30.00	35.00
Kehrichtsack 35 l	2.77	- 0.73	2.04
Containerplombe 800 l	55.50	- 14.80	40.70

Mit dieser Anpassung kann gemäss Berechnungsmodell, welches auf den Faktoren aus dem Jahr 2025 basiert, ein jährlicher Gewinn von rund CHF 25'000 erwirtschaftet werden, mit welchem die Investitionsfähigkeit der Abfallbeseitigung langfristig sichergestellt bleibt. Der Eigenwirtschaftsbetrieb könnte ab 2032 wieder schuldenfrei sein.

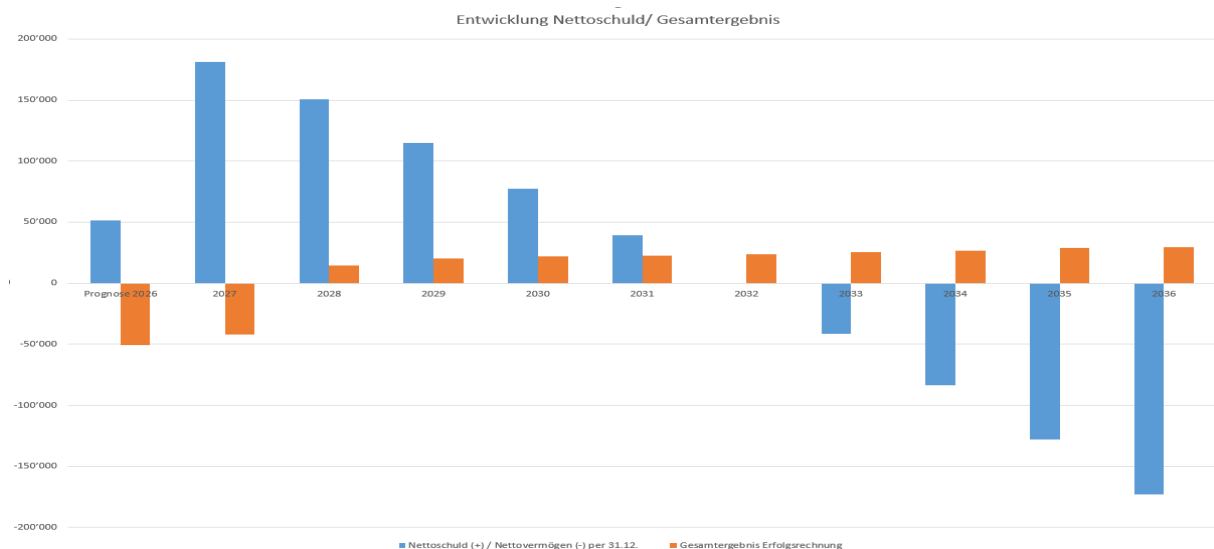


Abbildung 7: Entwicklung Nettoschule Abfallwirtschaft mit verursachergerechten Grüngutentsorgungsgebühr

Struktur bei erneuter Ablehnung einer verursachergerechten Grüngutentsorgungsgebühr

Da das aktuelle Entsorgungsmanagement kaum Spar- und Optimierungspotenzial bietet und mit dem Neubau des Entsorgungsplatzes im Ortsteil Scherz eine grössere Investition ansteht, ist eine Anpassung der Entsorgungsgebühren unumgänglich. Da das Finanzierungsdefizit auf die fehlende Kostendeckung bei der Grüngutentsorgung zurückzuführen ist und diese im Falle einer erneuten Ablehnung der Einführung einer verursachergerechten Grüngutentsorgungsgebühr durch die Einwohnergemeindeversammlung weiterhin ausschliesslich über die Grundgebühr finanziert wird, müsste dort der Hebel angesetzt werden.

Einheit	Gebühr bisher exkl. MWST in CHF	Veränderung exkl. MWST in CHF	Gebühr neu exkl. MWST in CHF
Grundgebühr	65.00	+ 85.00	150.00
Kehrichtsack 35 l	2.77	- 0.83	1.94
Containerplombe 800 l	55.50	- 16.65	38.85

Mit dieser Anpassung kann gemäss Berechnungsmodell, welches auf den Faktoren aus dem Jahr 2025 basiert, ein jährlicher Gewinn von rund CHF 21'000.00 erwirtschaftet werden, mit welchem die Investitionsfähigkeit der Abfallbeseitigung langfristig sichergestellt bleibt.

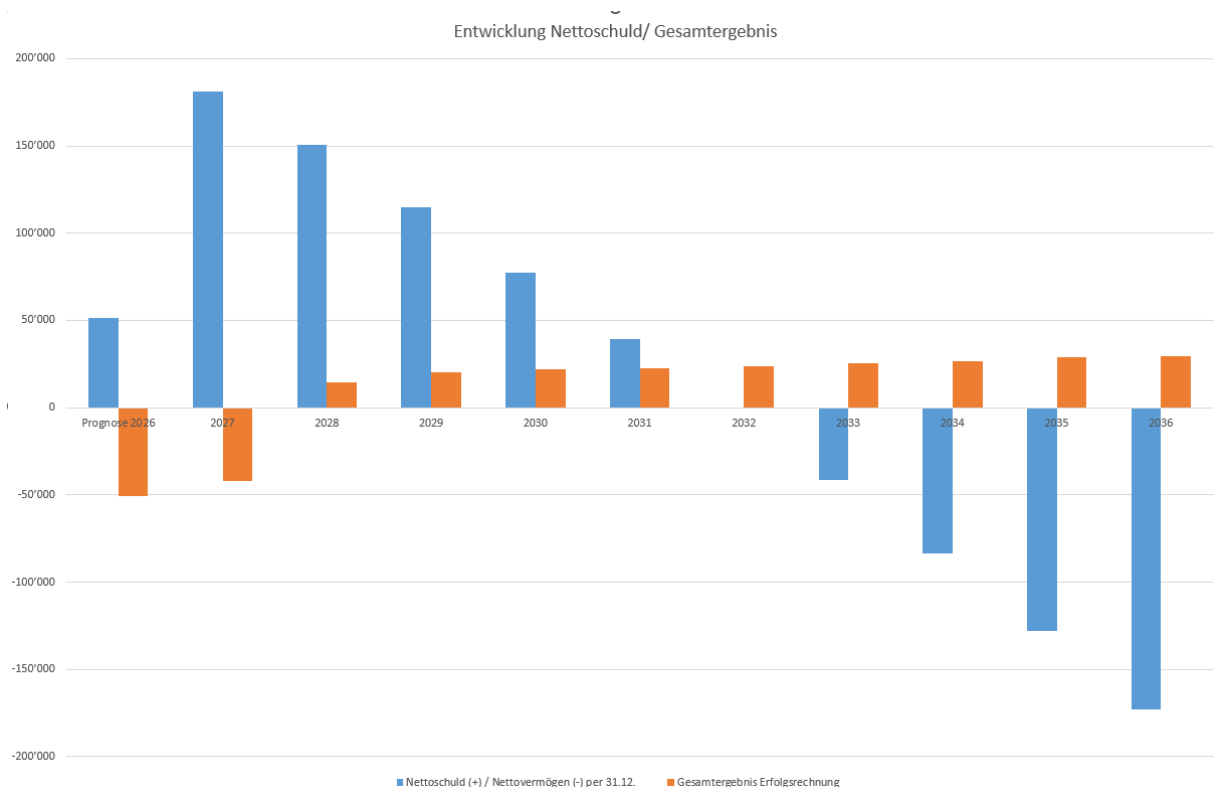


Abbildung 8: Entwicklung Nettoschule Abfallwirtschaft mit Erhöhung der Abfallgrundgebühr

Die Gebührenanpassung liegt in Anlehnung an § 32 Abs. 4 des Abfallreglements in der Kompetenz des Gemeinderats und kann jährlich im Rahmen der anfallenden erhöhten Entsorgungskosten angepasst werden. Der Gemeinderat hat über die Gebührenanpassung einen Bericht zu erstellen, welcher die Veränderung der Kostenlage erläutert.

Anpassung Abfallreglement bei Einführung einer verursachergerechten Grüngutentsorgungsgebühr

Details zur neuen Formulierung des Abfallreglements und der Anpassung des Gebührentarifs ergeben sich aus der Textvorlage in synoptischer Darstellung, welche während der öffentlichen Auflage eingesehen werden kann.

Sonderangebot für die Finanzierung von Transpondern

Die Kosten für den Transponder betragen einmalig CHF 68 und fallen grundsätzlich zu Lasten des Kunden. Im Rahmen einer Sonderaktion zur Einführung der flächen-deckenden Grüngutabfuhr übernimmt die Gemeinde Lupfig die Kosten für die Anschaffung eines Transponders pro Privathaushalt. Diese Aktion gilt vom 1. Januar 2027 (Einführung der flächendeckenden Grüngutabfuhr) bis zum 31. Dezember 2028. Gewerbebetriebe sind von dieser Aktion ausgenommen.

Antworten auf häufige Fragen

Dem Gemeinderat Lupfig ist bewusst, dass die Umstellung auf ein neues Grüngutentsorgungssystem viele Fragen aufwirft. In der Hoffnung, Ihnen die wichtigsten Informationen schnell und unkompliziert zur Verfügung zu stellen, haben wir ein separates Merkblatt mit den wichtigsten Themen des neuen Abfuhrdienstes zusammengestellt. Dieses kann während der öffentlichen Auflage eingesehen werden.

Antrag

Genehmigung der Teilrevision des Abfallreglements der Gemeinde Lupfig mit Einführung einer verursachergerechten und kostendeckenden Grüngutabfuhr per 1. Januar 2027.

Traktandum 8

Gemeindevertrag zwischen Birr und Lupfig über die Projektierung sowie Realisierung eines gemeinsamen Oberstufenstandorts in Birr

Ausgangslage

Die Gemeinden Birr und Lupfig befinden sich aktuell unter der Projektleitung der Metron AG in der Strategiephase der Schulraumplanung für die Schulen Birr und Lupfig sowie die Kreisschule Oberstufe Eigenamt (KSOE). Der von der Metron AG ausgearbeitete Strategiebericht für die Schulraumplanung weist gemäss Prognosen bis zum Schuljahr 2035/36 ein erhebliches Flächendefizit für die KSOE aus. Zudem kann mit dem prognostizierten Schülerzuwachs an der Schule Lupfig ab dem Schuljahr 2035/36 keine Abteilung der KSOE mehr in der bestehenden Infrastruktur in Lupfig untergebracht werden (IST-Situation: 3 Abteilungen).

Rechtliche Grundlagen

Gemäss § 22 Abs. 3 im Schulgesetz vom 17.03.1981 (Stand 01.05.2025) umfassen einzelne Schulanlagen einer Sekundar- oder Realschule mindestens drei Oberstufenabteilungen. Im bestehenden Gemeindevertrag zwischen den Gemeinden Birr, Birrhard und Lupfig zur Führung der KSOE wird die Gemeinde Lupfig unter § 5 als Nebenstandortgemeinde definiert. Der Vorstand der KSOE ist gemäss § 6 Abs. 2 dafür verantwortlich, dass die einzelnen Schulanlagen mindestens die nach Schulgesetz geforderten Oberstufenabteilungen umfassen. Weiter wird unter § 7 Abs. 2 darauf hingewiesen, dass die Standortgemeinden Birr und Lupfig die Infrastrukturen für die Oberstufe zur Verfügung stellen. Errichtung und Unterhalt der jeweiligen Anlagen verbleiben in der Verantwortung der betreffenden Gemeinde.

Variantenvergleich und Standortwahl

Zur Klärung der zukünftigen Zusammenarbeit und Führungsstruktur der KSOE wurde die BDO AG mit der Begleitung dieses Prozesses beauftragt. Insbesondere musste entschieden werden, ob künftig ein zentrales Oberstufenzentrum in Birr geführt oder ob weiterhin zwei Schulstandorte in Birr und Lupfig bestehen sollen. Aufgrund der bestehenden Platzverhältnisse konnte ein zentraler Oberstufenstandort in Lupfig bereits ausgeschlossen werden. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Windisch kann auch die Schule Windisch in absehbarer Zeit keine neuen Oberstufenschüler aufnehmen.

Der Strategiebericht der Metron AG beleuchtet vier Standortvarianten für die Realisierung der neu benötigten Schulräumlichkeiten für die KSOE. Die folgenden beiden Varianten wurden dabei aufgrund ihrer Eignung weiterverfolgt:

Zentraler Oberstufenstandort und neue Sporthalle in Birr

Diese Variante wird im Quervergleich gesamthaft mit den grössten Vorteilen und Chancen ausgewiesen, insbesondere bezüglich der betrieblichen Qualitäten. Die Erstellungskosten fallen nur auf dem Gemeindegebiet Birr an, die Gemeinde Lupfig beteiligt sich an den Investitionskosten.

Zwei Oberstufenstandorte in Birr und Lupfig sowie neue Sporthalle in Birr

Die Erstellungskosten verteilen sich auf die Gemeindegebiete Birr und Lupfig. Die Flächen entsprechen dem grundsätzlichen Bedarf der beiden Gemeinden. Zugleich sind jedoch klare schulorganisatorische Defizite vorhanden. Zwei Oberstufenstandorte führen aufgrund von Doppelspurigkeit zu einem leicht höheren Flächenbedarf im Vergleich zur Bestvariante.

Die beiden alternativen Standorten mit einer neuen Sporthalle in Lupfig statt in Birr wurden nicht weiterverfolgt, da der Hauptstandort der KSOE in jedem Fall in Birr sein wird und zusätzliche Verschiebungen für den Sportunterricht vermieden werden sollen.

Zentrale Inhalte des Gemeindevertrags

Weil der aktuell gültige Gemeindevertrag auf dezentrale Standorte ausgelegt ist, muss dieser revidiert werden, um die Risikoverteilung sowie die Finanzierung der anstehenden hohen Investitionen fair zu regeln. Der aktuelle Vertrag kann von den Parteien unter Beachtung einer zweijährigen Kündigungsfrist auf Ende eines Schuljahrs, erstmals auf Ende des Schuljahrs 2026/27, relativ kurzfristig gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung der kündigenden Vertragspartei. Diese Regelung bietet in Anbetracht der zu tätigen Investitionen einen ungenügenden Schutz für die beteiligten Gemeinden.

Bevor die Gemeinden Birr und Lupfig in die nächste Projektphase einsteigen, muss eine möglichst verbindliche Absichtserklärung von Seiten der jeweiligen Gemeindeversammlungen eingeholt werden. Der vorliegende Gemeindevertrag ist die Grundlage für die Absicht, gemeinsam einen neuen Oberstufenstandort in der Gemeinde Birr zu planen und später zu realisieren.

Der Gemeindevertrag über die Projektierung sowie Realisierung eines gemeinsamen Oberstufenstandorts in Birr kann während der öffentlichen Auflage bei der Gemeindekanzlei Lupfig eingesehen oder auf der Home-page www.lupfig.ch heruntergeladen werden kann.

Finanzierung

Der vorliegende Gemeindevertrag regelt den Kostenteiler der Planungsphase. Diese Phase beinhaltet folgende Positionen, welche von den Vertragsgemeinden im Verhältnis zu ihren Einwohnerzahlen finanziert werden:

- Begleitung Schulraumplanung (Machbarkeitsphase, Verfahrensdefinition für Konkurrenzverfahren, Verfahrens- und Planungskredite)
- Kosten für den Projektwettbewerb
- Planungskosten bis und mit Baueingabe sowie Baubewilligungsverfahren sowie Anteil Ausschreibung
- Kosten für allfällige Rechtsverfahren (Submissionen etc.)
- Kosten für die Begleitung der Vertragsrevision
- Rechnungsführung und Projektadministration
- Entschädigung der Mitglieder der Projektgremien (ausser Projektausschuss)

Für die Wettbewerbs- und Planungskosten werden den Gemeindeversammlungen der beteiligten Gemeinden zu gegebener Zeit separate Kreditanträge beantragt. Die Finanzierung der Baukosten wird erst später geregelt und gehört nicht zu diesem Vertrag. Mit diesem Vertrag erklären sich die Partnergemeinden jedoch bereit, sich mit Investitionsbeiträgen an den Baukosten zu beteiligen.

Projektplanung und Variantenempfehlung

Für die erfolgreiche Umsetzung dieses gemeinsamen Projekts sind in folgenden vier Phasen Gemeindeversammlungsbeschlüsse notwendig:

1. Gemeindevertrag «Absichtserklärung»
2. Kredit für den Wettbewerb
3. Anpassung Vertrag KSOE
4. Kredit für den Bau des Oberstufenschulhauses

Das Ziel der Gemeinden Birr und Lupfig besteht darin, Planungssicherheit zu schaffen und die Voraussetzungen für eine koordinierte Weiterentwicklung der KSOE zu gewährleisten. Bei Ablehnung der Absichtserklärung müssten die Gemeinden eigenständige Lösungen prüfen.

Die Gemeinderäte Birr und Lupfig beantragen den Abschluss eines Gemeindevertrags zwischen den Einwohnergemeinden Birr und Lupfig als Absichtserklärung für die gemeinsame Projektierung und spätere Realisierung eines zentralen Oberstufenstandorts in Birr.

Exkurs Gemeinde Birrhard

Der Gemeinderat Birrhard beantragt seiner Gemeindeversammlung den Austritt aus der KSOE. Künftig sollen alle Oberstufenschüler in der Gemeinde Mellingen beschult werden, auch weil zwischen den Gemeinden eine gute ÖV-Verbindung vorhanden ist.

Antrag

Genehmigung des Gemeindevertrags zwischen Birr und Lupfig über die Projektierung sowie Realisierung eines gemeinsamen Oberstufenstandorts in Birr.

Umsetzung Verbindungsstrasse zwischen der Bahnhofstrasse Lupfig und der Zentralstrasse Birr

Überweisungsantrag

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. November 2025 wurde folgender Überweisungsantrag an den Gemeinderat Lupfig gestellt:

Die Verbindungsstrasse zwischen der Bahnhofstrasse Lupfig und der Zentralstrasse Birr soll in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Birr und dem Kanton möglichst rasch finalisiert werden.

Mit dem Überweisungsantrag wurde der Gemeinderat Lupfig aufgefordert, den notwendigen Druck auf die Gemeinde Birr und den Kanton auszuüben, um eine schnelle Umsetzung der Verbindungsstrasse zwischen der Bahnhofstrasse Lupfig und der Zentralstrasse Birr sicherzustellen.

Ausgangslage

Im Rahmen des Lupfiger Projekts Erschliessung «Bachtele» hat die Gemeinde Birr die Erneuerung der Wydenstrasse geprüft, die künftig einen Bestandteil der Verbindungsstrasse zwischen den Kantonsstrassen K398 (Zentralstrasse, Birr) und K399 (Bahnhofstrasse, Lupfig) bilden soll.

Die Verkehrsführung wurde dabei in die folgenden drei Phasen unterteilt:

1. Verkehrsführung und Signalisation vor Eröffnung der Bachtelestrasse

Als einzige öffentliche Zufahrt zum Industriegebiet dient die Wydenstrasse. Von der Bahnhofstrasse in Lupfig zur Wydenstrasse führt ein Feldweg, welcher mit einem Fahrverbot für motorisierte Fahrzeuge (ausgenommen Landwirtschaft) ausgestattet ist. Beim Feldweg von der Zentralstrasse in Birr zur Wydenstrasse handelt es sich um eine Privatstrasse im Eigentum der anstossenden Grundstücke.

2. Verkehrsführung und Signalisation nach Eröffnung der Bachtelestrasse

Vor der Eröffnung der Bachtelestrasse haben Vertreter der Gemeinden Birr und Lupfig gemeinsam mit der zuständigen Projektleitung die Verkehrsöffnung der Bachtelestrasse erörtert. Dabei wurde festgehalten, dass die neue Bachtelestrasse in erster Linie der Erschliessung des Industriegebiets «Bachtele» dient. Die Wohngebiete «Wyde» in Birr und «Flachsacher» in Lupfig sollen weiterhin vorrangig über die Zentralstrasse bzw. Bahnhofstrasse erschlossen werden.

Die bestehenden Kantonsstrassen verfügen über einen ausgezeichneten Ausbaustandard, einschliesslich ausreichender Strassenbreite, Radstreifen und Trottoirs, und bieten somit Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer. Im Gegensatz dazu weist die Wydenstrasse derzeit offensichtliche Sicherheitsdefizite auf, insbesondere für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Fahrradfahrende.

Erschliessungszeitraum

Bereits im Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. August 2021 zum Verpflichtungskredit für die Ausführung der Erschliessung «Bachtele» wurde darauf hingewiesen, dass die Erneuerung der bestehenden Wydenstrasse durch die die Gemeinde Birr umzusetzen und nicht Bestandteil des Projekts Erschliessung «Bachtele» ist.

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung Raumentwicklung, vom 23. September 2021, und im Regierungsratsbeschluss vom 9. Dezember 2022 zur Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung «Aufzoning Gewerbegebiet Bachtele» wurde die Verbindungsstrasse wie folgt thematisiert:

Die geplante Erschliessungsstrasse soll künftig als Umfahrung zwischen Birr und Lupfig beziehungsweise der K398 und K399 dienen und in das Kantonsstrassennetz integriert werden. Dadurch wird das Zentrum von Lupfig und Birr künftig vom Schwerverkehr entlastet. Unklar ist jedoch der Planungsstand sowie der Umsetzungshorizont des Abschnittes von der Wydenstrasse bis zur Zentralstrasse K398. Die Zuständigkeit obliegt der Gemeinde. Damit der Verkehr siedlungsverträglich abgewickelt werden kann, erfolgt die Groberschliessung ab der K399.

Die Projektunterlagen zur Erschliessung «Bachtele» bewerten die geplante Verbindungsstrasse zwischen der Bahnhofstrasse in Lupfig und der Zentralstrasse in Birr aus verschiedenen Gründen der Verkehrsführung als notwendig. In den Unterlagen wird jedoch kein verbindlicher Verpflichtungs- oder Realisierungszeitraum genannt.

Ausgangslage Gemeinde Birr

Die Gemeinde Birr arbeitet derzeit an der Entwicklung Ihres Industriegebiets Grossacher und Grändel (Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt). Die Erschliessung dieses Gebiets erfolgt über die Zentral- und die Eigenämterstrasse. Der Anschluss an die Zentralstrasse muss noch geplant und erstellt werden. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Kanton. Solange über die weitere Entwicklung noch keine Klarheit besteht, wird die Umsetzung der Verbindungsstrasse (Seilwerkstrasse) vorerst nicht weiterverfolgt, da die Auswirkungen der geplanten Entwicklung auf das Strassenprojekt zuerst berücksichtigt werden müssen.

Zudem ist in diesem Zusammenhang auch die Finanzierung noch offen. Derzeit ist eine entsprechende Anfrage der Gemeinde Birr beim Kanton hängig. Nach Auffassung der Gemeinde Birr weist die Verbindungsstrasse auf ihrem Gemeindegebiet keinen eigentlichen Erschliessungscharakter auf, sondern dient ausschliesslich übergeordneten verkehrstechnischen Zielen. Entsprechend sollten die Kosten aus Sicht der Gemeinde Birr zu grossen Teilen vom Kanton getragen werden, auch weil nach Fertigstellung eine Übergabe der neuen Verbindungsstrasse an den Kanton vorgesehen ist.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat Lupfig wird gegenüber dem Gemeinderat Birr und in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen aktiv auf eine zeitnahe Umsetzung der Verbindungsstrasse zwischen der Bahnhofstrasse in Lupfig und der Zentralstrasse in Birr hinwirken. Ziel ist es, die neue Bachtelestrasse schnell einer ganzheitlichen Nutzung zuzuführen und die Verkehrsbelastung im Ortszentrum sowie in den Wohngebieten von Lupfig zu reduzieren.

Nachdem der Prüfungsauftrag wahrgenommen wurde und der Gemeinderat Lupfig über seine Interventionsmöglichkeiten informiert hat, wird der Einwohnergemeindeversammlung beantragt, den Überweisungsantrag als erledigt abzuschreiben.

Antrag

Genehmigung zur Abschreibung des Überweisungsantrags betreffend die Prüfung einer raschen Finalisierung der Verbindungsstrasse zwischen der Bahnhofstrasse Lupfig und der Zentralstrasse Birr in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Birr und dem Kanton.

Traktandum 10

Anhebung Schwellenwert zur Prüfpflicht der Dachwasserabtrennung nach Gewässergesetzgebung

Überweisungsantrag

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. November 2025 wurde folgender Überweisungsantrag an den Gemeinderat Lupfig gestellt:

Es ist zu prüfen, ob bei Umbauten, Sanierungen und Renovationen bestehender Gebäude, die nicht der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen, die Dachwasserabtrennung sowie Kanal-TV-Aufnahmen ab einer Bausumme von 301'000 Franken sowie nachträglich – nach Abbildung der Kostenwahrheit – vorgenommen werden können.

Der Überweisungsantrag wurde von den anwesenden Stimmberechtigten mit grosser Mehrheit angenommen. Der Gemeinderat Lupfig wurde damit aufgefordert zu prüfen, ob der Schwellenwert über die kantonal vorgegebene Praxis von 100'000 Franken hinaus rechtlich auf kommunaler Ebene unterschiedlich festgelegt werden kann.

Ausgangslage

Der Überweisungsantrag bezieht sich hauptsächlich auf das praxiserprobte Hilfsmittel der Abteilung für Umwelt für den Vollzug des Gewässerschutzes, Ordner «Siedlungsentwässerung», Kapitel 4: Liegenschaftsentwässerung.

Betreffend Dachwasser ist bei Umbauten von bestehenden Gebäuden, die nicht der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen, die Dachwasserabtrennung nach kantonalen Praxis ab einer Bausumme von ca. CHF 100'000 vorzunehmen.

Rechtliche Grundlagen

Art. 11 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GSchV] legt Nachstehendes fest:

Die Inhaber von Gebäuden müssen bei deren Erstellung oder bei wesentlichen Änderungen dafür sorgen, dass das Niederschlagswasser und das stetig anfallende nicht verschmutzte Abwasser bis ausserhalb des Gebäudes getrennt vom verschmutzten Abwasser abgeleitet werden.

Hieraus ergibt sich, dass bei wesentlichen Änderungen grundsätzlich eine Sanierungspflicht besteht.

Zur Konkretisierung des Begriffes "wesentliche Änderung" ist dem Ordner Siedlungsentwässerung (Kapitel 2.3.3.2, 4.12.3, 4.12.5 und 4.14.4 f.; vgl. auch das Merkblatt «Werterhaltung von Hausanschlüssen der Liegenschaftsentwässerung» zur Sanierungspflicht sowie zur Bausumme) zu entnehmen, dass bei Umbauten von bestehenden Gebäuden, welche nicht der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen, im Kanton Aargau die Dachwasserabtrennung praxisgemäss ab einer Bausumme von ca. CHF 100'000 vorzunehmen ist.

Einordnung der Beurteilungspraxis

Zwar handelt es sich beim Ordner Siedlungsentwässerung nicht um eine direkte gesetzliche Grundlage, jedoch bietet er Grundlagen, Hinweise, Weisungen und Hilfsmittel für die Siedlungsentwässerung, oft aufbauend auf gesetzlichen Vorgaben. Zudem enthält er Informationen zu den gesetzlichen Grundlagen und dient als Hilfsmittel zur korrekten Umsetzung der Gewässerschutzgesetzgebung (§ 58 der Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer vom 14. Mai 2008 [V EG UWR]). Von Vorgaben im Ordner Siedlungsentwässerung ist nur in begründeten Fällen abzuweichen.

Es ist davon auszugehen, dass sich im Normalfall die Kosten für die gesetzlich vorgeschriebene Sanierung gemäss Art. 11 GSchV im niedrigen fünfstelligen Bereich bewegen und bei einer Bausumme von mindestens CHF 100'000 als verhältnismässig und zumutbar einzustufen sind. Dabei ist jedoch jeder Fall einzeln zu beurteilen und die Bewilligungsbehörde hat neben der Verhältnismässigkeit der entstehenden Kosten auch zu prüfen, ob eine Sanierung technisch möglich bzw. ob sie mit einem zumutbaren Aufwand zu realisieren ist.

Würde wie beantragt die Grenze, ab welcher wie von Art. 11 GSchV vorgeschrieben eine Dachwasserabtrennung vorzunehmen ist, erst ab einer Bausumme von CHF 301'000 in beispielsweise einem kommunalen Reglement festgelegt, würde dies aus der erwähnten bundesrechtlichen Bestimmung nicht entsprechen, wären in diesem Fall doch Änderungen mit einer Bausumme zwischen CHF 100'000 bis 301'000 als nicht wesentlich einzuordnen. Bei solch hohen Summen ist jedoch in der Regel davon auszugehen, dass erhebliche Änderungen im Sinne von Art. 11 GSchV an einer Baute vorgenommen werden.

Insgesamt wird die kommunale Festlegung einer Bausumme von CHF 301'000, ab welcher die in Art. 11 GSchV vorgeschriebene Sanierungspflicht ausgelöst wird, als unzulässig beurteilt.

Gewässerschutz und Prüfungspflicht Abwasseranlagen

Es ist untersagt, Stoffe, die Wasser verunreinigen können, mittelbar oder unmittelbar in ein Gewässer einzubringen oder sie versickern zu lassen (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.201]). Häusliche Abwässer sind als solche Stoffe zu betrachten (AGVE 1998, S. 572 ff.).

Dementsprechend haben die Inhaber von Abwasseranlagen dafür zu sorgen, dass diese sachgemäss erstellt, bedient, gewartet und unterhalten bzw. in funktionstüchtigem Zustand erhalten werden (Massnahmenpflicht) (Art. 15 GSchG; Art. 13 Abs. 1 lit. a und b der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GSchV; SR 814.201]). Nach kommunalem Recht wird verlangt, dass die Abwasseranlagen im Gebäude und die Leitungen bis und mit dem Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Hausanschluss) vom Grundeigentümer zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern sind; sie verbleiben in seinem Eigentum (§ 11 Abs. 1 Abwasserreglement Lupfig vom 1. Januar 2018 [AR], vgl. auch § 4). Bestehende Hausanschlüsse werden nach Prioritäten fallweise oder systematisch geprüft, in Stand gestellt und an die neue Gewässerschutzgesetzgebung angepasst (Sauberwasserabtrennung) (vgl. Ordner Siedlungsentwässerung, Kapitel 3.6, 4.14.4 und 4.14.10).

Die Funktionstüchtigkeit von Abwasseranlagen muss regelmässig überprüft werden (Art. 15 Abs. 1 GSchG). Gemäss dem Merkblatt 1-2011-1 "Werterhaltung von Hausanschlüssen der Liegenschaftsentwässerung", Vollzugshilfe für Gemeinden des BVU, Abteilung für Umwelt (Ziff. 4.1, 4.3), sind bei einem Um- oder Ausbau einer Liegenschaft die Abwasseranlagen zu überprüfen (Zustandsaufnahme), wenn:

- das Baugesuch einen Einfluss auf die Liegenschaftsentwässerung hat (Änderungen an der Liegenschaftsentwässerung, Erweiterung der zu entwässernden Flächen, Änderung der Abwassermenge und/oder -art usw.);
- nach unserer Empfehlung, die Bausumme mehr als ca. CHF 100'000 beträgt, auch wenn die Liegenschaftsentwässerung nicht betroffen ist.
- Auf eine Zustandsaufnahme aufgrund der Kriterien «Baugesuch» und «Arbeiten an der öffentlichen Kanalisation» kann verzichtet werden, wenn die Liegenschaftsentwässerung weniger als 10 Jahre alt ist und eine gute Ausführungsqualität belegt werden kann.

Fazit

Nach gängiger Praxis ist bei Umbauten, Sanierungen und Renovationen bestehender Gebäude, die nicht der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen ab einer Bausumme von ca. CHF 100'000 davon auszugehen, dass eine Prüfung der Dachwasserabtrennung als verhältnismässig und zumutbar eingestuft werden kann. Die damit verbundenen Auflagen im Baubewilligungsverfahren sind durch Fachpersonen der Bauverwaltung – unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Hilfsmittel – zu definieren und durch den Gemeinderat Lupfig zu beschliessen.

Antrag

Genehmigung zur Abschreibung des Überweisungsantrags betreffend die Prüfung ob bei Umbauten, Sanierungen und Renovationen bestehender Gebäude, die nicht der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen, die Dachwasserabtrennung sowie Kanal-TV-Aufnahmen ab einer Bausumme von 301'000 Franken sowie nachträglich – nach Abbildung der Kostenwahrheit – vorgenommen werden können.

Traktandum 11

Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde

Die detaillierte Jahresrechnung 2025 (mit den Eigenwirtschaftsbetrieben Wasserwerk, Abwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft sowie Nahwärmeverbund Holzschneitzelheizung Mehrzweckhalle Breite) kann während der öffentlichen Auflage eingesehen werden. Auskünfte erteilt die Abteilung Finanzen gerne telefonisch oder nach vorgängiger Terminvereinbarung.

Erfolgsrechnung

Gesamtergebnis in CHF	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Einwohnergemeinde	-144'654	7'750	335'463
Wasserwerk	-56'865	59'686	-64'660
Abwasserbeseitigung	218'622	233'142	179'552
Abfallwirtschaft	-30'195	-11'365	-56'782
Nahwärmeverbund	21'032	18'535	23'452
Einwohnergemeinde (inkl. Eigenwirtschaftsbetriebe) (+ = Gewinn / - = Verlust)	7'939	307'748	417'024

Wesentliche Informationen zur Jahresrechnung

Die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde Lupfig (ohne Spezialfinanzierungen) schliesst bei einem Aufwand von CHF 17'174'650.12 und einem Ertrag von CHF 17'029'995.82 mit einem Verlust von CHF 144'654.30 ab. Budgetiert war ein Gewinn von CHF 7'750. Der Verlust wird dem Bilanzüberschuss im Eigenkapital entnommen.

Im Wesentlichen resultiert der um CHF 152'404.30 schlechtere Rechnungsabschluss aus verschiedenen Mehraufwänden und geringeren Erträgen in verschiedenen Funktionen. Hauptsächlich lässt sich dies Differenz zum Budget 2025 auf folgende Positionen zurückführen:

0 Allgemeine Verwaltung	CHF	216'300	besser
2 Bildung	CHF	151'300	besser
3 Kultur	CHF	58'500	besser
4 Gesundheit (Pflegefiananzierung)	CHF	132'500	schlechter
5 Soziale Sicherheit	CHF	235'000	schlechter
6 Verkehr	CHF	72'600	schlechter
7 Umwelt	CHF	75'000	schlechter
8 Volkswirtschaft	CHF	36'200	besser
9 Einkommens- und Vermögenssteuern natürliche Personen	CHF	260'300	schlechter
9 Quellensteuern natürliche Personen	CHF	269'200	besser
9 Steuern juristische Personen	CHF	47'500	schlechter
9 Sondersteuern	CHF	62'100	schlechter

Das Eigenkapital exkl. Spezialfinanzierungen beträgt per 31. Dezember 2025 CHF 32'214'476.78, inkl. Spezialfinanzierungen CHF 42'266'345.88. Die Nettoschuld pro Einwohnerin und Einwohner erhöhte sich investitionsbedingt per 31. Dezember 2025 auf CHF 886.77 (Vorjahr CHF 667.40).

Ergebnisse in Kürze

(Einwohnergemeinde **ohne** Spezialfinanzierungen)

Erfolgsrechnung in CHF	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Betrieblicher Aufwand total	14'647'402	14'395'785	13'765'530
Betrieblicher Aufwand ohne Abschreibungen	13'312'247	13'060'906	12'554'276
Abschreibungen	1'335'155	1'334'879	1'211'254
Betrieblicher Ertrag total	14'280'757	14'193'941	13'791'519
Betrieblicher Ertrag ohne Fiskalertrag	3'214'359	3'024'614	2'627'336
Fiskalertrag	11'066'398	11'169'327	11'164'183
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-366'645	-201'844	25'989
Ergebnis aus Finanzierungstätigkeit	221'991	209'594	309'474
Operatives Ergebnis (+ = Gewinn / - = Verlust)	-144'654	7'750	335'463
Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (+ = Gewinn / - = Verlust)	-144'654	7'750	335'463

Investitionsrechnung in CHF	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Investitionsausgaben	2'207'480	2'928'500	2'593'100
Investitionseinnahmen	200'000	620'000	56'418
Ergebnis Investitionsrechnung (Nettoinvestition)	-2'007'480	-2'308'500	-2'536'682
Selbstfinanzierung	1'188'121	1'332'189	1'539'026
Finanzierungsergebnis (+ = Finanzierungsüberschuss/ - = Finanzierungsfehlbetrag)	-819'359	-976'311	-997'657

Bilanz in CHF	Rechnung 2025	Rechnung 2024
Nettovermögen / Nettoschuld 31.12. (+ = Nettovermögen / - = Nettoschuld)	-3'097'495	-2'280'515

Kennzahlen ohne Spezialfinanzierungen

Finanzkennzahlen	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Steuerfuss	110%	110%	110 %
Nettoschuld I pro Einwohner	CHF 887	CHF 1'275	CHF 667
Nettoverschuldungsquotient	29.24%	41.73%	21.41 %
Zinsbelastungsanteil	0.55%	0.58%	0.47 %
Selbstfinanzierungsgrad	59.18%	57.37%	60.67 %
Selbstfinanzierungsanteil	8.13%	9.10%	10.81 %
Kapitaldienstanteil	9.69%	9.75%	8.98 %



Nettoschuld pro Einwohner

CHF 887

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



Zinsbelastungsanteil

0.55 %

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



Selbstfinanzierungsgrad

59.18 %

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

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



Selbstfinanzierungsanteil

8.13 %

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



Kapitaldienstanteil

9.69 %

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

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

Antrag

Genehmigung der Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde.

Traktandum 12

Verschiedenes und Umfrage

Einladung zum Fussball-WM Public Viewing im Loorhof

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Im Anschluss an die Einwohnergemeindeversammlung laden wir alle Teilnehmenden herzlich zum Public Viewing der Fussball-Weltmeisterschaft im Loorhof ein.

Die Gemeinde Lupfig offeriert den Eintritt, ein Getränk und eine Wurst.

Das zweite WM-Gruppenspiel Schweiz – Bosnien-Herzegowina startet um 21.00 Uhr. Die Einwohnergemeindeversammlung beginnt deshalb bereits um 18.30 Uhr, sodass im Idealfall das ganze Spiel gemeinsam im Loorhof mitverfolgt werden kann.

Auch wenn dem WM-Gruppenspiel der Schweizer Nationalmannschaft mit Spannung entgegengefiebert wird, bleibt unser Hauptziel, die Versammlung wie gewohnt sachlich und fokussiert zu gestalten.

Wir freuen uns, nach der Einwohnergemeindeversammlung mit Ihnen den Abend im Loorhof ausklingen zu lassen und dabei sowohl die politischen Themen zu reflektieren als auch den geselligen Teil gemeinsam geniessen zu können.

HOPP SCHWIIZ!

Rechte an einer Gemeindeversammlung

Gestützt auf das Gesetz über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 (Gemeindegesezt, GG)

Inhalt des Rechts	Zeitpunkt	Beschluss
Antragsrecht (§ 27 Abs. 1 GG)		
Jede stimmberechtigte Person hat das Recht, zu den in der Traktandenliste aufgeführten Sachgeschäften Anträge zur Geschäftsordnung (formelle Anträge) und zur Sache (materielle Anträge) zu stellen.		
Formelle Anträge (Anträge zur Geschäftsordnung)		
Recht auf geheime Abstimmung (§ 27 Abs. 2 GG)		
Ein Viertel der anwesenden Stimmberechtigten beschliesst über den Antrag auf geheime Abstimmung.	Während der Diskussion zum Traktandum	1/4
Rückweisungsantrag (§ 27 Abs. 1 GG)		
Die Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten kann ein Traktandum zur Überarbeitung zurückweisen. Mit dem Antrag können Aufträge oder Auflagen verbunden werden.	Während der Diskussion zum Traktandum	Mehrheit
Rückkommensantrag (§27 Abs. 1 GG)		
Jede stimmberechtigte Person kann beantragen, dass auf ein bereits abgeschlossenes Traktandum nochmals zurückgekommen wird.	Bis zum Ende der Versammlung	Mehrheit
Weitere Ordnungsanträge (§27 Abs. 1 GG)		
Unterbruch der Versammlung, Beschränkung der Redezeit, Beschränkung der Voten etc.	Während der Diskussion zum Traktandum	Mehrheit
Materielle Anträge (Anträge zur Sache)		
Änderungs- oder Ergänzungsantrag		
Jede stimmberechtigte Person kann eine inhaltliche Änderung oder Ergänzung zu einem Traktandum beantragen. Die Änderung/Ergänzung muss in einem genügend engen Zusammenhang mit diesem Traktandum stehen, in der Kompetenz der Versammlung liegen und sie darf nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen.	Während der Diskussion zum Traktandum	Mehrheit
Vorschlagsrecht (Überweisungsantrag, § 28 GG)		
Jede stimmberechtigte Person kann der Versammlung die Überweisung eines neuen Gegenstandes an den Gemeinderat zum Bericht und Antrag vorschlagen. Stimmt die Versammlung diesem Antrag zu, hat der Gemeinderat den betreffenden Gegenstand zu prüfen und auf die Traktandenliste der nächsten Versammlung zu setzen. Ist dies nicht möglich, sind der Versammlung die Gründe darzulegen.	Unter dem Traktandum « <i>Verschiedenes und Umfrage</i> »	Mehrheit
Anfragerecht (§ 29 GG)		
Jede stimmberechtigte Person kann zur Tätigkeit der Gemeindebehörde und der Gemeindeverwaltung Anfragen stellen. Diese sind sofort oder an der nächsten Versammlung zu beantworten. Daran kann sich eine allgemeine Aussprache anschliessen.	Unter dem Traktandum « <i>Verschiedenes und Umfrage</i> »	
Abschliessende Beschlussfassung (§ 30 GG)		
Die Versammlung entscheidet über die zur Behandlung stehenden Sachgeschäfte abschliessend, wenn die beschliessende Mehrheit wenigstens ein Fünftel der Stimmberechtigten ausmacht.	Feststellung der Verhandlungsfähigkeit zu Beginn der Versammlung	1/5