



Gemeinderat Derendingen

Protokoll der 12. Sitzung 2025

Mittwoch, 24. September 2025, 19:00 Uhr, in der Aula Derendingen Mitte

Vorsitz:	Roger Spichiger
Anwesend:	Roger Siegenthaler Christine Bänninger Claire Orias Urban Cueni Kosovare Fetahu-Rrustemi Riccardo Sturzo André Winiger
Protokoll:	Béatrice Müller
Entschuldigt:	Presse
Gäste:	Andreas Affolter, Leiter Bau und Planung Stefan Heiniger, Neyer & Heiniger Architekten GmbH Andrea Hofer, Neyer & Heiniger Architekten GmbH

Verhandlungsgegenstände

2025-96	Planung und Entwicklung: Überbauung Grubengasse; Antrag Nutzungsbonus gemäss Zonenreglement
2025-97	Bildung: Zweckverband Schulkreis Wasseramt Ost (OWO); Delegiertenversammlung vom 22.10.2025
2025-98	Präsidiales: Totalrevision Gebührenordnung; 1. Lesung (VERTRAULICH)
2025-99	Informationen aus den Ressorts (VERTRAULICH)

41.0 2025-96	Allgemeines, Einzelnes und Diverses Planung und Entwicklung: Überbauung Grubengasse; Antrag Nutzungsbonus gemäss Zonenreglement
-----------------	---

Der Ressortleiter Planung und Entwicklung und die Abteilung Bau und Planung unterbreiten folgenden Antrag:

”Ausgangslage

Die Sommermatter Immobilien AG hat an der Grubengasse diverse Grundstücke erworben. Die Neyer & Heiniger Architekten GmbH wurden im Oktober 2021 mit einer Planung für eine Überbauung beauftragt. Das Quartier soll mit einer städtebaulichen Überbauung qualitativ aufgewertet werden. Auf den Grundstücken GB Derendingen Nr. 183 und 184 soll ein attraktiver und naturbezogener Wohnraum entstehen welcher das durchmischte Zusammenwohnen fördert. Die Erschliessung soll neu über das Grundstück GB Derendingen Nr. 186 erfolgen. Der Grundeigentümer stellt den Antrag für den Nutzungsbonus von einem zusätzlichen Geschoss für die beiden Bauten. Im neuen Zonenreglement ist ein solcher Bonus vorgesehen. Abschliessend entscheidet der Gemeinderat als Planungsbehörde über die Erteilung des Nutzungsbonus.

Grundlagen

- Richtprojekt Dossier-Nutzungsbonus GR vom 10.09.2025
- Zonenreglement vom 31.01.2025

Sachverhalt

An der Grubengasse entstehen zwei Mehrfamilienhäuser als Ensemble entlang des Emmenkanals. Der grössere Baukörper "Gebäude Nord" orientiert sich sowohl zur Emme als auch zum angrenzenden Wald. Durch die Lage an der nordwestlichen Parzellengrenze entsteht im Osten ein Vorplatz, der als qualitätsvoller Freiraum in Erscheinung tritt. Das kleinere Gebäude Süd ist parallel zur Emme ausgerichtet. Beide Baukörper sind leicht versetzt, dadurch wird der Zwischenraum aufgelockert. Dieser schafft eine Durchlässigkeit der Bebauung und ermöglicht die Einbindung der Freihaltezone in die neue Umgebungsgestaltung. Mit der städtebaulichen Setzung und der Ausbildung qualitätsvoller Aussenräume leistet die Überbauung einen wertvollen Beitrag zur Aufwertung und Verdichtung des Quartiers.

Zwischen den Gebäuden entsteht ein Aussenraum der direkt an den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss von Gebäude Süd anschliesst. Ein weiterer Aufenthaltsbereich entsteht an der nordöstlichen Parzellenecke dieser kann als Spielplatz oder als Platz mit Sitzgelegenheiten und Grillstelle genutzt werden. Die Freifläche auf der Ostseite bildet die Adressierung für beide Gebäude. Der Platz wird durch unterschiedliche Beläge sowie mit Bepflanzungen begrünt und naturnahe gestaltet.

Die privaten Aussenräume der Wohnungen orientieren sich nach Westen und Osten. Im Erdgeschoss sind diese den jeweiligen Wohnungen zugewiesen. Durch die Terrassierung des Geländes zur Emme hin entstehen erhöhte Bereiche.

Die Überbauung ist sehr gut erschlossen. Die Bushaltestelle ist in weniger als fünf Minuten zu Fuss erreichbar. Mit dem Auto ist die Autobahn in wenigen Minuten erreichbar. Das Dorfzentrum ist in kurzer Distanz zu Fuss oder Velo erreichbar. Für den motorisierten Verkehr stehen eine Einstellhalle sowie oberirdisch Parkplätze zur Verfügung. Die Zu-/ Wegfahrt zur Überbauung erfolgt von Süden. Vor den Eingängen befinden sich Veloabstellplätze, zusätzlich ist ein grosszügiger Veloraum in der Einstellhalle vorgesehen.

Die Naturschutzzone GB Derendingen Nr. 907 wird im Zuge der Überbauung erhalten und ökologisch aufgewertet. Mit den geplanten Abgrabungsarbeiten für die Terrassierung können allfällige Schadstoffe entfernt werden. Die Fläche wird mit einer Blumenwiese und einheimischen Stauden bepflanzt, dadurch werden die Schutzziele erfüllt. Am Waldrand werden Strukturen wie Ast- und Steinhäufen angelegt, die als Lebensräume für Kleintiere dienen. Die Zugänglichkeit für den Unterhalt der Parzelle und des Waldes sind sichergestellt.

Die Neubauten verfügen über vier Vollgeschosse und ein vierseitig zurückgesetztes Attikageschoss. Aufgrund der tieferliegenden Grubengasse fügen sich die Gebäude trotz ihrer Höhe harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Die Häuser sind in Massivbauweise konzipiert und die Fassade wird aus Holz oder Metall verkleidet. Die Gebäudekörper betten sich zurückhaltend in die gebaute und gewachsene Struktur ein. Die übereinanderliegende Fensterbänder sowie das vierseitig zurückversetzte Attikageschoss, bilden das wiederkehrende Gestaltungselemente bei den beiden Gebäuden. Durch die gleiche Materialisierung und Fassadengestaltung der Gebäude, entsteht eine homogene Architektursprache.

Der Wohnungsmix bei den beiden Gebäude sieht 2,5 bis 5,5 Zimmerwohnungen in Miet- und Eigentumsstandard vor. Im nördlichen Gebäude sind Eigentumswohnungen vorgesehen, während im südlichen Gebäude Mietwohnungen geplant sind. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass sie eine flexible Anpassung der Wohnungsgrößen erlauben. Auf diese Weise kann der Wohnungsmix gezielt auf die jeweilige Nachfrage abgestimmt werden. Einzig die Attikawohnungen unterscheiden sich in der Grundrisstruktur.

Der grösste Teil der Wohnungen unterliegen dem Konzept des Durchwohnens. Dieses gewährleistet eine gute Belichtung der Wohnräume. Durch die verschiedenen Ausrichtungen der Wohn- und Essräume entstehen unterschiedliche Raumbezüge. Auf lange Korridore wird verzichtet. Alle Wohnungen verfügen über private Aussenräume, welche nach Westen zur Emme und zum Wald hin sowie nach Osten ausgerichtet sind. Damit wird der Bezug zum Landschaftsraum gestärkt und ein Mehrwert für die Wohnqualität geschaffen.



Ansicht von Westen

Erwägungen Ressortleiter Planung und Entwicklung und der Abteilung Bau und Planung sowie der Arbeitsgruppe Gemeindeentwicklung

An der Sitzung vom 11. November 2024 wurde der Arbeitsgruppe Gemeindeentwicklung das Richtprojekt Überbauung Grubengasse durch den Architekten ausführlich vorgestellt.

In Bezug auf das neue Zonenreglement (§ 7 Ziff. 5 „Nutzungsbonus“) wurde von Seiten des Grundeigentümers der Antrag gestellt für das geplante Gebäude auf GB Derendingen Nr. 183 und 184 die maximal zulässige Geschosshöhe von 3 Vollgeschosse plus Attika auf 4 Vollgeschosse plus Attika zu erhöhen.

Die Arbeitsgruppe Gemeindeentwicklung hat an der Sitzung vom 11. November 2024 einstimmig beschlossen den Bonus gemäss § 7 Ziff. 5 «Nutzungsbonus» zu gewähren und dieses Geschäft zu Händen des Gemeinderats verabschiedet.

Antrag des Ressortleiters Planung und Entwicklung und der Abteilung Bau und Planung sowie der Arbeitsgruppe Gemeindeentwicklung

Der Ressortleiter Planung und Entwicklung und die Abteilung Bau und Planung sowie die Arbeitsgruppe Gemeindeentwicklung beantragen dem Gemeinderat:

1. Für die geplante Überbauung an der Grubengasse auf GB Derendingen Nr. 183 und 184 soll der Bonus gemäss neuem Zonenreglement § 7 Ziffer 5 «Nutzungsbonus» von einem zusätzlichen Geschoss genehmigt werden. Der Bonus soll im Zusammenhang mit dem Richtprojekt vom 10.09.2025 gewährt werden.
2. Die Abteilung Bau und Planung sollen mit dem Vollzug beauftragt werden.”

Roger Siegenthaler informiert zum Eintreten auf das Geschäft.

Eintreten stillschweigend beschlossen.

Vom Architekturbüro Neyer & Heiniger sind Herr Stefan Heiniger sowie Frau Andrea Hofer anwesend und erläutern das Projekt anhand einer Präsentation.

Andreas Affolter erklärt, dass sich die Situation heute mit den bestehenden Gebäuden etwas «abgelebt» präsentiert. Deshalb war die AG Gesellschaftsentwicklung der Meinung, dass das Gebiet eine qualitative Aufwertung erhält und vielleicht die eine oder anderer positive Auswirkung nach sich zieht.

Auf die Frage von Kosovare Fetahu hin, wird bestätigt, dass es sich hier um eine Bestimmung des neuen Zonenreglementes handelt, welche nun erstmals angewendet werden soll.

Beschluss (einstimmig)

1. Für die geplante Überbauung an der Grubengasse auf GB Derendingen Nr. 183 und 184 wird der Bonus gemäss neuem Zonenreglement § 7 Ziffer 5 «Nutzungsbonus» von einem zusätzlichen Geschoss genehmigt. Der Bonus wird im Zusammenhang mit dem Richtprojekt vom 10.09.2025 gewährt.
2. Die Abteilung Bau und Planung wird mit dem Vollzug beauftragt.

Gemeindepräsident

Ressortleiter Planung und Entwicklung

Bau und Planung

Neyer & Heiniger Architekten GmbH, z.H. Herrn Stefan Heiniger, Luzernstrasse 12,
4552 Derendingen

14.29.1 2025-97	ZV OWO Zweckverband Schulkreis Wasseramt Ost Bildung: Zweckverband Schulkreis Wasseramt Ost (OWO); Delegiertenversammlung vom 22.10.2025
---------------------------	--

Das Sekretariat des ZV OWO unterbreitet per Mail folgende Traktandenliste der Delegiertenversammlung vom 22.09.2025:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll 24. April 2025
4. Budget 2026
5. Wahlen
 - 5.1.7 Verbandsräte
 - 5.2 Präsident/in
 - 5.3 RPK-Mitglieder
6. Informationen aus dem Schulbetrieb
7. Verschiedenes

Eintreten stillschweigend beschlossen.

Roger Spichiger hat das Budget 2026 des ZV OWO eingesehen. Er hat festgestellt, dass gemäss Verbandsratsbericht für 2026 keine werterhaltenden Erneuerungsmassnahmen vorgesehen sind. Daher soll aufgrund der aktuell prekären finanziellen Lage von Derendingen der Antrag gestellt werden, dass der Zweckverband Schulkreis Wasseramt Ost auf die Einlage in den Werterhalt von CHF 590'000 (Kto. 2170.3511.10) verzichtet. Damit kann erreicht werden, dass das Budgetniveau von 2025 gehalten werden kann und in diesem Bereich keine Mehrkosten in der Gemeinderechnung der Einwohnergemeinde Derendingen verzeichnet werden müssen.

Das Gemeindepräsidium hat ein Schreiben mit einem entsprechenden Antrag zuhanden des Zweckverbandes OWO vorbereitet. Dieses soll zudem an die Gemeindepräsidien und Einwohnergemeinden der dem Zweckverband OWO angeschlossenen Gemeinden verschickt werden. In einer Begleitmail werden die Gemeinden gebeten ihre Delegierten entsprechend zu mandattieren. Zudem wird Roger Spichiger mit einzelnen Gemeindepräsidenten persönlich das Gespräch suchen, damit die Mandatierung auch tatsächlich vorgenommen wird.

Die anderen Traktanden können gemäss dem Antrag des Vorstandes genehmigt werden.

Beschluss (einstimmig)

1. Der Gemeinderat nimmt die Traktandenliste für die Delegiertenversammlung des Zweckverbandes Schulkreis Wasseramt Ost (OWO) vom 22.10.2025 zur Kenntnis.
2. Christine Bänninger, Delegierte ZV OWO, wird dahingehend mandatiert, dass sie dem Antrag der Einwohnergemeinde Derendingen um Verzicht auf die Einlage in den Werterhalt von CHF 590'000.00 zustimmen soll.
3. Ansonsten kann dem Budget 2026 und den anderen Anträgen des Vorstandes zugestimmt werden.
4. Sollte dem Antrag der Einwohnergemeinde Derendingen nicht entsprochen werden, hat die Delegierte das Budget 2026 abzulehnen.

Zweckverband Schulkreis Wasseramt Ost
Gemeindepräsidium

12. Sitzung Gemeinderat vom 24. September 2025

14.1	Gesetze, Reglemente, Verordnungen, Richtlinien und Erlasse, Vereinigung Einwohnergemeinden, Gebührenordnung, GO, DGO, Gebührenordnung
2025-98	Präsidiales: Totalrevision Gebührenordnung; 1. Lesung (VERTRAULICH)

Vertrauliche Behandlung

14.3.5	Gemeinderat: Ressorts
2025-99	Informationen aus den Ressorts (VERTRAULICH)

Vertrauliche Behandlung

Schluss der Sitzung: 20:45 Uhr

4552 Derendingen, 29. Oktober 2025

EINWOHNERGEMEINDE DERENDINGEN

Für den Gemeinderat

Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin

Roger Spichiger

Béatrice Müller