

Absender:

Einschreiben

**Gemeinderat der Gemeinde
Würenlingen
Dorfstrasse 13
5303 Würenlingen**

Siggenthal Station, 26.08.2023

Baugesuch:

Bauherr: Mc Donalds's Suisse Development, Sarl, Rue de Morges, 1023 Crissier
Grundeigentümer: Bächli Ima AG, Philipp Bächli, Döttingerstrasse 5, 5301 Siggenthal Station
Planverfasser: Mint Architecture AG, Förllibuckstrasse 150, 8005 Zürich
Bauobjekt: Neubau Mc Donald's Würenlingen mit Pylon
Ortslage: Siggenthalerstrasse 24, Parzelle Nr. 585
Auflage: 31. Juli 2023 bis 29.08.2023

Argumente gegen das Bauprojekt:

Einwendungen:

Im durch den Bundesrat im August 2017 genehmigten Richtplan des Kantons Aargau legte der Kanton Aargau ein besonderes Augenmerk auf die Themen Natur und zeigt darin auf, wie er Landschaft und Lebensräume weiterentwickeln will.

Der Richtplan sieht "verdichtetes Bauen" vor.

Paul Pfister, Leiter Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau, machte bereits im Jahr 2010 die Aussage:

"Wir müssen sehr viel sorgfältiger mit dem Boden umgehen"

Im vorliegenden Baugesuch der Mc Donald's Suisse Development Sarl, Rue des Morges, 1023 Crissier, ist diese Aussage offenbar nicht angekommen. Das Baugesuch sieht vor, auf der Parzelle Nr. 585, Arealfläche 4047 m², einen neuen Mc Donald's mit Drive-in zu erstellen. Geschossfläche 1'265,7 m² bei einer Ausnutzungsziffer von 0.6 laut BNO der Gemeinde Würenlingen.

Die Ausnutzungsziffer gemäss Bauprojekt beträgt somit nur 0.31, resp. 52 %.

Dies liegt in krassem Widerspruch zum Richtplan, der heute verdichtetes Bauen vorsieht.

Unter Ausgangslage wird festgehalten:

Die Landschaft des Aargaus sind Aufenthalts-, Erholungs- und Identifikationsraum für Menschen. Die Lebensqualität in den Siedlungen zählt zu den wichtigsten gesellschaftlichen Bedürfnissen. Um den wachsenden Anforderungen in der Siedlungsentwicklung entsprechen zu können, müssen alle Akteure auf die gestalterischen Qualitäten der historisch gewachsenen Ortskerne (in diesem Fall die Wohnzone W3 im Dorfteil Siggenthal Station, die sich seit den 1930er Jahren bis heute positiv entwickelt hat) sensibilisiert werden.

Bei vertiefter Prüfung der Planunterlagen fällt auf, dass die **Unternutzung** um 48 %, bei einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 25 %, nun mit einer Geschossfläche von 1'265.7 m² (Wohn- und Gewerbefläche) **bewusst gewählt** wurde, damit im 2. Stockwerk keine weitere Wohnung geplant werden musste, die schlicht keinen Platz fände, da die Technikräume (Monobloc Technik, Technik WH und Zirk.-Technik im 2. OG) diesen Platz benötigen.

Werden Parzellen nur teilweise oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen Ueberbauung die zonenmässige Ausnutzung erreicht werden kann, lt. BNO – Mindestausnutzung.

Dieser Nachweis kann nicht erbracht werden, da mit einem grösseren EG-Grundriss als aktuell geplant (27 x 15 Meter) bereits die ganze Verkehrsregelung und Parkplatzanordnung mangels Platz nicht mehr realisiert werden könnte auf dieser stark eingeschränkten Parzelle in Dreiecksform.

Das aktuell geplante Projekt dürfte sicherlich eine Lebensdauer von 25 bis 30 Jahre aufweisen.

In der Wohn- und Arbeitszone sind lt. BNO der Gemeinde Würenlingen nur nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremden Verkehr verursachen, gelten als stark störend gemäss der BNO der Gemeinde Würenlingen – Störmass von Betrieben.

Somit ist dieses Baugesuch nicht mehr zonenkonform! Der Neubau des Mc Donald's Drive – in darf in der Wohn- und Arbeitszone daher unter keinen Umständen bewilligt werden!

Im weiteren ist ersichtlich, dass auf dieser Parzelle eine der grössten Mc Donald's Filiale mit Drive-in erstellt werden soll, mit maximal 270 Sitzplätzen im Innern und auf den Terrassen bei Vollausslastung.

Auf dem Grundstück sollen 43 Besucher (Kundenparkplätze) erstellt werden, wovon **2** für das Personal vorgesehen sind, und **3** Parkfelder, davon sind zwei für die Wohnungen und ein Platz für Wohnungsbesucher reserviert. Somit sind im besten Fall 38, resp. 28 Parkfelder für Mc Donald's Gäste verfügbar (**die 10 Parkplätze, die durch den Kanton Aargau als "Sonderbewilligung" zugesichert wurden, befinden sich direkt an der stark befahrenen Döttingerstrasse in einem gefährlichen Bereich, und dies, ohne den vorgeschriebenen 6 Meter Grenzabstand zur stark befahrenen Döttingerstrasse (Kantonsstrasse) einhalten zu müssen!**).

5 Wartepplätze nach der Drive-in-Zone sind als Wartepplätze eingezeichnet. Wie aus dem Grundriss-Plan ersichtlich ist, dürfte ab 10 Fahrzeugen bereits bei der Zufahrt vor den Drive-in-Bereich mit einem Rückstau auf die Siggenthalerstrasse zu rechnen sein, falls die 28, allenfalls 38 Parkfelder schon belegt sind. Dieses Szenario dürfte mit grosser Wahrscheinlichkeit eintreten. Bei der Warenanlieferung mit Lieferwagen oder LKW mit Hebebühne wird die Verkehrssituation im Areal weiter eingeschränkt, so dass diverse Parkfelder während dieser Zeit nicht, oder nur eingeschränkt zugänglich sind.

In Reinach AG musste Mc Donald's bei der Erweiterung des Restaurants von 84 auf 98 Plätze das Parkplatzangebot auf 29 Parkplätze erweitern. Bezogen auf das Projekt in Siggenthal Station wären somit bei Maximalauslastung (270 Sitzplätze) 80 Parkplätze, resp. bei 158 Innenplätzen mindestens 47 Parkplätze erforderlich.

Im vorgenannten Baugesuch Mc Donald's wird diese Anzahl jedoch nicht annähernd erreicht. **Nur mit dem Deal der "Sonderbewilligten 10 Parkplätzen" wird das Kontingent mit 38 / 28 Besucherparkplätzen beinahe erreicht.** Es entspricht jedoch nicht den Auflagen, die im Fall Mc Donald's in Reinach AG gefordert und angewendet wurden!

Dieses Mc-Donald's-Neubauprojekt in der Wohn- und Arbeitszone läuft einer nachhaltigen Lebens- und Wohnraumentwicklung (Richtplan Kanton Aargau) zuwider.

Auf den Planunterlagen ist auch klar ersichtlich, dass rund 80 % der ganzen Arealfläche überbaut, resp. mit Belägen versiegelt wird. Nur rund 20 % sind als Grünfläche vorgesehen, was im Sommer bei hohen Temperaturen die Umwelt zusätzlich aufheizt und heute nicht mehr einem sorgfältigen Umgang mit der Natur entspricht.

Generell ist hier auch das Konzept "Drive-in" in Frage zu stellen, da durch wiederholtes An- / Weiterfahren mit PWs auf dem Areal zusätzlicher Lärm und Abgase verursacht werden, gegenüber einem konventionellen Gastrokonzept-Gasthof, bei dem der Gast direkt sein Auto parkiert und nach dem Gasthofbesuch wegfährt.

Lärm und andere Immissionen:

Die allseitigen beleuchteten und somit die Nachbarschaft störenden Fassadenbeschriftungen im 1. OG sind unseres Erachtens überdimensioniert (Hollywood-Style). Jene auf der Nordseite ist absolut überflüssig, da weder von der Siggenthaler- noch von der Döttingerstrasse her sichtbar. Der "Hollywood-, Las Vegas-Style" findet die Krönung im 18 Meter hohen ausgeleuchteten Reklamepylon. Damit auch die Lichtverschmutzung ihren Höhepunkt erreicht, sind insgesamt sind 17 ausgeleuchtete Reklamen vorgesehen...? Auch hier müsste Einhalt geboten werden und Leuchtzeiten genau definiert werden.

Die Restaurant-Terrassen im EG und im 1. OG mit total 112 Sitzplätzen stellen für die direkt angrenzenden Wohnquartiere "Unter der Halde", "Kellenäcker" und "Dörfli" im Sommer und abends eine zusätzliche Lärmquelle dar und sorgen für schlaflose Nächte bei Oeffnungszeiten bis 01.00 Uhr während der Woche; ganz besonders mit Oeffnungszeiten am Wochenende (Freitag und Samstag) von 08.00 Uhr bis 03.00 Uhr morgens, wenn die Mehrheit der Anwohner "unter der Halde", "Kellenäcker" und "Dörfli" das Wochenende zur Erholung benötigen und ihr Heim geniessen wollen.

Bei 158 Innenplätzen und 112 Sitzplätzen auf den Terrassen (total 270) dürften wohl die 38, resp. 28 Auto-Parkplätze, die für die Mc Donald's Besucher vorgesehen sind, kaum genügen, so dass die umliegenden Quartierstrassen mit Mehrverkehr durch Parkplatzsuchende unnötig belastet werden. Wobei zu bemerken ist, dass diese direkt angrenzenden Wohnquartier-Strassen über keine öffentlichen Parkplätze verfügen.

Leidtragende wären somit wieder die Anwohner und die Hauseigentümer, die gegen das wilde Parkieren auf Privatgrund vorgehen müssten und zusätzlichen Quartierlärm durch mehr Fahrzeugbewegungen erdulden müssten. Littering im Quartier und den angrenzenden Strassen dürfte auch zu erwarten sein.

Wir verlangen daher, dass im Falle einer Bewilligung dieses Baugesuches eine Verkehrstafel "Nur Zubringerdienst gestattet" vor der Einfahrt in die Wolfacker- / Kellenäckerstrasse angebracht werden müsste, um diese negative Entwicklung in den Quartieren zu verhindern, andernfalls ist das Chaos und Aerger vorprogrammiert!

Interessanterweise ist auf dieser Kellenäckerstrasse (Wohnzone) ab Untersiggenthaler-Boden / Gemeindegrenze eine 30er – Zone entstanden. Auf dem Gemeinde-Gebiet Siggenthal Station / Gemeinde Würenlingen hat man dies "verpasst". Koordination unter den Gemeinden?

Den Geruchsmissionen – speziell bei Westwind - durch die Küchen (Oel, Fritteuse) sind unter allen Umständen Einhalt zu gebieten mit entsprechender Auflagen durch die Behörde an die Gastro-Betreiber.

Mittels Kontrollen müsste die Einhaltung der Normen in regelmässigen Zeitabständen durch staatlich anerkannte Firmen überprüft werden, und die Messprotokolle wären der Behörde zukommen zu lassen.

Verkehrssituation:

Die lärmbelastete, stark befahrene Döttingerstrasse, rund 28'000 Fahrzeuge pro Tag (von Koblenz in Richtung Baden / Brugg) ist beim geplanten Neubauprojekt bis heute ohne Lichtsignalregelung und mit dem Fussgängerstreifen / Ueberquerung Döttingerstrasse beim Café Schneider sehr unübersichtlich und gefährlich.

Durch die aktuell rege Bautätigkeit in den Nachbardörfern Döttingen, Klingnau und Koblenz wird sich die Verkehrssituation in nächster Zeit noch schlechter entwickeln, wenn sich der Kanton nicht bald zu einer valablen Lösung dieses Knotenpunktes durchringt.

Auf der Siggenthalerstrasse in Richtung Baden beim Linksabbieger / Einfahrt in die Döttingerstrasse ist auch an diesem Abschnitt bis heute keine Lichtsignalanlage vorhanden, die die Einfahrt der rund 6'000 Autos in die Döttingerstrasse an diesem stark belasteten Ort regelt und die Sicherheit beim Einbiegen erhöhen würde. Im Projekt ist lediglich vorgesehen, bei der Einmündung die Fahrbahn um 1 Meter zu verbreitern, um die Rechtsabbieger in Richtung Döttingen einfahren zu lassen. Dies ist jedoch keine sichere Lösung, da durch die Fahrzeuge, die den Rechtsabbieger benützen, den Linksabbiegern in Richtung Baden die Sicht beeinträchtigt wird.

Laut kantonalem Richtplan wäre diese Siggenthalerstrasse bei einer Sanierung – wie von der Gemeinde Würenlingen versprochen – als Quartier-Wohnstrasse umzugestalten. Mit der Zufahrt zum Mc Donald's Drive-in über die Siggenthalerstrasse wäre die beruhigte Wohnzone dann wieder mit noch mehr Lärm belastet – ein völliger Widerspruch.

Am Wochenende (samstags) ist dieser bereits stark belastete Verkehrsknoten nebst den Kunden aus der Region, die ihren Einkauf mit dem PW im nahen Aarepark Würenlingen besorgen, zusätzlich mit weiterem Mehrverkehr durch Einkaufstouristen aus den angrenzenden Kantonen Zürich, Zug, Luzern, Schwyz, Solothurn etc. belastet, die in Deutschland ihren Einkauf tätigen.

Im Bezirk Baden verfügt Untersiggenthal (Nachbardorf) in Richtung Baden und retour seit Jahren über eine Lichtsignalanlage, dies bereits bei rund 13'000 Fahrzeugen pro Tag.

Aus Würenlingen in Richtung Brugg regelt bei einem Verkehrsaufkommen von rund 15'000 Fahrzeugen bereits in Brugg-Lauffohr ein Kreisel das geringere Verkehrsaufkommen (Links- / Rechts-Abbieger und Geradeausfahrt). Vor dem Stadteingang Brugg regeln dann zwei weitere Lichtsignalanlagen seit Jahrzehnten das nochmals reduziertere Verkehrsaufkommen als dasjenige, das Siggenthal Station mit 28'000 Fahrzeugen (Tendenz steigend) immer noch ohne Lichtsignalanlage bewältigen muss im Jahr 2023!

In Würenlingen ist durch den Kanton Aargau aktuell eine "Hightechzone" aufgrund der Nähe zum PSI und dem Park Innovaare geplant, die im Endausbau ca. 1'200 neue Arbeitsplätze im Dorf schaffen sollte. Auch dies dürfte in naher Zukunft die jetzt schon prekäre Verkehrssituation an diesem Knotenpunkt dann nochmals verschärfen.

Dieser wichtige Verkehrsknotenpunkt – mit dem massiven Verkehrsaufkommen – ohne Lichtsignalregelung ist einmalig in der Region und bedarf dringend einem neuen, zukunftsgerichteten Verkehrskonzept durch den Kanton, das all diesen Gegebenheiten Rechnung trägt.

Das Unfallrisiko auf der Döttingerstrasse in Richtung Döttingen im Bereich "Linksabbieger" zur Shell-Tankstelle / Migrolino ist unkalkulierbar.

9 der 10 "Sonderbewilligten Parkfelder" befinden sich voll in der "Schusslinie" bei einem Auffahrunfall oder Ausweichmanöver eines Personenwagens oder eines 40-Tonnen-LKWs in diesem Bereich.

Nicht auszudenken, was dann passieren würde, wenn sich dort 9 PW befinden und Personen aufhalten beim Ein- oder Aussteigen aus dem Auto...

Unter welchem Gesichtspunkt man diese "Sonderbewilligten Parkfelder" bewilligen und verantworten will, ist fraglich und bedürfen einer dringenden Klärung!

Wer steht hier in Kenntnis dieser Sachlage in der Haftung bei einem Unfall?

Der Kanton Aargau, die Gemeinde Würenlingen, Mc Donald's oder der Landeigentümer? Auch hier ist die Rechtslage vorgängig genauestens zu klären!

Zu diesen beiden Fragen erwarten wir innert 14 Tagen eine schriftliche, verbindliche Antwort!

Ganz abgesehen all dieser Tatsachen würde unsere Gemeinde durch die Genehmigung dieses Bauprojekts – zonenkonform oder nicht – zum **zweiten Spreitenbach (West)**.

Mehr Verkehrs-Lärm, Abgase, Littering, Geruchsemissionen und Amerikanisierung zieht wohl kaum Neuzuzüger in unser Dorf.

Das Wohngebiet zwischen " Weissenstein-Schulhaus, "unter der Halde", Kellenäcker" und "Dörfli-Siedlung" würde durch Umsetzung dieses Bauvorhabens massivst entwertet, was kaum im Sinne unserer ganzen Gemeinde Würenlingen / Siggenthal Station sein kann.

Statt dessen sollte man die Ansiedlung von ruhigem, zonenkonformen Gewerbe suchen, das auch die Wohn- und Arbeitszone gemäss der geltender Bauordnung (Ausnutzungsziffer 0.60) einhält und nach Richtplan des Kantons Aargau verdichtetes Bauen realisiert.

Fazit:

Bei dem geplanten "Mc Donald's Drive-in Projekt gibt es nur Verlierer:

Gemeinde Würenlingen:

Durch sinkende, weniger attraktive Wohnqualität erfolgt eine massive Entwertung der Liegenschaften, verbunden mit sinkenden Steuer- / und Eigenmietwert-Einnahmen. Im weiteren weniger Grundstückgewinnsteuer-Einnahmen durch Verkäufe der Liegenschaft/en zu gedrückten Verkaufspreisen.

Eigentümer:

Massive Entwertung des Verkehrswertes ihrer Liegenschaft/en infolge abnehmender Wohnqualität, verbunden mit geringerem Verkaufspreis, was zu Regressansprüchen gegen die Gemeinde führen kann / wird.

Mieter:

Grössere Fluktuation in der Mieterschaft, ausgelöst durch die verschlechterte Wohnqualität und infolge der Verkäufe der von ihnen bewohnten Liegenschaften.

Lösung:

**Bundesverfassung der Schweiz:
Der Staat schützt dein privates Eigentum!**

Gemeinderat:

Einstimmige, vollumfängliche Abweisung des Baugesuches

Allgemeines:

Mc Donald's Filialen in ähnlicher Grössenordnung finden sich nur in reinen Gewerbegebieten, bei welchen Lärm und Verkehrsbelastung keine Rolle spielen (Dättwil, Spreitenbach, Henschiken), wobei jene die Grösse des in Siggenthal Station geplanten Objekts nicht annähernd erreichen.

Antrag:

Ich / wir Wir beantragen nach Prüfung der Unterlagen das vorerwähnte Baugesuch der Mc Donald's Suisse Development Sarl, Rue des Morges 23, 1023 Crissier, durch den Gemeinderat der Gemeinde 5303 Würenlingen vollumfänglich abzuweisen.

Unterschriften:

.....
Peter Muster

.....
Petra Muster