

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung (anonymisierte Version)

Montag, 22. Mai 2023, 19.00 Uhr,
im Saal des Gasthofs Engel

Vorsitz: Gemeindeammann Markus Bircher
Aktuar: Gemeindeschreiber Florian Semmler
Stimmzähler: Nachdem die Versammlung gut überschaubar ist, wird von der Wahl eines Stimmzählers abgesehen.

Stimmberechtigte laut Stimmregister	198
Anwesend gemäss Abzählung	17

Nachdem weniger als ein Fünftel der Stimmberechtigten anwesend sind, unterstehen die Beschlüsse der heutigen Versammlung dem fakultativen Referendum.

Der **Vorsitzende** gibt die vorstehenden Zahlen bekannt und weist auf die Referendumsmöglichkeit hin. Sie stellt fest,

- dass die Einladungen zur heutigen Versammlung fristgerecht versandt wurden und die Gemeindeversammlung somit nach § 22 des Gemeindegesetzes verhandlungsfähig ist;
 - dass die Akten vor der Versammlung vorschriftsgemäss zur Einsichtnahme auflagen.
-

Einleitung

Der **Vorsitzende** begrüsst zur heutigen Ortsbürgergemeindeversammlung im Saal des Gasthofs Engel und dankt den anwesenden Personen für die Teilnahme.

Traktanden

1. Protokoll
2. Passation und Genehmigung der Rechnung 2022
3. Rechenschaftsbericht 2022
4. Nutzungsrecht für ein Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 491;
Ermächtigung an den Gemeinderat
5. Beratung und Genehmigung des Budgets 2024
6. Verschiedenes und Umfrage

Die Traktandenliste wird stillschweigend genehmigt.

Verhandlungen

1. Protokoll

Das von einem Mitglied der Finanzkommission und vom Gemeinderat geprüfte Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 30. Mai 2022 wird diskussionslos und ohne Gegenstimme genehmigt.

2. Passation und Genehmigung der Rechnung 2022

Gemeinderat **Kevin Friker**, Ressortverantwortlicher der Ortsbürgergemeinde, erläutert die allen Stimmberechtigten gedruckt zugestellte Rechnung. Die Rechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 3'108.80 ab. Das Budget rechnete mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 4'723.--. Das Rechnungsergebnis ist somit Fr. 1'614.20 schlechter als geplant. Der Gewinn wurde dem Eigenkapital zugewiesen.

Die von Gesetzes wegen durch ein externes Treuhandbüro durchgeführte Bilanzprüfung hat ergeben, dass im Rechnungsjahr alle spezifischen Vorschriften eingehalten wurden.

Zum Anlass des 100-Jahr-Jubiläums von WaldAargau fanden im August 2022 während einer ganzen Woche die Waldtage statt. Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 30. Mai 2022 hat für diesen Anlass einen Beitrag von Fr. 3'000.-- an die Beschaffung eines Waldmobils gesprochen.

Die Waldhausrechnung schliesst insgesamt mit einem Minus von Fr. 16'683.55 ab. Der langjährige Hauswart der beiden Waldhäuser hat per Ende Juli 2022 gekündigt. Die Übergabe der Tätigkeiten an die Nachfolgerin und den Nachfolger hatten Mehrstunden zur Folge. Die budgetierten Holzbänke wurden nicht ersetzt sowie die Instandstellung von Stühlen nicht ausgeführt. Die Renovation der Fassade des Waldhauses Tann schlug mit Fr. 9'600.-- zu Buche.

Hans Schibli, Aktuar der Finanzkommission, teilt mit, dass die Rechnung geprüft und als in Ordnung befunden wurde.

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

In der von Hans Schibli offen durchgeführten Abstimmung wird die Rechnung 2022 einstimmig genehmigt.

3. Rechenschaftsbericht 2022

Gemeinderat **Kevin Friker** verweist auf die im gemeinderätlichen Bericht abgedruckten Zahlen über die Waldhausvermietung, die für beide Häuser einen Aufwandüberschuss von insgesamt Fr. 16'683.55 ergab. Die Mieteinnahmen der beiden Waldhäuser liegen Fr. 1'287.50 unter dem Budget. In den beiden Waldhäusern fanden im Berichtsjahr 109 Veranstaltungen statt. Noch immer gilt die Regelung, dass hiesige Vereine eines der beiden Waldhäuser einmal pro Jahr unentgeltlich benützen dürfen.

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Die Versammlung nimmt vom Rechenschaftsbericht ohne Gegenstimme Kenntnis.

4. Nutzungsrecht für ein Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 491; Ermächtigung an den Gemeinderat

Botschaft und Antrag des Gemeinderats zu diesem Geschäft lauten wie folgt:

Die unbebaute Baulandparzelle Nr. 491 (W2) mit einer Gesamtfläche von 752 m² steht im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. In den vergangenen Monaten gingen beim Gemeinderat zwei Anfragen ein, ob für die Parzelle ein vertragliches Nutzungsrecht abgeschlossen werden kann. Beide Gesuchsteller beabsichtigten ein «Tinyhaus» zu realisieren. Tinyhäuser sind deutlich kleiner als konventionelle Häuser. Oftmals sind diese sogar eine Mischung aus einem Haus und aus einem Wohnwagen. Für den Vertragsabschluss ist ein positiver Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung erforderlich.

Mit Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 30. Mai 2022 wurde einem Oberentfelder Ehepaar die Parzelle Nr. 491 für ein Bauprojekt zur Verfügung gestellt. Der Gemeinderat wurde ermächtigt, im Namen der Ortsbürgergemeinde einen Nutzungsvertrag für die Dauer von zehn Jahren zum Preis von Fr. 1.-- pro Quadratmeter pro Monat abzuschliessen. Die Gesuchsteller konnten in Muen ein identisches und für sie passenderes Projekt verwirklichen. Deshalb haben die Eheleute entschieden, das Bauprojekt am Lindenweg in Oberentfelden nicht weiterzuverfolgen. Somit wurde der Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 30. Mai 2022 nicht umgesetzt. Da der Beschluss nicht übertragbar ist, wurde er dadurch hinfällig.

Im Januar 2023 erreichte der Gemeinderat eine vergleichbare Anfrage eines Ehepaares aus Aarau. Auch sie beabsichtigten die Umsetzung eines Bauprojektes auf der Parzelle Nr. 491. Das Gesuch wurde im März 2023 wieder zurückgezogen. Die Eheleute fanden eine Parzelle, auf welcher das Projekt mit weniger Aufwand verwirklicht werden kann.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen dem Gemeinderat keine Gesuche vor. Die Anfragen zeigen jedoch, dass Interesse an der Nutzung der Parzelle Nr. 491 besteht. Um künftigen Interessenten innert nützlicher Frist eine verbindliche Rückmeldung geben zu können, ersucht der Gemeinderat die Ortsbürgergemeindeversammlung um Ermächtigung, einen Nutzungsvertrag zu einem Mietpreis von Fr. 1.-- pro Quadratmeter abzuschliessen zu dürfen.

Beim Quadratmeterpreis von Fr. 1.-- handelt es sich um den üblichen Preis für die Vergabe von Land für Kleinbauten. Hinzu kommt, dass von der Baute zur Waldparzelle ein Abstand von mindestens 18 Metern einzuhalten und die Parzelle noch nicht erschlossen ist.

Der positive Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung hat nicht direkt eine Baubewilligung zur Folge. Künftige Gesuchsteller haben für das Bauvorhaben ein Baugesuch einzureichen. Das Projekt wird öffentlich publiziert und ist für alle Interessierten einsehbar.

Antrag:

Der Gemeinderat wird ermächtigt, im Namen der Ortsbürgergemeinde einen Nutzungsvertrag für ein Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 491 am Lindenweg zum Preis von Fr. 1.-- pro Quadratmeter pro Monat abzuschliessen.

Ein Stimmbürger möchte wissen, ob das erste Projekt an eine Laufzeit gebunden war und ob der Gemeinderat bei einer allfälligen Ermächtigung durch die Ortsbürgergemeinde eine Laufzeit vorgesehen hat. Es wäre wünschenswert, wenn die Laufzeit definiert wird. Gemeinderat **Kevin Friker** erläutert, dass im Antrag keine Laufzeit vorgesehen ist. Gemeindeammann **Markus Bircher** ergänzt, dass der Gemeinderat eine Laufzeit von 10 bis 20 Jahren anstrebt.

Ein Stimmbürger schlägt dem Gemeinderat vor, dass der Preis im Nutzungsvertrag indexiert werden soll, sofern die Laufzeit länger als 10 Jahre ist. Gemeindeammann **Markus Bircher** nimmt den Hinweis für die Vertragsverhandlungen gerne entgegen.

Ein Stimmbürger erkundigt sich, wie der Preis von Fr. 1.-- pro Quadratmeter zustande kommt. Gemeinderat **Kevin Friker** verweist auf das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 30. Juni 2022. Bei der Festsetzung des Betrages wurde berücksichtigt, dass die Parzelle noch nicht erschlossen ist. Zudem hat die Baute zur Waldparzelle ein Abstand von mindestens 18 Metern einzuhalten. Daher kann die Parzelle nur eingeschränkt bebaut werden. Gemeindeammann **Markus Bircher** fügt hinzu, dass es sich um eine übliche Betragshöhe bei solchen Bauvorhaben handelt.

Ein Stimmbürger interessiert weiter, wie sich das Nutzungsrecht beim Todesfall eines Ehepartners verhalten würde. Gemeinderat **Kevin Friker** antwortet, dass aktuell keine Gesuche vorliegen. Somit ist auch nicht bekannt, wie sich die Vertragspartei zusammensetzt. Grundsätzlich werden jedoch die übergeordneten Gesetze angewendet, sofern ein Vertragspartner verstirbt.

Ein Stimmbürger möchte wissen, ob ein Grundbucheintrag erfolgt oder es sich um ein Nutzungsrecht handelt. Gemeindeammann **Markus Bircher** teilt mit, dass ein Nutzungsrecht vorgesehen ist.

Ein Stimmbürger stellt fest, dass das Grundstück rund Fr. 9'000.-- pro Jahr kosten würde und nicht erschlossen ist. Er möchte wissen, wer für die Erschliessung der Parzelle aufkommt. Gemeinderat **Kevin Friker** antwortet, dass die Kosten vollumfänglich zu Lasten der Partei mit dem Nutzungsrecht gehen. Auch der Rückbau hat mit Beendigung des Vertragsverhältnisses zu erfolgen. **Der Votant** möchte weiter erfahren, wie viel bezahlt werden muss, wenn beispielsweise ein Schafsstall auf der Parzelle aufgestellt wird. Gemeinderat **Kevin Friker** erläutert, dass die Parzelle Nr. 491 aktuell an einen Landwirt verpachtet ist. Dabei handelt es sich um eine andere Nutzung. Entsprechend kommt das bäuerliche Bodenrecht zur Anwendung und es wird ein Pachtzins erhoben.

Gemeinderat **Kevin Friker** stellt die Frage in den Raum, ob der gemeinderätliche Antrag angepasst werden soll. Es stehen die Voten im Raum, dass die Laufzeit beschränkt und der Preis indexiert werden soll. Beim Antrag eines Ehepaars vor einem Jahr wurde die Laufzeit auf 10 Jahre festgelegt, da die damaligen Gesuchsteller eine Parzelle für diese Laufzeit gesucht haben. Die Laufzeit ist rechtlich auf maximal 25 Jahre beschränkt, da ansonsten ein Baurechtsvertrag abzuschliessen wäre.

Eine Stimmbürgerin stellt den Antrag, dass der Nutzungsvertrag für die maximale Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen werden darf und der Preis indexiert wird, sofern die Laufzeit mehr als 10 Jahre beträgt. Angesichts der Tatsache, dass jährlich nur eine Ortsbürgergemeindeversammlung stattfindet, wäre die Ermächtigung des Gemeinderates sinnvoll. **Ein Stimmbürger** entgegnet, dass bei einer künftigen Anfrage auch eine ausserordentliche Ortsbürgergemeindeversammlung einberufen werden könnte. Gemeinderat **Kevin Friker** macht den Hinweis, dass die Durchführung einer ausserordentlichen Versammlung möglich wäre. Die Durchführung einer Gemeindeversammlung kostet rund Fr. 1'000.-- bis Fr. 2'000.--. Der Rechnungsabschluss 2022 weist, bei Durchführung einer Versammlung, einen Ertragsüberschuss von rund Fr. 3'000.-- aus. Daher ist die Einberufung einer ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung aus finanzieller Sicht nicht sinnvoll.

Ein Stimmbürger ist mit dem vorgenannten Vorschlag einverstanden. Ihm ist wichtig, dass sich der Quadratmeterpreis über die Vertragsdauer von potenziell 25 Jahren der Wertsteigerung anpasst.

Ein Stimmbürger schlägt vor über den Antrag mit folgendem Wortlaut abzustimmen:

Der Gemeinderat wird ermächtigt, im Namen der Ortsbürgergemeinde einen Nutzungsvertrag mit einer Laufzeit von maximal 25 Jahren für ein Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 491 am Lindenweg zum Preis von Fr. 1.-- pro Quadratmeter pro Monat abzuschliessen, bei einer Laufzeit von über 10 Jahren ist der Betrag zu indexieren.

Gemeindeammann **Markus Bircher** fragt die anwesenden Ortsbürgerinnen und Ortsbürger, ob zu diesem Antrag die Diskussion gewünscht wird oder darüber abgestimmt werden kann. Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, versichert sich Gemeinderat **Kevin Friker**, dass der Antrag sämtlichen Stimmberechtigten klar ist und führt die Abstimmung gemäss der Formulierung von Thomas Friker durch.

In offener Abstimmung wird der Antrag ohne Gegenstimme genehmigt.

5. Beratung und Genehmigung des Budgets 2024

Gemeinderat **Kevin Friker** erläutert das den Stimmberechtigten mit der Einladung zur heutigen Versammlung gedruckt zugestellte Budget für das Jahr 2024. Das Budget rechnet mit einem Aufwand von Fr. 43'860.--. Der budgetierte Ertrag beläuft sich auf Fr. 45'250.--. Dies ergibt einen Ertragsüberschuss von Fr. 1'390.--.

Unter der Verwaltungsentschädigung von Fr. 3'000.-- sind die Arbeiten der Finanzverwaltung für die Rechnungsführung und der Gemeindkanzlei budgetiert.

Der langjährige Hauswart der beiden Waldhäuser hat per Ende Juli 2022 gekündigt. Die beiden Waldhäuser werden seitdem durch zwei Hauswarte betreut, welche sich auch gegenseitig stellvertreten. Dies führt zu entsprechenden höheren Lohnaufwänden. Nebst einem Grundstock für Anschaffung von Mobilien für beide Waldhäuser sind für das Waldhaus Tann ein neuer Kühlschrank und für das Waldhaus Berg der Ersatz des Holzbrunnens budgetiert. Eine neue Beleuchtung für das Waldhaus Tann wird mit Fr. 3'000.-- und die Entkalkung des Warmwasserboilers mit Fr. 1'000.-- budgetiert. Im Waldhaus Berg ist für Fr. 6'000.-- die Sanierung der Bodenplatten im WC vorgesehen. Der Grundstock für den Unterhalt beider Waldhäuser wird auf Fr. 3'600.-- erhöht. Da keine spezifischen Unterhaltsarbeiten bekannt sind, werden Fr. 1'000.-- als Reserve budgetiert.

Die geschätzten Einnahmen aus der Vermietung der Waldhäuser belaufen sich auf Fr. 17'000.--. Diese Erträge vermögen die vorgesehenen Ausgaben nicht zu decken. Das budgetierte Defizit der beiden Waldhäuser beträgt Fr. 21'590.--.

Zum Ausgleich der Ortsbürgerrechnung 2023 kann ein Ertragsüberschuss von Fr. 1'390.-- budgetiert werden.

Es sind keine Voten zu hören.

In offener Abstimmung wird das Budget für das Jahr 2024 einstimmig beschlossen.

Verschiedenes und Umfrage

Ein Stimmbürger möchte noch seine Wortmeldung betreffend der Indexierung bei Traktandum 4 erläutern. Die Ortsbürgergemeinde hat am Lindenweg einige Parzellen, welche im Baurecht vergeben sind. Die Verträge wurden dazumal erneuert, ohne die Preise anzupassen und die Ortsbürgerfinanzkommission zu konsultieren. Der Votant war dazumal Mitglied der Ortsbürgerfinanzkommission. Mit der Indexierung der Preise kann dieses Problem im Voraus vermieden werden.

Ein Stimmbürger hat noch eine Frage, welche die Einwohnergemeindeversammlung betrifft. Er erhielt heute die Traktandenliste für die Einwohnergemeindeversammlung mit dem Verweis, dass die Unterlagen auf der Webseite eingesehen werden können. Die Unterlagen sind jedoch noch nicht vorhanden. Er bittet darum, dass die Unterlagen zur Verfügung stehen, sobald die Traktandenliste zugestellt ist. Gemeindeammann **Markus Bircher** bedankt sich für den Hinweis und übergibt das Wort der Gemeindeganzlei. Auch Gemeindeganzreiber **Florian Semmler** bedankt sich für das Votum. Aufgrund eines krankheitsbedingten Ausfalls in der Vorwoche konnten die Unterlagen noch nicht hochgeladen werden. Die Unterlagen werden noch im Verlauf der Woche publiziert.

Ein Stimmbürger spricht die Fusionsabsicht der Gemeinde Unterentfelden mit der Stadt Aarau an. Ihn interessiert, ob diesbezüglich bereits Verhandlungen zwischen Oberentfelden und den Fusionsgemeinden laufen. Gemeindeammann **Markus Bircher** lässt offen, wie schnell die Fusion zustande kommen kann. Ein grosses Thema wird die Zukunft der Schule Entfelden sein. Der Gemeinderat Oberentfelden hat bereits angekündigt, dass er bei Gesprächen und Verhandlungen in verschiedenen Bereichen dabei sein muss. **Der Votant** interessiert weiter, woher die Initiative für einen neuen Fusionsversuch kam. Gemeindeammann **Markus Bircher** führt aus, dass es in Unterentfelden ein Fusionskomitee gab und der Gemeinderat Unterentfelden aufgrund des positiven Beschlusses vermutlich unter Druck war etwas zu unternehmen. Daher wurde beispielsweise ein Zukunftstag durchgeführt.

Auch im Zusammenhang mit den Fusionsabsichten von Unterentfelden und Aarau möchte **ein Stimmbürger** wissen, ob die Aufstockung des Oberstufenschulhauses notwendig ist, wenn die Fusion zustande kommt und wie sich dies finanziell für Oberentfelden auswirken würde. Gemeinderat und Präsident des Schulvorstandes **Kevin Friker** weist darauf hin, dass aktuell ein Kreisschulverband besteht und dieser voraussichtlich auch künftig bestehen bleibt. Das aktuelle Bauvorhaben wird kurz- bis mittelfristig benötigt. Auch langfristig ist es kein verlorenes Geld, da auch die Schule Aarau aktuell nicht über genügend Schulraum verfügt. In den nächsten Jahren stehen bei der Schule zudem weitere Bauvorhaben an Schulliegenschaften an. In Oberentfelden können namentlich die Sanierung der Schulhäuser Isegüelti und Erlenweg genannt werden. Mit dem Wegfall der Schüler aus Unterentfelden und der Aufstockung sind diese Bauvorhaben allenfalls nicht mehr notwendig. Gemeindeammann **Markus Bircher** fügt an, dass aktuell viel in die Schulliegenschaften in Oberentfelden investiert wird und sich Unterentfelden finanziell beteiligt.

Gemäss Kenntnisstand von **eines Stimmbürgers** hat Aarau einen Schulverband mit Buchs. Somit bestehe auch die Möglichkeit, dass es künftig einen Schulverband Aarau-Entfelden geben könnte. Gemeindeammann **Markus Bircher** bestätigt, dass ein solcher Verband vertraglich sicher realisierbar ist. Es ist zudem fraglich, ob die Schüler aus Unterentfelden für den Unterricht in das Oberstufenzentrum in der Telli gehen werden.

Die Wortmeldungen sind erschöpft

Der **Vorsitzende** bedankt sich nochmals für die Teilnahme an der heutigen Versammlung und wünscht den Anwesenden einen schönen Sommer.

Um 19.45 Uhr kann der Vorsitzende die Versammlung schliessen und zum durch den Gasthof Engel vorbereiteten Imbiss einladen.

Für getreues Protokoll zeugen:

NAMENS DES GEMEINDERATES
Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Eingesehen und für richtig befunden:

.....