



# Botschaft zur Einwohnergemeindeversammlung

**Freitag, 19. Juni 2026, 19.30 Uhr,  
in der Aula des Oberstufenschulhauses**

## **Traktanden**

1. Protokoll vom 13. November 2025
2. Rechenschaftsbericht 2025
3. Passation und Genehmigung der Verwaltungsrechnung 2025
4. Genehmigung von Kreditabrechnungen
  - a) Sanierung Holzikergasse
  - b) Trennsystem Holzstrasse – Uerke
5. Baurechtsvertrag für den Bau einer Zweifachsporthalle
6. Kurzinformationen
7. Verschiedenes und Umfrage

Im Anschluss an die Einwohnergemeindeversammlung wird ein Umtrunk serviert.

## **Aktenauflage**

Das Protokoll der letzten Einwohnergemeindeversammlung sowie sämtliche Unterlagen zu den einzelnen Sachgeschäften liegen 14 Tage vor der Versammlung während der Bürozeit bei der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme durch die Stimmberechtigten auf.

# Berichte und Anträge des Gemeinderats

## 1. Protokoll

Die Prüfungskommission hat das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 13. November 2025 eingesehen und für richtig befunden. Das Protokoll liegt zur Einsichtnahme durch die Stimmberechtigten auf und wird zur Annahme empfohlen.

**Antrag:**

**Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 13. November 2025 sei zu genehmigen.**

---

## 2. Rechenschaftsbericht 2025

Der Rechenschaftsbericht wird an der Versammlung nicht verlesen, sondern kann auf der Gemeindewebseite heruntergeladen oder bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.

Die Einwohnergemeindeversammlung ist für die Entgegennahme des Rechenschaftsberichtes sowie die Beschlussfassung darüber zuständig (§ 20 Abs 2. lit. b des Gesetzes über die Einwohnergemeinden, Gemeindegesetz, GG).

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Rechenschaftsberichts 2025.

**Antrag:**

**Der Rechenschaftsbericht 2025 der Einwohnergemeinde sei zu genehmigen.**

---

## 3. Passation und Genehmigung der Verwaltungsrechnung 2025

Die ausführlichen Informationen können der separaten Verwaltungsrechnung entnommen werden. Diese kann auf der Gemeindewebseite heruntergeladen oder bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.

Die Einwohnergemeindeversammlung ist für die Entgegennahme der Jahresrechnung sowie die Beschlussfassung darüber zuständig (§ 20 Abs 2. lit. b des Gesetzes über die Einwohnergemeinden, Gemeindegesetz, GG).

Der Gemeinderat beantragt, die Rechnung für das Jahr 2025, umfassend die Erfolgsrechnung, die Investitionsrechnung und die Bilanz, zu genehmigen und den Verwaltungsorganen Entlastung zu erteilen.

**Antrag:**

**Die Verwaltungsrechnung 2025 der Einwohnergemeinde mit einem Ertragsüberschuss von CHF 266'421.00 sei zu genehmigen.**

---

#### 4. Genehmigung von Kreditabrechnungen

##### a) Sanierung Holzikergasse

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 14. Mai 2024 bewilligte einen Verpflichtungskredit für die Sanierung der Holzikergasse. Die vom Bereich Finanzen erstellte Kreditabrechnung über die Sanierungsarbeiten lautet wie folgt:

Verpflichtungskredit				CHF	825'000.00
Anteil Strassenbau	(Budget	CHF	220'000)	CHF	195'513.50
Anteil Wasser	(Budget	CHF	300'000)	CHF	190'552.85
Anteil Abwasser	(Budget	CHF	80'000)	CHF	38'186.75
Anteil Elektrizität	(Budget	CHF	225'000)	CHF	272'208.83
Bruttoanlagekosten				CHF	<u>696'461.93</u>
Kreditunterschreitung				CHF	<u>128'538.07</u>

Die effektiven Kosten liegen unter dem bewilligten Kredit. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die eingegangenen Unternehmerangebote teilweise rund 8 bis 10 % unter den im Kostenvoranschlag angenommenen Preisen lagen. Zudem fiel der Aufwand für die Inlinersanierung geringer aus als ursprünglich prognostiziert. Weiter konnte ein Kantonsbeitrag im Zusammenhang mit der Ausnahmetransportroute berücksichtigt werden, welcher im ursprünglichen Kredit mangels gesicherter Zusage noch nicht enthalten war.

#### Antrag:

**Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen**

##### a) Trennsystem Holzstrasse – Uerke

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 28. November 2019 bewilligte einen Verpflichtungskredit für das Trennsystem Holzstrasse – Uerke. Die vom Bereich Finanzen erstellte Kreditabrechnung über die Sanierungsarbeiten lautet wie folgt:

Verpflichtungskredit				CHF	575'000.00
Bruttoanlagekosten				CHF	<u>633'967.82</u>
Kreditüberschreitung				CHF	<u>58'967.82</u>

Die effektiven Kosten liegen über dem bewilligten Kredit. Insbesondere stellte sich vor Ort heraus, dass die Lage der bestehenden Werkleitungen von den Planunterlagen abwich. Dies erforderte eine Anpassung der Leitungsführung innerhalb des Projektperimeters, verbunden mit zusätzlichen Leitungslängen. Zudem musste anstelle der vorgesehenen Rammbohrung teilweise auf eine konventionelle Bauweise ausgewichen werden, was zu Mehrkosten führte. Weitere Kosten entstanden durch zusätzliche Belagsflächen sowie einen erhöhten Aufwand für Instandstellungsarbeiten.

#### Antrag:

**Die Kreditabrechnung sei zu genehmigen**



Der Baurechtsvertrag sieht ein Kündigungsrecht des Kantons vor. Eine Kündigung ist erstmals per 1. August 2035 unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten möglich. Mit dem Heimfall geht das Eigentum an der Sporthalle auf die Einwohnergemeinde über.

Im Zeitpunkt des Heimfalls hat die Einwohnergemeinde dem Kanton eine Entschädigung in Form des Restwerts der Anlage zu leisten. Dieser berechnet sich auf Basis der Investitionskosten und der verbleibenden Nutzungsdauer.

### **Nutzung durch die Berufsfachschule für Gesundheit und Soziales**

Während der Betriebsphase durch den Kanton dient die Zweifachsporthalle primär dem Schulsportunterricht der BFGS. Vereine und andere Organisationen haben die Möglichkeit, die Sporthalle gegen eine Gebühr beim Kanton zu mieten.

### **Nutzung durch die Einwohnergemeinde**

Nach dem Heimfall steht die Zweifachsporthalle im Eigentum der Einwohnergemeinde Oberentfelden. Sie kann anschliessend für den Schulbetrieb sowie für die Nutzung durch Vereine und die Bevölkerung eingesetzt werden. Damit eröffnet sich für die Gemeinde die Möglichkeit, das bestehende Angebot an Sportinfrastruktur gezielt zu erweitern.

Aufgrund der offenen Zukunft der Kreisschule Entfelden ist noch offen, ob die Sporthalle nach dem Heimfall an die Einwohnergemeinde in das Eigentum des Kreisschulverbandes überführt wird.

### **Nutzung durch weitere Interessierte**

Weitere Interessierte, wie beispielsweise Vereine oder die Kreisschule Entfelden haben die Möglichkeit die Zweifachsporthalle zu mieten.

### **Baurechtszins**

Der Baurechtszins wird auf Grundlage des Landwerts und des Referenzzinssatzes berechnet. Zur Bestimmung des Landwerts haben sowohl der Kanton als auch die Einwohnergemeinde je eine Bewertung vorgenommen. Der vereinbarte Landwert entspricht dem Durchschnitt dieser beiden Bewertungen.

Bei einer Fläche von rund 2'900 Quadratmeter und einem Bodenwert von CHF 505.00 pro Quadratmeter ergibt sich ein Landwert von CHF 1'464'500.00. Unter Anwendung eines Referenzzinssatzes von 1.25 % resultiert daraus ein jährlicher Baurechtszins von rund CHF 18'300.00.

Der Baurechtszins wird periodisch überprüft und an die Entwicklung des Bodenwerts angepasst.

### **Richtkostenzusammenstellung und finanzielle Auswirkungen**

#### Erstellungskosten

Die Investitionskosten für die Erstellung der Zweifachsporthalle werden durch den Kanton Aargau getragen. Die Einwohnergemeinde beteiligt sich nicht an den Erstellungskosten.

#### Einnahmen

Während der Dauer des Baurechts erzielt die Einwohnergemeinde Einnahmen aus dem Baurechtszins.

#### Künftige finanzielle Verpflichtungen

Mit dem Heimfall entsteht für die Einwohnergemeinde eine zukünftige finanzielle Verpflichtung in Form der Restwertentschädigung. Deren Höhe hängt insbesondere vom Zeitpunkt des Heimfalls sowie von den effektiven Investitionskosten ab. Mit der Übernahme sind auch die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzung sowie einen allfälligen späteren Rückbau der Sporthalle verbunden.

## Gesamtkosten

Nach Kostengrobschätzung vom Dezember 2025 wird von Gesamtkosten in der Höhe von CHF 12'052'000.00 (inkl. Kostenermittlungstoleranz von  $\pm 15\%$ ) ausgegangen. Bei einem vorgesehenen Nutzungsbeginn per 1. August 2027 und einem frühestmöglichen Heimfall per 1. August 2035 wäre die Zweifachsporthalle bis zu diesem Zeitpunkt während 8 Jahren durch den Kanton genutzt worden. Die verbleibende Nutzungsdauer würde noch 27 Jahre betragen. In diesem Fall hätte die Einwohnergemeinde dem Kanton Aargau für die Übernahme der Zweifachsporthalle eine Entschädigung in Höhe von CHF 9'297'257.14 zu leisten. Der Restwert berechnet sich nach folgender Formel: Gesamtkosten  $\times$  (27 / 35).

## Berechnung

- Kostengrobschätzung CHF 10'480'000.00
- Kostenermittlungstoleranz (15 %) CHF 1'572'000.00
- Maximale Gesamtkosten CHF 12'052'000.00
  
- Beginn der Nutzung 1. August 2027
- Heimfall (frühestmöglich) 1. August 2035
- Bisherige Nutzungsdauer 8 Jahre
- Verbleibende Nutzungsdauer 27 Jahre
  
- Restwert = Gesamtkosten  $\times$  (27 / 35)  
Restwert = CHF 12'052'000.00  $\times$  (27 / 35) = 9'297'257.14

In diesem Rechnungsbeispiel hat die Einwohnergemeinde dem Kanton Aargau eine Entschädigung in der Höhe von CHF 9'297'257.14 für die Übernahme der Zweifachsporthalle zu leisten. Daraus ergibt sich der beantragte Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 9'300'000.00.

Die Höhe der Heimfallentschädigung reduziert sich mit fortschreitender Nutzungsdauer kontinuierlich, da sich die verbleibende Restnutzungsdauer entsprechend verkürzt.

Die Entschädigung ist wie folgt zur Zahlung fällig: 50 % der Entschädigung innert 12 Monaten seit Erlöschen des Baurechts, die restlichen 50 % innert 24 Monaten seit Erlöschen des Baurechts.

Über die allfällige Übernahme von Inventar werden sich die Parteien im Zeitpunkt des Heimfalls verständigen.

## **Vorteile und Nutzen**

Das Projekt bietet der Einwohnergemeinde Oberentfelden mehrere wesentliche Vorteile:

- Bereitstellung zusätzlicher Sportinfrastruktur ohne eigene Erstellungskosten
- Entlastung bestehender Turnhallen mit zunehmendem Sanierungsbedarf
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für Schule und Vereine
- Stärkung des Bildungs- und Sportstandorts Oberentfelden
- Nutzung einer kantonalen Investition für eine langfristige kommunale Infrastruktur

## **Risiken und Würdigung**

Mit dem Projekt sind auch Risiken verbunden:

- Unsicherheiten hinsichtlich effektiver Investitionskosten und Nutzungsdauer
- zukünftige finanzielle Belastung durch Heimfallentschädigung
- Übernahme von Betriebs- und Unterhaltskosten

Der Gemeinderat erachtet diese Risiken jedoch als vertretbar. Insbesondere steht ihnen der langfristige Nutzen einer zusätzlichen Sportinfrastruktur gegenüber, welche ohne eigenes Bauprojekt realisiert werden kann.

## **Haltung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beurteilt das Projekt insgesamt positiv. Die Zusammenarbeit mit dem Kanton ermöglicht es der Gemeinde, den Bedarf an Sportinfrastruktur vorausschauend zu decken und gleichzeitig von einer kantonalen Investition zu profitieren.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Vorteile des Projekts die damit verbundenen Verpflichtungen überwiegen, und empfiehlt der Einwohnergemeindeversammlung, dem Baurechtsvertrag zuzustimmen.

## **Zuständigkeit**

### Einwohnergemeinde

Gemäss Gemeindeordnung liegt die Zuständigkeit für den Abschluss von Baurechtsverträgen beim Gemeinderat (§ 9 Abs. 2 lit. b Gemeindeordnung). Der vorliegende Baurechtsvertrag sieht jedoch bereits beim Vertragsabschluss vor, dass die Heimfallklausel zu tragen kommt und sich die Einwohnergemeinde finanziell verpflichtet.

Gemäss § 19 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden, Gemeindeverbände und Gemeindeanstalten (Finanzverordnung, FiV) können Ausgaben und Aufwände für die Erfüllung neuer Aufgaben im Rahmen des Budgets bewilligt werden, sofern sie pro Einzelfall 0.4 % der budgetierten Gemeindesteuererträge nicht übersteigen. Ausgaben, welche diese Limite überschreiten oder sich über mehrere Jahre erstrecken, bedürfen eines Verpflichtungskredits. Die mit dem Heimfall verbundenen Gesamtkosten übersteigen diese Schwelle und werden über mehrere Jahre geleistet. Daher wird bei der Einwohnergemeindeversammlung ein Verpflichtungskredit für den Heimfall beantragt.

### Kanton Aargau

Für dieses Geschäft ist auf Ebene des Kantons ein Verpflichtungskredit erforderlich, über den der Grosse Rat entscheidet.

### Fehlende Genehmigung einer Vertragspartei

Sollte die Genehmigung der Einwohnergemeindeversammlung oder des Grossen Rat des Kantons Aargau nicht erteilt werden, fällt der Baurechtsvertrag ohne weiteres Dazutun der Parteien dahin, ohne irgendwelche Ansprüche einer Partei zu begründen (insbesondere sind Schadensersatzansprüche der Parteien gegenüber der anderen Partei ausgeschlossen).

### **Antrag:**

**Der Verpflichtungskredit von CHF 9'300'000.00 für die Erstellung einer Zweifachsporthalle (Heimfall) sei zu genehmigen.**

---

Oberentfelden, 1. Juni 2026

GEMEINDERAT OBERENTFELDEN