

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. Juni 2025

von 19.00 bis 19.35 Uhr

Anwesend	Gemeindeammann	Yvette Körber
	Vizeammann	Petra Huckele
	Gemeinderäte	Hans-Peter Widmer
		Kevin Friker
		Hans Schibli
Protokoll	Gemeindeschreiber	Florian Semmler
Stimmzähler	Nachdem die Versammlung gut überschaubar ist, wird von der Wahl eines Stimmzählers abgesehen.	

Verhandlungslokal

Gemeindehaus, Sitzungszimmer 405

Präsenz	Stimmberechtigte laut Register	174
	Beschlussquorum gem. §. 30 GG	
	1/5 der Stimmberechtigten	35
Anwesend		19

Gemäss § 9 des Ortsbürgergemeindeggesetzes unterstehen alle heute gefassten Beschlüsse dem fakultativen Referendum.

Begrüssung

Gemeindeammann **Yvette Körber** begrüsst die Stimmberechtigten und bedankt sich bei den anwesenden Personen für die Teilnahme.

Einleitung

Die Versammlung wurde korrekt einberufen und ist somit beschlussfähig. Die Akten zu den einzelnen Geschäften konnten auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Traktanden

1. Protokoll vom 27. Mai 2024
2. Passation und Genehmigung der Rechnung 2024
3. Rechenschaftsbericht 2024
4. Parzelle Nr. 604 (Sportanlage Schützenrain); Verlängerung und Anpassung des Baurechtsvertrags mit dem Tennisclub Entfelden
5. Beratung und Genehmigung des Budgets 2026
6. Verschiedenes und Umfrage

Verhandlungen

1. Protokoll

Die Prüfungskommission hat das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 27. Mai 2024 eingesehen und für richtig befunden. Das Protokoll liegt zur Einsichtnahme durch die Stimmberechtigten bei der Gemeindekanzlei auf und wird zur Annahme empfohlen.

Antrag: Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 27. Mai 2024 sei zu genehmigen.

DISKUSSION

Die Diskussion wird nicht benützt.

ABSTIMMUNG

Gemeindeammann **Yvette Körber** führt die Abstimmung durch.

Abstimmung:

Es stimmten mit Ja: 19

Es stimmten mit Nein: 0

2. Passation und Genehmigung der Rechnung 2024

Gemeinderat **Kevin Friker**, Ressortverantwortlicher der Ortsbürgergemeinde, erläutert das Traktandum. Die Rechnung schliesst mit einem Aufwandüberschuss von 889.15 Franken ab. Das Budget rechnete mit einem Ertragsüberschuss von 1'390 Franken. Das Rechnungsergebnis ist somit 2'279.15 Franken schlechter als geplant. Der Verlust wurde dem Eigenkapital belastet.

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

Die Waldhausrechnung schliesst mit einem Minus von 21'976.35 Franken ab und somit 386.35 Franken schlechter als budgetiert, aber 389 Franken besser als im Vorjahr.

Die Kosten für den elektrischen Strom liegen mehr als 3'600 Franken über dem Vorjahr, welche sich gegenüber dem Jahr 2022 bereits mehr als verdreifacht hatten. Die Kosten für den Reinigungsaufwand liegen über dem Budget und sind die Folge von der höheren Anzahl Belegungen. Dem steht ein entsprechender Mehrertrag gegenüber. Die budgetierte Sanierung der Bodenplatten konnte günstiger vergeben und ausgeführt werden.

Antrag: Die Verwaltungsrechnung 2024 sei zu genehmigen.

DISKUSSION

Ein **Stimmbürger** stellt fest, dass pro Franken Einnahmen bei den Waldhäusern rund 50 Rappen für die Verwaltung aufgewendet würden, was aus seiner Sicht relativ viel sei. Diese Mittel stünden somit nicht für Sanierungen oder Investitionen zur Verfügung. Auch wenn er den genauen Vermietungsprozess nicht kenne, sieht er hier Handlungsbedarf. Er stellt weiter fest, dass im Jahr 2022 mehr Belegungen als im Jahr 2024 erfolgt seien, die Mieterträge jedoch tiefer waren. Ihm ist bewusst, dass die Zahlen so nicht im Detail vergleichbar sind. Gemeinderat **Kevin Friker** erklärt, dass mit der höheren Anzahl Vermietungen auch höhere Aufwände verbunden seien. Früher habe über mehrere Jahre hinweg dieselbe Person als Hüttenwart fungiert, welche pauschal pro Vermietung entschädigt wurde. Da sich keine Nachfolge für dieses Modell finden liess, wurde auf eine Entschädigung im Stundenlohn umgestiegen. Die Abläufe der Waldhausvermietung werden jedoch gerne auf Verbesserungen geprüft. **Der Stimmbürger** erkundigt sich weiter, welche Aufgaben die Hüttenwarte bei der Abgabe der Waldhäuser haben. Gemeinderat **Kevin Friker** erläutert, dass neben der Reinigung und der Kontrolle auf Vollständigkeit auch die Abrechnung des Brennholzes erforderlich ist. Vor rund 6 bis 7 Jahren erfolgte ein Systemwechsel: Seither steht nicht mehr unbegrenzt Brennholz zur Verfügung. Eine Kiste ist im Mietpreis inbegriffen, ein allfälliger Mehrverbrauch wird separat verrechnet. Die Bereitstellung und Kontrolle des Brennholzes verursachen zusätzlichen Aufwand.

Ein **Stimmbürger** möchte wissen, ob die Reinigung in der Mietgebühr inbegriffen ist. Gemeinderat **Kevin Friker** führt aus, dass die Mieter verpflichtet sind, die Waldhäuser in gereinigtem Zustand zurückzugeben. Erforderliche Nachreinigungen werden in Rechnung gestellt, auch gegenüber Vereinen, die im Rahmen der Kulturförderung einmal jährlich kostenlos ein Waldhaus nutzen dürfen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

ABSTIMMUNG

Hans Jürg Tschannen, Präsident der Finanzkommission, verliest den Prüfbericht der Finanzkommission. Anschliessend führt er die Abstimmung durch.

Abstimmung:

Es stimmten mit Ja:	19
Es stimmten mit Nein:	0

3. Rechenschaftsbericht 2024

Gemeinderat **Kevin Friker** verweist auf die im gemeinderätlichen Bericht abgedruckten Zahlen über die Waldhausvermietung, die für beide Häuser einen Aufwandüberschuss von insgesamt 21'976.35 Franken ergab und somit 386.35 Franken schlechter als budgetiert, aber 389 Franken besser als im Vorjahr. In den beiden Waldhäusern fanden im Berichtsjahr insgesamt 106 Veranstaltungen statt, darunter 24 Nutzungen durch ortsansässige Vereine. Noch immer gilt die Regelung, dass hiesige Vereine eines der beiden Waldhäuser einmal pro Jahr unentgeltlich benützen dürfen. Mit dieser Massnahme unterstützt die Ortsbürgergemeinde ortsansässige Vereine.

Parzelle Nr. 491

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. Mai 2023 ermächtigte den Gemeinderat, einen Nutzungsvertrag für ein Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 491 am Lindenweg zum Preis von 1 Franken pro Quadratmeter pro Monat abzuschliessen.

Am 16. August 2024 konnte der Dienstbarkeitsvertrag auf Einräumung eines Nutzungsrechts am Grundstück abgeschlossen werden. Die Dauer des Nutzungsrechts wurde gemäss Versammlungsbeschluss auf 25 Jahre ab Vertragsabschluss festgelegt. Der Quadratmeterpreis ist indexiert und wird nach Ablauf von zehn Jahren für die darauffolgenden zehn Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Erschliessung (inkl. Rückbau) geht zu Lasten der Dienstbarkeitsberechtigten. Die wegen des Vertrages entstandenen Kosten (Urkundsperson und Grundbuchamt) tragen die Ortsbürgergemeinde und die Dienstbarkeitsberechtigten je zur Hälfte.

Die Dienstbarkeitsberechtigten haben auf der Parzelle ein Tinyhaus errichtet. Dieses wurde gemäss den geltenden baurechtlichen Bestimmungen erstellt. Die Verantwortung für Unterhalt, Betrieb sowie allfällige Rückbauverpflichtungen liegt bei den Berechtigten.

Antrag: Vom Rechenschaftsbericht 2024 sei Kenntnis zu nehmen.

DISKUSSION

Ein **Stimmbürger** erkundigt sich, ob für das Tinyhaus ein privates Nutzungsrecht vereinbart wurde, da ihm das Geschäft aus dem Vorjahr nicht bekannt ist. Gemeinderat **Kevin Friker** bestätigt, dass mit einem Ehepaar ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen wurde. Dieser orientiert sich inhaltlich an einem Baurechtsvertrag. Auf einen solchen wurde jedoch verzichtet, da die Nutzenden keine Laufzeit von mindestens 30 Jahren eingehen wollten, wie sie für Baurechte als gesetzliche Mindestlaufzeit vorgesehen ist. Stattdessen wurde der Dienstbarkeitsvertrag für maximal 25 Jahre abgeschlossen. Die Vertragskosten wurden von beiden Parteien je zur Hälfte übernommen. Sämtliche weiteren Aufwände, einschliesslich Erschliessung und Rückbau der Parzelle, gehen vollumfänglich zu Lasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

ABSTIMMUNG

Gemeinderat **Kevin Friker** führt die Abstimmung durch.

Abstimmung:

Es stimmten mit Ja:	19
Es stimmten mit Nein:	0

4. Parzelle Nr. 604 (Sportanlage Schützenrain); Verlängerung und Anpassung des Baurechtsvertrags mit dem Tennisclub Entfelden

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

Auf der Parzelle Nr. 604, welche sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde befindet, wurden verschiedene Sportanlagen errichtet. So befindet sich auf dieser Parzelle die «Sportanlage Schützenrain» (Fussballfelder), das Frei- und Hallenbad Entfelden, die Bobanschubbahn sowie die Anlagen des Pétanque Club Entfelden und des Tennisclubs Entfelden.

Die Ortsbürgergemeinde hat dazu Baurechtsverträge mit der Einwohnergemeinde abgeschlossen. Die Einwohnergemeinde hat wiederum vertragliche Vereinbarungen mit den Vereinen. Einzig für die Anlagen des Tennisclubs Entfelden hat die Ortsbürgergemeinde einen Baurechtsvertrag direkt mit dem Verein abgeschlossen.

Bestehender Baurechtsvertrag

Das Baurecht zwischen der Ortsbürgergemeinde und dem Tennisclub Entfelden wurde im Jahr 1983 errichtet (Baurechtsparzelle Nr. 2522). Der Verein ist als Baurechtsnehmer berechtigt und verpflichtet, auf dem ihm im Baurecht zur Verfügung gestellten Gelände im Rahmen der geltenden Bauvorschriften auf seine Kosten ausschliesslich Anlagen und Bauten zu erstellen, die dem Tennissport und der Erholung dienen. Nebenanlagen, die der Sportanlage dienen, wie beispielsweise Parkplätze, sind ebenfalls gestattet.

Das Baurecht wurde mit der Eintragung des Vertrags im Grundbuch begründet und für die Zeit vom 1. Januar 1983 bis zum 31. Dezember 2032 abgeschlossen. Das Baurecht erlischt mit Ablauf der Laufzeit oder bei Aufgabe des Sportbetriebs auf dem belasteten Grundstücksteil, sofern keine Verlängerung erfolgt.

Projekt des Tennisclubs Entfelden

Die Saison des Tennisclubs Entfelden dauert in der Regel von Anfang April bis Mitte Oktober. Während den Wintermonaten können die 5 Sandplätze somit nicht genutzt werden. Mit der Schliessung der Tennishalle Aarau-West im Jahr 2021 entstand in der Region Oberentfelden ein grosser Mangel an Indoor-Tennisplätzen während der Wintersaison.

Der Trend bei Outdoor-Tennisplätzen liegt klar bei Allwetterplätzen, die weniger Unterhalt erfordern und auch bei kälteren Temperaturen bespielbar bleiben. Um konkurrenzfähig zu bleiben, möchte der Tennisclub Entfelden seinen Mitgliedern eine verlängerte Saison ermöglichen und auch einen Winterspielbetrieb anbieten. Die Generalversammlung des Tennisclubs Entfelden hat beschlossen, 2 der 5 bestehenden Sandplätze auf Allwetterplätze umzurüsten. Die Umrüstung soll bereits im September 2025 erfolgen. Die anderen 3 Plätze folgen allenfalls in den nächsten Jahren. Die Investitionskosten für die ersten beiden Plätze belaufen sich auf rund 145'000 Franken. Um das Projekt verantwortungsvoll umsetzen zu können, ist eine vorzeitige Verlängerung des Baurechtsvertrags notwendig – sie schafft die nötige Planungssicherheit für die zukunftsorientierten Investitionen.

Laufzeit

Die übrigen Baurechtsverhältnisse der Ortsbürgergemeinde im Gebiet Schützenrain laufen am 31. Dezember 2069 aus. Auch die Einwohnergemeinde hat ihre Verträge mit dieser Laufzeit abgeschlossen. Es liegt daher nahe, den Baurechtsvertrag mit dem Tennisclub Entfelden ebenfalls bis Ende 2069 zu verlängern.

Anpassung Baurechtszins

Der Baurechtszins kann alle zehn Jahre neu festgelegt werden. Dabei ist gemäss Baurechtsvertrag zu berücksichtigen, dass es sich bei den Anlagen des Baurechtsnehmers nicht um Renditebauten, sondern um gemeinnützige, der Volksgesundheit dienende Einrichtungen handelt. Aus diesem Grund wurde der Zins seit der Errichtung des Baurechts im Jahr 1983 nicht erhöht.

Der Tennisclub Entfelden hat einer Erhöhung des jährlichen Baurechtszinses von 10 Franken auf 20 Franken pro Are ab dem Jahr 2026 zugestimmt. Dies entspricht einer Verdoppelung auf insgesamt 1'840 Franken pro Jahr. Der neue Zinsansatz von 20 Franken pro Are orientiert sich an den bestehenden Baurechtsverträgen im «Schützenrain» zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde.

Kosten

Die Kosten für die Verlängerung und Anpassung des Baurechtsvertrages gehen ganz zu Lasten der Ortsbürgergemeinde als Baurechtsgeberin.

Stellungnahme des Gemeinderats

Der Tennisclub Entfelden zählt rund 250 Mitglieder, davon etwa 140 aus Oberentfelden und Unterentfelden, und feiert im Jahr 2026 sein 50-jähriges Bestehen. Mit seinem breiten Angebot im Breitensport, Wettkampftennis und einer engagierten Juniorenförderung leistet der Club seit vielen Jahren einen wichtigen Beitrag zum attraktiven Sportangebot in Oberentfelden. Ohne eine vorzeitige Verlängerung des Baurechtsvertrags wird der Tennisclub die geplanten Investitionen in die Tennisplätze aus Gründen mangelnder Planungssicherheit nicht tätigen. Das hätte negative Folgen sowohl für die Vereinsmitglieder als auch für die Gemeinde als attraktiver Wohnort. Im Gegenzug profitiert die Ortsbürgergemeinde von der Verdoppelung des Baurechtszinses und erhält damit ihrerseits Planungssicherheit für die kommenden Jahre.

Antrag: Der Verlängerung des Baurechts mit dem Tennisclub Entfelden (Baurechtsparzelle Nr. 2522) bis zum 31. Dezember 2069 zu einem Baurechtszins auf 20 Franken pro Are sei zuzustimmen und der Gemeinderat sei zum Abschluss des Vertrags zu ermächtigen.

Gemeinderat **Kevin Friker** stellt dieses Geschäft vor.

DISKUSSION

Ein Stimmbürger meldet sich zu Wort und spricht sich für den Antrag des Gemeinderats aus. Er möchte jedoch wissen, weshalb die Kosten für die Verlängerung und Anpassung des Vertrags von der Ortsbürgergemeinde getragen werden. Gemeindeschreiber **Florian Semmler** erklärt, dass dieses Vorgehen auch bei den Baurechtsverträgen der Einwohnergemeinde mit Vereinen üblich ist. Es handelt sich dabei um eine Form der Unterstützung gemeinnütziger Strukturen. Gemeinderat **Kevin Friker** ergänzt, dass sich die anfallenden Kosten voraussichtlich auf rund 1'000 bis 1'500 Franken belaufen werden.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

ABSTIMMUNG

Gemeinderat **Kevin Friker** führt die Abstimmung durch.

Abstimmung:

Es stimmten mit Ja:	19
Es stimmten mit Nein:	0

5. Beratung und Genehmigung des Budgets 2026

Gemeinderat **Kevin Friker** erläutert das den Stimmberechtigten das Budget für das Jahr 2026. Das Budget rechnet mit einem Aufwand von 54'070 Franken. Der budgetierte Ertrag beläuft sich auf 60'250 Franken. Dies ergibt einen Ertragsüberschuss von 6'180 Franken.

Zum Ertrag des Jahres 2026 wird analog zum Budget 2025 mit zusätzlichen Einnahmen aus dem Abschluss von drei neuen Baurechtsverträgen gerechnet.

Das Budget für Mobilien beider Waldhäuser umfasst lediglich einen Grundstock für Unvorhergesehenes. Es ist vorgesehen, beim Waldhaus Berg die Zufahrt und den Vorplatz zu sanieren und die Beleuchtung instand zustellen. Dafür sind insgesamt 7'200 Franken budgetiert. Für die Beleuchtung beim WC ist die Installation eines Bewegungsmelders geplant. Für den jährlichen kleinen Dachunterhalt beider Waldhäuser sind 2'000 Franken vorgesehen. In Anlehnung an die Rechnung 2024 wird zudem das Budget für die Hauswartungen der beiden Waldhäuser angepasst.

Die geschätzten Einnahmen aus der Vermietung der Waldhäuser belaufen sich auf 20'000 Franken. Diese Erträge vermögen die vorgesehenen Ausgaben nicht zu decken. Das budgetierte Defizit der beiden Waldhäuser beträgt 28'200 Franken.

Antrag: Das Budget für das Jahr 2026 sei zu genehmigen.

DISKUSSION

Ein **Stimmbürger** spricht das Konto 0290.4470.00 (Pacht- und Mietzinsen Liegenschaften VV) an, bei dem ein Ertrag von 19'000 Franken budgetiert ist. Er weist darauf hin, dass die zusätzlichen Einnahmen durch die Übernahme der Kosten für die Verlängerung und Anpassung des Baurechtsvertrags mit dem Tennisclub Entfelden kompensiert würden. Es handle sich somit um ein Nullsummenspiel ohne effektive Mehreinnahmen im Jahr 2026. Gemeinderat **Kevin Friker** bestätigt, dass die Mehreinnahmen im Jahr 2026 etwa den Kosten für den Vertrag entsprechen. Allerdings werde der höhere Baurechtszins in den Folgejahren zu einem verbesserten Rechnungsergebnis führen. Da die Ortsbürgergemeinde den Ausbau der Anlage aus finanziellen Gründen nicht mittragen kann, erachtet der Gemeinderat die Kostenübernahme für den Vertrag als angemessen. **Der Stimmbürger** merkt an, dass im Budget 2026 keine entsprechende Position für die Vertragskosten ersichtlich ist. Gemeinderat **Kevin Friker** erklärt, dass der Nachtrag zum Baurechtsvertrag bereits im laufenden Jahr erstellt werde, da der neue Vertrag am 1. Januar 2026 in Kraft tritt. Die Kosten fallen somit in die Rechnung 2025.

Ein **Stimmbürger** möchte wissen, wie viele Mitglieder der einzelnen Vereine ihren Wohnsitz in Oberentfelden haben und wie viele von ausserhalb stammen. Gemeindeglied **Florian Semmler** antwortet, dass auch der Gemeinderat an diesen Zahlen interessiert ist und die Kanzlei bereits eine entsprechende Erhebung vorbereitet. Gemeindeammann **Yvette Körber** ergänzt, dass von einzelnen Vereinen im Zusammenhang mit Projekten bereits Mitgliederzahlen vorliegen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

ABSTIMMUNG

Gemeinderat **Kevin Friker** führt die Abstimmung durch.

Abstimmung:

Es stimmten mit Ja:	19
Es stimmten mit Nein:	0

6. Verschiedenes und Umfrage

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

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

Um 19.35 Uhr kann die Vorsitzende die Versammlung schliessen und zum Apéro einladen.

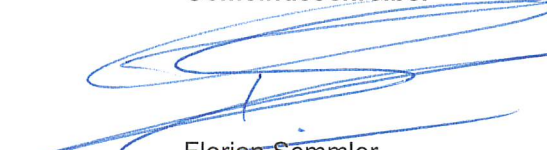
Für das getreue Protokoll:

Gemeindeammann



Yvette Körber

Gemeindeschreiber




Florian Semmler

Eingesehen und für richtig befunden

5036 Oberentfelden, *5. August 2025*

Präsident der Finanzkommission



.....
Hans Jürg Tschannen