



# **Einladung zur Ortsbürger- gemeindeversammlung**

**Montag, 27. Mai 2024, 19.00 Uhr**

**Die Versammlung findet im ersten Stock des Saals  
im Gasthof Engel statt. Die Verpflegung wird durch  
den Gasthof Engel vorbereitet und serviert.**

## **Traktanden**

1. Protokoll
2. Passation und Genehmigung der Rechnung 2023
3. Rechenschaftsbericht 2023
4. Parzelle Nr. 604; Gutheissung von Baurechtsverträgen
5. Beratung und Genehmigung des Budgets 2025
6. Verschiedenes und Umfrage

## **Aktenauflage**

Das Protokoll der letzten Ortsbürgergemeindeversammlung liegt bis zum Versammlungstag während der ordentlichen Bürozeit bei der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

# **Berichte und Anträge des Gemeinderats**

## **1. Protokoll**

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. Mai 2023 wurde von der Prüfungskommission eingesehen und für richtig befunden.

### **Antrag:**

**Das Protokoll sei zu genehmigen.**

## **2. Passation und Genehmigung der Rechnung 2023**

Gemeinderat und Finanzkommission beantragen, die nachstehende ortsbürgerliche Verwaltungsrechnung pro 2023 zu genehmigen und den Verwaltungsorganen Entlastung zu erteilen.

## **3. Rechenschaftsbericht 2023**

Die Mieteinnahmen der beiden Waldhäuser liegen Fr. 1'172.50 unter dem Budget. Insgesamt resultiert bei den Waldhäusern ein Aufwandüberschuss von Fr. 22'365.35. Die Waldhäuser wurden wie folgt benützt:

### Waldhaus Berg

- 34 Vermietungen an Einwohner
- 8 Vermietungen an Auswärtige
- 7 Benützung durch Vereine und andere Institutionen

### Waldhaus Tann

- 27 Vermietungen an Einwohner
- 8 Vermietungen an Auswärtige
- 14 Benützung durch Vereine und andere Institutionen

### **Antrag:**

**Vom Rechenschaftsbericht sei Kenntnis zu nehmen.**

## 4. Parzelle Nr. 604; Gutheissung von Baurechtsverträgen

Auf der Waldparzelle Nr. 604, welche sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde befindet, wurden verschiedene Sportanlagen errichtet. So befindet sich auf der Parzelle die Sportanlage Schützenrain (Fussball), die Petanqueanlage, die Anlagen des Tennisclubs, das Frei- und Hallenbad Entfelden sowie die Bobanschubbahn.

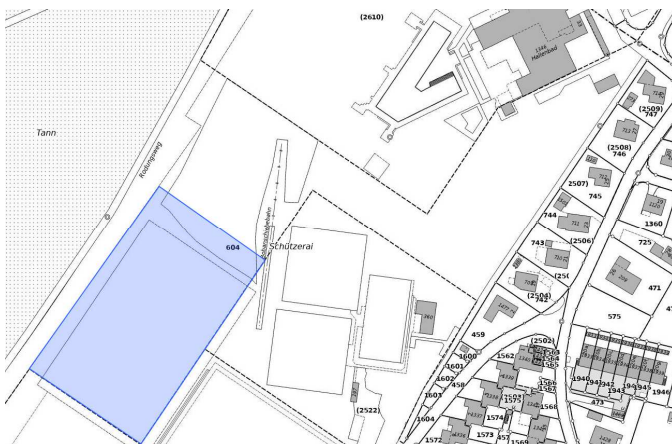
Die Ortsbürgergemeinde hat dazu Baurechtsverträge mit der Einwohnergemeinde (Sportanlage Schützenrain sowie Frei- und Hallenbad) und dem Tennisclub abgeschlossen.

Für das Garderobengebäude wurde ein Unterbaurecht zwischen der Einwohnergemeinde und dem FC Entfelden errichtet. Auf der Unterbaurechtsparzelle befindet sich auch die Petanqueanlage.

### Sportanlage Schützenrain

Eigentümerin der Spielfelder und des Parkplatzes der Sportanlage Schützenrain ist die Einwohnergemeinde. Das Garderobengebäude des FC Entfelden sowie die Petanqueanlage gehören den jeweiligen Vereinen.

Das Konzept der Sportanlage sieht drei Fussballfelder vor. Beim Bau der Anlage im Jahre 1990 wurden aus finanziellen Gründen erst zwei Plätze erstellt. Die Einwohnergemeindeversammlung vom 6. Juni 1997 bewilligte den erforderlichen Kredit für den Bau des dritten Spielfelds (heute Kunstrasenspielfeld). Die Ortsbürgerversammlung vom 16. Dezember 1997 stimmte der Ausdehnung des bestehenden Baurechtes zu und ermächtigte den Gemeinderat den entsprechenden Vertrag abzuschliessen.

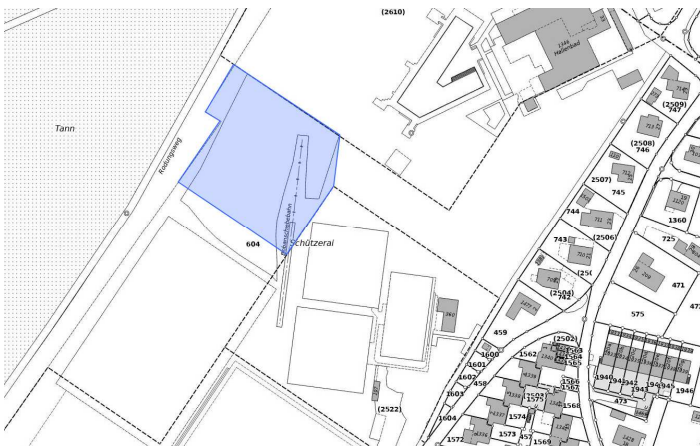


Der Vertrag für die Ausdehnung des Baurechts wurde jedoch nie abgeschlossen. Dennoch entschädigt die Einwohnergemeinde die Ortsbürgergemeinde seither jährlich für die Nutzung der Fläche von 5'184 Quadratmeter. Die Entschädigung entspricht dem im bestehenden Baurechtsvertrag für die Sportanlage Schützenrain vereinbarten Zins und beläuft sich aktuell auf 20 Rappen pro Quadratmeter.

Der Gemeinderat beantragt, der Ortsbürgerversammlung vom 27. Mai 2024 erneut den Abschluss eines Baurechtsvertrages für die Fläche des Kunstrasenspielfelds. Damit die Baurechte flächendeckend sind, soll die Fläche des Baurechtsvertrages grösser ausfallen. So wird der Umschwung des Kunstrasenspielfelds in der Fläche berücksichtigt. Die Baurechtsfläche würde künftig etwa 7'500 Quadratmeter betragen

### Wiesenfläche

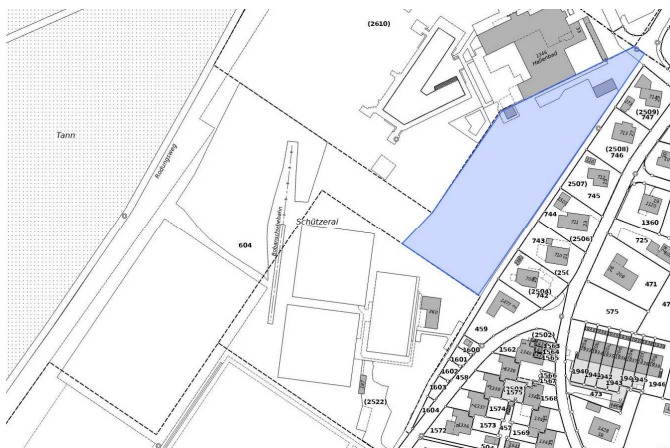
Nordöstlich an das Kunstrasenspielfeld grenzt eine freie Wiesenfläche (etwa 4'000 Quadratmeter), auf welcher sich die Bobanschubbahn befindet. Der nicht bebaute Teil der Fläche könnte künftig an einen Verein für die Erstellung von Sportanlagen vergeben werden. Daher beantragt der Gemeinderat den Abschluss eines Baurechtsvertrages zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde. Mit der Errichtung des Baurechts kann der Gemeinderat die Fläche bei Bedarf unkompliziert und zeitnah mit einem Unterbaurechtsvertrag oder anderer geeigneter Vertragsart vergeben.



## Fläche beim Frei- und Hallenbad Entfelden

Zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde besteht ein Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1970 für die Nutzung eines Teils der Parzelle Nr. 604. Auf der Baurechtsparzelle befindet sich das Frei- und Hallenbad.

Die Fläche südöstlich der Anlage (etwa 4'000 Quadratmeter), welche die Genossenschaft als Spielwiese nutzt, ist im bestehenden Baurechtsvertrag nicht berücksichtigt. Daher beantragt der Gemeinderat den Abschluss eines Baurechtsvertrags zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde. Damit kann der Gemeinderat die Nutzung der Fläche direkt mit der Genossenschaft Frei- und Hallenbad Entfelden verhandeln und vertraglich regeln.



## Vertragsentwurf

Für die neuen Baurechte liegt ein Vertragsentwurf vor. Die drei Verträge sind bis auf den Artikel 3 bezüglich Nummer der Baurechtsparzelle und der jeweiligen Fläche des Baurechts identisch. Bei Genehmigung des Abschlusses der neuen Baurechtsverträge werden die genauen Flächen durch einen Geometer mit einer Mutationsurkunde festgehalten.

Die Ortsbürgergemeinde überlässt das Land der Einwohnergemeinde als Baurechtsnehmer zur Benützung als Sportstätte. Andere Bauten und Anlagen sind somit nicht zulässig.

Die Baurechte werden mit der Eintragung der Verträge im Grundbuch begründet und für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2069 abgeschlossen. Die neuen Baurechtsverträge haben so die gleiche Laufzeit, wie die bestehenden Baurechte der Sportanlage Schützenrain und des Frei- und Hallenbads Entfelden.

Für jedes Baurecht muss eine separate Parzelle gebildet werden. Für jeden neuen Baurechtsvertrag ist folglich eine neue Parzelle mit separaten Grundbuch- und Parzellennummern zu bilden. Die Kosten des Baurechtsvertrages und seiner Eintragung im Grundbuch gehen ganz zu Lasten der Einwohnergemeinde als Baurechtsnehmer.

### **Baurechtszins**

Der Baurechtszins wird für alle Verträge analog dem bestehenden Vertrag der Sportanlage Schützenrain auf 20 Rappen pro Quadratmeter festgelegt. Daraus ergeben sich folgende geschätzten Baurechtszinse:

Sportanlage Schützenrain	Fr.	1'500
Wiesenfläche	Fr.	800
Fläche bei Frei- und Hallenbad	Fr.	800

Die Baurechtszinse sind von den genauen Flächen der Baurechtspartellen abhängig. Diese Flächen werden bei Genehmigung der Baurechtsverträge durch den Geometer ausgemessen und festgelegt.

### **Antrag:**

- 1. Dem Abschluss von drei neuen Baurechtsverträgen auf der Parzelle Nr. 604 sei zuzustimmen und der Gemeinderat sei zum Abschluss der entsprechenden Verträge zu ermächtigen.**
- 2. Der Gemeinderat sei weiter zu ermächtigen, die für die Bildung neuer Grundstücke auf der Parzelle Nr. 604 erforderlichen Dokumente namens der Ortsbürgergemeinde rechtsverbindlich abzuschliessen.**

## **5. Beratung und Genehmigung des Budgets 2025**

Wie in den Vorjahren wird das Budget 2025 schon jetzt zur Genehmigung unterbreitet. Das Budget ist am Schluss dieser Broschüre abgedruckt. Falls jetzt nicht vorhersehbare Ausgaben erforderlich sein sollten, könnten diese nach entsprechender Traktandierung als Nachtragskredit auch an der Ortsbürgergemeindeversammlung 2025 beschlossen werden.

### **Antrag:**

**Das Budget für das Jahr 2025 sei zu genehmigen.**

Oberentfelden, 22. April 2024

Der Gemeindeammann:

*Yvette Körber*

Der Gemeindegemeinderat:

*Florian Semmler*