



# Einladung zur Ortsbürger- gemeindeversammlung

**Montag, 16. Juni 2025, 19.00 Uhr**

**Die Versammlung findet im 4. Stock des Gemein-  
dehauses im Sitzungszimmer 405 statt.**

## **Traktanden**

1. Protokoll
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

---

## **Aktenauflage**

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

Im Anschluss an die Ortsbürgergemeindeversammlung wird ein Umtrunk serviert.

# Berichte und Anträge des Gemeinderats

## 1. Protokoll

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 27. Mai 2024 wurde von der Prüfungskommission eingesehen und für richtig befunden.

**Antrag:**

**Das Protokoll sei zu genehmigen.**

---

## 2. Passation und Genehmigung der Rechnung 2024

Gemeinderat und Finanzkommission beantragen, die nachstehende ortsbürgerliche Verwaltungsrechnung für das Jahr 2024 zu genehmigen und den Verwaltungsorganen Entlastung zu erteilen.

**Antrag:**

**Die Verwaltungsrechnung 2024 sei zu genehmigen.**

---

## 3. Rechenschaftsbericht 2024

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 Waldhäuser wurden wie folgt benützt:

### Waldhaus Berg

- 36 Vermietungen an Einwohner
- 7 Vermietungen an Auswärtige
- 7 Benützigungen durch Vereine und andere Institutionen

### Waldhaus Tann

- 26 Vermietungen an Einwohner
- 13 Vermietungen an Auswärtige
- 17 Benützigungen durch Vereine und andere Institutionen

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 Tiny House 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.**

---

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

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 Wintermontan 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 beispielbar 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.**

---

## **5. Beratung und Genehmigung des Budgets 2026**

Wie in den Vorjahren wird das Budget für das kommende Jahr bereits jetzt zur Genehmigung vorgelegt und ist in dieser Broschüre abgedruckt. Sollten im Verlauf des Jahres unvorhergesehene Ausgaben notwendig werden, können diese – nach entsprechender Traktandierung – an der Ortsbürgergemeindeversammlung 2026 als Nachtragskredit beschlossen werden.

**Antrag:**

**Das Budget für das Jahr 2026 sei zu genehmigen.**

---

Oberentfelden, 12. Mai 2025

Der Gemeindeammann:

*Yvette Körber*

Der Gemeindegeschreiber:

*Florian Semmler*