



Botschaft zur Einwohnergemeindeversammlung

**Donnerstag, 13. November 2025, 19.30 Uhr,
in der Aula des Oberstufenschulhauses**

Traktanden

1. Protokoll vom 13. Juni 2025
2. Stromversorgungsreglement
3. Sanierung Nelkenweg; Verpflichtungskredit von CHF 650'000
4. Verkauf Parzelle Nr. 644
5. Sanierung und Umbau altes Gemeindehaus; Verpflichtungskredit von CHF 1'900'000
6. Sanierung und Umbau Dorfstrasse 5; Verpflichtungskredit von CHF 1'900'000
7. Budget 2026 mit Steuerfuss
8. Kurzinformationen
9. 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. Juni 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. Juni 2025 sei zu genehmigen.

2. Stromversorgungsreglement

Die Elektrizitätsversorgung wird in Oberentfelden als eigenwirtschaftlicher Betrieb direkt durch die Technischen Betriebe Oberentfelden (TBO) geführt. Das bestehende Stromversorgungsreglement, welches seit 2023 in Kraft ist, muss im Zusammenhang mit dem neuen Stromgesetz («Mantelerlass») überarbeitet und ergänzt werden. Das Reglement wurde von den TBO in einer Arbeitsgruppe mit fachlich versierten Vertretern aus der Bevölkerung vorbesprochen und in Zusammenarbeit mit der Kommission der Technischen Betriebe und einer Anwaltskanzlei final überarbeitet.

Zielsetzung des überarbeiteten Reglements

Das überarbeitete Reglement hat als Hauptziel, die aufgrund des neuen Stromversorgungsgesetzes («Mantelerlass») und des Energiegesetzes notwendigen Änderungen in der Gemeinde umzusetzen. Das Reglement ist gemäss der Anwaltskanzlei, welche die Gemeinde neu berät, sehr ausführlich. Auf eine Kürzung wurde bewusst verzichtet, denn es sollten nur die notwendigsten Änderungen vorgenommen werden.

Neben diesem Hauptziel wurden auch Anpassungen aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichts, Nachvollzug von übrigen Bundesrecht sowie die Empfehlungen des Verbands Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen (VSE) im Reglement nachgeführt (z. B. klare Trennung zwischen öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnissen und privatrechtlichen Rechtsverhältnissen, Klärung betreffend netznaher Dienstleistungen, nur noch Netzananschlusskosten und Benützungsgebühren, keine Erschliessungsbeiträge mehr).

Drittes Ziel war, im Reglement auch jene Möglichkeiten vorzusehen, welche aufgrund neuerer tatsächlicher Entwicklungen und rechtlicher Entwicklungen möglich sind (Zusammenschluss Eigenverbrauch [ZEV], virtueller Zusammenschluss Eigenverbrauch [vZEV], Elektrizitätsgemeinschaft [LEG], Batteriespeicher, Abgaben für Speicher, Spielraum betreffend Rückliefervergütung Photovoltaikstrom, Möglichkeit der Abriegelung von Photovoltaikanlagen bei Überproduktion, Messeinrichtungen für sicheren Netzbetrieb usw.).

Die wichtigsten Änderungen

Folgende Änderungen sind zentral:

- Trennung zwischen öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnissen und privatrechtlichen Rechtsverhältnissen
- Nur noch Netzananschlusskosten und Benützungsgebühren, keine Erschliessungsbeiträge mehr
- Regelung von ZEV, vZEV, LEG
- Photovoltaik: Regelung von Erhöhungsmöglichkeit für Rückliefervergütung, Möglichkeit TBO-Batteriespeicher, Abgaben für Speicher und andere Fördermöglichkeiten, Abriegelungsmöglichkeit bei Überproduktion
- Tragung der Kosten für Messeinrichtungen

Finanzielle Auswirkungen

Die bestehenden Anpassungen im Stromversorgungsreglement führen zu keinen direkten finanziellen Auswirkungen. Sollte der Gemeinderat im Herbst 2026 beispielsweise höhere Rückliefertarife für Photovoltaikanlagen beschliessen, so führt dies zu einem höheren Stromeinkaufspreis und damit zu einer marginalen Erhöhung der Gesamtkosten in der TBO.

Haltung des Gemeinderats

Das angepasste Stromversorgungsreglement entspricht den aktuellen rechtlichen Anforderungen des übergeordneten Bundesrechts. In diesem Bereich geht es lediglich um den Nachvollzug des Bundesrechts. Das überarbeitete Reglement gibt zudem die Möglichkeiten, neue Modelle und neue Möglichkeiten der Verrechnung von Strom, der Netznutzung und der Verteilung und Messung von Strom zu berücksichtigen. Aus diesem Grund empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten das Reglement zur Annahme.

Zuständigkeiten

Gemäss § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz, GG) unterliegen Änderungen dieses Reglements der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Das aktuell gültige Stromversorgungsreglement vom 1. Januar 2023 ermächtigt den Gemeinderat, die Tarif- und Gebührenordnung den veränderten Verhältnissen anzupassen. Folglich ist die Tarif- und Gebührenordnung nicht durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

Antrag:

Das Stromversorgungsreglement sei zu genehmigen und auf den 1. Januar 2026 in Kraft zu setzen.

3. Sanierung Nelkenweg; Verpflichtungskredit von CHF 650'000

Im Zusammenhang mit der Kontrolle der privaten Liegenschaftsanschlüsse und der Aufarbeitung der Grundlagen für den Generellen Entwässerungsplan (GEP 2. Generation) wurde festgestellt, dass die Entwässerungsleitung im Nelkenweg nicht den normgerechten Durchmesser aufweist. Dieser Missstand muss für die neuen hydraulischen Berechnungen angepasst werden und ist sogleich ein Massnahmenvollzug. Im Zuge dieser Bauarbeiten ist die Sanierung der Werkleitungen (Wasser und Elektro) sinnvoll. Gemeinsame Ressourcen der Bereiche Planung und Bau sowie Technische Betriebe Oberentfelden (TBO) werden genutzt und wirken sich positiv auf die Kosten aus. Gemäss Strassendatenbank wird der Nelkenweg als kritisch bis schlecht deklariert und weist daher die Prioritätenstufe 1 und 2 auf.

Strassensanierung

Die Belagsoberfläche weist diverse Risse und Unebenheiten auf. Ursache ist eine ungenügende Fundationschicht, die ebenfalls ersetzt werden muss. Liegenschaftsseitig müssen die bestehenden Randabschlüsse ersetzt werden. Sportplatzseitig ist kein Randabschluss geplant, dafür ein verstärktes, breiteres Bankett. Die Strassenoberfläche wird mit einem einschichtig verstärktem Heissmischtragdeckschichtbelag versehen. Dies spart Kosten und ist qualitativ gleichwertig wie ein zweischichtiger Belag.

Kanalisationserneuerung

Die bestehende Kanalisationsleitung soll auf einer Länge von 100 Metern ersetzt werden. Ebenfalls werden die notwendigen Kontrollschächte ersetzt.

Elektrotrasse

Die Elektrotrasse wird über dem ganzen Strassenwinkel erneuert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Zudem soll der Seitenanschluss zur Trafostation Kindergarten erstellt werden. Die vorhandene Strassenbeleuchtung wird im Zuge der Bauarbeiten erneuert.



Betroffener Perimeter (farblich hervorgehoben)

Wasserleitung

Die vorhandene alte Grauguss Trinkwasserleitung soll auf einer Teillänge von etwa 90 Metern ersetzt werden. So wird die Möglichkeit auf Leitungsbrüche erheblich reduziert. Eine erhöhte Stabilität des Leitungsnetzes wird dadurch garantiert.

Kennzahlen des Bauobjektes (gerundete Zahlenwerte)

Ausbaulänge Nelkenweg	170	Meter
Ausbaulänge neue Wasserleitung	90	Meter
Ausbaulänge neues Elektrotrasse	220	Meter
Erneuerung Kanalisationsleitung	100	Meter
Belagsaufbruch	800	Quadratmeter
Asphaltbelag	140	Tonnen
Kandelaber	4	Stück

Richtkostenzusammenstellung

Die Projektkosten der vorgesehenen Sanierung des Nelkenwegs betragen grob geschätzt:

Strassenbau	CHF	190'000
Erneuerung Wasserleitung	CHF	55'000
Erneuerung Elektrotrasse	CHF	210'000
Erneuerung Kanalisation	CHF	110'000
Erneuerung Strassenbeleuchtung	CHF	20'000
Honorare, Planung und Bauleitung	CHF	65'000
Gesamtbaukosten	CHF	650'000

Zuständigkeit

Ausgaben und Aufwände für die Erfüllung von bestehenden Aufgaben dürfen mit dem Budget bewilligt werden, wenn sie pro Einzelfall 2 % der budgetierten Gemeindesteuererträge nicht übersteigen. Beträge, die diese Limiten übersteigen oder deren Rechnungsweg sich über mehrere Jahre erstreckt, bedürfen eines Verpflichtungskredits (§ 19 Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden, Gemeindeverbände und Gemeindeanstalten, Finanzverordnung).

Die Gesamtbaukosten von CHF 650'000 übersteigen 2 % der budgetierten Gemeindesteuererträge. Daher ist der Einwohnergemeindeversammlung ein Verpflichtungskredit zu unterbreiten.

Antrag:

Für die Sanierung des Nelkenwegs sei ein Verpflichtungskredit von CHF 650'000 zu genehmigen.

4. Verkauf Parzelle Nr. 644

Die Einwohnergemeinde ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 644, gelegen zwischen der Suhrerstrasse und dem Schinhuetweg. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Parzelle an die Walti Bau & Garten AG, Oberentfelden, zu verkaufen.



Betroffene Parzelle (farblich hervorgehoben)

Gründe für den Verkauf

Fehlender strategischer Nutzen

Die Parzelle dient ausschliesslich der Vermietung. Ein direkter Mehrwert für die Gemeinde über diese Mietzinseinnahmen hinaus (z. B. für öffentliche Zwecke, Infrastruktur oder gemeindeeigene Projekte) besteht nicht. Eine langfristige Beibehaltung im Gemeindeeigentum ist daher nicht im öffentlichen Interesse.

Belasteter Standort

Das Grundstück ist im Altlastenkataster als belasteter Standort eingetragen. Eine Sanierung müsste erfolgen, wenn die Liegenschaft unterkellert würde. Die Käuferschaft ist sich dieses Umstandes bewusst. In der Folge wird der Verkaufspreis reduziert.

Langfristige Standortentwicklung

Bei der vorgesehenen Käuferschaft handelt es sich um eine der heutigen Mieterschaften der Parzelle, welche auf dem Grundstück ein langfristiges Projekt realisieren möchte. Durch den Erwerb wird nicht nur die Kontinuität der bestehenden Nutzung gesichert, sondern auch eine nachhaltige Entwicklung ermöglicht, die das Unternehmen langfristig an den Standort Oberentfelden bindet. Damit wird die lokale Wirtschaft gestärkt und Arbeitsplätze in der Gemeinde gesichert.

Belasteter Standort

Bei der Parzelle handelt es sich um einen belasteten Standort (AA4010.0330- / Deponie «Beim Weiher» Ost).

Die Deponie wurde altlastenrechtlich untersucht und überwacht. Mit Stellungnahme vom 13. Mai 2015 hat die Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau den Standort als belastet aber weder als überwachungs- noch sanierungsbedürftig nach Art. 8 Abs. 2 lit. c Altlastenverordnung (AltIV) beurteilt. Von der Deponie geht nach aktuellem Kenntnisstand keine Gefahr für die Umwelt aus, weshalb keine weiteren altlastenrechtlichen Massnahmen notwendig sind.

Sollte auf dem belasteten Standort ein Bauprojekt geplant werden, so muss Art. 3 der Altlastenverordnung eingehalten werden, wonach ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden darf, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Dieser Nachweis bezüglich Einhaltung Art. 3 der Altlastenverordnung ist vom Bauherrn im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Allfällig (baubedingter) Aushub ist durch den Bauherrn zu entsorgen. Die Kosten hierfür trägt der Bauherrschaft, da es sich um Massnahmen handelt, welche durch das Bauvorhaben entstehen und im aktuellen Zustand nicht notwendig wären.

Die Käuferschaft wurde mehrfach über den belasteten Standort informiert und verfügt über den Bericht zum Standort bzw. über das Entsorgungskonzept. Damit ist eine transparente Kommunikation gegenüber der Käuferschaft gewährleistet.

Verkaufskonditionen

Angaben zum Grundstück

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| – Parzellennummer | 644 |
| – Fläche | 2'433 Quadratmeter |
| – Verkaufspreis | CHF 1'400'000 |
| – Zone | WG 3 (Wohn- und Gewerbezone) |
| – Empfindlichkeitsstufe | III |

Käuferschaft

Die Walti Bau & Garten AG mit Sitz in Oberentfelden ist in den Bereichen Baudienstleistungen und Gartenbau tätig. Weitere Geschäftsfelder umfassen Spezialholzfällungen sowie Winterdiensteinsätze. Das Unternehmen wurde vor rund sechs Jahren gegründet und beschäftigt derzeit acht Mitarbeitende. Geleitet wird es von den Brüdern Samuel und Lukas Walti, die beide in Oberentfelden aufgewachsen sind.

Das Unternehmen betreibt sein Magazin bereits heute auf der Parzelle Nr. 644. Geplant ist, das bestehende Gebäude auf dieser Parzelle abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die künftige Liegenschaft soll eine attraktive Kombination aus Magazinflächen, Büroräumlichkeiten und Wohnungen bieten. Ein erstes Grobkonzept liegt bereits in Form von Planunterlagen vor. Das Projekt wird weiterverfolgt, sofern der Kauf definitiv abgeschlossen wird.

Vorbehalt für den Verkauf

Die Parzelle wird erst veräussert, wenn ein bewilligungsfähiges Baugesuch vorliegt. Das Bauprojekt darf keine Untergeschosse beinhalten und keine Altlastensanierung nach sich ziehen. Weiter wird im Kaufvertrag festgehalten, dass die Kostenübernahmepflicht der Gemeinde für die Altlastensanierung mit dem Verkauf wegbedingt ist. Die Käuferschaft hat diesen Bedingungen im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung schriftlich zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Auf der Parzelle bestehen aktuell drei Mietverhältnisse, welche Erträge generieren. Die drei Mieterschaften nutzen die Parzelle für verschiedene Zwecke:

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| – Walti Bau & Garten AG | Schopf als Magazin |
| – Garage Sollberger | Ausstellfläche für Fahrzeuge |
| – Aktiv-Werbung AG | Plakatwerbestelle |

Mit dem Verkauf der Parzelle verzichtet die Einwohnergemeinde auf jährliche Mietzinseinnahmen von CHF 9'840 aus den bestehenden Mietverhältnissen.

Bei einem Verkaufspreis von CHF 1,4 Millionen wird ein Buchgewinn von CHF 1 Millionen realisiert. Dieser Finanzertrag beeinflusst das Jahresergebnis positiv. Mit den vereinnahmten flüssigen Mitteln können bestehende Darlehen teilweise zurückbezahlt werden oder es ist weniger Fremdkapital zu beschaffen. Bei einem Schuldzinssatz von 1 % macht dies eine Ersparnis von CHF 14'000 aus, welche über den jetzigen Mietzinseinnahmen liegt.

Haltung des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Parzelle Nr. 644 für die Einwohnergemeinde keinen strategischen oder betrieblichen Nutzen aufweist. Sie wird weder für öffentliche Aufgaben noch für zukünftige gemeindeeigene Projekte benötigt. Die Parzelle bringt keinen nachhaltigen Mehrwert für die Gemeinde.

Mit dem Verkauf der Parzelle können finanzielle Mittel freigesetzt und für Aufgaben mit höherem gemeindepolitischem Nutzen eingesetzt werden. Der Gemeinderat erachtet den Verkauf daher als sachgerecht und im Interesse einer verantwortungsvollen und zweckmässigen Immobilienbewirtschaftung.

Mit der Walti Bau & Garten AG hat der Gemeinderat eine Käuferschaft gefunden, welche kommunal verankert ist, Arbeitsplätze in der Gemeinde bietet und ein langfristiges Interesse an der Entwicklung des Areals zeigt. Das geplante Bauvorhaben trägt zur Aufwertung bei und schafft einen Mehrwert sowohl für das Unternehmen als auch für die Gemeinde. Der Gemeinderat begrüsst dieses Engagement und unterstützt das Projekt im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Zuständigkeiten

Gemäss Gemeindeordnung ist der Gemeinderat befugt, Grundstücke im Wert von bis zu CHF 1 Millionen pro Einzelfall zu erwerben, zu tauschen oder zu veräussern. Übersteigt der Verkaufspreis diesen Betrag, ist der Einwohnergemeindeversammlung ein entsprechender Antrag zu unterbreiten.

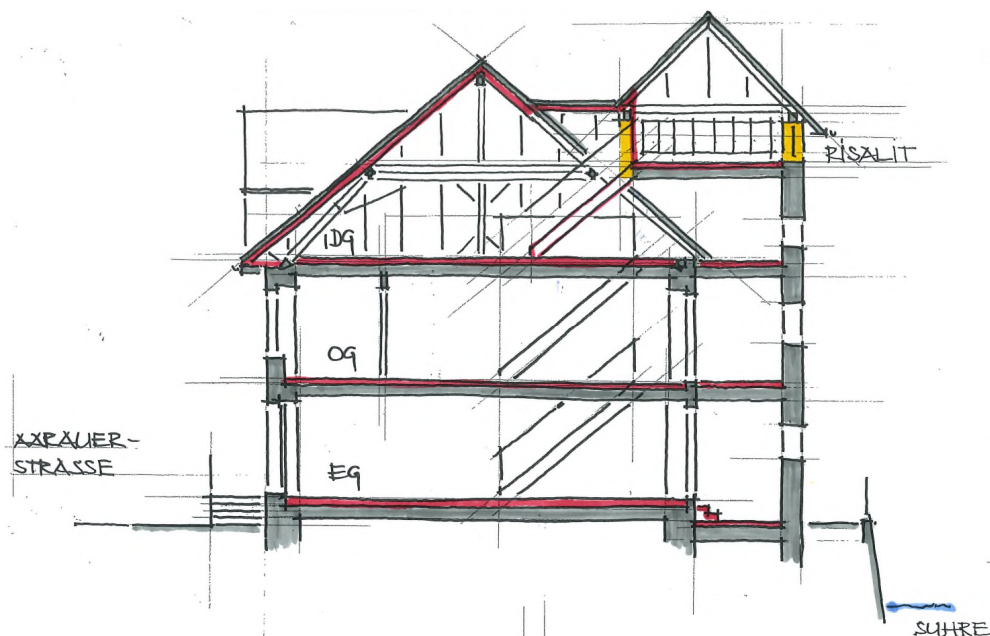
Mit einem Verkaufspreis von CHF 1,4 Millionen liegt die Zuständigkeit folglich bei der Einwohnergemeindeversammlung.

Antrag:

Der Verkauf der Parzelle Nr. 644 zum Preis von CHF 1'400'000 an die Walti Bau & Garten AG sei zu genehmigen.

5. Sanierung und Umbau altes Gemeindehaus; Verpflichtungskredit von CHF 1'900'000

Die Einwohnergemeinde ist Eigentümerin des alten Gemeindehauses an der Aarauerstrasse 13. Das alte Gemeindehaus soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei soll das spätklassizistische-biedermeierliche ehemalige Landschulhaus saniert, sanft umgebaut und das Dachgeschoss ausgebaut werden. Der Gemeinderat möchte, dass nach der Sanierung ein marktkonformer Ertrag durch Vermietung erwirtschaftet werden kann.



Skizze des Querschnitts (Entwurf)

Mit dem Ausbau des Dachgeschosses verfügt das Gebäude neu über drei genutzte Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Obwohl ein Lifteinbau möglich wäre, wird darauf verzichtet und die Räume für Nebenräume und eine rückwärtige Erschliessung genutzt.

Kennzahlen des Objekts

Adresse	Aarauerstrasse 13
Parzellennummer	590
Gebäudenummer	169
Fläche	808 Quadratmeter
Baujahr	1830 bis 1832
Epoche/Baustil	Spätklassizismus
Besonderes	Kantonale Denkmalpflege und ISOS-Inventar

Aktuelle Nutzung

In der Liegenschaft sind aktuell zwei Parteien eingemietet. Im Erdgeschoss befindet sich die Brockenstube Oberentfelden, im Obergeschoss der Armenische Schul- und Familienverein. Das Dachgeschoss wird aktuell nicht genutzt.

Künftige Nutzung

Im Erdgeschoss werden öffentliche oder private Gewerbe- oder Dienstleistungsflächen für eine Mieterschaft (Nutzfläche von etwa 120 Quadratmeter) oder zwei Mieterschaften (Nutzfläche von etwa 52 Quadratmeter bzw. 59 Quadratmeter) möglich sein. Das Erdgeschoss kann für Gastronomie (beispielsweise als Café oder Vereinslokal) genutzt werden. Im Ober- und im Dachgeschoss sind, auch im Interesse der Mieterträge, nur Büro- bzw. Wohnnutzungen geplant.

Es wurden Varianten für Vereins- und Büronutzung im Erd- und Obergeschoss sowie Wohnnutzung (Ober- und Dachgeschoss) aufskizziert, so dass die Machbarkeit belegt ist. Die vorgeschlagenen Grundrisse liegen als Vorprojektskizzen vor.

Sanierungs- und Umbaumassnahmen

Das Gebäude befindet sich insgesamt in gutem baulichem Zustand. Fassade, Dach und Fenster wurden 2020 erneuert und sind weitgehend intakt. Die tragenden Bauteile sind solide, der Innenausbau sowie die Haustechnik sind jedoch veraltet. Eine detaillierte Substanzanalyse mit punktuellen Untersuchungen (Böden, Decken, Wandverkleidungen) steht noch aus.

Technische Installationen

Sämtliche Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen werden erneuert. Die bestehende Gasheizung wird durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt. Bestehende Radiatoren werden, wo sinnvoll, beibehalten und ansonsten durch eine Bodenheizung ersetzt.

Böden und Decken

Aufgrund von Schallschutz- und statischen Anforderungen werden Böden und Holzbalkendecken neu aufgebaut. Im Erdgeschoss wird die Bodenplatte bei Bedarf ersetzt, um Radonbelastungen zu vermeiden.

Wände und Dämmung

Die massiven Aussenwände benötigen kaum zusätzliche Dämmung. Wo erforderlich, ist eine dezente Innendämmung vorgesehen. Erhaltenswerte Wand- und Deckenverkleidungen werden restauriert.

Erdgeschoss

Für die gewerbliche Nutzung entstehen neue WC-Anlagen und Technikräume im rückwärtigen Teil.

Obergeschoss

Die Räumlichkeiten werden so saniert, dass eine Nutzung als Bürofläche möglich ist.

Dachgeschoss

Geplant ist ein Ausbau zu einer Loftwohnung mit zusätzlichem Sommerzimmer im Dachspitz.

Vorplatz

Der Vorplatz zur Aarauerstrasse wird gestalterisch aufgewertet und als Vorgarten genutzt.

Mieterträge

Aus den bestehenden Mietverhältnissen erhält die Einwohnergemeinde jährliche Mietzinsen von CHF 9'600.

Nach der Sanierung wird mit folgenden marktkonformen Mieterträgen gerechnet:

Geschoss	Nutzung / Flächen	Preis/m²	Mietzins/Jahr
Erdgeschoss	Vereinslokal / 52 m ²	CHF 150	CHF 7'800
Erdgeschoss	Versammlungsraum / 59 m ²	CHF 150	CHF 8'850
Obergeschoss	Vereinsbüro / 62 m ² und 73 m ²	CHF 180	CHF 24'300
Dachgeschoss	Loftwohnung etwa 124 m ² und Risalit mit 20 m ²	CHF 220	CHF 27'280
Total			CHF 68'230

Richtkostenzusammenstellung

Die Kostenschätzung des Büros Robert & Esslinger für die Sanierung und Umbau beläuft sich auf CHF 1,82 Millionen zuzüglich CHF 80'000 für Umgebungskosten, was einem Total von CHF 1,9 Millionen entspricht. Die aktuelle Kostenschätzung basiert auf Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte und weist eine Genauigkeit von $\pm 20\%$ aus.

Die Kubatur der gesamten Liegenschaft beträgt 2051,25 Kubikmeter und es werden mit der Sanierung 648,2 Quadratmeter um- und ausgebaut.

Finanzielle Auswirkungen

Die Liegenschaft gehört wegen ihrer Zugehörigkeit zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ordnet sich somit in das Verwaltungsvermögen der Gemeinde unter. Die getätigten Investitionsausgaben sind linear während 35 Jahren abzuschreiben.

Haltung des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Sanierung und der Umbau der Liegenschaft wirtschaftlich sinnvoll sind. Wie aus den Ausführungen hervorgeht, kann die Einwohnergemeinde nach Vollendung des Bauvorhabens und bei vollständiger Nutzung der Flächen einen angemessenen und nachhaltigen Ertrag erzielen. Die mit dem Projekt verbundenen finanziellen und betrieblichen Risiken werden als vertretbar eingeschätzt.

Mit der Sanierung und dem Umbau wird der langfristige Werterhalt der Liegenschaft sichergestellt und die Grundlage für eine zeitgemässe Nutzung geschaffen. Der Gemeinderat erachtet das Projekt daher als zweckmässige Investition in den Erhalt und die Ertragskraft des gemeindeeigenen Immobilienportfolios.

Zuständigkeit

Ausgaben und Aufwände für die Erfüllung von bestehenden Aufgaben dürfen mit dem Budget bewilligt werden, wenn sie pro Einzelfall 2 % der budgetierten Gemeindesteuererträge nicht übersteigen. Beträge, die diese Limiten übersteigen oder deren Rechnungsweg sich über mehrere Jahre erstreckt, bedürfen eines Verpflichtungskredits (§ 19 Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden, Gemeindeverbände und Gemeindeanstalten, Finanzverordnung).

Die Gesamtbaukosten von CHF 1,9 Millionen übersteigen 2 % der budgetierten Gemeindesteuererträge. Daher ist der Einwohnergemeindeversammlung ein Verpflichtungskredit zu unterbreiten.

Antrag:

Für die Sanierung und den Umbau des alten Gemeindehauses sei ein Verpflichtungskredit von CHF 1'900'000 zu genehmigen.

6. Sanierung und Umbau Dorfstrasse 5; Verpflichtungskredit von CHF 1'900'000

Die Einwohnergemeinde ist Eigentümerin der Liegenschaft an der Dorfstrasse 5. Die Liegenschaft hat einen sehr grossen Sanierungsbedarf. Der Kredit für eine umfassende Sanierung zusammen mit der Engelscheune wurde von der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. November 2024 zurückgewiesen.

Aufgrund der vorgebrachten Wortmeldungen aus der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. November 2024 wurde das Projekt in der Zwischenzeit geändert. Folglich wird ein Projekt ohne die Engelscheune beantragt. Gegenüber dem im November 2024 vorgelegten Projekt erhält die Liegenschaft im Bereich der heutigen Fahrradwerkstätte, Sitzplätze bzw. Balkone und ein eigenes Treppenhaus mit Lift. Dadurch werden die Nutzflächen pro Stockwerk grösser.

Das Architekturbüro Leutwyler & Sandmeier hat bereits den Wiederaufbau der Engelscheune durchgeführt und kennt die Liegenschaft bestens. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Branchenkollegen wurden diverse Vorschläge unterbreitet, welche eingehend geprüft wurden. Die nun vorgelegte Variante bringt den grössten Mehrwert für die Gemeinde.



Visualisierung (Entwurf)

Kennzahlen des Objekts

Adresse	Dorfstrasse 5
Parzellennummer	428
Gebäudenummer	111
Fläche	296 Quadratmeter
Baujahr	1900

Aktuelle Nutzung und Mietverträge

Im Erdgeschoss besteht ein Mietvertrag zur Nutzung eines Raumes als Showroom. Die übrigen Teile der Liegenschaft werden nicht genutzt, da die Räumlichkeiten nicht bewohnbar bzw. nutzbar sind.

Aus dem bestehenden Mietverhältnis erhält die Einwohnergemeinde einen jährlichen Mietzins von CHF 600.

Künftige Nutzung und Mietverträge

Nach dem Umbau und der Sanierung wird mit folgender Nutzung mit marktkonformen Mieterträgen gerechnet:

Geschoss	Nutzung	Zimmer	Fläche	Zins/Jahr
Parterre	Gewerbe/Wohnung	3,5	86 m ²	CHF 17'200
1. Obergeschoss	Gewerbe/Wohnung	3,5	87 m ²	CHF 17'400
2. Obergeschoss	Wohnung	3,5	97 m ²	CHF 19'400
Dachgeschoss	Wohnung	3,5	96 m ²	CHF 19'200
Total				CHF 73'200

Die Berechnung des jährlichen Mietzinses erfolgt mit einem einheitlichen Quadratmeterpreis von CHF 200.

Aus der Aufstellung geht hervor, dass auch eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses möglich wäre. Entsprechende Interessenten sind vorhanden. Weitere Verhandlungen werden fortgeführt, sobald der Kredit bewilligt ist. Die Kosten würden sich durch eine gewerbliche Nutzung nicht erhöhen.

Sanierungs- und Umbaumassnahmen

Das bestehende Gebäude befindet sich in einem nicht mehr bewohnbaren Zustand. Derzeit erfolgt die Erschliessung der Obergeschosse über das bestehende Ladenlokal. Im Rahmen der geplanten Sanierung werden sämtliche Zwischenböden entfernt und neu aufgebaut, um eine zeitgemässe Gebäudestruktur zu schaffen.

Durch die umfassende Erneuerung kann auf jedem Stockwerk eine 3,5-Zimmer-Wohnung im Neubaustandard realisiert werden. Die neue Erschliessung erfolgt künftig über ein Treppenhaus mit Lift im rückwärtigen Bereich. Zudem besteht die Möglichkeit, Balkone anzubauen, wodurch die Wohnqualität der künftigen Wohnungen deutlich erhöht wird.

Richtkostenzusammenstellung

Die Kosten für die komplette Sanierung und Umbau der Liegenschaft werden wie folgt berechnet:

Kostenpunkt	Kosten
Bauland und Gebäude (<i>im Eigentum der Gemeinde</i>)	CHF 0
Abbrüche und Heizung	CHF 100'000
Sanierung und Umbau	CHF 1'725'000
Umgebung	CHF 25'000
Nebenkosten	CHF 50'000
Total	CHF 1'900'000

Finanzielle Auswirkungen

Die Liegenschaft gehört zum Finanzvermögen. Die getätigten Investitionsausgaben werden direkt der Bilanz belastet und erscheinen somit nicht im Budget. Die Liegenschaften des Finanzvermögens werden nicht abgeschrieben, sondern nach den Richtlinien des Kantons bewertet. Diese Bewertung kann nach erfolgreichem Abschluss des Projekts zu einer Aufwertung oder zu einer Abwertung führen. Massgebend sind die erzielten Einnahmen und deren Kapitalisierung.

Einnahmen/Ausgaben	Zinssatz	Kosten/Ertrag pro Jahr
Mietzinseinnahmen	gemäss Tabelle mit Mietzinsen	CHF 73'200
Kredit CHF 1'900'00	1 % (Zinssatz für eine 10-jährige Festhypothek für die Gemeinde)	CHF - 19'000
Nicht überwälzbare Nebenkosten	etwa 10 %, da Objekt neuwertig	CHF - 7'320
Amortisation	1 % des Kreditbetrages (beim Finanzvermögen nicht notwendig)	CHF - 19'000
Überschuss pro Jahr		CHF 27'880

Haltung des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Sanierung und der Umbau der Liegenschaft wirtschaftlich sinnvoll sind. Wie aus den Ausführungen hervorgeht, kann die Einwohnergemeinde nach Vollendung des Bauvorhabens und bei vollständiger Nutzung der Flächen einen angemessenen und nachhaltigen Ertrag erzielen. Die mit dem Projekt verbundenen finanziellen und betrieblichen Risiken werden als vertretbar eingeschätzt.

Mit der Sanierung und dem Umbau wird der langfristige Werterhalt der Liegenschaft sichergestellt und die Grundlage für eine zeitgemässe Nutzung geschaffen. Der Gemeinderat erachtet das Projekt daher als zweckmässige Investition in den Erhalt und die Ertragskraft des gemeindeeigenen Immobilienportfolios.

Zuständigkeit

Ausgaben und Aufwände für die Erfüllung von bestehenden Aufgaben dürfen mit dem Budget bewilligt werden, wenn sie pro Einzelfall 2 % der budgetierten Gemeindesteuererträge nicht übersteigen. Beträge, die diese Limiten übersteigen oder deren Rechnungsweg sich über mehrere Jahre erstreckt, bedürfen eines Verpflichtungskredits (§ 19 Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden, Gemeindeverbände und Gemeindeanstalten, Finanzverordnung).

Die Gesamtbaukosten von CHF 1,9 Millionen übersteigen 2 % der budgetierten Gemeindesteuererträge. Daher ist der Einwohnergemeindeversammlung ein Verpflichtungskredit zu unterbreiten.

Antrag:

Für die Sanierung und den Umbau der Liegenschaft an der Dorfstrasse 5 sei ein Verpflichtungskredit von CHF 1'900'000 zu genehmigen.

7. Budget 2026 mit Steuerfuss

Das Budget 2026 rechnet mit einem Ertragsüberschuss von CHF 992'220. Der Steuerfuss beträgt wie im Vorjahr 113 %. Gemäss kantonalen Vorschriften müssen die Liegenschaften des Finanzvermögens alle vier Jahre neu bewertet werden. Anders als früher wird die Berechnung der neuen Buchwerte vorgezogen und kann somit in das Budget einfließen. Die Neubewertung hat zur Folge, dass aufwandseitig eine Abwertung von CHF 193'094 und auf der Ertragsseite Buchgewinne von CHF 4'482'364 zu budgetieren sind. Bei fünf Baurechtsparzellen wurden die als Grundlage für die Baurechtszinsberechnung massgebenden Quadratmeterpreise erhöht. Netto wirken sich die Bewertungen mit CHF 4'289'270 positiv auf das Ergebnis der Erfolgsrechnung aus. Klammert man die Neubewertung aus, würde ein Aufwandüberschuss von CHF 3,29 Millionen resultieren.

Im nächsten Jahr erhält Oberentfelden eine erheblich höhere Finanzausgleichszahlung. Die zugesicherte Zahlung beträgt knapp CHF 5 Millionen und liegt somit rund CHF 1,5 Millionen über der Vorjahreszahlung. Davon entfallen fast CHF 1,1 Millionen auf den Mindestausstattungsanteil. Im Jahr 2025 belief sich dieser auf CHF 123'000 und in den beiden vorangehenden Jahren fielen sogar keine Mindestausstattungsbeiträge an. Dieses Instrument greift, wenn eine Gemeinde trotz des Steuerkraftausgleichs nicht das festgelegte minimale Ressourcenniveau erreicht. In einem solchen Fall erhält die Gemeinde zusätzliche Beiträge, um dieses Niveau zu sichern. Diese Regelung gewährleistet, dass alle Gemeinden im Kanton Aargau über eine angemessene finanzielle Ausstattung verfügen, um ihre Aufgaben erfüllen zu können.

Der Gesamtumsatz der Erfolgsrechnung beläuft sich mittlerweile auf CHF 57,1 Millionen. Davon entfallen CHF 37,4 Millionen auf den steuerfinanzierten Bereich. Die restlichen Umsätze fallen bei den gebührenfinanzierten Eigenwirtschaftsbetrieben Wasserwerk, Abwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft, Elektrizitätsversorgung und Holzschnitzelheizung an.

Die sehr angespannte finanzielle Situation von Oberentfelden wird verdeutlicht durch das prognostizierte Minus von fast CHF 4 Millionen in der betrieblichen Tätigkeit. Die gebundenen, nicht beeinflussbaren Ausgaben steigen von Jahr zu Jahr an und schränken den Handlungsspielraum sehr stark ein. Beispielsweise müssen für die zu tragenden Pflegekosten im ambulanten und stationären Bereich mittlerweile CHF 1,7 Millionen budgetiert werden. Dies bedeutet innerhalb der letzten sieben Jahren eine kontinuierliche Steigerung um CHF 700'000. Ein weiteres Beispiel sind die vom Kanton verrechneten Restkosten für Sonderschulung und Heimaufenthalte. Diese belaufen sich im Jahr 2026 auf mehr als CHF 2,5 Millionen. Seit dem Jahr 2020 haben sich diese um einen Drittel – rund CHF 640'000 – erhöht.

Das Budget der Einwohnergemeinde und der Eigenwirtschaftsbetriebe rechnet mit Investitionsausgaben von CHF 7,5 Millionen. Die Investitionen der Einwohnergemeinde ohne Eigenwirtschaftsbetriebe belaufen sich auf CHF 2'180'000. Davon entfallen CHF 1,9 Millionen auf den separat traktandierten Verpflichtungskredit für die Sanierung des alten Gemeindehauses. Der Rest verteilt sich auf den Strassenbau und die laufenden Projekte im Bereich der Raumordnung. Die Selbstfinanzierung liegt bei CHF 3'492'369. Damit können die geplanten und die bereits beschlossenen Investitionen vollständig mit eigenen Mitteln finanziert werden. Der Finanzierungsüberschuss beträgt rund CHF 1,3 Millionen.

Der Gemeindeversammlung wird ein separater Kredit für die Sanierung und den Umbau der Dorfstrasse 5 zur Genehmigung vorgelegt. Diese Investition betrifft das Finanzvermögen der Gemeinde und hat keine direkte Auswirkung auf die Investitionsrechnung. Die Ausgaben werden direkt der Bilanz belastet und sind somit im Budget nicht abgebildet.

Antrag:

Das Budget 2026 mit einem gleichbleibenden Steuerfuss von 113 % sei zu bewilligen.

Oberentfelden, 20. Oktober 2025

GEMEINDERAT OBERENTFELDEN