



Ortsbürgergemeinde Oberwil-Lieli

Einladung zur

Ortsbürgergemeindeversammlung vom Freitag, 14. Juni 2019

**19.30 Uhr, Mehrzweckraum im Kindergarten an der
Prügelgasse 14, Oberwil-Lieli**

anschliessend Nachtessen, organisiert durch die Ortsbürgergemeinde Oberwil-Lieli

Traktanden

1. Genehmigung Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 23.11.2018
2. Passation Rechenschaftsbericht 2018
3. Genehmigung Erfolgsrechnung und Bilanz 2018 der Ortsbürgergemeinde
4. Genehmigung Reglement über die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht von Oberwil-Lieli
5. Erteilung Ortsbürgerrecht an
 - 5.1 Bader Marc
 - 5.2 Bader Fabian
 - 5.3 Strebel Manuel Javier
 - 5.4 Strebel Sina Virpi
6. Genehmigung Verpflichtungskredit von CHF 5'000'000 für die Erstellung eines Ortsbürger-Mehrfamilienhauses
7. Aufnahme Darlehen von CHF 5'000'000 der Einwohnergemeinde für die Finanzierung der Baukosten des Ortsbürger-Mehrfamilienhauses
8. Verschiedenes und Umfrage

Aktenauflage

Allfällige Akten zu den Verhandlungsgegenständen liegen - gestützt auf § 23 Gemeindegesetz - in der Zeit von Freitag, 31. Mai 2019 bis und mit Freitag, 14. Juni 2019 während den Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung bei der Gemeindekanzlei oder auf der Homepage www.oberwil-lieli.ch zur Einsichtnahme auf. Kopien vom Protokoll, vom Reglement, von der Rechnung 2018 sowie vom Rechenschaftsbericht 2018 können telefonisch unter 056 648 42 22 oder per Email gemeindekanzlei@oberwil-lieli.ch bestellt werden.

Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Oberwil-Lieli:

Montag, 8 - 12 und 14 - 18.30 Uhr

Dienstag bis Donnerstag, jeweils 8 - 12 und 14 - 16 Uhr

sowie Freitag, 8 - 12 Uhr

(und Termine nach Vereinbarung)

Erläuterungen und Anträge

1. Genehmigung Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 23.11.2018

Das Protokoll der letzten Ortsbürgergemeindeversammlung kann während der Aktenauf-
lage eingesehen oder in Papierform bestellt werden.

<i>Antrag des Gemeinderates:</i>	Genehmigung Protokoll der Ortsbürgergemein- deversammlung vom 23. November 2018
----------------------------------	--

2. Passation Rechenschaftsbericht 2018

Jahresbericht 2018

Der ausführliche Jahresbericht zu den Themen Holzernte, Sturm Burglinde und Borkenkä-
fer, Pflege, Pflanzungen, Schnitzelheizungen und Schnitzcellagerplätze, Naturschutz,
Strassenunterhalt, Finanzielles, Weihnachtsbaumverkauf, Weihnachtsdorf, Brennholzpa-
villon, Hirsch und Biber, KEGA, Initiative «Ja für Euse Wald», Lehrlingskurs, Personelles,
sowie Aktivitäten und Spezielles in den einzelnen Gemeinden, steht auf der Homepage
www.oberwil-lieli.ch/politik/gemeindeversammlung/ortsburgergemeinde zum Nachlesen
oder Ausdrucken zur Verfügung. Der Bericht kann auch bei der Gemeindekanzlei angefor-
dert werden, 056 648 42 22.

Unter dem Titel **Oberwil-Lieli** schreibt Förster Christoph Schmid Folgendes:
«Leider hatten wir im Gebiet Falter und ums Waldhaus Oberwil sehr starke Sturm- und Kä-
ferschäden. Die entstandenen Jungwaldflächen konnten aber zu einem grossen Teil be-
reits wieder mit Eichen und Baumhaseln bestockt werden.»

<i>Antrag des Gemeinderates:</i>	Passation Rechenschaftsbericht 2018
----------------------------------	--

3. Genehmigung Erfolgsrechnung und Bilanz 2018 der Ortsbürgergemeinde

Die Jahresrechnung 2018 der Ortsbürgergemeinde schliesst insgesamt mit einem Ertragsüber-
schuss von CHF 4'607.15 ab. Aus dem Waldbetrieb resultiert ein Überschuss von
CHF 28'066.80 (Ertrag Nebenbetrieb), welcher gänzlich in die Forstreserve fliesst (Aufwand Nicht-
betrieb).

Ortsbürgergemeinde Erfolgsrechnung	Rechnung 2018		Budget 2018		Rechnung 2017	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0110 Legislative	3'407.85		4'500		3'581.05	
0220 Allgemeine Dienste	4'367.25		5'070		4'502.35	
0290 Waldhaus	5'877.15	7'882.00	10'640	8'000	7'692.05	7'818.00
8205 Nebenbetrieb		28'066.80	800	1'600	18'927.20	
8209 Nichtbetrieb	28'066.80		800			18'927.20
9610 Zinsen		1'858.90		1'900		1'900.00
9630 Liegenschaft des Finanzvermögens		8'518.50		8'500		8'541.00
Total Aufwand / Ertrag	41'719.05	46'326.20	21'810	20'000	34'702.65	37'186.20
9990 Abschluss (Ertrags-, Aufwandüberschuss)	4'607.15			1'810	2'483.55	
Total Ortsbürgergemeinde	46'326.20	46'326.20	21'810	21'810	37'186.20	37'186.20

Der Ertragsüberschuss von CHF 4'607.15 resultiert aus der allgemeinen Verwaltung, den Liegenschaften (inkl. Waldhaus) sowie der Verzinsung des Kontokorrentguthabens:

- Die allgemeine Verwaltung beinhaltet die Auslagen für die beiden Versammlungen der Ortsbürgergemeinde, Verwaltungsentschädigung sowie Vereinsbeiträge.
- Aus der Vermietung des Waldhauses wurden Einnahmen von CHF 7'882 generiert (Budget CHF 8'000). Der Betrieb des Waldhauses war mit Aufwendungen über total CHF 5'877.15 verbunden (Budget CHF 10'640).
- Auf die Verzinsung des Forstreservfonds wird unverändert verzichtet (kein Zinsaufwand). Das Kontokorrentguthaben gegenüber der Einwohnergemeinde wirft einen Zinsertrag von CHF 1'858.90 ab (Zinssatz 0.25%).
- Die Pachtzinseinnahmen beziffern sich auf CHF 8'518.50 (Ertrag aus Liegenschaften des Finanzvermögens).

Der gemeindeübergreifende Forstbetrieb Mutschellen schliesst mit einem Ertragsüberschuss von total CHF 107'990.71 ab. Es herrschte erhöhter Dienstleistungsbedarf nach Sturmschäden, was sich positiv auf den Dienstleistungsertrag auswirkte. Der Holzverkauf bewegte sich mit total rund CHF 600'000 im Rahmen der Budgetvorgaben.

Für Oberwil-Lieli beträgt der Überschussanteil CHF 28'066.80.

Unter Berücksichtigung der genannten Erläuterungen präsentiert sich die komprimierte Bilanz der Ortsbürgergemeinde wie folgt:

Ortsbürgergemeinde Bilanz	Anfangsbestand per 01.01.2018	Veränderung		Endbestand per 31.12.2018
		Zuwachs	Abgang	
1 Aktiven	5'521'846.48	47'815.45	15'141.50	5'554'520.43
1011 Kontokorrent mit Einwohnergemeinde	743'558.48	47'815.45	15'141.50	776'232.43
1080 Grundstücke Finanzvermögen	3'362'376.00			3'362'376.00
1404 Hochbauten allgem. Haushalt	1.00			1.00
1405 Waldungen allgem. Haushalt	1'415'911.00			1'415'911.00
2 Passiven	5'521'846.48	1'424'867.67	1'392'193.70	5'554'520.43
2910 Forstreservfonds	657'360.57	28'066.80		685'427.37
2950 Aufwertungsreserve	1'389'710.15			1'389'710.15
2990 Jahresergebnis (aus Abt. 0 und 9)	2'483.55	4'607.15	2'483.55	4'607.15
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	3'472'292.21	2'483.55		3'474'775.76

Die detaillierte Rechnung 2018 der Ortsbürgergemeinde finden Sie auf www.oberwil-lieli.ch. Sie kann auch bei der Abteilung Finanzen, Telefon 056 648 42 33 / Email finanzverwaltung@oberwil-lieli.ch bestellt werden.

Antrag des Gemeinderates:

Genehmigung Jahresrechnung 2018

4. Genehmigung Reglement über die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht von Oberwil-Lieli

Die Ortsbürgergemeinde Oberwil-Lieli verfügt noch über kein Reglement betreffend Aufnahme in das Ortsbürgerrecht. Deswegen hat die Ortsbürgerkommission gewünscht, dass ein Reglement erstellt und der Ortsbürgergemeindeversammlung unterbreitet wird.

Das zu genehmigende Reglement kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen oder bestellt werden.

<i>Antrag des Gemeinderates:</i>	Genehmigung Reglement über die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht von Oberwil-Lieli
----------------------------------	---

5. Erteilung Ortsbürgerrecht von Oberwil-Lieli an

5.1 Bader Marc, Jahrgang 2001

5.2 Bader Fabian, Jahrgang 2003

5.3 Strebel Manuel Javier, Jahrgang 2006

5.4 Strebel Sina Virpi, Jahrgang 2004

Bei den vier Gesuchstellern handelt es sich um Nachkommen von Ortsbürgerinnen. Da deren Vater nicht Ortsbürger ist, haben die vier bei der Geburt das Ortsbürgerrecht von der Gemeinde Oberwil-Lieli nicht erhalten.

Gestützt auf das zu genehmigende Reglement haben die Nachkommen von Ortsbürgern keine Einbürgerungsgebühr an die Ortsbürgergemeinde Oberwil-Lieli zu bezahlen.

<i>Antrag des Gemeinderates:</i>	Erteilung Ortsbürgerrecht von Oberwil-Lieli an <ul style="list-style-type: none">• Bader Marc, Jahrgang 2001• Bader Fabian, Jahrgang 2003• Strebel Manuel Javier, Jahrgang 2006• Strebel Sina Virpi, Jahrgang 2004
----------------------------------	--

6. Genehmigung Verpflichtungskredit von CHF 5'000'000 für die Erstellung eines Ortsbürger-Mehrfamilienhauses.

Die Ortsbürgerkommission hat beschlossen, das Anliegen eines Ortsbürgerblockes nun zu realisieren und zwar auf der Parzelle 46, welche der Ortsbürgergemeinde selber gehört, siehe den nachfolgenden Planausschnitt.



Es ist geplant, in einem ersten Schritt ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen auf dem Land der Ortsbürger zu erstellen, welche sich wie folgt aufteilen:

- 2 x 5 ½ Zimmer-Wohnungen
- 4 x 4 ½ Zimmer-Wohnungen
- 2 x 3 ½ Zimmer-Wohnungen
- 2 x 2 ½ Zimmer-Wohnungen,

des Weiteren sind 20 Tiefgargenplätze geplant.

Der Bau des Ortsbürger-Mehrfamilienhauses erfolgt im selben Projekt zusammen mit dem Bau des Mehrfamilienhauses durch die Einwohnergemeinde.

Die Synergien liegen dabei insbesondere beim Bau einer gemeinsamen Tiefgarage (wie es die Erschliessung des Gestaltungsplans vorsieht) sowie bei kostenmindernden Skaleneffekten.

Die Einfahrt für die Tiefgarage ist bereits mit dem Neubau des Beeler Blocks erstellt worden und kann ebenfalls genutzt werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt können zwei weitere Gebäude auf dem Land der Ortsbürger erstellt werden (diese sind nicht Bestandteil dieses Projektes / Antrags).

Die Finanzierung kann die Ortsbürgergemeinde selber nicht sicherstellen, deswegen ist dieses Geschäft mit dem nachfolgenden Geschäft Nummer 7 «Aufnahme Darlehen über

CHF 5'000'000 der Einwohnergemeinde für die Finanzierung der Baukosten des Ortsbürger-Mehrfamilienhauses.» gekoppelt.

Sofern eines der beiden Geschäfte scheitern sollte, ist die Realisation des Ortsbürgerblockes nicht möglich. Das Gleiche gilt für das entsprechende Kreditgeschäft, welches an der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. Juni 2019 traktandiert worden ist.

Die jährlichen Mietzinseinnahmen (exkl. Nebenkosten) werden auf rund CHF 288'000 geschätzt. Daraus resultiert eine Bruttorendite von ca. 4 % (gerechnet mit Baukosten und Landpreis).

Das Gebäude wird buchhalterisch alle vier Jahre neu bewertet, erstmals ab Fertigstellung. Eine allfällige Buchwertkorrektur ist erfolgswirksam.

Aktuell ist noch nicht definiert, wie die Einwohnergemeinde die Finanzierung der Baukosten strukturieren wird. Kalkulatorisch wird mit einer 100-prozentigen Fremdkapitalfinanzierung bei Zinssatz von 1 % gerechnet (Stand April 2019). Ein allfälliger Eigenkapitaleinsatz ist von der Liquiditätslage der Einwohnergemeinde abhängig. Die Liquidität der Einwohnergemeinde wird in den nächsten Jahren massgeblich beeinflusst durch Schaffung von Bauland im Ortsteil Lieli und anschliessendem Verkauf der Baulandparzellen (Traktandum 10 der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. Juni 2019; Zustimmung vom Kanton und Gemeinde vorausgesetzt), so dass allenfalls eine Finanzierung mit weniger oder sogar ohne Fremdkapital möglich sein wird.

Antrag des Gemeinderates:

**Genehmigung Verpflichtungskredit von
CHF 5'000'000 für die Erstellung eines Ortsbürger-
Mehrfamilienhauses.**

7. Aufnahme Darlehen von CHF 5'000'000 der Einwohnergemeinde für die Finanzierung der Baukosten des Ortsbürger-Mehrfamilienhauses.

Ausgangslage ist das unter Traktandum 6 behandelte Bauprojekt. Die Finanzierung der Baukosten des Mehrfamilienhauses kann die Ortsbürgergemeinde selber nicht sicherstellen. Die Einwohnergemeinde wird das benötigte Kapital von CHF 5'000'000 mittels Darlehen der Ortsbürgergemeinde zur Verfügung stellen (vorbehältlich der Zustimmung durch die Einwohnergemeindeversammlung). Aktuell ist offen, wie sich die Refinanzierung des Darlehens auf Seiten der Einwohnergemeinde ausgestalten wird. Kalkulatorisch wird mit einer 100-prozentigen Fremdkapitalfinanzierung bei einem Zinssatz von 1 % gerechnet. Die Liquidität der Einwohnergemeinde wird in den nächsten Jahren beeinflusst durch Schaffung von Bauland im Ortsteil Lieli und anschliessendem Verkauf der Baulandparzellen (Traktandum 10 der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. Juni 2019). Ein allfälliger Eigenkapitaleinsatz für das Darlehen an die Ortsbürgergemeinde ist von der Liquiditätslage der Einwohnergemeinde abhängig.

Die Darlehenskonditionen werden in einem separaten Darlehensvertrag geregelt. Die Verzinsung orientiert sich an den Refinanzierungskosten bei der Einwohnergemeinde. Für die Kapitalbeschaffung und mit dem Bau verbundenen administrativen Aufwendungen ist ein Aufschlag von 0.1 % auf die Refinanzierungskosten bei der Einwohnergemeinde vorgesehen. Die Rückzahlungsmodalitäten des Darlehens werden zum Zeitpunkt des Baustarts bzw. Kenntnis der effektiven Darlehenshöhe definiert.

Des Weiteren soll der Darlehensvertrag insbesondere auch folgende Punkte regeln:

- Rückzahlungsmodalitäten – es soll angestrebt werden, innerhalb von 15 Jahren ca. 50 % (CHF 2'500'000) des Darlehens zurückzuzahlen.
- Kündbarkeit des Darlehens – das Darlehen kann mit einer Frist von 12 Monaten jederzeit gekündigt werden.
- Gewinnverwendung – der Gewinn aus den Mieteinnahmen soll kurzfristig für die Rückzahlung des Darlehens verwendet und langfristig zum Nutzen der Gemeinde eingesetzt werden.

Antrag des Gemeinderates:

Zustimmung zur Aufnahme des Darlehens von CHF 5'000'000 der Einwohnergemeinde für die Finanzierung der Baukosten des Ortsbürger-Mehrfamilienhauses.

8. Verschiedenes und Umfrage

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERWIL-LIELI

Der Gemeindeammann: Die Gemeindegeschreiberin:



Dr. Ilias Läber



Cornelia Hermann

Für den stimmberechtigten Ortsbürger / die stimmberechtigte Ortsbürgerin

gilt diese Botschaft als Stimmkarte

für die Ortsbürgergemeindeversammlung vom Freitag, 14. Juni 2019

Die **beiliegende** Karte dient als **Stimmrechts-Ausweis**
Dieser ist beim Eintritt in das Versammlungslokal den Stimmzählern abzugeben.