



Ortsbürgergemeinde Oberwil-Lieli

Einladung zur

Ortsbürgergemeindeversammlung vom Freitag, 24. November 2023

Mehrzweckhalle Schulanlage Falter, Oberwil-Lieli, im Anschluss an die Einwohnergemeindeversammlung

Traktanden

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 23. Juni 2023
2. Budget 2024
3. Zusatzkredit Neubau Mehrfamilienhäuser Unterdorf
4. Verschiedenes und Umfrage

Aktenauflage

Allfällige Akten zu den Verhandlungsgegenständen liegen - gestützt auf § 23 Gemeindegesetz - in der Zeit von Freitag, 10.11.2023 bis und mit Freitag, 24.11.2023 während den Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung bei der Gemeindekanzlei oder auf der Homepage www.oberwil-lieli.ch zur Einsichtnahme auf. Kopien von Protokoll und Budget können telefonisch unter 056 648 42 22 oder per E-Mail 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. Juni 2023

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

<i>Antrag des Gemeinderates:</i>	Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgerge- meindeversammlung vom 23. Juni 2023
----------------------------------	---

2. Budget 2024

Erläuterungen zum Budget 2024

Das Budget 2024 der Ortsbürgergemeinde basiert auf der im Jahr 2018 beschlossenen Teil-
änderung des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden. Die Forstwirtschaft wird seit 2019
in der Funktion «Forstbetrieb» (8200) abgebildet. Der Ausgleich des Forstbetriebsergebnis-
ses geschieht über den Waldfonds.

Ortsbürgergemeinde Erfolgsrechnung	Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0110 Legislative	4'250		4'150		3'502	
0220 Allgemeine Dienste	4'645		4'640		4'559	
0290 Waldhaus	42'705	9'000	14'520	8'000	9'790	9'974
8200 Forstbetrieb	7'500	2'900	7'500	14'900	4'694	50'630
8200 Entnahme aus Waldfonds		4'600				
8200 Einlage in Waldfonds			7'400		45'935	
9610 Zinsen	20'000	5'000	4'000	1'000	70	823
9630 Liegenschaft des Finanzvermögens		8'330	4'600	8'300		9'275
9990 Abschluss (B2024 Aufwandübersch.)		49'270		14'610	2'150	
Total Ortsbürgergemeinde	79'100	79'100	46'810	46'810	70'701	70'701

Allgemeine Verwaltung (Funktion 0110, 0220, 0290)

Die budgetierten Ausgaben für u.a. die Gemeindeversammlung, externe Bilanzrevision, Sitzungsgelder der Ortsbürgerkommission, Repräsentationen, Verwaltungsentschädigung an die Einwohnergemeinde, Waldhüttenwart sowie die Einnahmen aus der Vermietung des Waldhauses sind im gleichen Rahmen wie das Vorjahresbudget. Beim Waldhaus ist der Anschluss an die Kanalisation geplant. Hierzu sind bereits im Budget 2023 baulichen Kosten von CHF 4'500 reserviert, weitere Teilaufwände von CHF 30'000 sind im Budget 2024 berücksichtigt.

Forstbetrieb (8200)

Oberwil-Lieli ist mit 26 % am Erfolg des regionalen Forstbetriebs Mutschellen beteiligt. Für 2024 rechnet der Forstbetrieb Mutschellen insgesamt mit einem Gewinn von CHF 11'000 (Budget 2023 CHF 56'800), unser Gewinnanteil beträgt CHF 2'900. Bei einem budgetierten Gesamtertrag von CHF 1'263'000 (Budget 2023 CHF 1'261'000) generiert der Verkauf von Nadelholz budgetierte Einnahmen von CHF 95'000 (Vorjahresbudget CHF 60'000). Beim Schnitzelholz werden Verkäufe in der Höhe von CHF 270'000 erwartet (analog Vorjahresbudget). Auch bei Laubholz wird mit höheren Erträgen kalkuliert (CHF +30'000 ggü. Budget 2023). Der Budgetwert von CHF 140'000 für Beiträge vom Kanton für die Waldpflege und Naturschutzprojekte nimmt gegenüber dem Vorjahresbudget um CHF 16'000 ab. Ebenfalls reduziert hat sich die Entschädigung von Gemeindeverbänden auf CHF 220'000 (Budget 2023 CHF 250'000), da neu der Schutzwald über den Kanton geregelt wird.

Auf der Aufwandseite budgetiert der Forstbetrieb gleichbleibende Personalkosten von insgesamt CHF 412'000 (Budget 2023 CHF 413'400). Im Weiteren wird bei Arbeiten durch Dritte mit einer Aufwandszunahme von CHF 7'000 im Vergleich zu Budget 2023 gerechnet. Der Budgetwert 2024 beträgt CHF 387'000. Ebenso ist für 2024 ein Mehraufwand von total CHF 35'000 budgetiert für den Ersatz und Unterhalt von einzelnen Gerätschaften. Die weiteren Positionen laut Budget 2024 des Forstbetriebs Mutschellen erfahren ggü. dem Budget 2023 keine nennenswerten Änderungen.

In der Funktion Forstbetrieb (8200) sind ebenfalls Kosten für Neophytenbekämpfung und Waldbegehung enthalten. Zudem wird der im Jahr 2020 durch den Forstbetrieb angeschaffte Teleskoplader - unser effektiver Kostenanteil ist CHF 14'000 - weiter abgeschrieben (Abschreibungsaufwand rund CHF 1'000). Der budgetierte Aufwandüberschuss in der Funktion «Forstbetrieb» von insgesamt CHF 4'600 wird gänzlich durch den Waldfonds finanziert.

Finanzen und Abschluss (9610, 9630, 9990)

Für das Darlehen an die Einwohnergemeinde im Zusammenhang mit dem Bau des Ortsbürger-Mehrfamilienhauses sowie für das Kontokorrentguthaben gegenüber der Einwohnergemeinde wird mit einem Zinssatz von 1.0 % kalkuliert (Budget 2023 0.1 %). Laut aktuellen Angaben der Architektin zum OBG-MFH ist bis Ende 2024 mit kumulierten Investitionen von CHF 4 Mio. zu rechnen. Die ersten massgebenden Kosten fallen nicht vor Anfang 2024 an. Entsprechend wird für 2024 mit einem durchschnittlichen Darlehen von CHF 2 Mio. kalkuliert. Der budgetseitige Zinsaufwand beträgt CHF 20'000. Die Verzinsung des Kontokorrentguthabens bringt der Ortsbürgergemeinde einen budgetierten Ertrag von CHF 5'000 ein. Im Weiteren ist der gesamte Pachtzins ertrag mit CHF 8'330 veranschlagt.

Nach Ausgleich des Forstbetriebs über den Waldfonds zeigt das Ortsbürgerbudget einen Aufwandüberschuss von CHF 49'270 CHF (Budget 2023 Aufwandüberschuss CHF 14'610). Dieser Mehraufwand im Vergleich zum Budget 2023 steht hauptsächlich im Zusammenhang mit den erwähnten Kosten zum Anschluss des Waldhauses an die Kanalisation sowie die Finanzierungskosten zum Bau des Mehrfamilienhauses im Unterdorf. Dieser Aufwandüberschuss ist tragbar. Die Gewinnvorträge per 31.12.22 belaufen sich auf rund CHF 3.5 Mio. Nach Fertigstellung des OBG-MFHs im Unterdorf werden die Mietzinseinnahmen die Baufinanzierungskosten decken.

Investitionsrechnung

Nachdem der Forstbetrieb Mutschellen im Jahr 2020 einen Teleskoplader gekauft hat (fahrbare Baumaschine zum Stapeln und Transportieren von Baumstämmen etc.) sind für 2024 von Seiten des Forstbetriebs keine Investitionen vorgesehen.

Weil der Bau des Mehrfamilienhauses im Unterdorf buchhalterisch innerhalb des Finanzvermögens (für Renditeobjekte) erfasst wird, betrifft es nicht die Investitionsrechnung, sondern direkt die Bilanz. Die Investitionsrechnung umfasst wesentliche Ausgaben mit einer mehrjährigen Nutzungsdauer, die als Verwaltungsvermögen (nicht Finanzvermögen) aktiviert werden. Daher ist der Bau des Mehrfamilienhauses nicht Bestandteil der Investitionsrechnung.

Das detaillierte Budget für das Jahr 2024 kann bei der Abteilung Finanzen (Telefon 056 648 42 33, E-Mail finanzverwaltung@oberwil-lieli.ch) bestellt werden. Bei Fragen zum Budget steht die Abteilung Finanzen gerne zur Verfügung.

Antrag des Gemeinderates:

Genehmigung des Budgets 2024

3. Zusatzkredit Neubau Mehrfamilienhäuser Unterdorf

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hatte am 14. Juni 2019 einen Verpflichtungskredit über CHF 5'000'000 für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle 46 bewilligt. Das Projekt hatte bereits eine lange Vorgeschichte. Aufgrund einer Einsprache im Baubewilligungsverfahren hat sich der Baustart massiv verzögert. Mit dem Einsprecher konnte glücklicherweise eine Lösung gefunden werden und im August 2023 konnte der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag unterzeichnet werden.

Die Arbeitsgruppe hat vor Baubeginn das Projekt eingehend geprüft und schlägt vor, es um folgende Punkte zu erweitern:

- Photovoltaikanlage
- Vier zusätzliche Wohnungen im Untergeschoss
- Fünf zusätzliche Parkplätze
- Schutzraum für 150 Personen

Die Kosten für die zusätzlichen Arbeiten stellen sich wie folgt zusammen:

Arbeit	Zusatzkosten (inkl. MwSt.)		Bemerkung
Baugrube	CHF	35'000	Aushub Schutzraum
	CHF	25'000	Aushub Parkplätze
	CHF	17'000	Aushub
Baumeisterarbeit	CHF	85'000	Schutzraum
	CHF	35'000	Schutzraumabteile
	CHF	65'000	5 Parkplätze
	CHF	50'000	Abdichtung WHG DK1
	CHF	120'000	WHG Stützmauer DK1
Gerüst	CHF	3'000	Ausbau WHG
Eingangsfront	CHF	25'000	Ausbau WHG
Spengler/ Flachdach	CHF	60'000	Ausbau WHG
Verputzte Aussendämmung	CHF	50'000	Ausbau 4 WHG
Sonnenschutz	CHF	3'000	Lamellenstoren
Elektroanlagen	CHF	10'000	Elektro Schutzraum
	CHF	5'000	Elektro Tiefgaragenplätze
	CHF	30'000	Ausbau 2 WHG
Photovoltaik	CHF	280'000	1 Seite Photovoltaik auf Dach
Heizungsanlage, Wärmeerzeugung, Kamin	CHF	15'000	Bodenheizung 2000 m ² inkl. Bodenisolierung
Lüftungsanlage	CHF	3'000	Ausbau WHG
Sanitäranlage	CHF	30'000	Ausbau WHG
Spezielle Sanitärapparate	CHF	11'000	Ausbau WHG
Kücheneinrichtungen	CHF	45'000	Ausbau WHG
Gipserarbeiten	CHF	10'000	Ausbau WHG
Schlosserarbeiten, Geländer	CHF	20'000	Stützmauer UG WHG
Schreinerarbeiten	CHF	10'000	Ausbau WHG
Innentüren	CHF	5'000	Ausbau WHG
Unterlagsböden, Überzüge	CHF	6'000	Überzug Schutzraum
	CHF	6'000	Hartbeton Tiefgaragenplätze
	CHF	5'000	Ausbau WHG
Bodenbeläge Platten, Nasszellen Platten, Wandbeläge Platten	CHF	8'000	Ausbau WHG
Bodenbeläge Vinyl	CHF	12'000	
Maler innen	CHF	5'000	
Architekt Baugesuch	CHF	10'000	Honorar Schutzraum
	CHF	5'000	Honorar Tiefgarage
	CHF	15'000	Ausbau WHG
Bauingenieur	CHF	15'000	Honorar für Schutzraum
	CHF	10'000	Garagenplätze
Umgebung	CHF	20'000	Ausbau UG
Total	CHF	1'164'000	

Die Zusatzkosten von CHF 1'164'000 werden zu CHF 465'600 (40%) zu Lasten der Einwohnergemeinde und zu CHF 698'400 (60%) zu Lasten der Ortsbürgergemeinde aufgeteilt. Gemäss § 90i Gemeindegesetz muss für die Mehrkosten ein Zusatzkredit bei den Gemeindeversammlungen eingeholt werden.

Gründe für die Erweiterung des Projekts

- **Photovoltaikanlage**
Gemäss Art. 45a Energiegesetz haben sind Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² mit einer Solaranlage zu bauen. Diese Gesetzgebung gilt erst seit Oktober 2022 und musste daher im ursprünglichen Projekt noch nicht berücksichtigt werden.
- **Vier zusätzliche Wohnungen im Untergeschoss**
Im Untergeschoss können vier weitere kleinere Studio-Wohnungen (1.5-2.5 Zimmer) realisiert werden. Diese Wohnungen können nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch als Büro genutzt werden.
- **Fünf zusätzliche Parkplätze**
Im Unterdorf parken jeweils viele Autos am Strassenrand. Es gibt nicht viele Parkplätze. Mit der Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen soll das Problem entschärft werden.
- **Schutzraum für 150 Personen**
Der Gemeinderat will einem allfälligen Mangel an Schutzräumen aktiv entgegenwirken. Im Untergeschoss der beiden Häuser kann ein Schutzraum für 150 Personen geschaffen werden.

Antrag des Gemeinderates:

Genehmigung Zusatzkredit CHF 698'400 Mehrfamilienhäuser Unterdorf

4. Verschiedenes und Umfrage

Oberwil-Lieli, 17. Oktober 2023/ab/svb

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERWIL-LIELI

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegeschreiber:

Dr. Ilias Läber



Stephan von Ballmoos

Für den stimmberechtigten Ortsbürger / die stimmberechtigte Ortsbürgerin

gilt diese Botschaft als Stimmkarte

für die Ortsbürgergemeindeversammlung vom Freitag, 24. November 2023

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