



Versammlung vom Montag, 11. November 2024

<b>Vorsitz:</b>	Reto Bissig, Gemeindeammann	
<b>Protokollführer:</b>	Philipp Schneider, Gemeindeschreiber-Stv.	
<b>Stimmzähler:</b>	Agnes Hüsser Köbi Brem	
<b>Verhandlungsfähigkeit:</b>	Total Stimmberechtigte	188
	Zur abschliessenden Beschlussfassung 1/5 oder	38
	Anwesend	39
<b>Referendum:</b>	Sämtliche heute Abend zu fassenden Beschlüsse können definitiv gefasst werden. Sie unterstehen nicht dem fakultativen Referendum, da das Quorum erreicht werden kann.	
<b>Stimmrecht:</b>	Die Gäste und die Gemeinderäte sind nicht stimmberechtigt. Die Presse ist nicht anwesend.	
<b>Zeit:</b>	19.30 bis 20.00 Uhr	
<b>Ort:</b>	Mehrzweckraum Rudolfstetten	

Reto Bissig, Gemeindeammann

Geschätzte Ortsbürgerinnen und Ortsbürger. Ich darf Sie herzlich zur heutigen Ortsbürgergemeindeversammlung begrüssen. Speziell begrüssen darf ich die anwesenden Gemeinderäte: Michèle Kaufmann, Patrik Luther und Michael Gutknecht. Jetzt mache ich doch wieder den Fehler beim Namen der Gemeinderäte, obschon ich gehofft habe, dass ich es jetzt besser machen kann. Vizeammann Sascha Käppeli hat sich für heute Abend entschuldigt. Von der Ortsbürgerkommission sind Rolf Hüsser, Paul Oggenfuss, Jolanda Hüsser und Felix Wiederkehr anwesend. Stefan Lüthy lässt sich als Kommissionsmitglied entschuldigen. Ebenfalls entschuldigen liess sich Annelies Wiederkehr. Von der Gemeindeverwaltung sind heute Gemeindeschreiber Urs Schuhmacher, der Leiter Abteilung Finanzen Nico Ardüser und Gemeindeschreiber-Stv. Philipp Schneider anwesend. Er wird auch das Protokoll verfassen. Den Förster des Forstbetriebs Mutschellen, Christoph Schmid, muss ich auch entschuldigen, da er heute Abend an der Ortsbürgergemeindeversammlung in Berrikon ist. Von der Finanzkommission ist heute Abend Matthias Brem anwesend. Als Stimmzähler amten heute Abend Agnes Hüsser und Köbi Brem. Ich komme zur Anwesenheitskontrolle: Von den stimmberechtigten 188 Ortsbürgern sind heute 39 anwesend. Das absolute Mehr liegt bei 38. Die heutigen Beschlüsse können somit abschliessend gefasst werden und unterstehen somit nicht dem fakultativen Referendum. Sie alle haben zusammen mit der Einladung die Traktandenliste erhalten. Gibt es Änderungsvorschläge zur Traktandenliste? Dies scheint nicht der Fall zu sein. Wir starten deshalb mit dem Traktandum 1.

## TRAKTANDEN ORTSBÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG

---

1. Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 10. Juni 2024

*Gemeindeammann Reto Bissig*

2. Genehmigung des Budgets 2025

*Gemeindeammann Reto Bissig*

3. Verschiedenes und Umfrage

*Gemeindeammann Reto Bissig*

- Projekt- und Kostenstandinformationen Areal Gemeindehaus
- Informationen der Ortsbürgerkommission und des Gemeinderats

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 10. Juni 2024 kann im Internet eingesehen und [www.rudolfstetten.ch](http://www.rudolfstetten.ch) unter heruntergeladen werden (Startseite beachten). Auf Wunsch kann das Protokoll bei der Abteilung Gemeindekanzlei in Papierform bestellt werden (Telefon: 056 648 22 10 / E-Mail: [gemeindekanzlei@rudolfstetten.ch](mailto:gemeindekanzlei@rudolfstetten.ch)).

Reto Bissig, Gemeindeammann

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 10. Juni 2024 konnte im Internet eingesehen und heruntergeladen werden. Weiter konnte es bei der Gemeindekanzlei angefordert werden. Gibt es Fragen oder Ergänzungen zum Protokoll. Dies scheint nicht der Fall zu sein. Wir kommen deshalb direkt zur Abstimmung.

**Antrag: Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle das Protokoll der Versammlung vom 10. Juni 2024 genehmigen.**

**Abstimmung: Mit grosser Mehrheit zu 0 Nein-Stimmen angenommen**

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Besten Dank an den Verfasser Philipp Schneider. Das Protokoll wurde somit abschliessend genehmigt.

Das vorliegende Budget 2025 der Ortsbürgergemeinde rechnet mit einem Gesamtaufwand von CHF 21'140 (Budget 2024: CHF 22'800) und einem Gesamtverlust (inklusive Forstwirtschaft) von CHF 14'090 (Budget 2024: CHF 15'850). Der Verlust wird durch das Eigenkapital gedeckt.

Der regionale Forstbetrieb Mutschellen rechnet mit einem Ertragsüberschuss von CHF 11'700 ab. Der Anteil der Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg beträgt daran CHF 1'700.

Das Kontokorrentguthaben der Ortsbürgergemeinde gegenüber der Einwohnergemeinde betrug bis ins Jahr 2021 rund CHF 1.8 Mio. Das Konto wird seit 2022 laufend mit den Auslagen für die Planung und den Bau des Ortsbürger-Mehrfamilienhauses auf dem Areal Gemeindehaus belastet. Der aktuelle Kontostand (Ende September 2024) beläuft sich auf rund CHF 918'000. Bis ins Jahr 2020 wurde dieses Guthaben des Kontokorrents zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde verzinst. Auf Grund der Tiefzinsphase (zeitweise Negativzins) wurde das Kontokorrentkonto ab 2021 nicht mehr verzinst. Mit der laufenden Bautätigkeit (Vorfinanzierung mit Verschuldung am Markt und Administration durch die Einwohnergemeinde) wird weiterhin (beidseitig) auf eine Verzinsung verzichtet. Der Verkauf der Baulandparzelle für die Erstellung des Mehrfamilienhauses an die Ortsbürgergemeinde (Verkaufspreis rund CHF 1.1 Mio. gemäss Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 7. Juni 2021) wurde bislang ebenfalls noch nicht vollzogen. Die Ortsbürgergemeinde stünde demnach eigentlich bereits heute in der Schuld der Einwohnergemeinde wenn dieser Verkauf bereits abgewickelt worden wäre. Nach Fertigstellung des Mehrfamilienhaus als Teil der Arealüberbauung Gemeindehaus wird die Ortsbürgergemeinde bei der Einwohnergemeinde verschuldet sein. Die Verzinsung des Kontokorrentguthabens wird dann wieder erfolgen können, wenn auch effektiv wieder ein Guthaben ausgewiesen wird.

Ortsbürgergemeinde (Beträge in CHF)	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	21'140	22'800	24'620.25
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	1'700	1'600	63'212.85
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-19'400</b>	<b>-21'200</b>	<b>7'584.00</b>
<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	5'350	5'350	38'592.60
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-14'090</b>	<b>-15'850</b>	<b>46'176.60</b>
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	0	0	0
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (Defizit)</b>	<b>-14'090</b>	<b>-15'850</b>	<b>46'176.60</b>

## Bericht zum Budget 2025

### Legislative und Exekutive

#### 0110

#### Legislative

3000.08

Die Sitzungsgelder der Ortsbürgerkommission werden auf CHF 1'200 veranschlagt.

3102.00

Die Einladungen zu den Ortsbürgergemeindeversammlungen werden in «einfacher Form» verwaltungsintern produziert. Die Kosten hierfür werden wiederum mit CHF 500 verrechnet. Das Binden des Rechnungsbandes kostet rund CHF 100.

- 3130.01 Die Portokosten für den Versand der Gemeindeversammlungsbrochüren betragen, wie in den Vorjahren, rund CHF 500.
- 3132.04 Für die externe Rechnungsprüfung wird der Anteil der Ortsbürgergemeinde mit CHF 550 belastet (analog den Vorjahren).
- 3170.20 Die Verpflegungskosten für die Ortsbürgergemeindeversammlungen werden wie in den Vorjahren bei CHF 5'000 belassen.

**0220 Allgemeine Dienste, übrige**

- 3612.00 Die Verwaltungsentschädigung an die Einwohnergemeinde beträgt CHF 1'300.
- 3635.04 Die Gutscheine für Weihnachtsbäume werden wiederum mit CHF 4'000 veranschlagt (Aufwand Jahresrechnung 2023 CHF 3'854).

**0290 Verwaltungsliegenschaften, übriges**

- 3134.00 Für die Liegenschaft Rüteneu wird erstmals die jährliche Prämie über CHF 320 der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) fällig.
- 3137.02 Die Ortsbürgergemeinde bezahlt gemäss Reglement an die Bodenverbesserungsanlagen CHF 2'790.

**0291 Waldunterstand Buechholz**

- 3101.00 Für den Brennholzeinkauf sind wiederum CHF 500 eingestellt. Die Einkäufe für 2023 beliefen sich auf CHF 205.
- 3134.00 Die Versicherung des Waldunterstands bei der AGV (Aargauische Gebäudeversicherung) kostet jährlich CHF 70.
- 3300.40 Die planmässigen Abschreibungen für den Waldunterstand belaufen sich auf CHF 3'090 (jährliche lineare Abschreibungen).
- 4470.00 Der Pachtzins für Pachtland ergibt Erträge von rund CHF 250 (Parzelle Nr. 520, Ägerete).
- 4470.08 Die Vermietung des Waldunterstands bringt einen Ertrag von schätzungsweise CHF 500 ein.

**3420 Freizeit**

- 3612.29 Der Beitrag an den Grillabend im Sommer ist mit CHF 1'000 vorgemerkt.

**8200 Forstwirtschaft**

- 4632.01 Der regionale Forstbetrieb Mutschellen budgetiert einen Ertragsüberschuss von CHF 11'700, wobei der Ertragsanteil für Rudolfstetten-Friedlisberg bei CHF 1'700 liegt.

**9630 Liegenschaften des Finanzvermögens**

- 4430.00 Die Pachtzinserträge für verpachtetes Ortsbürgerland ergeben CHF 4'600. Im Jahre 2026 wird das Ortsbürger-Mehrfamilienhaus fertiggestellt und ab Mitte des nächsten Jahres wird die Vermietung «starten» können. Somit kann in der Rechnung 2026 erstmals ein Mietertrag budgetiert werden, wobei auch die Betriebskosten und die Verzinsung im Aufwand budgetiert werden müssen.

**9990 Abschluss**

- 9001.00 Das Defizit der Erfolgsrechnung (inklusive Forstbetrieb) wird mit CHF 14'090 budgetiert. Dieses wird aus dem Eigenkapital der Ortsbürgergemeinde gedeckt.

**Weitere Informationen**

Details zum Budget 2024 sind auf der gemeindeeigenen Homepage [www.rudolfstetten.ch](http://www.rudolfstetten.ch) veröffentlicht. Auf Wunsch kann das Budget 2025 in Druckform bei der Abteilung Finanzen bestellt werden: E-Mail: [finanzen@rudolfstetten.ch](mailto:finanzen@rudolfstetten.ch).

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Es wurde wieder ähnlich zum Budget 2024 mit einem Verlust von CHF 14'090 budgetiert. Der Forstbetrieb Mutschellen schliesst total mit einem Gewinn von CHF 11'700, Anteil der Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sind CHF 1'700. Sie alle konnten das Budget während der Aktenaufgabe einsehen und ich möchte deshalb nicht jede einzelne Position durchgehen. Die meisten Aufwands- und Ertragspositionen sind in Summe ähnlich zu den Vorjahren. Ich möchte deshalb in die Runde fragen, ob es zum Budget 2025 Fragen, Anregungen oder Unklarheiten gibt. Wenn es keine Wortmeldungen gibt, möchte ich noch etwas zur Verzinsung des Guthabens der Ortsbürgergemeinde bei der Einwohnergemeinde sagen. Die Frage kam auf, weshalb nach der Negativzinswende nicht wieder eine Verzinsung eingeführt wurde. Sie konnten die entsprechenden Ausführungen in der Broschüre lesen. Gibt es hier zu Fragen oder Unklarheiten? Dies scheint nicht der Fall zu sein. Somit kommen wir zur Abstimmung.

**Antrag: Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle das Budget 2025 genehmigen.**

**Abstimmung: Mit grosser Mehrheit zu 0 Nein-Stimmen angenommen**

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Besten Dank. Auch das Budget 2025 wurde somit einstimmig und abschliessend angenommen.

Die Versammlung kann unter diesem Traktandum das Anfrage-, Vorschlags- und Antragsrecht geltend machen. Informationen aus Ortsbürgerkommission und Gemeinderat werden – soweit bekannt und verfügbar – durch den Gemeindeammann und Präsidenten der Ortsbürgerkommission anlässlich der Versammlung weitergegeben.

- Information der Ortsbürgerkommission
- Projekt- und Kostenstand Arealüberbauung Gemeindehaus

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Wir kommen zum Traktandum 3, Verschiedenes und Umfrage. Zum Punkt 1, Projekt und Kostenstandinformation über das Areal Gemeindehaus, würde ich das Wort gerne an Michael Gutknecht geben.

Michel Gutknecht, Gemeinderat:

Der Tiefbau in der 2. Etappe, innerhalb welcher das MFH der Ortsbürger gebaut wird, steht katuell in der Ebene 2 und folgt als nächstes die Bodenplatte für das Mehrfamilienhaus der Ortsbürger. Der Werkhof sollte Ende Juni 2025 betriebsbereit sein und die Erweiterung der Gemeindeverwaltung Ende Juli 2025. Die Mehrfamilienhäuser folgen dann im 3. Quartal 2026, wir sind zeitlich im Plan. Die Kostenprognose von der Bauleitung haben wir erhalten. Seit dem Kreditbeschluss im Sommer 2021 ist eine Bauteuerung von 15% nach dem Zürcher Baukostenindex aufgelaufen. Der Kostenstand übersteigt nun genau diese 15 % der genehmigten Kreditsumme durch die Ortsbürgergemeindeversammlung. Der Kredit wurde mit der Teuerung bewilligt und wir befinden uns somit innerhalb des bewilligten Kreditrahmens. Gibt es weitere Fragen? Wenn dies nicht der Fall ist, komme ich noch zum Ausblick. Am 9. Dezember 2024 findet der nächste Baustellenrundgang statt, anlässlich welchem dann auch die Innenräumlichkeiten besichtigt werden können. Treffpunkt ist um 16.30 Uhr vor dem Zehntenkeller. In der Grössenordnung Februar bis März 2025 findet dann wiederum der nächste Rundgang statt. Dieser wird auf der Gemeindehomepage und dem BBA publiziert.

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Besten Dank für diese Ausführungen. Der nächste Punkt ist zur Information bezüglich der Regelungen vom Haus Rütene. Das Haus Rütene ist an die Ortsbürgergemeinde heimgefallen, steht aktuell brach und die Ortsbürgerkommission möchte das Haus wieder mit Leben füllen. Die Kommission hat sich dazu Gedanken gemacht und für Vorschläge aufgerufen. Es wurden wenige Vorschläge eingereicht, es gab aber ein konkretes Interesse von Michael Stutz, welcher auf der Burkertsmatt das Bistro betreibt. Er möchte das Haus Rütene mieten und dort Eventveranstaltungen abhalten: Für Geburtstagsfeiern, für Anlässe von Vereinen, bei welchen das Catering über Michael Stutz erfolgen würde. Dies ist die Ausgangslage und das Angebot von Michael Stutz. Die Kommission hat sich mit dem Angebot innigst unterhalten. Es wurde ein Vertrag ausgehandelt, welcher aber noch nicht unterzeichnet wurde. Dieser Vertrag wäre für die Kommission und Michael Stutz unterschriftsfähig. Ich erläutere einige Eckpunkte: Mietdauer mind. 5 Jahre ab 1. Januar 2025 bis mind. 31. Dezember 2029. Dem Mieter wird eine Option eingeräumt für eine Verlängerung von weiteren fünf Jahre zu den gleichen Konditionen und Bestimmungen wie die ersten fünf Vertragsjahre. Es wird ein gefühlt tiefer Mietzins von CHF 1'200 pro Jahr angesetzt. Ein weiterer Vertragsbestandteil ist, dass Veränderungen baulicher Natur, durch den Mieter geplant, durchgeführt und finanziert werden. Die Ortsbürgerkommission muss jedoch immer vorgängig angefragt werden

und müssen die geplanten korrespondieren mit den gesetzlichen Anforderungen. Sämtliche Investitionen durch den Mieter gehen zu Lasten des Mieters. Bei einer Kündigung des Vertrages, egal durch welche Partei, fallen die Investitionen an die Ortsbürgergemeinde. Als Gegenleistung für diese Lösung ist ein marktmässig tiefer Mietzins. Die Gegenleistung für die Ortsbürger ist nicht nur ein saniertes und unterhaltenes Haus, sondern dass dies wieder sinnvoll zu Gunsten der Bevölkerung als auch die Vereine genutzt werden kann. Die Ortsbürgerkommission findet dies eine gute Sache und möchte dieser Möglichkeit eine Chance geben. Dies sind die Informationen zum Haus Rütene. Gerne möchte ich aber auch hören, was aus eurer Sicht dazu die Meinung ist.

André Meier:

Wir zahlen ja jetzt diese CHF 320 an Versicherungen. Kommen da noch mehr Kosten? Ist das das Einzige, was wir zahlen im Gegenwert von CHF 1'200?

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Die AGV-Prämie sind einzigen Kosten. Diese gehen zu Lasten der Ortsbürgergemeinde.

Theo Hüsser:

Den Vertrag finde ich eine gute Sache, jedoch habe ich eine Anschlussfrage: Was passiert, wenn z.B. das Dach undicht wird. Wer zahlt dies dann?

Reto Bissig:

Wenn Michael Stutz das Haus betreiben und vermieten möchte, dann muss er sich für den Unterhalt kümmern. Er hat das Interesse, das Dach wieder dicht zu machen. Gemäss Vertrag gehen sämtliche Investitionen zu Lasten des Mieters.

Robert Füglistaller:

Wie steht dies mit der Zufahrt und den Parkplätzen bei Events?

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Dies ist im Vertrag berücksichtigt, habe ich aber nicht namentlich erwähnt. Wenn man die Parkplätze anspricht, so müssen auch das Abfallmanagement berücksichtigt werden und das der Forst und Landwirtschaft rundherum nicht beeinträchtigt werden. Parkplätze sind gemäss Vertrag nicht vorhanden. Der Mieter muss für sich ein Konzept erarbeiten, wie das mit dem Transport der Gäste stattfinden soll. Ich möchte ansonsten Michael Stutz um seine Meinung fragen, falls du da schon Ideen hast.

Michael Stutz:

Parkplätze werden eine der grössten Herausforderungen sein. Entweder braucht es einen Shuttle oder ich prüfe auch, ob während des Anlasses bei der Burkertsmatt Parkplätze gemietet werden können.

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Weitere Voten und Anmerkungen dazu sehe ich nicht.

Paul Oggenfuss:

Bisher hat uns die CVJM CHF 250 pro Jahr an Miete bezahlt und diese hatten auch keine zusätzlichen Parkplätze ausser diesen bei der ehemaligen Waldhütte. CHF 1'250 stehen gegenüber den einzigen Kosten der AGV-Prämie. Bei grösseren Anlässen muss man bei der Burkertsmatt parkieren oder zu Fuss gehen. Wie wir das sehen, ist es nur die Gebäudeversicherung von CHF 320. Ich bin der Meinung, es sind mittlerweile CHF 380. Dies steht gegenüber dem Mietertrag von CHF 1'200. Ich denke, dass CHF 1'200 für uns ein gutes Geschäft sind, auch für Michael. Er muss dieses Risiko tragen. Dies ist eine Investition, welche er machen muss. Er muss diese amortisieren über die Anzahl der Mietjahre. Wir gehen nicht davon aus, dass es zum Worst Case kommt und das Dach anfängt durchzurinnen. Dies wäre denkbar, davon sind wir jetzt aber nicht ausgegangen. Das unternehmerische Risiko trägt Michael Stutz.

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Danke Paul für deine Ausführungen. Ich habe noch einen weiteren Punkt, welcher nicht auf der Liste steht. Jolanda Hüsser möchte per Ende Jahr aus der Ortsbürgerkommission zurücktreten. Somit wird das Feld für eine neue Person geöffnet, welche sich gerne bei uns melden darf. Kommissionsmitglied ist ein schönes Amt, bei welchem man etwas für die Heimat und die Leute leisten kann. In der Kommission ist eine gute Stimmung und ich kann es nur empfehlen. Jolanda, leider habe ich das Geschenk unterlassen. Ich möchte dies aber gerne an der nächsten Versammlung nachholen mit der entsprechenden Verdankung. Wir haben nicht viele gemeinsame Sitzungen gehabt, aber ich hatte einen positiven Eindruck von dir gewonnen, dass es bei dir immer vorwärts gehen soll. Dieser Drive ist in der Politik nicht üblich und hat mich beeindruckt. Das Geschenk und die Verabschiedung möchten wir gerne im Sommer 2025 nachholen. Vielen herzlichen Dank für deine Arbeit.

Jolanda Hüsser:

Das mit dem Geschenk nehme ich nicht übel. Die Stimmung in der Kommission ist wirklich super. Ich bin nun 10 Jahre in der Kommission und so schliesst sich ein Kreis, denn dazumal war das Haus Rütenen bereits eine Pendezenz. Nun hoffe ich, dass dies auf nächstes Jahr erledigt ist. Ich hoffe, dass die neue Person dann neue Pendenzen bearbeiten darf. Auch möchte ich dem Gemeinderat für die interessanten Sitzungen und Gespräche bedanken.

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Wer Interesse hat, darf sich bei den Mitgliedern der Ortsbürgerkommission oder der Gemeindekanzlei melden. Bevor ich zum Abschluss komme, frage ich in die Runde, ob es von eurer Seite noch Voten gibt.

Jules Hüsser:

Ich wüsste gerne, wie viele Bestattungen in den letzten zwei Jahren auf dem Waldfriedhof gewesen sind.

Reto Bissig, Gemeindeammann:

Wir haben zwei Bäume verkauft, aber es haben noch keine Bestattungen stattgefunden. Wenn keine weiteren Wortmeldungen folgen, dann möchte ich die Versammlung abschliessen. Ich danke für euer erscheinen. Nun gehen wir zum gemütlichen Teil über. Es gibt ein feines Nachtessen aus der Küche des Restaurant Pöstli. Vielen dank und einen schönen Abend.

Schluss 20.00 Uhr

***IM NAMEN DER  
ORTSBÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG  
RUDOLFSTETTEN-FRIEDLISBERG***

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber-Stv.

**SIG. R. BISSIG**

**SIG. P. SCHNEIDER**

Reto Bissig

Philipp Schneider