



8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
Gemeinde

Einladung zur Ortsbürger- gemeindeversammlung

**Einladung zur Ortsbürgergemeindeversammlung vom
Montag, 9. November 2026, 19.30 Uhr
im neuen Gemeindesaal Rudolfstetten-Friedlisberg**

Einladung zur Ortsbürgergemeindeversammlung

Liebe Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Der Gemeinderat und die Ortsbürgerkommission freuen sich, Sie zur diesjährigen «Winter-Ortsbürgergemeind» vom 9. November 2026 einladen zu dürfen.

Mit Beginn der neuen Amtsperiode 2026/2029 konnten auch die ersten MieterInnen im neu erstellten Mehrfamilienhaus der Ortsbürgergemeinde an der Buechholzstrasse 5 einziehen. Ein bedeutendes Projekt unserer Ortsbürgergemeinde kommt zu einem erfolgreichen Abschluss und wir können wahrlich Stolz darauf sein.

Das neue Ortsbürgerhaus hat auf das Budget 2027 einen direkten Einfluss. Es kommt nicht nur «umfangreicher» daher, wir können aus dem Mietertrag nun einen erfreulichen Ertragsüberschuss erzielen. Dieser beläuft sich auf mutmasslich CHF 130'550 im kommenden Jahr. Auch der Forstbetrieb Mutschellen trägt mit seiner erwarteten positiven «Ertragsausschüttung» von CHF 6'800 zum prognostizierten positiven Endjahresergebnis von CHF 83'630 bei.

Der Ortsbürgergemeinde wurde eine Waldparzelle über 3'976 m² im Islerenwald zum Kauf angeboten. Diese befand sich im Eigentum eines verstorbenen Ortsbürgers. Die Ortsbürgerkommission unterstützt diesen Landerwerb und empfiehlt der Ortsbürgergemeindeversammlung den Gemeinderat für diesen Landerwerb zu ermächtigen.

Daneben steht die Genehmigung des Protokolls der letzten Versammlung vom 1. Juni 2026 auf der Traktandenliste. Unter «Verschiedenes und Umfrage» kann Gemeindepräsident Reto Bissig aktuelle Informationen zu laufenden Geschäften aus der Ortsbürgerkommission abgeben.

Im Anschluss an die Versammlung wird wiederum das traditionelle «Nachtessen» serviert. Dazu ist eine rechtzeitige Anmeldung notwendig und auch wichtig! Die Anmeldung erfolgt vorzugsweise per E-Mail an gemeindekanzlei@rudolfstetten.ch oder telefonisch unter 056 648 22 10. Danke für die Anmeldung. Sie erleichtern uns damit die Organisation!

Wichtig: Ohne Anmeldung ist kein Nachtessen verfügbar. Das örtliche Restaurant Pöstli dankt ebenfalls für die Mitteilung.

Der Gemeinderat

Traktanden

1. Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 1. Juni 2026
Gemeindepräsident Reto Bissig
2. Ermächtigung des Gemeinderats zum Kauf der Waldparzelle Nr. 1718 (Isleren / Gesamtfläche 3'976 m²) zum Preis von CHF 8'964 (CHF 2.25/m²) zuzüglich Handänderungskosten
Gemeindepräsident Reto Bissig
3. Genehmigung des Budgets 2027
Gemeindepräsident Reto Bissig
4. Verschiedenes und Umfrage
 - Informationen aus der Ortsbürgerkommission
 - Gewinnung Mitglieder für Ortsbürgerkommission (2 Vakanzen)*Gemeindepräsident Reto Bissig*

Aktenauflage

Die zu den Traktanden vorliegenden Unterlagen können vom 26. Oktober bis 9. November 2026 während den ordentlichen Büroöffnungszeiten bei der Gemeindekanzlei/Gemeindehaus oder unter www.rudolfstetten.ch eingesehen werden.

Öffnungszeiten Gemeindehaus

Montag: 8.30 bis 11.30 Uhr, 14 bis 18.30 Uhr
Dienstag bis Donnerstag: 8.30 bis 11.30 Uhr und 14 bis 16.30 Uhr
Freitag: 7 bis 13.30 Uhr durchgehend

Botschaften zu den Traktanden auf den nachfolgenden Seiten bitte beachten.

Botschaften Ortsbürgergemeindeversammlung vom Montag, 9. November 2026

Traktandum 1

Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2026

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2026 kann im Internet eingesehen oder/und unter www.rudolfstetten.ch 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).

Antrag

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle das Protokoll der Versammlung vom 6. Juni 2026 genehmigen.

Traktandum 2

Ermächtigung des Gemeinderats zum Kauf der Waldparzelle Nr. 1718 (Isleren / Gesamtfläche 3'976 m²) zum Preis von CHF 8'964 (CHF 2.25/m²) zuzüglich Handänderungskosten

Ausgangslage

Die Waldparzelle Nr. 1192 im Islerenwald befindet sich im Eigentum des verstorbenen Ortsbürgers Thomas Oggenfuss selig. Die Parzelle grenzt direkt an diejenige der Ortsbürgergemeinde im Islerenwald an. Am 17. September 2026 wurde die Gemeindekanzlei kontaktiert. Dies mit der Anfrage ob die Gemeinde Interesse habe diese Waldparzelle käuflich zu erwerben. Die Erbin würde sich freuen, wenn die Parzelle ins Eigentum der Ortsbürgergemeinde übergehen und das Land künftig im «Ortsbürgerbesitz» verbleiben könnte.

Die Waldparzelle wurde durch den Förster des Forstbetriebs Mutschellen, Christoph Schmid, beurteilt und deren Wert an Hand der Erschliessung, dem Gelände, der Pflanzensoziologie und der Bestockung geschätzt. Als Grundwert wurde dabei der Bodenwert von CHF 1 pro m² eingesetzt. Mittels der vorstehenden Bewertungskriterien wurde die Parzelle entsprechend aufgewertet. Dies führt zu folgender Beurteilung.

	Erschliessung	Gelände	Pflanzensoziologie	Bestockung	Durchschnittspreis/m ²
Preis /m ³	SFr. 1.50	SFr. 3.00	SFr. 2.50	SFr. 2.00	SFr. 2.25
in Worten	einseitig Strassen	flach	29/7f feucht	Gestuft	
Total	3976 m²		SFr. 2.25	Fr.	8'946.00

Zu den vorstehenden Kosten für den Landerwerb kommen noch die Notariats- und Grundbuchgebühren dazu. Diese sollen durch die Ortsbürgergemeinde als Käuferin übernommen werden. Die Schätzung des Forstbetriebs sowie der Entwurf des notariellen Kaufvertrags können im Rahmen der Aktenauflage eingesehen werden.

Der Landerwerb erfolgt zu Lasten der Bilanz. Das heisst es erfolgt ein Zugang auf der Aktivseite (Grundstück) und die Ortsbürgergemeinde muss sich zusätzlich über das Kontokorrent der Einwohnergemeinde verschulden (Passivseite der Bilanz).

Haltung Ortsbürgerkommission

Das vorliegende Landgeschäft wurde durch die Ortsbürgerkommission positiv aufgenommen und vorgeprüft. Die Ortsbürgerkommission steht hinter den ausgehandelten Kaufbedingungen und empfiehlt der Ortsbürgergemeindeversammlung den Landerwerb zu tätigen und somit dem Gemeinderat die Ermächtigung zum Vertragsabschluss zu erteilen.

Antrag

Die Ortsbürgergemeinde wolle den Gemeinderat zum Kauf der Waldparzelle Nr. 1718 (Isleren / Gesamtfläche 3'976 m²) zum Preis von CHF 8'964 (CHF 2.25/m²) zuzüglich Handänderungskosten ermächtigen

Traktandum 3 Genehmigung Budget 2027

Das vorliegende Budget 2027 der Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg rechnet mit einem Gesamtaufwand von CHF 89'500 sowie Erträgen von CHF 173'100. Damit wird ein «Gewinn» von CHF 83'630 prognostiziert.

Die im Vergleich zu den Budgets und Rechnungsabschlüssen der letzten Jahre hohen Aufwände und Erträge resultieren aus der Vermietung der Wohnungen des neuen «Ortsbürger-Mehrfamilienhauses» auf dem Areal Gemeindehaus. Seit Mai 2026 konnten diese fortlaufend vermietet und bezogen werden. Zum Zeitpunkt des Drucks der Einladungsbroschüre sind vier von fünf Wohnungen vermietet (eine Vergabe ist offen). Für den Betrieb und damit den Unterhalt, das Verbrauchsmaterial, Ver- und Entsorgung, Versicherungen sowie Personalaufwand (Reinigung und Verwaltung), sind mutmassliche Aufwendungen von rund CHF 29'100 budgetiert. Demgegenüber stehen Mieterträge von rund CHF 159'600. Der Regionale Forstbetrieb Mutschellen rechnet mit einem Ertragsüberschuss von CHF 47'200 (Anteil Rudolfstetten-Friedlisberg 6'800).

Ortsbürgergemeinde	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
Betrieblicher Aufwand	34'780	23'640	20'661.75
Betrieblicher Ertrag	6'800	4'200	26'838.00
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-27'980	-19'440	6'176.25
Ergebnis aus Finanzierung	111'610	75'140	7'722.95
Operatives Ergebnis	83'630	55'700	13'899.20
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (Ertrag)	83'630	55'700	13'899.20

Bericht zum Budget 2027

0110 Legislative

- 3000.08 Die Sitzungsgelder der Ortsbürgerkommission werden wiederum auf CHF 1'200 veranschlagt.
- 3102.00 Die Einladungen zu den Ortsbürgergemeindeversammlungen werden wie immer verwaltungsintern produziert. Die Kosten hierfür werden wiederum mit CHF 500 verrechnet. Das Binden des Rechnungsbuches kostet rund CHF 100.
- 3130.01 Die Portokosten für den Versand der Einladungen zur Gemeindeversammlung betragen, wie in den Vorjahren 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 mit CHF 5'000 budgetiert. Hinzu kommen CHF 300 für das Mittagessen mit dem Kreisförster anlässlich des jährlichen Waldarbeitstags, welcher in den vergangenen Jahren auch durchgeführt, aber nicht separat budgetiert wurde.
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 (Rechnung 2025 CHF 3'800).
0290	Verwaltungsliegenschaften, übriges
3134.00	Die Versicherung für die Liegenschaft Rütenen bei der AGV (Aargauische Gebäudeversicherung) kostet jährlich CHF 250.
3137.02	Die Ortsbürgergemeinde bezahlt an die Bodenverbesserungsanlagen CHF 2'790.
4470.00	Der jährliche Mietzins für das Haus «Rütenen» beträgt CHF 1'200.
0291	Waldunterstand Buechholz
3101.00	Für den Brennholzeinkauf sind wiederum CHF 500 eingestellt.
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).
4470.08	Der Pachtzinsertrag ergibt rund CHF 250 (Parzelle Nr. 520, Ägerete). Die Vermietung des Waldunterstands bringt einen Ertrag von geschätzten CHF 500 ein.
3420	Freizeit
3612.29	Der Beitrag an den Grillabend im Sommer ist jährlich mit CHF 1'000 vorgemerkt.
8200	Forstwirtschaft
4632.01	Der Regionale Forstbetrieb Mutschellen budgetiert einen Ertragsüberschuss von CHF 47'200, wobei der Anteil für Rudolfstetten-Friedlisberg bei CHF 6'800 liegt.
9610	Zinsen
3401.01	Die Verzinsung des Kontokorrents Ortsbürgergemeinde/Einwohnergemeinde führt im Jahr 2027 mutmasslich zu Zinsaufwendungen von CHF 39'000.
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens
4430.00	Die Pachtzinserträge für verpachtetes Ortsbürgerland ergeben CHF 4'700.
9634	Liegenschaften des Finanzvermögens, Mehrfamilienhaus Buechholzstrasse 5
3430.40	Für den baulichen Unterhalt, Geräteersatz, Reparaturen werden CHF 5'000 (rund 3 % der zukünftigen Mieterträge) angenommen. In den ersten Betriebsjahren sollten noch keine grösseren Unterhaltsarbeiten notwendig sein. Die Garantiezeiten laufen dann noch.
3431.00	Das Service-Abo für die zum Gebäude gehörende Liftanlage kostet jährlich CHF 2'200. Die Wartung der Enthärtungsanlage (Wasser) kostet CHF 850. Diese Kosten können über die Nebenkosten den Mietern weiterrechnet werden.
3431.10	Die Filter für die Geräte der kontrollierten Wohnungslüftung müssen zweimal jährlich ausgetauscht werden. Dies verursacht Kosten von rund CHF 600. Auch hier erfolgt eine Weiterrechnung an die Mieter über die Nebenkosten.
3439.00	CHF 1'000 wurden für Kosten für Inserate budgetiert.

3439.10	Die Kosten für den Verbrauch im Bereich Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung werden auf knapp CHF 3'600 geschätzt. Der Stromverbrauch soll an Hand des laufenden Betriebs über die kommenden Monate bis zur nächsten Budgetierung genau in Erfahrung gebracht werden.
3439.30	Die mutmasslichen Gebäudeversicherungsprämien betragen CHF 2'400.
3612.00	Der Anteil für Lohnaufwand Verwaltung und Reinigung/Hauswartung wird mit CHF 13'400 budgetiert.
4430.01	Die mutmasslichen Mietzinseinnahmen inklusive Nebenkosten betragen CHF 159'600.
9990	Abschluss
9000.00	Die Erfolgsrechnung (inklusive Forstbetrieb) schliesst mutmasslich mit einem Ertragsüberschuss von CHF 83'630 ab.

Antrag

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle das Budget 2026 genehmigen.

Traktandum 4 **Verschiedenes und Umfrage**

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 Gemeindepräsidenten und die Ortsbürgerkommission anlässlich der Versammlung weitergegeben.

- Informationen aus der Ortsbürgerkommission
- Gewinnung Mitglieder für Ortsbürgerkommission (2 Vakanzen)
- Organisation «Ortsbürger-Heimattag» anlässlich Dorffest 2028 (19. – 21. Mai 2028)
- Termin Grillabend: Freitag, 13. August 2027, Waldunterstand Buechholz