Ortsbürgergemeinde Oberwil-Lieli

Einladung zur

Ortsbürgergemeindeversammlung vom Freitag, 27. November 2026

Mehrzweckhalle Schulanlage Falter,
Oberwil-Lieli

im Anschluss an die Einwohnergemeindeversammlung

Traktandenliste

		Seite
1.	Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 12. Juni 2026	3
2.	Budget 2027	3
3.	Kreditabrechnung Bau Mehrfamilienhaus Hagacherweg (Anteil Ortsbürgergemeinde)	5
4.	Verschiedenes und Umfrage	6

Aktenauflage

Die Akten zu den traktandierten Verhandlungsgegenständen liegen in der Zeit vom **13. bis 27. November 2026** während den ordentlichen Öffnungszeiten in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Oberwil-Lieli, im Oktober 2026 Gemeinderat Oberwil-Lieli

1. Genehmigung Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 12. Juni 2026

Das Protokoll der letzten Ortsbürgergemeindeversammlung kann während der Aktenauflage eingesehen oder in Papierform bestellt werden.

Antrag des Gemeinderates:	**Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 12. Juni 2026**

2. Budget 2027

Erläuterungen zum Budget 2027

Das Budget 2027 der Ortsbürgergemeinde basiert auf der im Jahr 2018 beschlossenen Teiländerung des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden. Die Forstwirtschaft wird seit 2019 in der Funktion «Forstbetrieb» (8200) abgebildet.
Die Dienststelle «Forstbetrieb» wird jeweils durch Einlagen in den Waldfonds bzw. Entnahmen aus dem Waldfonds ausgeglichen. Der Waldfonds besitzt Eigenkapitalcharakter. Er hat sich während der vergangenen Jahre laufend gestärkt und beträgt per Jahresabschluss 2025 CHF 899’509 (2020 CHF 710'700, 2018 CHF 685'400). Erstmals per 2023 und im Einklang mit dem Waldfondsreglement wurden die planmässigen jährlichen Abschreibungen von CHF 957 über den Waldfonds refinanziert. Diese Refinanzierung ist ebenfalls in den für 2027 budgetierten Waldfonds-Entnahmen berücksichtigt mit einem Anteil von CHF 1'000.
Das Budget 2027 der Ortsbürgergemeinde ist massgeblich beeinflusst durch die Vermietung der Wohnungen im Mehrfamilienhaus im Unterdorf. Die Vermietung startete per September 2025. Die Erträge sowie die Aufwände daraus sind im Budget abgebildet.
Für 2027 budgetiert die Ortsbürgergemeinde einen Ertragsüberschuss von CHF 317'430.

Ortsbürgergemeinde		**Budget 2027**		Budget 2026		Rechnung 2025	
Erfolgsrechnung		**Aufwand**	**Ertrag**	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0110	Legislative	4’360		4’360		6’446	
0220	Allgemeine Dienste	9’805		7’405		4’684	
0290	Waldhaus	25’135	10’000	31’595	10’000	47’790	11’658
8200	Forstbetrieb	5’000	12’400	6’000	7’600	2’187	47’421
8200	Rechnungsausgleich z.L. Waldfonds						
8200	Refinanz. Abschr. z.L. Waldfonds		1’000		1’000		957
8200	Einlage in Waldfonds	8’400		2’600		46’191	
9610	Zinsen	22’000	1’000	14’000	1’250	18’936	2’032
9630	Liegenschaft des Finanzvermögens	53’600	421’330	60’950	421’331	28’151	60’668
9990	Abschluss (B2027 Ertragsübersch.)	317’430		314’271			31’650
Total	**Ortsbürgergemeinde**	**445’730**	**445’730**	**441’181**	**441’181**	**154’386**	**154’386**

Allgemeine Verwaltung (Funktion 0110, 0220, 0290)

Die budgetierten Ausgaben für die Gemeindeversammlung, externe Bilanzrevision, Sitzungsgelder der Ortsbürgerkommission, Repräsentationen, Verwaltungsentschädigung an die Einwohnergemeinde, Waldhüttenwart sowie die Einnahmen aus der Vermietung des Waldhauses sind planerisch im gleichen Rahmen wie das Vorjahresbudget. Beim Waldhaus sollen im Jahr 2027 die WC-Anlage saniert werden, die Aussenbänke ersetzt und der Aussenplatz generell instand gestellt werden. Dazu sind im Budget 2027 CHF 17'000 berücksichtigt.

Forstbetrieb (8200)

Oberwil-Lieli ist mit rund 26 % am Erfolg des regionalen Forstbetriebs Mutschellen beteiligt. Für 2027 rechnet der Forstbetrieb Mutschellen insgesamt mit einem Gewinn von CHF 47’200 (Budget 2026 CHF 29’000), unser Gewinnanteil beträgt CHF 12’400. Der Forstbetrieb budgetiert einen Gesamtertrag von CHF 1'200'000 (Budget 2026 CHF 1'240'000). Dabei generiert der Verkauf von Schnitzelholz budgetierte Einnahmen von CHF 350'000 (Vorjahresbudget CHF 290'000). Der Verkauf von Christbäumen soll im Jahr 2027 CHF 100'000 einbringen, gleich viel wie für 2026 budgetiert. Auch beim Nadelholz und Laubholz wird mit einem unveränderten Verkaufserlös in der Höhe von insgesamt CHF 130'000 gerechnet. Hingegen reduzieren sich planerisch die Entschädigungen bzw. Beiträge vom Kanton auf CHF 160’000 (Budgetwert 2026 CHF 190'000). Ebenso werden mit einem Budgetwert von CHF 220'000 tiefere Entschädigung von Gemeinden und Gemeindeverbänden erwartet (Budgetwert 2026 CHF 290'000).
Auf der Aufwandseite des Forstbetriebs sind die gesamten Personalkosten gemäss Budget mit CHF 360'000 rund CHF 15'000 höher im Vergleich zum Vorjahresbudget. Eine Vakanz soll neu besetzt werden und ein neuer Lernender soll im Sommer 2027 beginnen. Der Aufwand für Arbeiten durch Dritte ist im Budget 2027 mit CHF 390'000 veranschlagt (Budget 2026 CHF 490'000). Andererseits rechnet der Forstbetrieb mit höheren Kosten bei Maschinen und Geräten, ein Plus von CHF 20'000, auf neu CHF 70'000. Dabei werden Möbel in Aufenthaltsraum und Werkstatt ersetzt sowie ein Betriebsfahrzeug angeschafft. Zudem steigt der Aufwand für die Aufbereitung der Holzschnitzel von CHF 100'000 auf CHF 110'000. Die weiteren Positionen laut Budget 2027 des Forstbetriebs Mutschellen erfahren gegenüber dem Vorjahresbudget keine nennenswerten Änderungen.

Unverändert wird der im Jahr 2020 durch den Forstbetrieb angeschaffte Teleskoplader - unser effektiver Kostenanteil ist CHF 14'000 - weiter abgeschrieben. Dieser Abschreibungsaufwand beträgt CHF 1'000 und wird über den Waldfonds refinanziert. Im Weiteren sind in der Funktion Forstbetrieb ebenfalls Kosten für Neophytenbekämpfung und Waldbegehung enthalten. Vor Ausgleich über den Waldfonds resultiert in der Funktion Forstbetrieb ein budgetierter Ertragsüberschuss von CHF 8'400. Dieser Überschuss wird in den Waldfonds gebucht, wodurch die Funktion Forstbetrieb budgetseitig ausgeglichen wird.

Für 2027 sind bei der Ortsbürgergemeinde keine Investitionsprojekte für die Investitionsrechnung vorgesehen.

Finanzen und Abschluss (9610, 9630, 9990)

Der Bau des Mehrfamilienhauses im Unterdorf ist abgeschlossen, die Wohnungen werden seit September 2025 vermietet. Die Firma Vimova ist für die Verwaltungs-Tätigkeiten beauftragt. Dazu sind im Budget CHF 15'000 veranschlagt. Beim Budget 2027 wird eine Vollvermietung mit einem Nettomietertrag von CHF 359'000 berücksichtigt.
Für das Darlehen von der Ortsbürgergemeinde in Zusammenhang mit dem Bau des Ortsbürger-MFHs wird ein Zinssatz von 0.40 % kalkuliert. Die Verpflichtungskreditsumme beträgt CHF 5.7 Mio. (siehe Traktandum 3 in vorliegender Botschaft). Der Darlehenszinssatz wird jährlich geprüft und gegebenenfalls angepasst. Erstmals per Jahresrechnung 2026 wird eine tranchenweise Rückzahlung des Darlehens in der Höhe von CHF 200'000 bis 300'000 eingeplant. Die Ortsbürger finanzieren diese ertragsneutrale Transaktion durch ihre Nettomietzinseinnahmen.

Neben dem beschriebenen Darlehen besteht zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde seit jeher ein Kontokorrent, worüber die laufenden Ausgaben und Einnahmen der Ortsbürgergemeinde verbucht werden, welche nicht das Mehrfamilienhaus im Unterdorf betreffen. Per 1. Januar 2026 weist die Einwohnergemeinde gegenüber der Ortsbürgergemeinde eine Kontokorrentschuld von ca. CHF 950‘000 auf, welche für 2027 kalkulatorisch mit 0.10 % verzinst wird.
Im Weiteren ist der gesamte Pachtzinsertrag mit CHF 8'330 veranschlagt (analog Vorjahr).

Nach Ausgleich des Ergebnisses innerhalb des Bereichs «Forstbetrieb» (Funktion 8200) über den Waldfonds zeigt das Ortsbürgerbudget für 2027 einen Ertragsüberschuss von CHF 317’430 (Budget 2026 CHF 314’271). Dieser Ertragsüberschuss verkörpert hauptsächlich den nachhaltigen Nettoertrag aus der Vermietung der Wohnungen im Unterdorf.

Schlussbemerkung

Das Jahresbudget 2027 wurde ordnungsgemäss durch die Finanzkommission geprüft. Das detaillierte Budget der Ortsbürgergemeinde finden Sie während der Aktenauflagefrist von 13. bis 27. November 2026 auf der Website der Gemeinde oder es kann bei der Abteilung Finanzen (Telefon 056 648 42 33, E-Mail finanzverwaltung@oberwil-lieli.ch) bestellt werden. Bei Fragen zum Budget steht Ihnen die Abteilung Finanzen gerne zur Verfügung.

Antrag des Gemeinderates:	**Genehmigung des Budgets 2027**

---

3. Kreditabrechnung Bau des Mehrfamilienhauses Hagacherweg

An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 14. Juni 2019 wurde ein Verpflichtungskredit von CHF 5'000'000 für den Bau der Mehrfamilienhäuser im Unterdorf, am Hagacherweg, genehmigt. Im Verlaufe der Planung hat die dafür eingesetzte Arbeitsgruppe vorgeschlagen, das Projekt zu erweitern, in dem eine Photovoltaikanlage, vier zusätzliche Wohnungen im Untergeschoss, fünf zusätzliche Parkplätze sowie ein Schutzraum für 150 Personen ins Projekt aufgenommen werden. Aufgrund dieser Projekterweiterung genehmigte die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 24. November 2023 einen Zusatzkredit in der Höhe von CHF 698'400 (Anteil Zusatzkredit betr. EWG CHF 465'600). Dies ergibt einen Gesamtkredit von CHF 5'698'400.
Das Projekt ist abgeschlossen. Für die OBG resultierte eine Kreditüberschreitung von CHF 24'345.51 bzw. 0.43 %.

Die Kreditabrechnung präsentiert sich wie folgt:

Verpflichtungskredit **Bau MFH der OBG im Unterdorf, Hagacherweg**					
OBG	CHF	5’000’000	GV-Beschluss 14.06.2019		
OBG Zusatzkredit	CHF	698’400	GV-Beschluss 24.11.2023		
	CHF	**5’698’400**	**Verpflichtungskredit total**		
Ausgaben total gemäss Anlagebuchhaltung					
			Konto		
OBG total			2.10870.01	CHF	5’722’745.51
Total Bruttoanlagekosten				**CHF**	**5’722’745.51**
Kreditüberschreitung			***in CHF***		***24’345.51***
			in %		***0.43***

Das Architekturbüro Treier hat das Projekt geleitet. Die Zahlen laut Bauabrechnung hat das Architekturbüro wie folgt beschrieben: Der von der Einwohner- wie von der Ortsbürgergemeindeversammlungen bewilligte Kredit von gesamthaft CHF 9'564'000.00 wurde mit einem Betrag von CHF 251'648.25 überschritten, was 2.63 % entspricht. Von der ersten Kreditsprechung im Juni 2019 bis zum Baustart im November 2023 sind über vier Jahre vergangen. Dies hatte grossen Einfluss auf die Kostenentwicklung.

Die ursprünglichen Kreditsummen von CHF 3'400'000 für den EWG-Block und CHF 5'000'000 für den OBG-Block verkörpern den auf Basis der erwarteten Soll-Mieten definierten Kostenteiler von 40/60, EWG vs. OBG. Dieser Schlüssel wurde für die Aufteilung der nicht direkt einem der beiden Projektteile zuweisbaren Gemeinkosten angewandt.

Im Rahmen der definitiven Bauabrechnung und aufgrund des tatsächlichen Ausmasses bzw. der effektiven Anteile der beiden Neubauten hat sich gezeigt, dass der kalkulierte Verteilschlüssel erwartungsgemäss die direkt zuteilbaren effektiven Kosten nicht 1:1 widerspiegelt. Die direkt der EWG zuteilbaren Kosten fielen höher aus als im KV berücksichtigt, die direkt der OBG zuteilbaren Kosten fielen leicht tiefer aus.

Die gegenüber der ursprünglichen Kreditsprechung abweichenden direkt zuteilbaren Kosten führen somit dazu, dass der Einwohnergemeinde einen entsprechend höheren und der Ortsbürgergemeinde einen entsprechend tieferen Anteil der Gesamtkosten zugerechnet wird. Dies erklärt hauptsächlich die relative Differenz zwischen den bewilligten Krediten und den definitiven Kreditabrechnungen der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde.

Die Kreditüberschreitung ist daher nicht ausschliesslich auf eine Erhöhung der gesamten Baukosten zurückzuführen. Sie ist auch eine Folge der sich aufgrund der definitiven Bauabrechnung ergebenen, unterschiedlich angefallenen und den beiden MFHs direkt zuteilbaren Kosten.

Antrag des Gemeinderates:	**Die Kreditabrechnung für den Neubau des Mehrfamilienhauses am Hagacherweg sei zu genehmigen.**

4. Verschiedenes und Umfrage

Für den stimmberechtigten Ortsbürger / die stimmberechtigte Ortsbürgerin

gilt diese Botschaft als Stimmkarte

für die Ortsbürgergemeindeversammlung vom Freitag, 27. November 2026

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