



# GEMEINDE SISSELN

Einladung zur

## Ortsbürgergemeindeversammlung

am Donnerstag, 10. November 2022  
im Pontonier-Depot Sisseln

Die Ortsbürgergemeindeversammlung beginnt um **19.00 Uhr**.

Der Stimmrechtsausweis ist an der Versammlung abzugeben.

Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie um Abgabe des beiliegenden Anmeldetalons für den anschliessenden Raclette-Plausch.

# Inhaltsverzeichnis

Einladung	03
Traktandenliste	04
Berichte und Anträge	05 - 12
Termine	13
Weitere Informationen zum Thema «Wald»	14 - 15



**Gemeindeverwaltung Sisseln, Schulhausstrasse 7, 4334 Sisseln**  
**Tel. 062 866 11 50**  
**Fax 062 866 11 59**  
**[gemeindekanzlei@sisseln.ch](mailto:gemeindekanzlei@sisseln.ch)**

## **Öffnungszeiten**

<b>Montag</b>	<b>09.30 Uhr - 11.30 Uhr</b>	<b>14.00 Uhr - 18.00 Uhr</b>
<b>Dienstag</b>	<b>geschlossen</b>	
<b>Mittwoch</b>	<b>07.30 Uhr - 11.30 Uhr</b>	<b>14.00 Uhr - 17.00 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>09.30 Uhr - 11.30 Uhr</b>	<b>14.00 Uhr - 17.00 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>geschlossen</b>	

# EINLADUNG ZUR ORTSBÜRGERGEMEINDE-VERSAMMLUNG

Liebe Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Es freut uns sehr, Sie im Pontonier-Depot zur Winter-Ortsbürgergemeindeversammlung 2022 begrüßen zu dürfen. Nach dem politischen Teil laden wir Sie traditionsgemäss zum Nachtessen ein.

In dieser Broschüre finden Sie die Berichte zu den traktandierten Sachgeschäften. Die Akten können vom 27. Oktober 2022 bis 10. November 2022 während der Schalteröffnungszeiten in der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Unter Traktandum 2 werden wir über aktuelle, für die Ortsbürger relevante Geschäfte berichten.

Traktandum 3 befasst sich mit dem Budget 2023, welches mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2'500.00 abschliesst. Das Budget lässt sich nur dank der Zahlung der AGSM AG für die Auffüllung im Sisslerfeld positiv halten. Für das Jahr 2023 sind dafür CHF 18'000.00 budgetiert. Werden die Entschädigungen der AGSM AG wie angekündigt Mitte 2025 eingestellt, wird sich das Jahresergebnis der Ortsbürgergemeinde Sisseln entsprechend verschlechtern.

Kernstück der Versammlung bildet Traktandum 4. Beim Kreditantrag in der Höhe von CHF 2'955'000.00 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1574 der Ortsbürgergemeinde Sisseln handelt es sich sicherlich um das gewichtigste Traktandum, über welches die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger zu befinden haben. Angestossen wurde das Projekt durch eine Wortmeldung an der Sommer-Ortsbürgergemeindeversammlung 2021 mit dem Ziel, dem jährlichen Kapitalverlust der Ortsbürgergemeinde Sisseln entgegenzuwirken. Einzelheiten zu diesem Geschäft erfahren Sie auf den Seiten 9 - 11 dieser Broschüre.

Zum Schluss besteht unter dem Traktandum Verschiedenes Gelegenheit, mit uns zu diskutieren, Fragen zu stellen oder Anregungen zu geben.

Wir danken Ihnen für das Interesse und laden Sie, liebe Ortsbürgerinnen und Ortsbürger, ganz herzlich zur Budgetgemeindeversammlung ein.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme, auf interessante Diskussionen und im Anschluss an die Versammlung auf ein gemütliches Beisammensein bei Speis und Trank.

Sisseln, im Oktober 2022

**GEMEINDERAT SISSELN**

## **TRAKTANDEN**

1. **Protokoll** der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 09. Juni 2022
2. **Informationen** des Gemeinderates
3. **Budget** 2023 der Ortsbürgergemeinde Sisseln
4. **Verpflichtungskredit** von CHF 2'955'000.00 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1574
5. **Verschiedenes**

## Traktandum 1

### **Protokoll**

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 09. Juni 2022 liegt auf der Gemeindeverwaltung vom 27. Oktober 2022 bis 10. November 2022 öffentlich auf. Interessierten wird das Protokoll selbstverständlich zugestellt. Bestellungen nimmt die Gemeindeverwaltung unter Telefon 062 866 11 50 oder unter [gemeindekanzlei@sisseln.ch](mailto:gemeindekanzlei@sisseln.ch) gerne entgegen. Das Protokoll wurde wiederum von der Finanzkommission geprüft. Diese empfiehlt der Ortsbürgergemeindeversammlung, das Protokoll zu genehmigen.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt, dem Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 09. Juni 2022 zuzustimmen.

## Traktandum 2

### **Informationen des Gemeinderates**

Der Gemeinderat informiert unter diesem Traktandum über aktuelle Themen.



## **Budget 2023 der Ortsbürgergemeinde Sisseln**

Einen Zusammenzug des Budgets 2023 finden Sie auf den nachfolgenden Seiten. Interessierten wird das Detail auf Anfrage zugestellt. Bestellungen nimmt die Gemeindekanzlei unter 062 866 11 50 oder unter [gemeindekanzlei@sisseln.ch](mailto:gemeindekanzlei@sisseln.ch) entgegen.

Das Budget 2023 der Ortsbürgergemeinde Sisseln präsentiert sich dank der erwarteten Entschädigung der AGSM AG mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2'500.00.

Der Anteil der Ortsbürgergemeinde Sisseln am budgetierten Ertragsüberschuss des Forstbetriebes Thiersteinberg von gesamthaft rund CHF 71'000.00 beträgt knapp CHF 2'000.00. Bemessungsgrundlage für den Verteilschlüssel bildet seit 1. Januar 2021 die produktive Fläche. Diese umfasst für die Ortsbürgergemeinde Sisseln 33.47 ha, was rund 2.8 % der gesamten bewirtschafteten Fläche des Forstbetriebs entspricht.

Das generelle Finanzierungsmodell für die Bibliothek Eiken-Münchwilen-Sisseln kam dieses Jahr nicht zustande. Grundsätzlich ist die Gemeinde Sisseln weiterhin bereit, bei der Bibliothek mitzuwirken, sofern die Finanzierung stimmt. Für nächstes Jahr wird ein reduzierter Beitrag von CHF 2.50 pro Einwohner in das Budget der Einwohnergemeinde Sisseln eingestellt. Ein Beitrag der Ortsbürgergemeinde ist nicht vorgesehen.

### **Antrag**

Das Budget 2023 der Ortsbürgergemeinde Sisseln sei zu genehmigen.

## Erfolgsrechnung Ortsbürgergemeinde

	Budget 2023	
	Aufwand	Ertrag
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	16'200.00	4'100.00
<b>110 Legislative</b>	<b>1'000.00</b>	
3132 Honorare externer Bilanzprüfer	1'000.00	
<b>220 Allgemeine Dienste, übrige</b>	<b>700.00</b>	
3612 Verwaltungsentschädigung an EG	700.00	
<b>290 Verwaltungsliegenschaften, übriges</b>	<b>14'500.00</b>	<b>4'100.00</b>
3010 Löhne Hüttenwart und Bauamt	4'000.00	
3101 Verpflegung Ortsbürgerversammlung	3'000.00	
3130 Wegunterhalt, Kompetenzsumme Ortsbürgerkommission	6'000.00	
3170 Reisekosten und Spesen	1'000.00	
3612.02 Anteil Soziallasten EWG	500.00	
4240 Vermietung Waldhaus		4'000.00
4470 Pacht Liegenschaften VV (Bunker)		100.00
3 KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	1'500.00	
<b>3290 Kultur, übriges</b>	<b>1'500.00</b>	
3636 Jahrebeitrag gemischter Chor	1'500.00	
8 VOLKSWIRTSCHAFT	4'000.00	2'000.00
<b>8200 Forstwirtschaft</b>	<b>4'000.00</b>	<b>2'000.00</b>
3170 Waldbereisung	4'000.00	
4612 Entschädigung Forstbetrieb Thiersteinberg		2'000.00
9 FINANZEN UND STEUERN	2'500.00	18'100.00
<b>9630 Liegenschaften des Finanzvermögens</b>		<b>18'100.00</b>
4430 Pachtzinsen Liegenschaften FV Parz. 277, 1566, 1228, 1574		100.00
4439 Entschädigung Auffüllung Sisslerfeld (AGSM AG)		18'000.00
<b>9990 Abschluss</b>	<b>2'500.00</b>	
9000 Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	2'500.00	

DREISTUFIGER ERFOLGSAUSWEIS

	Budget 2023	Budget 2022	Rechnung 2021
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>			
	<b>21'700</b>	<b>36'400</b>	<b>53'141.96</b>
30 <b>Betrieblicher Aufwand</b>			
Personalaufwand	4'000	4'100	4'045.45
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	15'000	21'000	12'597.40
33 Abschreibung Verwaltungsvermögen	0	0	17'856.71
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	0	0	0.00
36 Transferaufwand	2'700	11'300	18'642.40
37 Durchlaufende Beiträge	0	0	0.00
	<b>6'000</b>	<b>3'600</b>	<b>28'930.40</b>
40 <b>Betrieblicher Ertrag</b>			
Fiskalertrag	0	0	0.00
41 Regalien und Konzessionen	0	0	0.00
42 Entgelte	4'000	2'100	22'995.40
43 Verschiedene Erträge	0	0	0.00
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0	0	0.00
46 Transferertrag	2'000	1'500	5'935.00
47 Durchlaufende Beiträge	0	0	0.00
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-15'700</b>	<b>-32'800</b>	<b>-24'211.56</b>
34 <b>Finanzaufwand</b>	0	15'000	0.00
44 <b>Finanzertrag</b>	18'200	25'700	6'016.60
<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>18'200</b>	<b>10'700</b>	<b>6'016.60</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>2'500</b>	<b>-22'100</b>	<b>-18'194.96</b>
38 Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0.00
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b> (+ = Ertragsüberschuss / - = Aufwandüberschuss)	<b>2'500</b>	<b>-22'100</b>	<b>-18'194.96</b>

## **Verpflichtungskredit von CHF 2'955'000.00 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1574**

### **Ausgangslage**

An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 10. Juni 2021 wurde vorgeschlagen, die Parzelle 1574 der Ortsbürgergemeinde Sisseln anstatt zu verkaufen, selber zu bebauen, um die finanzielle Lage der Ortsbürgergemeinde zu stabilisieren und falls möglich zu verbessern.

Nachdem an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. November 2021 ein Verpflichtungskredit von CHF 15'000.00 für eine Machbarkeitsstudie «Projekt Mehrfamilienhaus Parzelle 1574» genehmigt wurde, erhielt die Patrick Bucher Architektur, Sisseln, den Auftrag. Die Machbarkeitsstudie wurde den Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern an der Gemeindeversammlung vom 09. Juni 2022 präsentiert.

### **Projekt**



Das geplante Mehrfamilienhaus besteht aus einem Untergeschoss sowie einem Erd-, Ober- und Attikageschoss. Der Wohnungsmix umfasst sechs verschiedenen grosse Wohnungen:

### *Erdgeschoss*

4.5-Zimmerwohnung à 121.80 m<sup>2</sup>  
3.5-Zimmerwohnung à 88.20 m<sup>2</sup>

### *Obergeschoss*

3.5-Zimmerwohnung à 90.80 m<sup>2</sup>  
2.5-Zimmerwohnung à 67.90 m<sup>2</sup>  
2.5-Zimmerwohnung à ca. 57.50 m<sup>2</sup>

### *Attikageschoss*

4.5-Zimmerwohnung à 124.80 m<sup>2</sup>

Ergänzend zu den notwendigen Kellerabteilen sind zwei Hobbyräume eingeplant. Die Bruttogeschossfläche beträgt 941.80 m<sup>2</sup>, davon sind 719.09 m<sup>2</sup> beheizt.

Zur Liegenschaft gehören acht gegen den Rehweg angeordnete Parkplätze. Die Grünfläche mit Kinderspielplatz befindet sich zwischen dem Gebäude und dem Wald.

### **Kosten**

Die nachfolgende Grobkostenschätzung +/- 25 % wurde am 26. August 2022 unter Berücksichtigung der Teuerung revidiert und beinhaltet den Ausbaustandard für Mietwohnungen. Das Grundstück gehört der Ortsbürgergemeinde Sisseln und ist deshalb in der Grobkostenschätzung nicht eingerechnet.



<b>Grobkostenschätzung in CHF</b>	
Vorbereitungsarbeiten	25'000.00
Gebäude	2'500'000.00
Umgebung	165'000.00
Nebenkosten	165'000.00
Reserve	100'000.00
<b>Total Gebäudekosten</b>	<b>2'955'000.00</b>

## Finanzierung

Um der Ortsbürgergemeinde die Rendite dieses Projektes aufzeigen zu können, hat der Gemeinderat eine mögliche Finanzierung bei der Raiffeisenbank Frick prüfen lassen. Die vorgestellten Zahlen wurden im September 2022 erhoben und sind als Richtwerte zu verstehen.

### **Kapitalaufwand**

Gebäudekosten	CHF	2'955'000.00
Abzüglich Kontokorrent EG	CHF	980'000.00
<b>Total Kapitalaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>1'975'000.00</b>

### **Rendite (Verzinsung 2%)**

Total Netto-Mietertrag pro Jahr	CHF	129'780.00	(exkl. Nebenkosten)
Verzinsung Kapitalaufwand	CHF	39'500.00	(Kapitalaufwand zu 2%)
Rückstellung (Unterhalt, Verwaltung etc.)	CHF	14'775.00	(Gebäudekosten zu 0.5%)
Erneuerungsfonds	CHF	14'775.00	(Gebäudekosten zu 0.5%)
Total Rendite brutto	CHF	60'730.00	
Amortisation	CHF	15'000.00	
<b>Total Rendite netto pro Jahr</b>	<b>CHF</b>	<b>45'730.00</b>	

Bei Nettomietzinseinnahmen von jährlich CHF 129'780.00 müssten eigene Mittel von etwa CHF 980'000.00 bereitgestellt werden. Die Ortsbürgergemeinde Sisseln ist in der Lage, den Bau eines Mehrfamilienhauses auf der eigenen Baulandparzelle 1574 zu finanzieren. Das Kontokorrent bei der Einwohnergemeinde beträgt rund CHF 1'100'000.00. Somit bleiben der Ortsbürgergemeinde flüssige Mittel von rund CHF 120'000.00. Für das Projekt „Aus-sichtplattform Bunker“ stehen vorübergehend nicht genügend eigene Mittel zur Verfügung.

Dies ist ein mögliches Finanzierungsbeispiel. Bei einer Umsetzung des Projekts müssen weitere Finanzierungsmöglichkeiten (Bsp. Darlehen) geprüft werden.

## Antrag

Dem Verpflichtungskredit von CHF 2'955'000.00 zuzüglich allfälliger Teuerung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1574 sei zuzustimmen.



Der Vorsitzende und die weiteren Mitglieder des Gemeinderates stehen Ihnen in einer offenen Diskussion zur Verfügung. Stellen Sie Fragen oder geben Sie Anregungen.

### **Ortsbürgerkommission**

Der Ortsbürgerkommission gehören aktuell an:

- Marion Schmid (Präsidentin)
- Erika Ries
- Ruth Ries

Frau Erika Ries hat nach 12-jährigem Wirken per Ende Jahr den Austritt aus der Kommission angekündigt.

Der Gemeinderat sucht per 1. Januar 2023 ein neues Mitglied und nimmt Anmeldungen interessierter Ortsbürgerinnen und Ortsbürger gerne entgegen.

## Termine 2022/2023

24. November 2022	Einwohnergemeindeversammlung
02. Dezember 2022	Adventsfenster Gemeinde Sisseln
17. Dezember 2022	Weihnachtsbaumverkauf
01. Januar 2023	Neujahrsempfang

Die Eidg. Volksabstimmung vom 27. November 2022 findet mangels eidgenössischer und kantonaler Vorlagen nicht statt.

*Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!  
Vergessen Sie nicht, Ihren Anmeldetalon für  
den Raclette-Plausch abzugeben.*

*Für die Teilnahme an der Versammlung benötigt es keine Anmeldung.*



## **Teilrevision des Waldgesetzes des Kantons Aargau**

Das geltende Aargauer Waldgesetz, das aus dem Jahr 1997 stammt, wird aktuell einer Teilrevision unterzogen. Auslöser der Teilrevision sind die für die Einführung der Schutzwaldpflege notwendigen Anpassungen am Aargauer Waldgesetz und Walddekret sowie an der Aargauer Waldverordnung.

Das Aargauer Waldgesetz wird weiter an verschiedene, veränderte, rechtliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen angepasst. Wie Regierungsrat Stephan Attiger im Schreiben an die Parteien, Gemeinden, Verbände und weitere interessierte Organisationen vom vergangenen Mai ausführt, sind folgende Bereiche betroffen:

### *Waldtypische Gefahren*

Der Grundsatz, dass wer sich im Wald aufhält, dies auf eigene Verantwortung tut, wird im kantonalen Waldgesetz aufgenommen. Waldeigentümerinnen und -eigentümer haften - vorbehältlich der übergeordneten Haftungsbestimmungen - nicht für waldtypische Gefahren wie abbrechende Äste und umstürzende Bäume.

### *Zonen für intensive Freizeitnutzungen im Wald*

Gemäss geltendem Richtplan können die Gemeinden für intensive Formen der Freizeitnutzung des Waldes raumplanerische Zonen ausscheiden. Nun soll diese Möglichkeit auch auf Gesetzesstufe verankert werden.

### *Ausgleich erheblicher Vorteile*

Die ausdrückliche Zweckbindung der Ausgleichsabgaben für Rodungen wird mit Verweis auf § 25 des kantonalen Waldgesetzes wieder eingeführt.

### *Waldstrassenpläne*

Für den Erlass und die Nachführung der Waldstrassenpläne bleiben unverändert die Gemeinden zuständig. Die bestehenden, rechtskräftigen Waldstrassenpläne mit den entsprechenden Fahrverbotsregelungen werden in einem gesamtkantonalen Plan zusammengefasst und in elektronischer Form als kantonaler Geobasisdatensatz geführt.

### *Waldentwicklungsplan*

Das Instrument des Waldentwicklungsplans wurde im Kanton Aargau mangels Bedarf nie umgesetzt und wird deshalb gestrichen. Die übergeordneten öffentlichen Interessen am Wald wurden seit 1997 behördenverbindlich im Richtplan umgesetzt. Damit werden die Vorgaben aus der Bundesgesetzgebung erfüllt.

### *Förderung der Holzverwendung*

Seit 2005 wurde die Förderung der Verwendung von Holz in diversen politischen Vorstössen thematisiert. Der Grundsatz zur Förderung der Verwendung des einheimischen und CO<sub>2</sub>-neutralen Baustoffs und Energieträgers Holz durch den Kanton wird auf Stufe Waldgesetz verankert.

### *Mehrwertsteuer*

Die mehrwertsteuerliche Behandlung von Leistungen des Kantons wird mit der Ergänzung insofern geklärt, dass die Beiträge des Kantons inklusive einer allfälligen Mehrwertsteuer zu verstehen sind.

### *Digitale Prozesse*

Die Bewilligung von Holzschlägen, die Genehmigung und Führung der forstlichen Betriebspläne, die Eingabe und Genehmigung von Naturschutzprojekten, der Abschluss von Leistungsvereinbarungen sowie die Führung des Waldstrassenplans können neu digital erfolgen.

### *Verfahrensbestimmungen*

Die bisher in der Waldverordnung geregelte Einsprache- und Beschwerdebeachtung von gesamtkantonalen und regionalen Organisationen wird neu im Waldgesetz geführt.

Der Gemeinderat Sisseln hat zu dieser Anhörung positiv Stellung genommen, ausgenommen zur Frage der Holzförderung durch den Kanton. Die Förderung von Holz als Baustoff ist wie für den Kanton auch für die Gemeinden ein sehr wichtiges Anliegen und sehr unterstützungswürdig. Der Gemeinderat erachtet eine entsprechende Bestimmung im Waldgesetz jedoch am falschen Ort.

