



GEMEINDE NIEDERWIL



Urheber: © x-frame / Stoos Architekten AG

Einladung zur

Einwohnergemeindeversammlung

Dienstag, 24. Juni 2025, 20.00 Uhr, Mehrzweckhalle Niederwil

Ortsbürgergemeindeversammlung

Freitag, 27. Juni 2025, 19.30 Uhr, Waldhütte Niederwil

Grusswort

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger!

Wir freuen uns, Sie mit dieser Broschüre zu unserer Einwohner- und Ortsbürgergemeindeversammlung einzuladen.

Ihre Teilnahme – geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger – und Ihre aktive Mitgestaltung an der Gemeindeversammlung würde uns sehr freuen.

Gemeinderat Niederwil

Traktanden

Einwohnergemeindeversammlung

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2024
2. Rechenschaftsbericht 2024
3. Einbürgerungsbegehren Dirk-Oliver Schmalhorst mit Ehefrau Nicole Schmalhorst und Sohn Tim Schmalhorst
4. Rechnungsabschluss 2024
5. Transformatorenstation «Riedmatt»; Baukredit CHF 410'000 (inkl. MwSt.)
6. Technische Dienste; Erhöhung Stellenplan von 250% auf 400% per 1. September 2025
7. Schulsozialarbeit Primarschule; Erhöhung Stellenplan von 30% auf 40% auf Beginn des Schuljahres 2025/2026
8. Projekt Gemeindehaus
 - 8.1 Neubau Gemeindehaus; Projektierungskredit CHF 600'000 (inkl. MwSt.)
 - 8.2 Option Tiefgarage; Zusatzkredit Projektierung CHF 50'000 (inkl. MwSt.)
9. Verschiedenes
 - 9.1 Gestaltung Broschüre Gemeindeversammlung
 - 9.2 Kindergarten «Althau»
 - 9.3 Arealentwicklung «Geere»
 - 9.4 Wasserversorgung Niederwil / Fischbach-Göslikon
 - 9.5 Gemeindetermine
10. Umfrage

Traktanden

Ortsbürgergemeindeversammlung

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 28. Juni 2024
2. Rechenschaftsbericht 2024
3. Rechnungsabschluss 2024
4. Budget 2026
5. Zuständigkeit der Finanzkommission und der Stimmenzähler der Einwohnergemeinde für die Ortsbürgergemeinde in der Amtsperiode 2026/2029
6. Freileitung Beznau-Niederwil; Dienstbarkeitsverträge Parzellen 407, 419, 420, 619, 630, 635
7. Reglement über die Organisation der Ortsbürgergemeinde und die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht
8. Einbürgerungsbegehren Rafael Künzli mit Ehefrau Cécile Künzli und Sohn Filip Künzli
9. Sanierungsbedarf Waldhütten; Konsultativabstimmungen und Planungskredite
10. Verschiedenes
 - 10.1 Liegenschaft Schulweg 1
 - 10.2 Projekt «Hoonerimoos»
11. Umfrage

Aktenauflage

Die Unterlagen zu den einzelnen Traktanden können ab 10. Juni 2025 bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Die Unterlagen können auch im Internet unter www.niederwil.ch heruntergeladen oder bei Bedarf bei der Gemeindekanzlei angefordert werden.

Botschaften Einwohnergemeindeversammlung vom 24. Juni 2025

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2024

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2024 wurde durch den Gemeinderat und die Finanzkommission geprüft und für in Ordnung befunden. Das Protokoll gibt wahrheitsgetreu über die Verhandlungsfähigkeit, die gestellten Anträge, die gefassten Beschlüsse und die Ergebnisse der Verhandlungen Auskunft.

Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2024 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Rechenschaftsbericht 2024

Wie in den Vorjahren ist der Bericht analog der Gemeinderechnung gegliedert. Es handelt sich um eine Jahres-Chronik unserer Gemeinde mit vielen interessanten Fakten und Zahlen. Mit dem bewusst ausführlich gehaltenen Bericht soll der Einwohnerschaft ein Einblick in die vielfältigen Tätigkeiten und Problemkreise von Gemeinderat und Verwaltung vermittelt, aber auch das Interesse und das Verständnis an der kommunalen Politik geweckt werden.

Der Rechenschaftsbericht 2024 wurde von der Finanzkommission geprüft und als korrekt befunden. Der Rechenschaftsbericht ist auf der Homepage der Gemeinde Niederwil aufgeschaltet und kann auch bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.

Antrag

Der Rechenschaftsbericht 2024 sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Einbürgerungsbegehren Dirk-Oliver Schmalhorst, geboren 1971, mit Ehefrau Nicole Schmalhorst, geboren 1971, und Sohn Tim Schmalhorst, geboren 2009, alle deutsche Staatsangehörige wohnhaft in Niederwil, Wiesenweg 5

Dirk-Oliver Schmalhorst, geboren 1971, mit Ehefrau Nicole Schmalhorst, geboren 1971, und Sohn Tim Schmalhorst, geboren 2009, alle deutsche Staatsangehörige, ersuchen um Einbürgerung in der Schweiz, im Kanton Aargau und um Aufnahme ins Schweizer-, Kantons- und Gemeindebürgerrecht.

Dirk-Oliver Schmalhorst lebt seit 2008 in der Schweiz. Seit 2009 ist er im Kanton Aargau und seit 2021 zusammen mit seiner Frau Nicole, welche seit 2011 im Kanton Aargau lebt, und Sohn Tim, in der Gemeinde Niederwil, am Wiesenweg 5, wohnhaft. Herr Schmalhorst ist tätig als Fachspezialist Betriebsbuchhaltung beim Kantonsspital Aarau (KSA). Frau Schmalhorst arbeitet ebenfalls beim KSA als Assistentin Institutionsleitung und Teamleiterin Sekretariat. Sohn Tim absolviert zurzeit eine Lehre als Automatiker bei der Firma libs in Baden.

Die einbürgerungswilligen Personen verfügen über einen einwandfreien strafrechtlichen Leumund und kommen ihren Verpflichtungen nach. Sie sind mit den Gegebenheiten unseres Landes bestens vertraut und sind integriert. Der staatsbürgerliche Test sowie das Einbürgerungsgespräch sind sehr positiv verlaufen und die Kriterien der Sprachkenntnisse sind erfüllt.

Nach Beurteilung des Gemeinderates erfüllen die Gesuchsteller die Voraussetzungen zur Einbürgerung vollumfänglich.



Antrag

Die Aufnahme ins Gemeindebürgerrecht von Niederwil, vorbehältlich der Erteilung des Schweizer- und des Kantonsbürgerrechts, sei Dirk-Oliver Schmalhorst, geboren 1971, Ehefrau Nicole Schmalhorst, geboren 1971, und Sohn Tim Schmalhorst, geboren 2009, alle deutsche Staatsangehörige, wohnhaft in Niederwil, Wiesenweg 5, zuzusichern.

Traktandum 4

Rechnungsabschluss 2024

Die Erfolgsrechnung 2024 der Einwohnergemeinde weist einen Ertragsüberschuss von 929'903.94 Franken aus. Damit liegt dieser um 606'703.94 Franken über dem budgetierten Plus von 323'200.00 Franken. Der Überschuss wird gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 als Vorfinanzierung für das Projekt Gemeindehaus verwendet.

Die Selbstfinanzierung liegt bei einem guten Wert von 1'576'561.54 Franken. Die Nettoinvestitionen von 1'444'105.73 Franken konnten somit vollständig finanziert werden. Mit dem Finanzierungsüberschuss von 132'455.81 Franken konnte die Nettoschuld der Einwohnergemeinde praktisch auf «Null» abgebaut werden. Sie beträgt per Ende 2024 lediglich noch 19'557.57 Franken oder 6.41 Franken pro Niederwilerin und Niederwiler.

Blick auf die Erfolgsrechnung:

ERFOLGSRECHNUNG ZUSAMMENZUG	Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	18'118'874	18'118'874	17'112'330	17'112'330	16'426'624	16'426'624
Allgemeine Verwaltung Nettoaufwand	2'097'504	243'276 1'854'228	1'489'880	221'650 1'268'230	2'517'586	239'066 2'278'520
Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung Nettoaufwand	1'090'351	516'588 573'763	1'202'270	546'200 656'070	1'039'171	485'690 553'481
Bildung Nettoaufwand	4'284'487	645'302 3'639'185	4'511'840	587'700 3'924'140	4'875'894	1'175'479 3'700'415
Kultur, Sport und Freizeit Nettoaufwand	220'450	19'009 201'441	216'000	21'400 194'600	216'974	28'901 188'073
Gesundheit Nettoaufwand	950'762	950'762	764'280	764'280	743'281	743'281
Soziale Sicherheit Nettoaufwand	1'713'532	497'123 1'216'409	1'646'250	401'830 1'244'420	1'670'611	643'455 1'027'156
Verkehr und Nachrichtenübermittlung Nettoaufwand	461'080	4'865 456'215	357'300	357'300	336'357	1'442 334'915
Umweltschutz und Raumordnung Nettoaufwand	1'607'114	1'505'779 101'335	1'515'490	1'411'000 104'490	1'341'665	1'290'813 50'852
Volkswirtschaft Nettoertrag	4'792'527 87'972	4'880'499	5'097'620 82'180	5'179'800	3'231'394 79'538	3'310'932
Finanzen und Steuern Nettoertrag	901'068 8'905'366	9'806'434	311'400 8'431'350	8'742'750	453'690 8'797'154	9'250'845

Die grössten Abweichungen gegenüber dem Budget lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Positive Abweichungen (über CHF 10'000)
(Mehrerträge oder Minderaufwand gegenüber dem Budget)

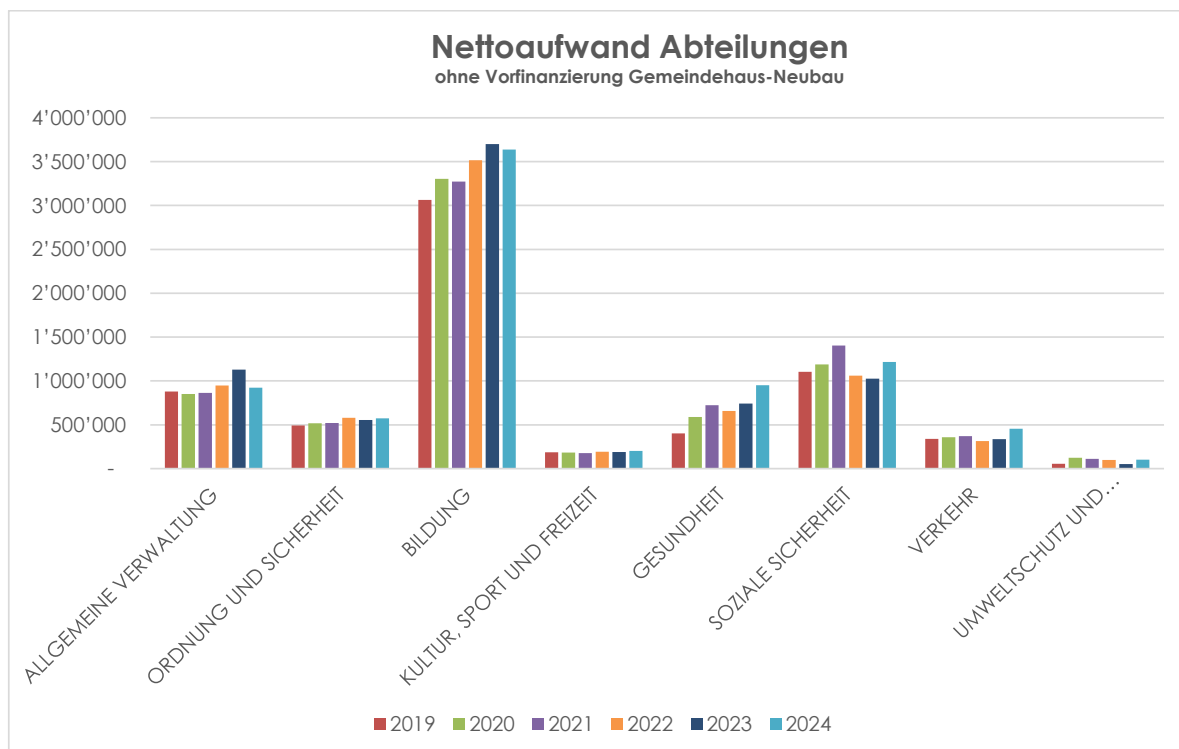
0 Verwaltung			
Unfalltaggeld Leiter Finanzen	CHF	10'537	
Verschiebung Archivarbeiten	CHF	10'300	
Rückerstattungen Parteikosten	CHF	14'270	
1 Öffentliche Ordnung, Sicherheit, Verteidigung			
Minderaufwand Regionalpolizei	CHF	12'615	
Minderaufwand Kindes- und Erwachsenenschutzdienst (KESD)	CHF	29'041	
Mehrertrag Betreibungsamt	CHF	14'431	
Minderaufwand Feuerwehr	CHF	34'974	
2 Bildung			
Minderaufwand Besoldungsanteile total	CHF	79'853	
Minderaufwand Schulmaterial Primar	CHF	14'121	
Minderaufwand Anlässe Primar	CHF	11'686	
Minderaufwand Schulgelder Oberstufe	CHF	88'112	
Minderaufwand Aushilfen Reinigungspersonal	CHF	23'710	
Minderaufwand Betriebsmaterial Schulhaus	CHF	11'215	
Verschiebung Strom, Wasser, Heizmaterial	CHF	46'411	
Minderaufwand Schulgelder Sonderschulung, netto	CHF	15'780	
4 Gesundheit			
Minderaufwand Spitex	CHF	38'736	
5 Soziale Sicherheit			
Minderaufwand Beiträge Kinderbetreuung	CHF	16'775	
Minderaufwand Mittagstisch	CHF	14'600	
Minderaufwand Restkosten Sonderschulung	CHF	18'274	
Minderaufwand Krankenkassenverluste	CHF	39'142	
9 Finanzen und Steuern			
Mehrertrag ordentliche Steuern nat. Personen	CHF	15'166	
Mehrertrag Steuern juristische Personen	CHF	226'758	
Mehrertrag Quellensteuern	CHF	14'091	
Mehrertrag Grundstückgewinnsteuern	CHF	169'513	
Minderaufwand Verzinsung Darlehen	CHF	26'508	

Negative Abweichungen (über CHF 10'000)
(Mindererträge oder Mehraufwand gegenüber dem Budget)

0 Verwaltung		
Mehraufwand IT Verwaltung (Cloud usw.)	CHF	13'103
1 Öffentliche Ordnung, Sicherheit, Verteidigung		
Mehrkosten Personal Einwohnerdienste/Kanzlei (0220/1400)	CHF	16'477
2 Bildung		
Mehrkosten Informatik Schule	CHF	19'290
Mehrbelastung Nettoaufwand Berufsschulen und Kant. Angebote	CHF	12'809
4 Gesundheit		
Mehraufwand Pflegefinanzierung	CHF	225'225
5 Soziale Sicherheit		
Mehraufwand Alimente netto	CHF	19'627
Mehraufwand KESD Beratung und Abklärung	CHF	17'889
Mehraufwand Sozialhilfe netto	CHF	22'198
6 Verkehr		
Mehrkosten Einsatz Landwirte Technische Dienste (Lohn und Maschinenstunden)	CHF	18'428
Anschaffung Fahrzeug Technische Dienste	CHF	41'462
Speedy, Schulwegsicherung, Planunterlagen	CHF	15'226
9 Finanzen und Steuern		
Minderertrag Erbschafts-/ Schenkungssteuern	CHF	24'870

Verantwortlich für das bessere Ergebnis waren gemäss vorangehender Auflistung verschiedene Faktoren. Nennenswert sind die Steuererträge bei den juristischen Personen und bei den Grundstückgewinnsteuern, welche zusammen 396'271 Franken über Budget liegen. Die Besoldungsanteile Lehrpersonen und Schulleitung, welche vom Kanton direkt den Gemeinden in Rechnung gestellt werden, fielen bei definitiver Abrechnung für das Jahr 2023 um 79'853 Franken tiefer aus.

Ebenso mussten im Bildungsbereich 88'112 Franken weniger Schulgelder an die Oberstufe bezahlt werden. Mehrkosten resultierten hauptsächlich bei der Pflegefinanzierung, welche gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen sind und mit 225'225 Franken erheblich höher ausfallen als budgetiert. Durch die Neuregelung der Technischen Dienste musste unter dem Jahr ein Fahrzeug für 41'462 Franken angeschafft werden, welches nicht budgetiert war.



Im Vergleich Nettoaufwand Abteilungen werden für eine bessere Übersicht in der Allgemeinen Verwaltung die Ertragsüberschüsse der Jahre 2023 und 2024, welche in die Vorfinanzierung für den Gemeindehaus-Neubau eingelegt wurden, nicht berücksichtigt. Mit knapp einer Million Franken weniger als im Vorjahr hat der Aufwand in der Bildung gering abgenommen. Trotzdem bildet diese Abteilung mit 45.13 % den Hauptteil des gesamten Nettoaufwandes. Die grössten nennbaren Anteile sind nach wie vor die Gemeindeanteile an den Besoldungskosten der Lehrpersonen, die Abschreibungen der Schulliegenschaften, die Schulgelder

an Oberstufen sowie die Gemeindebeiträge an Berufsschulen. Im Bereich Gesundheit ist der Betrag an die Pflegefinanzierung exorbitant angestiegen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr beträgt 44 % und macht neu über 3 Steuerprozent aus. Im Bereich Soziale Sicherheit ist der Bruttoaufwand der materiellen Hilfe im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die hohen Rückerstattungen im Jahr 2023 konnten jedoch nicht erreicht werden, was zum höheren Nettoaufwand führt. Über die ganze Rechnung kann festgehalten werden, dass dank dem Fokus des Gemeinderates auf die Kostenentwicklung diese im Griff ist!

ENTWICKLUNG DER SPEZIALFINANZIERUNGEN

	Wasserwerk	Abwasser- beseitigung	Abfallwirtschaft	Elektrizitätswerk
Vermögen per 1.1.2024	1'771'792	1'248'260	85'589	- 49'100
Nettoinvestitionen	-470'808	35'571		-412'774
Selbstfinanzierung	83'042	162'209	-14'903	147'571
Finanzierungsfehlbetrag	-387'766		-14'903	-265'203
Finanzierungsüberschuss		197'780		
Vermögen per 31.12.2024	1'384'026	1'446'040	70'686	- 314'303

Die vier gebührenfinanzierten Gemeindewerke respektive Eigenwirtschaftsbetriebe stehen alle solid bis sehr gut da.

Das Wasserwerk schloss mit einem Ertragsüberschuss von 15'360 Franken (Budget -51'700 Franken) ab. Investiert wurden mehr als 470'000 Franken. Der Finanzierungsfehlbetrag belief sich auf 387'766 Franken. Das Nettovermögen des Wasserwerks beträgt per Jahresende 1,384 Millionen Franken. Auf den ersten Blick ist dies ein hoher Bestand, die kurz- und mittelfristigen Investitionen sind jedoch ebenfalls hoch.

Die Abwasserbeseitigung schloss mit einem Ertragsüberschuss von 5'237 Franken (Budget 57'200 Franken). Auf der Investitionsseite waren die Anschlussgebühren höher als die Ausgaben. Der Finanzie-

rungsüberschuss belief sich auf 197'780 Franken. Das Nettovermögen der Abwasserbeseitigung beträgt per Jahresende 1,446 Millionen Franken.

Die Abfallwirtschaft schloss mit einem Aufwandüberschuss von 16'656 Franken (Budget Aufwandüberschuss 14'600 Franken). Das Nettovermögen der Abfallwirtschaft beträgt per Jahresende 70'686 Franken.

Beim Elektrizitätswerk (Netz) resultierte ein Ertragsüberschuss von 111'321 Franken. Die Nettoschuld beträgt per Jahresende 1.223 Millionen Franken. Beim Elektrizitätswerk (Energie) besteht nach einem Aufwandüberschuss von 139'451 Franken ein Nettovermögen per Jahresende von 918'723 Franken. Konsolidiert betrachtet besteht eine Schuld von 314'303 Franken.

STEUERERTRAG 2024

	Rechnung 2024	Budget 2024	Rechnung 2023
Gemeindesteuern	8'046'823	7'744'000	8'111'996
Einkommenssteuern 2024	5'861'241	5'930'000	6'154'810
Vermögenssteuern 2024	546'588	500'000	519'241
Einkommenssteuern Vorjahre	730'987	700'000	612'087
Vermögenssteuern Vorjahre	68'168	60'000	55'547
Pauschale Steueranrechnung total	-2'819	-1'000	-2'249
Quellensteuern	134'091	120'000	140'235
Aktiensteuern	716'758	450'000	647'092
Eingang abgeschriebene Steuerforderungen	7'138	5'000	14'447
Steuererlasse, Steuerverluste	-57'641	-20'000	-5'971
Wertberichtigungen auf Steuerforderungen	42'311		-23'243
Sondersteuern	312'742	174'500	184'248
Nach- und Strafsteuern	5'352	10'000	3'741
Grundstückgewinnsteuern	269'512	100'000	97'223
Erbschafts- und Schenkungssteuern	15'130	40'000	50'554
Hundesteuern	25'670	24'500	24'610
Steuererlasse, Steuerverluste	-360		
Eingang abgeschriebene Steuerforderungen	0		120
Wertberichtigungen auf Steuerforderungen	-2'562		8'000
Gesamtsteuerertrag	8'359'565	7'918'500	8'296'244

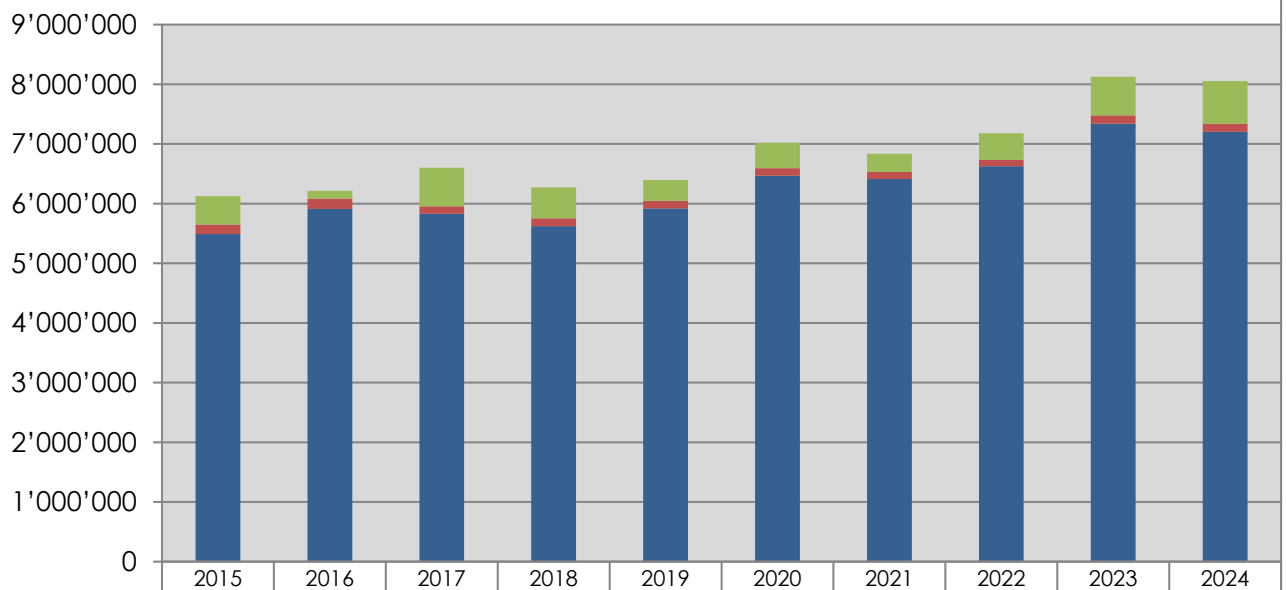
Der Ertrag natürlicher Personen des laufenden Jahres konnte gegenüber dem Vorjahr geringfügig nicht erreicht werden.

Seit dem 1. Januar 2023 werden die Aktiensteuern, analog der Besteuerung bei natürlichen Personen, nach dem Sollprinzip (in Rechnung gestellte Forderungen) in die Erfolgsrechnung eingebucht. In der Budgetphase 2024 konnte diese Änderung nicht mehr berücksichtigt werden.

den. Der Ertrag zeigt gegenüber dem Vorjahr einen erfreulichen Zuwachs bei den Aktiensteuern.

Bei den Sondersteuern – bestehend aus Nachsteuern, Bussen, Grundstückgewinnsteuern, Erbschafts- und Schenkungssteuern sowie Hundesteuern – liegen die Erträge dank hohen Grundstückgewinnsteuererträgen über dem Budget und über dem Vorjahr.

Entwicklung Steuerertrag 2015 bis 2024



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
■ Aktiensteuern	476'900	131'404	647'930	518'124	349'322	425'476	304'267	445'309	647'092	716'758
■ Quellensteuern	159'385	172'258	125'294	131'132	125'869	125'397	118'869	106'400	140'235	134'091
■ Ordentliche Steuern	5'490'262	5'911'214	5'828'622	5'622'268	5'919'629	6'467'928	6'411'598	6'627'033	7'339'436	7'204'165

Steuerfuss 2012–2017 99 %, ab 2018–2019 94 %, ab 2020 99 %, ab 2023 103 %

Der Normsteuerertrag beinhaltet ordentliche Steuern und auch die Sondersteuern, umgerechnet auf den durchschnittlichen Steuerfuss aller Gemeinden. Die Grösse bildet die Grundlage für die Berechnungen für den Finanzausgleich. Dieser Wert pro Einwohner/in ist um 0.19 % auf 2'629

Franken pro Einwohner/in (Vorjahre 2'634 Franken, 2'487 Franken) gesunken. Der Kantonsdurchschnitt lag im Vorjahr bei 2'931 Franken pro Kopf. Wenn der Normsteuerertrag im Bereich des Kantonsdurchschnittes liegen würde, hätte die Gemeinde Niederwil um 920'000 Franken höhere Steuererträge.

INVESTITIONSRECHNUNG

Die Nettoinvestitionen 2024 des «Steuerhaushaltes» belaufen sich auf 1'444'106 Franken und liegen damit unter dem Budget. Auf die Spezialfinanzierungen fallen 848'011 Franken. Der grösste Anteil entfällt auf den Bau des Kindergartens Althau mit 869'874 Franken. Für die Bauarbeiten im Gebiet «Wolfetsmatte» wurden 2024 gesamthaff

963'183 Franken ausgegeben. Daneben sind namhafte Beträge angefallen für den Studienauftrag Neubau Gemeindehaus, PV-Anlage Feuerwehrgebäude, Netzverbund Hochzone Wohlen und Revision Nutzungsplanung. Zudem konnten die Bauarbeiten im Gebiet «Wolfetsmatte» abgeschlossen werden.

INVESTITIONSRECHNUNG ZUSAMMENZUG	Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
	2'684'513	2'684'513	4'450'220	4'450'220	1'946'412	1'946'412
Allgemeine Verwaltung	105'818		90'000		17'881	
Öffentliche Ordnung, Sicherheit, Verteidigung	122'081		220'000	40'000		
Bildung	879'319	6'100	1'000'000		179'562	
Soziale Sicherheit					392'135	4'608
Verkehr	257'342		613'000		139'462	69'742
Umweltschutz & Raumordnung	704'076	183'193	1'257'000	300'220	323'203	137'388
Volkswirtschaft	419'679	6'905	900'000	30'000	578'006	104'425
Finanzen (Abschluss IR)	196'198	2'488'315	370'220	4'080'000	316'163	1'630'249

BILANZ

Die Bilanz der Einwohnergemeinde Niederwil zeigt folgendes Bild:

BILANZ	Anfangsbestand per 1.1.2024	Zuwachs	Abgang	Endbestand per 31.12.2024
AKTIVEN	64'564'857	124'955'299	123'227'735	66'292'421
Finanzvermögen	16'812'063	121'627'507	120'850'157	17'589'413
Verwaltungsvermögen	47'752'794	3'327'793	2'377'579	48'703'008
PASSIVEN	64'564'857	67'752'474	66'024'910	66'292'421
Fremdkapital	16'107'382	66'690'650	65'641'566	17'156'466
Eigenkapital	48'457'475	1'061'823	383'344	49'135'955

Das Eigenkapital inkl. Spezialfinanzierungen gliedert sich wie folgt:

	Verpflichtungen Spezialfinanz.	Aufwertungs- reserve VV	Vorfinanzierung Gemeindehaus	Bilanzüberschuss frei verfügbares EK	Eigenkapital Total
Bestand per 1.1.2024	17'293'788	4'863'832	1'150'771	25'149'084	48'457'475
Einlage Vorfinanzierung			929'904		929'904
Entnahmen Aufwertungsreserven		-227'236			-227'236
Auflösung / Umbuchung Aufwertungsreserve					
Jahresergebnis	-24'188				-24'188
Bestand per 31.12.2024	17'269'600	4'636'596	2'080'675	25'149'084	49'135'955

Die detaillierten Zahlen der Jahresrechnung sowie die Erläuterungen können im Internet unter www.niederwil.ch eingesehen oder bei der Gemeindekanzlei angefordert werden.

Die Jahresrechnung 2024 wurde von der Finanzkommission geprüft und als korrekt befunden.

Antrag

Die Jahresrechnung 2024 der Einwohnergemeinde sei zu genehmigen.

Traktandum 5

Transformatorstation «Riedmatt»; Baukredit CHF 410'000 (inkl. MwSt.)

Um die Energieversorgung der Gemeinde langfristig sicherzustellen, soll auf der Gemeindeparzelle 840 (Riedmatt, vis-à-vis Feuerwehrgebäude) eine neue Transformatorstation mit einer Leistung von 630 Kilovoltampere (kVA) gebaut werden. Damit wird der steigende Energie- und Leistungsbedarf der umliegenden Gebiete abgedeckt und die Spannungsqualität auch zukünftig sichergestellt. Davon betroffen ist auch das Arealnetz für die Gemeindelienschaften. Zudem werden dadurch die beiden Transformatorstationen TS «Müslen» und TS «Rütistrasse» erheblich entlastet. Beide haben zurzeit wenig Reserve.

Dieser Ausbau ist Teil der langfristigen Netzplanung des Elektrizitätswerkes Niederwil. Die dafür notwendigen Rohranlagen wurden bereits weitgehendst im Rahmen des Projektes «Werkleutungsbauten (Wasser- und Elektrizitätswerk) sowie Strassenbau im Bereich Riedmattweg-Nesselnbacherstrasse» verlegt.

Das Projekt umfasst die folgenden Aus- und Umbauten:

- Neubau der Transformatorstation TS «Riedmatt»
- Einbindung der TS «Riedmatt» in das 16-kV (Kilovolt) Mittelspannungsnetz mit je einer Leitung zu den beiden Transformatorstationen TS «Müslen» in Niederwil und TS «Niederwilerstrasse» in Nesselnbach

- Abbruch des 40 Jahre alten papierisolierten Mittelspannungskabels zwischen TS «Müslen» und TS «Niederwilerstrasse»
- Anschluss der beiden Verteilkabinen VK «Althau» und VK «Kanzlei» und des Arealnetz für die Gemeindelienschaften an die neue TS «Riedmatt».

Mit der beantragten Kreditgenehmigung kommt das Elektrizitätswerk Niederwil seiner gesetzlichen Versorgungspflicht nach.

Die Kosten betragen gesamthaft CHF 410'000 (inkl. MwSt.). Die jährlichen Abschreibungskosten betragen CHF 10'800. Die Investitionskosten sind in der Finanzplanung des Elektrizitätswerkes enthalten.

Details sind dem Technischen Bericht inkl. Kostenvoranschlag und den Vorprojektplänen zu entnehmen.

Antrag

Der Verpflichtungskredit von CHF 410'000 (inkl. MwSt.) für den Bau der Transformatorstation «Riedmatt» sei zu genehmigen.

Traktandum 6

Technische Dienste

Erhöhung Stellenplan von 250 % auf 400 % per 1. September 2025

Seit dem 01.07.2024 ist der Bereich Bauamt mit dem Hauswartsdienst zur neuen Abteilung «Technische Dienste» zusammengeführt. Das Bauamtspersonal wurde vorher auf Stundenbasis entschädigt, wobei der Beschäftigungsgrad im Durchschnitt bei rund 40 % lag. Das beanspruchte Stellenetat beim Hauswartsdienst lag vor dem Zusammenschluss bei 200 %. Aktuell sind bei der Abteilung «Technische Dienste» drei Personen mit einem Stellentotal von 260 % angestellt. Fünf Mitarbeitende im Stundenlohn und ein Berufslernender komplettieren diese Abteilung. Weiter wird ein Teil der Arbeiten im Auftragsverhältnis oder auf Stundenlohnbasis erledigt. So zum Beispiel: Friedhofwartung, teilweise Hauptreinigung Schulanlagen, Pflege von Hecken und Wiesen, Flurwegunterhalt, Winterdienst. Stundenlohnverträge, Auftragsverhältnisse und der Berufslernende werden nicht im Stellenplan abgebildet.

Der Gemeinderat will dem Unterhalt der Gemeindeganlagan und somit dem Werterhalt der Infra-

struktur vermehrt Beachtung schenken. Die steigenden Ansprüche der Nutzenden sowie die komplexer werdenden Aufgaben wie Unterhaltsmanagement und Energiebuchhaltung sowie zusätzlich getätigte Investitionen in den vergangenen Jahren sorgen für einen höheren zeitlichen Aufwand. Die Aufstockung des Stellenplans bei den Technischen Diensten soll die erforderlichen Ressourcen sicherstellen.

In der Summe beträgt der Stellenbedarf 400 %. Dies ist eine Erhöhung um 150 % gegenüber dem Stellenplan, welcher an der Einwohnergemeindeversammlung am 02.12.2015 genehmigt wurde. Wird der Stellenplanerhöhung zugestimmt, wird eine Pensenerhöhung von 120 % per 01.09.2025 vorgenommen und Personal angestellt. Aufgrund der Umstrukturierung wird im Sommer 2025 kein neuer Lernender eingestellt. Das Restkontingent von 20 % wird vorderhand nicht beansprucht.

	Verträge auf Stundenlohnbasis (sind nicht im Stellenplan enthalten)	Stellenplan bewilligt ohne Verträge auf Stundenlohnbasis	beansprucht aktuell	Veränderung	Stellenplan neu ohne Verträge auf Stundenlohnbasis
Bauamt bisher	X				
Reinigungsteam	X				
Landwirte	X				
Hauswartsdienst		250	0	-250	
Technische Dienste		0	260	+400	400
Total		250	260	+150	400
Davon Reserve				(20)	(20)

Die Abteilungsleitung «Technische Dienste» soll von operativen Aufgaben entlastet werden. Ihr soll mehr Zeit für die strategische und operative Führung und Koordination in allen Bereichen zur Verfügung stehen. Vorausschauende Planung, sinnvolle Koordination und frühzeitiges Handeln zum Beispiel im Strassen- und Liegenschaftunterhalt sollen langfristig zu Kosteneinsparungen führen.

Die jährlichen Folgekosten betragen CHF 91'471 (Basis Löhne 2025 + 130 %).

Antrag

Die Stellenplanerhöhung von 250 % auf 400 % für den Bereich Technische Dienste per 1. September 2025 sei zu genehmigen.

Traktandum 7

Schulsozialarbeit Primarschule

Erhöhung Stellenplan von 30 % auf 40 % auf Beginn des Schuljahres 2025/2026

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 29.11.2010 haben die Stimmberechtigten der Einführung der Schulsozialarbeit (SSA) an der Primarschule Niederwil zugestimmt. Auf Beginn des Schuljahres 2023/2024 wurde das Pensum der Schulsozialarbeit von 10 % auf 30 % erhöht.

Die Schulsozialarbeit unterstützt die Schulleitung und die Lehrpersonen und ist mit einer Vielzahl von ernststen Themen wie Mobbing, Cybermobbing, Diskriminierung, häusliche Gewalt, sexuelle Übergriffe, psychische Erkrankungen und Rassismus konfrontiert. Diese Themen erfordern einen enormen Zeit- und Ressourcenaufwand, um angemessen darauf zu reagieren und die betroffenen Schülerinnen und Schüler sowie deren Familien und auch die Lehrpersonen zu unterstützen.

Mit dem aktuellen Pensum können weitere Aufgaben der Schulsozialarbeit wie die nötige Präsenz in den Schulklassen und bei den Lehrperso-

nen zu wenig wahrgenommen werden. Aus Zeitmangel werden regelmässige Präventionslektionen, eine Sprechstunde für Schülerinnen und Schüler und die Planung von Präventionsanlässen nicht angegangen.

Aus diesen Gründen wird auf Beginn des Schuljahres 2025/2026 eine Erhöhung des Pensums der Schulsozialarbeit auf neu 40 % beantragt.

Die Kosten für die Schulsozialarbeit trägt die Gemeinde zu 100 %. Mit der beantragten Pensenerhöhung steigt der Aufwand von aktuell zirka 36'000 Franken auf zirka 48'000 Franken pro Jahr.

Antrag

Die 10 % Pensenerhöhung der Schulsozialarbeit an der Primarschule Niederwil von 30 % auf 40 % auf Beginn des Schuljahres 2025/2026 sei zu genehmigen.

Traktandum 8

Projekt Gemeindehaus

8.1 Neubau Gemeindehaus; Projektierungskredit CHF 600'000 (inkl. MwSt.)

8.2 Option Tiefgarage; Zusatzkredit Projektierung CHF 50'000 (inkl. MwSt.)

Ausgangslage und Zielsetzungen

Am 27.06.2023 entschieden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, das Projekt «Gemeindehaus» auf Grundlage eines Neubauprojekts zu planen. Daraufhin wurde das Raumprogramm mit den Nutzerinnen und Nutzern nochmals überprüft und die Kostenschätzung erhärtet. Die Nutzerbedürfnisse sind in diesem Prozess unverändert geblieben und auch das prognostizierte Investitionsvolumen hat sich lediglich durch die Erhöhung des gesetzlichen Mehrwertsteuersatzes geändert und betrug zu diesem Zeitpunkt CHF 6'621'125.

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 24.06.2024 wurde definiert, was, wo und zu welchen Kosten gebaut werden soll.

- Gemeindeverwaltung – Bau von flexiblen Büroräumlichkeiten
- Kulturraum – Mehrzweckraum mit Bühne und Foyer
- Bibliothek – flexibler Raum
- Aussenraum – Ort der Begegnung
- Planungssperimeter – Parzellen 274 (Teil Peterhanswiese), 275 (Areal «Altes Schulhaus/ Gemeindehaus») und 276 (Parkplatz Friedhof)
- Anlagekosten – CHF 6.6 Mio. inkl. MwSt. (Richtwert +/-15 %, Stand Teuerung 2023)

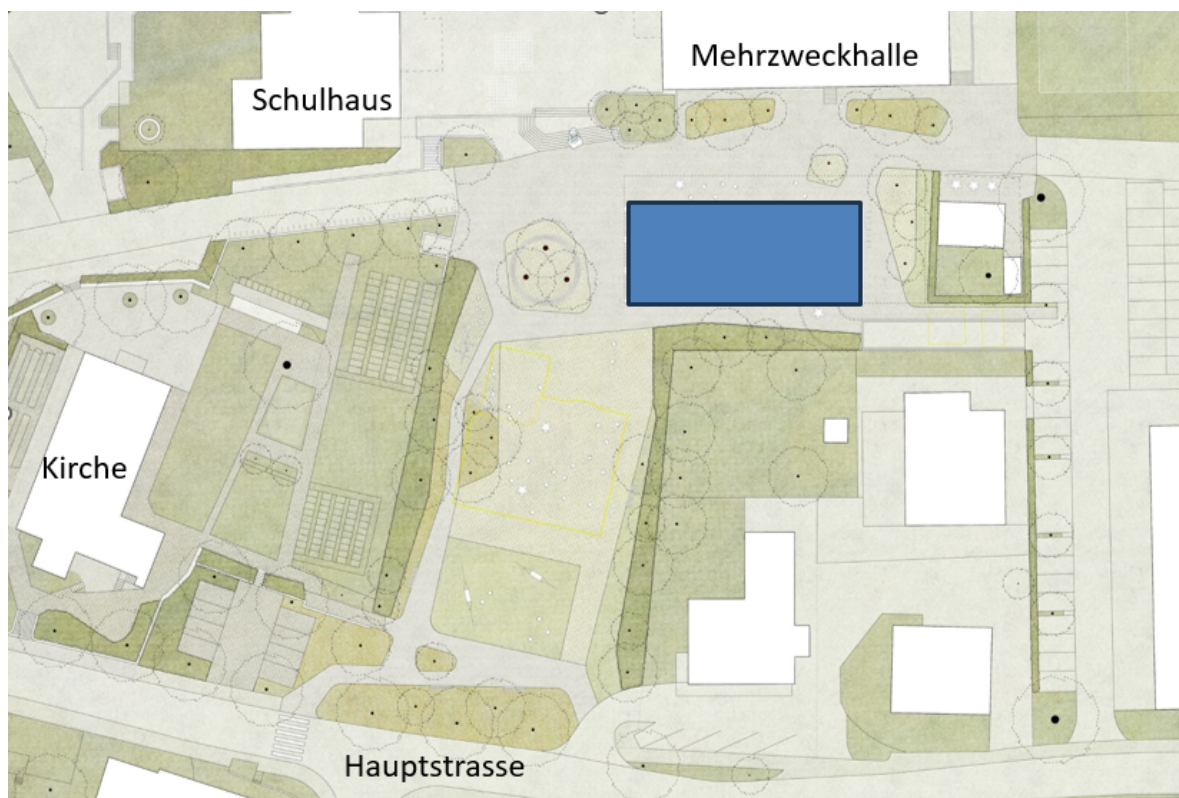
Optional soll aufgezeigt werden, wie eine Erweiterung der Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung und der Bau einer Tiefgarage realisierbar sind.

Nebst der Genehmigung des Pflichtenhefts mit Raumprogramm wurden die Kosten für die Durchführung des Studienauftrags nach Präqualifikation genehmigt.

Verfahren und Ergebnis des Studienauftrags

Der erste Schritt – die sogenannte Präqualifikation, in der die Eignung der Planungsbüros zur Lösung der Aufgabe beurteilt wird – wurde bereits im Frühjahr 2024 durchgeführt. 11 Planungsbüros haben sich für die Projektierung beworben. Auf

Empfehlung der gewählten Fachjury hat der Gemeinderat davon 6 Teilnehmer bestimmt, welche dann auf Basis des durch die Gemeindeversammlung am 24.06.2024 genehmigten Pflichtenhefts mit Raumprogramm den Studienauftrag zur Bewerbung erarbeitet haben. Alle eingeladenen Planungsbüros haben eine Studie eingereicht. Die Gemeinde hat eine qualitativ hochstehende Auswahl an Vorschlägen erhalten. Diese wurden durch eine breit aufgestellte Fachjury beurteilt. Der Jurierungsprozess ist nun abgeschlossen und das Siegerprojekt ist bestimmt.



Siegerprojekt

Das Projekt der Stoos Architekten AG, Brugg, hat die Jurierung gewonnen.

Das neue Gemeindehaus ist funktional und sehr kompakt konzipiert. Im Erdgeschoss wird die Bibliothek eingerichtet, die Gemeindeverwaltung ist eingeschossig im Obergeschoss platziert und der Kultursaal ist im Dachgeschoss integriert. Es entstehen grosszügige Aussenräume und ein schön gestalteter «Ort der Begegnung». Das neue Gemeindehaus überzeugt architektonisch als wertiger Massivbau im Kontext mit den bestehenden Gebäuden und dem gesamten Ortsbild. Das Gebäude ist auf der «Peterhanswiese» ange-

ordnet und richtet sich gegen den öffentlichen Platz. Das Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass es das verfügbare Bauland der Gemeinde optimal nutzt. Auf der Gemeindeparzelle entsteht so ein grosszügiger Bereich in Richtung Hauptstrasse. Die Gemeinde hat hier viele Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung. So wäre dort zukünftig zum Beispiel auch ein Gebäude denkbar. Das ist aber nicht Bestandteil der jetzigen Planung. Es besteht die Möglichkeit, dass der Standort des FC-Clubhauses erhalten bleiben kann.

Bau Tiefgarage

Der Bau ist möglich und wird im Projekt als Option aufgezeigt. Dabei erfolgt die Erschliessung ab

dem Riedmattweg. Der Entscheid, ob das Projekt mit oder ohne Tiefgarage weitergeplant werden soll, wird mit dem Zusatzkredit getroffen. Der Gemeinderat empfiehlt die Tiefgarage zu realisieren. Das ist langfristig sinnvoll und auch wirtschaftlich. Auf den Zeitpunkt der Realisierung wird für das gesamte Gemeindegebiet ein Parkierungsreglement erarbeitet.

Kosten

Die Kosten für das neue Gemeindehaus (ohne Tiefgarage) werden auf CHF 7.37 Mio. (+/-15 %, Stand Teuerung Oktober 2024) geschätzt. Der beantragte Kredit für die Projektierung beträgt CHF 600'000.

Die optionale Tiefgarage für 18 Einstellplätze kostet zwischen CHF 700'000 und CHF 800'000 (je nach Baugrund). Der beantragte Zusatzkredit für die Projektierung beträgt CHF 50'000.

Das Projekt ist für die Gemeinde finanziell tragbar.

Fazit und weiteres Vorgehen

Mit dem Projekt der Stoos Architekten AG erhält Niederwil ein Gemeindehaus, welches die Nutzerbedürfnisse bestens erfüllt. Es ist das wirtschaft-

lichste Projekt, welches auch Optionen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde schafft.

Mit der Genehmigung des Planungskredits legt die Gemeindeversammlung fest, ob die Projektierung auf Basis des Projekts der Stoos Architekten AG bis zur Ausfertigung des Bauprojekts umgesetzt werden soll. Mit der Abstimmung über den Zusatzantrag wird bestimmt, ob die Planung mit oder ohne Tiefgarage fortgeführt werden soll. Der Kreditantrag für den entsprechenden Baukredit wird dann an der Sommergemeindeversammlung 2026 zum Entscheid unterbreitet. Die Baubewilligungs- und Ausführungsplanung dauert von Juni 2026 bis Juni 2027. Die Bauarbeiten sind unverändert von Sommer 2027 bis Anfang 2029 geplant. Im Rahmen der Aussenraumgestaltung wird dann auch der Abbruch des Alten Schulhauses / Gemeindehauses vollzogen.

Antrag

8.1 Der Verpflichtungskredit von CHF 600'000 (inkl. MwSt.) für die Projektierung des Neubaus Gemeindehaus sei zu genehmigen.

8.2 Der Zusatzkredit von CHF 50'000 (inkl. MwSt.) für die Projektierung einer Tiefgarage sei zu genehmigen.

Traktandum 9

Verschiedenes

- 9.1 Gestaltung Broschüre Gemeindeversammlung
- 9.2 Kindergarten «Althau»
- 9.3 Arealentwicklung «Geere»

- 9.4 Wasserversorgung Niederwil / Fischbach-Göslikon
- 9.5 Gemeindetermine

Traktandum 10

Umfrage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben die Möglichkeit, das Anfrage-, Vorschlags- und Antragsrecht geltend zu machen.

Botschaften Ortsbürgergemeindeversammlung vom 27. Juni 2025

Traktandum 1

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 28. Juni 2024

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 28. Juni 2024 wurde durch den Gemeinderat und die Finanzkommission geprüft und für in Ordnung befunden. Das Protokoll gibt wahrheitsgetreu über die Verhandlungsfähigkeit, die gestellten Anträge, die gefassten Beschlüsse und die Ergebnisse der Verhandlungen Auskunft.

Antrag

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 28. Juni 2024 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Rechenschaftsbericht 2024

Der Rechenschaftsbericht 2024 wurde von der Finanzkommission geprüft und als korrekt befunden. Der Rechenschaftsbericht ist auf der Homepage der Gemeinde Niederwil aufgeschaltet und kann auch bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.

Antrag

Der Rechenschaftsbericht 2024 sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Rechnungsabschluss 2024

Die Erfolgsrechnung der Ortsbürgergemeinde schliesst mit einem Ertragsüberschuss von 32'077 Franken ab. Das Ergebnis ist damit um 30'497 Franken besser als im Budget prognostiziert. Ein grosser Teil der positiven Abweichung macht der höhere Gewinnanteil des Forstbetriebes mit 20'479 Franken aus.

Die Rechnung 2024 des Forstbetriebes Reusstal schloss mit einem Ertragsüberschuss von 127'516 Franken (Vorjahr 125'463 Franken) ab. Das Budget sah einen Gewinn von 45'600 Franken vor. Der Erlös aus Holzverkäufen lag mit 943'650 Franken rund 243'650 Franken über dem budgetierten Wert und 119'702 Franken über dem Wert des Vorjahres. Auf der Aufwandseite fallen die hohen

externen Dienstleistungskosten auf, die mit 579'819 Franken um rund 90'000 Franken über dem Budget liegen. Die Arbeiten waren wegen grosser Schadholzmengen notwendig. Der Kostenverteiler auf die Vertragsgemeinden richtet sich nach der jeweiligen Waldfläche. Der Gewinnanteil der Forstwirtschaft Niederwil beträgt somit 31'879 Franken oder 25 %.

Die Ortsbürgergemeinde hat bei der Einwohnergemeinde per Ende 2024 eine Schuld von 330'045 Franken. Anfangs Berichtsjahr verfügte die Ortsbürgergemeinde über ein Guthaben von 619'331 Franken. Die Liegenschaft Schulweg 1 wurde zum Preis von 895'000 Franken erworben. Die Instandstellungskosten konnten ausgeführt

werden und betrugen 77'290 Franken und liegen um 7'290 Franken über dem bewilligten Verpflichtungskredit. Da die Kosten innerhalb eines Rechnungsjahres angefallen sind, erfolgt keine separate Kreditabrechnung.

stammen aus Ertragsüberschüssen vergangener Jahre 166'069 Franken, 618'859 Franken aus der Umbuchung der Forstreserve und 1.446 Millionen Franken aus Aufwertung von Grundstücken und Wald.

Das Eigenkapital der Ortsbürgergemeinde beträgt per Ende Berichtsjahr 2'231'137 Franken. Davon

ERFOLGSRECHNUNG ZUSAMMENZUG	Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	67'631	67'631	33'300	33'300	58'830	58'830
0 Allgemeine Verwaltung	19'344	19'690	16'500	16'900	18'129	20'340
0110 Legislative	2'805		2'400		1'685	
0220 Allgemeine Dienste, übrige	3'602		3'700		3'842	
0290 Verwaltungsliegenschaften		1'735		1'900		1'735
0291 Waldhütten	12'937	17'955	10'400	15'000	12'602	18'605
3 Kultur, Sport und Freizeit	562		400		345	
3500 Kirchen	562		400		345	
8 Volkswirtschaft	3'706	31'879	14'800	11'400	7'770	31'366
8200 Forstwirtschaft	3'706	31'879	14'800	11'400	7'770	31'366
9 Finanzen und Steuern	44'019	16'062	1'600	5'000	32'586	7'124
9610 Zinsen	2'978		20	3'000	20	2'904
9630 Liegenschaften FV	8'964	16'062		2'000	4'058	4'220
9990 Abschluss	32'077		1'580		28'508	

Die Bilanz der Ortsbürgergemeinde Niederwil zeigt folgendes Bild:

BILANZ	Anfangsbestand per 1.1.2024	Zuwachs	Abgang	Endbestand per 31.12.2024
AKTIVEN	2'209'185	1'396'395	1'034'253	2'571'328
Finanzvermögen	903'300	1'396'395	1'034'253	1'265'443
Verwaltungsvermögen	1'305'885			1'305'885
PASSIVEN	2'209'185	397'425	35'283	2'571'328
Fremdkapital	10'120	336'840	6'774	340'186
Eigenkapital	2'199'065	60'585	28'508	2'231'142

Die detaillierten Zahlen der Jahresrechnung sowie die Erläuterungen können im Internet unter www.niederwil.ch eingesehen oder bei der Gemeindekanzlei angefordert werden.

Antrag

Die Jahresrechnung 2024 der Ortsbürgergemeinde sei zu genehmigen.

Die Jahresrechnung 2024 wurde von der Finanzkommission geprüft und als korrekt befunden.

Traktandum 4

Budget 2026

Das Budget 2026 der Ortsbürgergemeinde rechnet mit einem Ertragsüberschuss von 16'080 Franken, der in das Eigenkapital eingelegt wird. Der vorgesehene Gewinn des Forstbetriebes beträgt 16'500 Franken, den der Forstbetrieb Reusstal im

Jahr 2026 anstrebt. Der Anteil von Niederwil beträgt 4'200 Franken.

Der Nettoertrag der Liegenschaft Schulweg 1 ist mit 21'500 Franken budgetiert.

ERFOLGSRECHNUNG ZUSAMMENZUG	Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	54'400	54'400	57'200	57'200	67'631	67'631
Allgemeine Verwaltung Nettoaufwand	16'900	13'900 3'000	19'100 600	19'700	19'344 346	19'690
Kultur, Sport und Freizeit Nettoaufwand	500	500	300	300	562	562
Volkswirtschaft Nettoaufwand	5'000	4'200 800	16'500	10'100 6'400	3'706 28'173	31'879
Finanzen und Steuern Nettoertrag	32'000 4'300	36'300	21'300 6'100	27'400	44'019	16'062 27'957

Die detaillierten Zahlen des Budget 2026 sowie die Erläuterungen können im Internet unter www.niederwil.ch eingesehen oder bei der Gemeindekanzlei angefordert werden.

Antrag

Das Budget 2026 der Ortsbürgergemeinde sei zu genehmigen.

Traktandum 5

Zuständigkeit der Finanzkommission und der Stimmenzähler der Einwohnergemeinde für die Ortsbürgergemeinde in der Amtsperiode 2026/2029

Gemäss § 7 Abs. 2 lit. k) Gesetz über die Ortsbürgergemeinden wählt die Ortsbürgergemeindeversammlung die Mitglieder der Finanzkommission und die erforderlichen Stimmenzähler.

Es steht der Ortsbürgergemeindeversammlung aber frei, anstelle einer eigenen Finanzkommission und eigener Stimmenzähler die Aufgaben den entsprechenden Behörden der Einwohnergemeinde zu übertragen. Dies handhabt die Ortsbürgergemeinde Niederwil schon seit langem so. Diese Regelung hat sich bewährt und kann weiterhin so belassen werden. Für die bevorstehende

neue Amtsperiode ist dazu ein neuer Grundsatzbeschluss erforderlich.

Antrag

Die Finanzkommission und die Stimmenzähler der Einwohnergemeinde seien für die Amtsperiode 2026/2029 mit den gleichen Funktionen wie bei der Einwohnergemeinde auch für die Belange der Ortsbürgergemeinde als zuständig zu erklären.

Traktandum 6

Freileitung Beznau-Niederwil; Dienstbarkeitsverträge Parzellen 407, 419, 420, 619, 630, 635

Im Zusammenhang mit der bestehenden Freileitung aus Richtung Hägglingen bis zum Unterwerk Niederwil müssen die Durchleitungsrechte zu Gunsten der Swissgrid erneuert werden. Die alten Verträge sind abgelaufen. Zusätzlich werden die bereits bestehenden Durchleitungen von Daten Dritter ebenfalls vertraglich geregelt.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat deshalb über folgende Verträge Beschluss zu fassen:

- Parzelle 407
Dienstbarkeitsvertrag für ein Durchleitungsrecht von Daten Dritter (DBV-00112060)
- Parzelle 419
Dienstbarkeitsvertrag für ein Durchleitungsrecht von Daten Dritter (DBV-00112061)
- Parzelle 420
Dienstbarkeitsvertrag für ein Durchleitungsrecht von Daten Dritter (DBV-00112070)
- Parzelle 619
Dienstbarkeitsvertrag für ein Durchleitungsrecht von Daten Dritter (DBV-00112072)
- Parzelle 630
Dienstbarkeitsvertrag für die Errichtung und den Betrieb einer elektrischen Freileitung (DBV-00113189)

- Parzelle 630
Dienstbarkeitsvertrag für Waldniederhaltung (DBV-00113206)

- Parzelle 630
Dienstbarkeitsvertrag für ein Durchleitungsrecht von Daten Dritter (DBV-00112073)

- Parzelle 635
Dienstbarkeitsvertrag für Waldniederhaltung (DBV-00113207)

- Parzelle 635
Dienstbarkeitsvertrag für die Errichtung und den Betrieb einer elektrischen Freileitung (DBV-00113190)

Die Verträge sind Bestandteil der Aktenauflage.

Antrag

Die Dienstbarkeitsverträge Parzellen 407, 419, 420, 619, 630, 635 seien zu genehmigen.

Traktandum 7

Reglement über die Organisation der Ortsbürgergemeinde und die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht

Das zur Genehmigung vorliegende Reglement trägt dem Überweisungsantrag von Hans Peter Stutz an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 28.06.2024 Rechnung. Auf die wichtigsten Bestimmungen wird nachfolgend hingewiesen.

§ 5 Ortsbürgerkommission

- ¹ Der Gemeinderat wählt auf eine Amtsdauer von vier Jahren eine Ortsbürgerkommission von drei bis fünf Mitgliedern.
- ² Den Vorsitz hat ein Mitglied des Gemeinderats, welches in der Ortsbürgerkommission ein Stimmrecht besitzt.
- ³ Die Organisation, Aufgaben, Rechte und Pflichten werden in einem Pflichtenheft geregelt. Dieses ist durch den Gemeinderat zu genehmigen.

Die neue Ortsbürgerkommission wird hier verankert. Das Pflichtenheft der neuen Ortsbürgerkommission liegt bereits im Entwurf vor. Es wird der Ortsbürgergemeindeversammlung zur Kenntnis gebracht und ist zusammen mit dem neuen Reglement Bestandteil der Aktenauflage.

§ 6 Übertragung von Befugnissen an den Gemeinderat

- ¹ Der Gemeinderat erhält die Befugnis zum Abschluss von Verträgen über die Einräumung

und Aufhebung von Rechten an Grundstücken, insbesondere Dienstbarkeiten. Ausgenommen hiervon sind die selbständigen und dauernden Rechte (Baurecht).

- ² Weiter erhält der Gemeinderat die Befugnis zum Abschluss von Verträgen über Grenzkorrekturen.

Diese Entscheidungskompetenzen sollen analog zur Regelung bei der Einwohnergemeinde neu von der Ortsbürgergemeindeversammlung dem Gemeinderat übertragen werden. Die Zuständigkeit für den Kauf und Verkauf von Grundstücken bleibt unverändert bei der Ortsbürgergemeindeversammlung.

In das neue Reglement integriert sind unverändert die bestehenden Bestimmungen über die Aufnahme in das Niederwiler Ortsbürgerrecht.

Antrag

Das Reglement über die Organisation der Ortsbürgergemeinde und die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht sei zu genehmigen.

Traktandum 8

Gesuch um Aufnahme in das Niederwiler Ortsbürgerrecht von Rafael Künzli, geboren 1977, von Murgenthal AG, mit Ehefrau Cécile Künzli, geboren 1981, von Hergiswil bei Willisau LU, und Sohn Filip Künzli, geboren 2014, von Murgenthal AG, wohnhaft in Niederwil, Rütistrasse 2



Der Gemeinderat hat die eingereichten Begehren geprüft. Die Voraussetzungen zur Aufnahme in das Ortsbürgerrecht von Niederwil sind erfüllt. Der Gemeinderat beantragt, den genannten Bürgerrechtsbewerbern das Ortsbürgerrecht, vorbehaltlich der Aufnahme ins Gemeindebürgerrecht, zu verleihen.

Antrag

Die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht der Gemeinde Niederwil, vorbehaltlich der Aufnahme in das Gemeindebürgerrecht, sei Rafael Künzli, geboren 1977, Ehefrau Cécile Künzli, geboren 1981, und Sohn Filip Künzli, geboren 2014, zuzuschern.

Traktandum 9

Sanierungsbedarf Waldhütten Nesselbach und Niederwil; Konsultativabstimmungen und Planungskredite

Die beiden Waldhütten der Ortsbürgergemeinde in den Ortsteilen Niederwil und Nesselbach sind stark sanierungsbedürftig. Der Gemeinderat hat deshalb eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Die Ortsbürgergemeindeversammlung wird über die Ergebnisse der Abklärungen orientiert. Es werden Varianten über das weitere Vorgehen aufgezeigt und die Ortsbürgergemeindeversammlung hat die Möglichkeit darüber zu entscheiden.

Ergebnisse der Abklärungen

Waldhütte Nesselbach

Es drängen sich immer mehr Reparaturarbeiten auf, damit das Gebäude für Veranstaltungen vermietet werden kann. Langfristig aber sind umfassende Sanierungsarbeiten oder ein kompletter Neubau nötig. Die Hauptprobleme sind: Undichte Dachziegel, Feuchtigkeit im Gebäude, ungenügende Sanitäreinrichtungen.

In Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten wurde eine Anfrage beim zuständigen Kreisforstamt 3 Lenzburg-Freiamt eingereicht. Es liegt folgende Rückmeldung – diese ist Bestandteil der Aktenauflage – vor:

Die Waldhütte wurde 1970 als ehemaliger Schulschopf von der Einwohnergemeinde an die Ortsbürgergemeinde abgetreten und am heutigen Standort aufgestellt. Eine kantonale Zustimmung liegt nicht vor. In einer Gemeinderatsentscheid vom 04.10.1971 wird die Wasserleitung zur Waldhütte und der Brunnen erstmals erwähnt. Eine Baubewilligung liegt nicht vor. Am 03.11.1980 erteilte die Elektrizitäts- und Wasserkommission Niederwil der Ortsbürgergemeinde Niederwil die Bewilligung für den elektrischen Anschluss der Waldhütte. Eine eigentliche Baubewilligung mit kantonaler Zustimmung liegt dazu nicht vor. Am 27.01.1992 bewilligte der Gemeinderat das Auf-

stellen einer Trockentoilette. Auf das Einholen der kantonalen Stellungnahme wurde explizit verzichtet. Gemäss Gemeinderatsbeschluss wurde das Vorhaben mit dem Kreisförster besprochen. Im Jahr 2002 wurde eine sanfte Renovation der Waldhütte ohne eigentliche Umbauarbeiten vorgenommen.

Gemäss den eingereichten Unterlagen wurde die Waldhütte nie durch eine kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt. Ist keine Bewilligung vorhanden, so ist die Baute und Anlage rechtswidrig erstellt worden und kann höchstens entweder infolge Zeitablaufs als geduldet gelten oder im Baubewilligungsverfahren toleriert werden. Für solche Bauten ist lediglich der kleine Unterhalt zulässig. Beispiele dafür sind: Auffrischung der Farbe, Holzlasur, Ersatz von unbrauchbar gewordenen Sanitäreinrichtungen, Ersatz einzelner Holzelemente (Ausbesserung von Löchern und dergleichen), Ersatz einzelner Dachschindeln, Fenster abdichten, Austausch von Lampen usw. Nicht möglich sind: Verbesserungen / Modernisierungen, neue Elemente (Ausbau), neue Isolation, Ersatz einer kompletten Wand, neu gedecktes Dach, Einbau einer Heizung etc.

Der Rückbau des bestehenden Gebäudes und ein Wiederaufbau im gleichen Ausmass des Gebäudes ist nicht möglich. Auch ein Anschluss an das Abwasser- / Wasserversorgungsnetz ist nicht gestattet. Ein Ausbau bzw. die Erstellung eines Parkplatzes ist nicht erlaubt. Die Zufahrt zur Waldhütte ist jedoch gemäss rechtskräftigem Waldstrassenplan, wie bis anhin, erlaubt.

Für die mittlerweile aufgestellte chemische Toilette mit Kunststoffverschalung ist ein nachträgliches Baugesuchsverfahren zu führen. Die kantonale Zustimmung wird in Aussicht gestellt, sofern die Toilette mit einer Holzverschalung ergänzt oder durch ein Komptoi ersetzt wird. Für die bestehende Feuerstelle, den Brunnen mit Wasserleitungen und den Spielplatz ist ebenso ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

Die Arbeitsgruppe hat mit Kreisförster Rolf Fankhauser ein Gespräch geführt. Die Anliegen der Ortsbürgergemeinde und die kantonalen Rahmenbedingungen wurden intensiv diskutiert. Zusammenfassend muss aber festgehalten werden, dass die bestehende Waldhütte nie durch eine kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt wurde. Die Baute gilt somit als rechtswidrig. Daraus ergibt sich, dass nur minimale Unterhaltsarbeiten gestattet sind. Umfassende Sanierungsarbeiten oder ein Ersatzbau sind nicht bewilligungsfähig. Was hingegen eine Option wäre, ist ein



Beispielbild offener Waldunterstand in Mühlaus

offener, jederzeit zugänglicher Waldunterstand mit einer begrenzten Fläche.

Waldhütte Niederwil

Auch dieses Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Der Versammlungsraum wird seit März 2025 nicht mehr vermietet, da der Schimmelbefall im Deckenbereich zu stark ist. Dieser Gebäudebereich muss umfassend saniert werden, um dessen Vermietung langfristig sicherzustellen. Die Hauptprobleme sind auch hier: Undichtes Dach, Feuchtigkeit im Gebäude und ungenügende Sanitäreinrichtungen. Weniger problematisch sind die Mängel aktuell noch für die übrigen Gebäudenutzungen (Vermietung als Einstellraum, Zerwirkraum Jagdgesellschaft). Langfristig muss aber auch hier in das gesamte Gebäude investiert werden.

Die Waldhütte Niederwil ist baurechtlich aktendkundig. Das Gebäude wurde Ende der 1960er Jahre erstellt. Am 17.11.2014 wurde die Umnutzung des Forstgebäudes als Lagerfläche für einen Landwirtschaftsbetrieb, die Nutzung der Werkstatt und des Versammlungsraums sowie die Umnutzung der Garage für einen Zerwirkraum mit kantonaler Zustimmung durch den Gemeinderat bewilligt.

Eine mögliche Umnutzung oder eine Ersatzbaute an gleicher Stelle wird von den kantonalen Stellen nicht kategorisch verneint. Aber die baulichen Möglichkeiten werden sehr streng beurteilt und müssten im Zuge einer konkreten baurechtlichen Anfrage geklärt werden um Rechtssicherheit zu erlangen.

Optionen für beide Gebäude

Der Sanierungs- / Erneuerungsbedarf ist unbestritten. In beide Gebäude muss für den Werterhalt investiert werden. Die baurechtlichen Bestimmungen ergeben für die beiden Gebäude unterschiedliche Optionen.

Waldhütte Nesselbach

Mitten im Wald und an einer sehr beliebten Fusswegverbindung ist der Standort ideal, um ein Frei-

zeitangebot für Familien zu schaffen. Nachdem nur minimale Unterhaltsarbeiten an der Waldhütte gestattet sind und umfassende Sanierungsarbeiten oder ein Ersatzbau nicht bewilligungsfähig sind, bietet sich die Option eines offenen Waldunterstands an. Dieser Platz wäre allgemein zugänglich und könnte zum Beispiel mit einem Spiel- / Informationsbereich ausgestaltet werden. Die Kosten für einen solchen Bau liegen bei rund CHF 100'000. Alternativ dazu könnten nur die notwendigen (bewilligungsfreien) Unterhaltsarbeiten gemacht werden, damit die Waldhütte vorüberhand noch vermietet werden kann. Wie lange und mit welchem finanziellen Aufwand dies möglich ist, kann sehr schwer beziffert werden. Für die nicht bewilligten Bauten wird ein nachträgliches Bauverfahren geführt.

Waldhütte Niederwil

Die Baute hat heute nur noch sehr begrenzt einen Nutzen für die Bevölkerung. Ein Grossteil ist fremdvermietet. Der Standort hätte aber durchaus Potential für eine Waldhütte. Diese könnte anstelle des heutigen Gebäudes erstellt werden. Die Kosten für einen solchen Bau (Fassungsvermögen zirka 50 Sitzplätze) liegen bei rund CHF 900'000. Die genaue Positionierung, Ausrichtung, Dimension, Kosten usw. müssten in einem nächsten Schritt eruiert und die baurechtlichen Möglichkeiten zusammen mit den kantonalen Fachstellen geprüft werden. Alternativ dazu könnten nur die notwendigen Unterhaltsarbeiten gemacht werden, damit das Gebäude seinen Zweck weiterhin erfüllen kann. Am vordringendsten wären eine Sanierung der gesamten Dacheindeckung und Investitionen in den Veranstaltungsraum damit dieser wieder vermietet werden kann. Wie lange und mit welchem finanziellen Aufwand dies möglich ist, kann sehr schwer beziffert werden. Erfahrungsgemäss muss mit Kosten von +/- CHF 100'000 für die unmittelbar anstehenden Investitionen gerechnet werden.

Finanzen

Die Vermietung der Waldhütte Nesselbach ist defizitär. Über die letzten Jahre betrachtet beträgt das jährliche Minus rund CHF 2'000. Die Waldhütte Niederwil wirft dankt den Fremdvermietungen (CHF 8'800) einen Gewinn ab. Ohne die Fremdvermietungen beträgt das jährliche Minus rund CHF 1'500.

Eine Gesamtinvestition von CHF 1 Mio. würde die Rechnung der Ortsbürgergemeinde jährlich mit rund CHF 25'000 belasten. Das wäre finanziell noch tragbar, wenn man die Jahresergebnisse der letzten Jahre in Betracht zieht. Die Investitionssumme ist abhängig von sehr vielen Faktoren. Sponsoring, Eigenleistungen sowie ein eventuel-

ler Beitrag der Einwohnergemeinde Niederwil wären im weiteren Prozess zu prüfen.

Empfehlung

Der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe empfehlen im Sinne einer Vorwärtsstrategie den Ersatz beider Waldhütten. Am Standort Nesselbach soll neu ein offener Waldunterstand realisiert werden. Die bestehende Waldhütte wird abgebrochen. Am Standort Niederwil soll die Waldhütte durch einen Neubau ersetzt werden.

Weiteres Vorgehen

Die weiteren Abklärungs- und Planungsarbeiten werden umgehend ausgelöst. Wenn die entsprechenden Resultate vorliegen, kann die Ortsbürgergemeindeversammlung über beide Objekte separat entscheiden und die entsprechenden Kredite freigeben.

Abstimmung

9.1 Waldhütte Nesselbach

Soll die Option eines offenen Waldunterstands weiterverfolgt werden?

oder

Sollen nur die notwendigen (bewilligungsfreien) Unterhaltsarbeiten gemacht werden, damit die Waldhütte vorüberhand noch vermietet werden kann? Wenn diese nicht mehr ausreichen, wird die Vermietung der Waldhütte eingestellt.

Sprechen sich die Stimmberechtigten für die Option eines offenen Waldunterstands aus, beantragt der Gemeinderat die Genehmigung eines Verpflichtungskredits von CHF 10'000 (inkl. MwSt.) für die Ausarbeitung eines Bauprojekts.

9.2 Waldhütte Niederwil

Soll die Option einer neuen Waldhütte weiterverfolgt werden?

oder

Sollen nur die notwendigen Unterhaltsarbeiten gemacht werden, damit das Gebäude seinen Zweck weiterhin erfüllen kann? Die Kosten für eine Sanierung der gesamten Dacheindeckung und des Veranstaltungsraums werden erhoben und eine Kreditvorlage ausgearbeitet.

Sprechen sich die Stimmberechtigten für die Option einer neuen Waldhütte aus, beantragt der Gemeinderat die Genehmigung eines Verpflichtungskredits von CHF 20'000 (inkl. MwSt.) für die Ausarbeitung eines Vorprojekts.

Traktandum 10

Verschiedenes

10.1 Liegenschaft Schulweg 1

10.2 Projekt «Hoonerimoos»

Traktandum 11

Umfrage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben die Möglichkeit, das Anfrage-, Vorschlags- und Antragsrecht geltend zu machen.

