



EINLADUNG mit VORLAGEN

**Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung
Donnerstag, 27. März 2025 um 19.00 Uhr
im Gemeindesaal**

TRAKTANDEN

Einwohnergemeindeversammlung (EGV)

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Kurzprotokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom
28. November 2024 / Genehmigung | Seite 1 |
| 2. | Kauf der Liegenschaft am Rai 16 - Kreditbegehren über CHF 2'070'000 /
Genehmigung | Seite 2-5 |
| 3. | Verschiedenes | Seite 5 |

TRAKTANDUM 1: Kurzprotokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 28. November 2024 / Genehmigung

Vorsitz:	Karl Bürgi, Gemeindeammann	
Protokoll:	Christine Leuenberger, Gemeindeschreiberin	
Präsenz:	Stimmberechtigte laut Stimmregister	259
	Stimmpflichtige 1/5	52
	Anwesend sind:	42

Für alle Traktanden gilt das fakultative Referendum, da zu wenig Stimmberechtigte anwesend sind.

Stimmenzähler:	Dieter Lambertus, Simon Mühlegg
Mikrofon:	GR Denise Lanicca
Gäste:	keine

TRAKTANDUM 1: Kurzprotokoll der EGV vom 24. Juni 2024 / Genehmigung

Das Kurzprotokoll wird diskussionslos mit 39 Ja-Stimmen nicht abschliessend genehmigt.

TRAKTANDUM 2: Budget 2025 mit Steuerbezug 92 % / Genehmigung

Das Budget 2025 mit einem Steuerfuss von 92 % wird mit 37 Ja-Stimmen nicht abschliessend genehmigt.

TRAKTANDUM 3: Förderkonzept Natur und Umwelt – Kreditabrechnung über CHF 28'830.00 / Genehmigung

Die Kreditabrechnung Förderkonzept Natur und Umwelt wird mit 36 Ja-Stimmen nicht abschliessend genehmigt.

TRAKTANDUM 4: Entwässerung Mätteli Projektierung - Kreditabrechnung über CHF 16'454.35 / Genehmigung

Die Kreditabrechnung Projektierung Entwässerung Mätteli wird mit 18 Ja-Stimmen gegen 16 Nein-Stimmen nicht abschliessend genehmigt.

TRAKTANDUM 5: Verschiedenes

Der Gemeinderat orientiert über diverse Themen und Termine. Aus der Versammlung sind verschiedenste Wortbegehren zu verzeichnen.

Ein Ueberweisungsantrag für „kreative Lösungen für Parkplätze suchen“ wird mit 34 Ja-Stimmen nicht abschliessend angenommen.

Antrag des Gemeinderates:

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 28. November 2024 sei zu genehmigen.

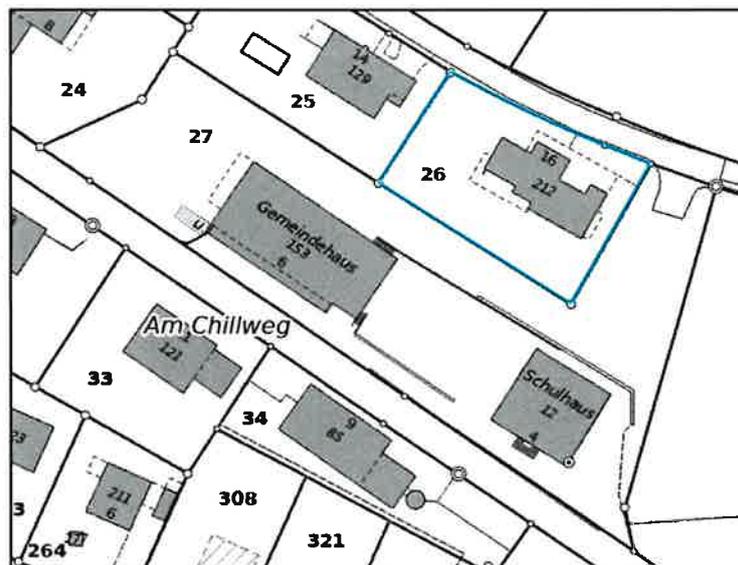
TRAKTANDUM 2: Kauf der Liegenschaft am Rai 16 - Kreditbegehren über CHF 2'070'000 / Genehmigung

Die Liegenschaft am Rai 16 wird zum Verkauf angeboten. Der Gemeinderat hat sich bereits im 2023 für dieses Angebot interessiert; beim Preis und den Uebergangsmodalitäten wurde man sich aber nicht handelseinig.

Gegen Ende 2024 ist der Eigentümer nochmal an den Gemeinderat herantreten und hat eine angepasste Preisvorstellung unterbreitet.

Die Gemeindeparzelle mit Schule und Gemeindehaus ist begrenzt. Für eine Entwicklung steht heute kein Areal zu Verfügung.

Die Parzelle 26 oberhalb des Pausenplatzes und westlich des Landspickels der Gemeinde ist ideal zur Arrondierung des Gemeindeareals Parzelle 27. Darum bewertet der Gemeinderat diese Liegenschaft als einmalige Chance und möchte diese erwerben.

**Demografie**

Die Regionalplanung geht von einer Zunahme der Bevölkerung um 10 % im Aargau und speziell im Fricktal aus. Derzeit stellen wir in Olsberg eine vermehrte Bautätigkeit fest. Die demographische Entwicklung tendiert dabei in Richtung jüngere Familien mit Kindern.

Die Kindergarten- und Schülerzahlen würden sich entsprechend erhöhen und damit steigt der Bedarf an Räumlichkeiten für Schule und Tagesstrukturen.

Nutzungsmöglichkeiten

Tagesstrukturen

Die Kinder und das Mitarbeiterteam der schulexternen Betreuung müssen permanent flexibel sein. Es gibt keinen Raum, der ihnen uneingeschränkt zur Verfügung steht.

Die Kinderbetreuung findet vornehmlich im Saal und in der Küche des Gemeindehauses statt. Spielsachen, Bastelmaterial sowie zahlreiches weiteres kindergerechtes Material wird im Office (Stauraum) und unter der Bühne aufbewahrt.

Aufgrund der Mehrfachnutzungen des Saals müssen die Mitarbeiterinnen häufig umziehen und die Kinder müssen ihre Spielsachen – Legobauten, Puzzles oder Bastelarbeiten – täglich abbauen.

Die Situation ist unbefriedigend, das ist allen Beteiligten durchaus bewusst.

➔ In der Liegenschaft am Rai 16 hätten die Kinder und Betreuerinnen endlich Räumlichkeiten, welche sie uneingeschränkt nutzen können.

Schule

Der Saal wird auch für den Musikunterricht und die Turnstunden der unteren Klassen genützt. Auch diese Angebote kollidieren mit anderen Angeboten.

Das Office – welches eigentlich als Stauraum für die Tische und Stühle dienen sollte – ist voll mit Material für den Musikkurs und eben der Tagesstrukturen.

➔ Ein Umzug der Tagesstrukturen bringt Entspannung; eine Verlagerung des Musikgrundkurses in die Liegenschaft am Rai 16 eine Option.

Bewegungskurse / Café 50 plus / Kulturelle und politische Anlässe

Die Saalnutzung ist weitgehend ausgeschöpft; mit einer Verlagerung der Tagesstrukturen gibt es wieder mehr Möglichkeiten für die beliebten Angebote wie Yoga, Pilates, Line Dance, Seniorengymnastik, Café 50+ sowie kulturelle und politische Anlässe.

➔ In einem Dorf wie Olsberg, wo es kaum Struktur im Bewegungs- und Freizeitsegment gibt, gepaart mit den bescheidenen öV-Angeboten, sind diese Angebote im Dorf wichtig und willkommen.

Parkplätze

Das Parkplatzangebot für den öffentlichen Raum ist bescheiden. Mit der Arrondierung – der einzigen – Gemeindepazelle im Siedlungsgebiet ergeben sich gute Möglichkeiten für die Schaffung von Parkplätzen.

➔ Damit kommt der Gemeinderat dem Auftrag aus dem Ueberweisungsantrag für „kreative Lösungen zum Parkplatzproblem“ aus der Gemeindeversammlung vom November 2024 nach.

Pausen- und Spielplatz

Die Nutzung des Pausen- und Spielplatzes führt aufgrund der angespannten Lärmsituation heute zu zahlreichen Konflikten. Das ist allgemein bekannt und diese Problematik wurde häufig und intensiv an den Gemeindeversammlungen diskutiert.

Auch hier gibt es einen Ueberweisungsantrag aus der Gemeindeversammlung; wonach der Gemeinderat nach Lösungen für mehr Spielmöglichkeiten für die Kinder suchen und dafür einen Kredit beantragen soll.

Derzeit steht die Erstellung einer Lärmschutzwand im Raum, welche allerdings nicht so recht zu überzeugen vermag und erst noch sehr teuer ist.

➔ mit dem Erwerb der Liegenschaft am Rai 16 wird eine massive Entspannung erwartet

KurzbeschreibungParzellengrösse 937 m2Sockelgeschoss total 144.6 m2:

Vorraum / 2 Zimmer / Bad / Sauna / Technik- und Lagerräume

Erdgeschoss total 147.6 m2:

Wohnen- und Essraum / Küche / Zimmer / Terrassen / Carport / Abstellraum

Dachgeschoss total 84.1 m2:

Zimmer / Estrich

Kosten

Verkehrswertschätzung über CHF 1'805'000 vom August 2023.

Dabei wird der laufende Unterhalt und der gute Zustand der Liegenschaft bestätigt.

Versicherungswert 2022: CHF 1'155'000

Verkaufspreisvorstellung: CHF 2'200'000

Einigung der Handelspartner über Kaufpreis von	CHF 1'980'000
Umbauten	<u>CHF 90'000</u>
Total	CHF 2'070'000

Jährliche Folgekosten

Fremdfinanzierung 1.2 Mio mit Hypothekensatz 1,06 %	CHF 12'720
Betrieb, Unterhalt, Rückstellungen, Verwaltung 2.5 % (Wert Liegenschaft)	<u>CHF 30'000</u>
Total	CHF 42'720

Verkaufsmodalitäten

Der Gemeinderat hat einen Vertragsentwurf – vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung - bei einem Notar erstellen lassen. Der Verkäufer konnte dazu Stellung nehmen.

Die Vertragskosten werden zu je 50 % getragen, die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten des Verkäufers.

Umbau / Umnutzung

Heinz Stampfli – als renommierter Architekt und Mitglied der Baukommission - hat für den Gemeinderat Nutzungsvarianten erarbeitet, welche in der Auflage einsehbar waren.

Der Gemeinderat zieht die Variante „Kindertagesstätte und Mietwohnung“ in Betracht. Dabei ist die Nutzung für die Tagesstrukturen Olsberg sowie eine Mietwohnung vorgesehen.

Diese Variante ist mit kostengünstigen Eingriffen - es muss z.B. eine Küche im Sockelgeschoss eingebaut werden - zu erstellen und wird einen geschätzten Mietertrag brutto von rund 20'000 bis 25'000 jährlich generieren.

Haltung Finanzkommission

An einer gemeinsamen Sitzung wurden die Mitglieder der Finanzkommission im Detail informiert. Diese stützen die Argumente des Gemeinderates und erachten die aufgezeigte Finanzierung als sehr vernünftig.
→ Die Finanzkommission empfiehlt der Gemeindeversammlung dem Kauf der Liegenschaft zuzustimmen.

Finanzierung

Die Gemeindefinanzen lassen den Kauf dieser Liegenschaft zu. Es können Mittel zur Eigenfinanzierung von CHF 780'000 eingebracht werden. Der Kauf wird keine Steuerfuss-Erhöhung nach sich ziehen.

Das Geld bringt auf dem heutigen Finanzmarkt kaum Zinsen. Im Gegenzug sind die Schuldzinsen sehr tief. Für die Fremdfinanzierung liegt eine Finanzierungsofferte der Aargauischen Kantonalbank vor. Es soll eine flexible Saron-Hypothek gewählt werden, welche auch Rückzahlungen ermöglicht.

Fazit

- Es gibt kein idealeres Grundstück für den Erwerb durch die Gemeinde
- Arrondierung mit dem östlichen Spickel, der heute schon der Gemeinde gehört
- Grundeigentum ist eine sichere Investition heute und in Zukunft
- Kauf, sanfter Umbau und Nutzung für Tagesstrukturen ist viel günstiger, als ein Neubau
- Umgebung ist ideal für die Bedürfnisse der Schule nach «lernen in der Natur»
- Umnutzungen sind langfristig möglich und auch anpassbar an veränderte Bedürfnisse
- Teure Investitionen für Lärmschutz werden eingespart
- Hohe Investitionen für Parkplätze werden eingespart

→ 2 Anträge aus der Gemeindeversammlung «Optimierung Nutzung Pausenplatz» und «Kreative Lösungen für Parkplätze» sind damit realisiert

Antrag des Gemeinderates:

Das Kreditbegehren über CHF 2'070'000 für den Kauf und Umbau der Liegenschaft Am Rai 16 sei zu genehmigen.

TRAKTANDUM 3: Verschiedenes

Es besteht nach der Abwicklung der Traktanden wie üblich die Gelegenheit zur allgemeinen Diskussion und Fragestellung.