

# EINLADUNG

**zur Ortsbürgergemeindeversammlung  
vom Freitag, 5. Dezember 2025, 19.45 Uhr**

und anschliessend

**zur Einwohnergemeindeversammlung  
vom Freitag, 5. Dezember 2025, 20.15 Uhr**

**Mehrzweckgebäude Chilewis**



## Traktandenliste Ortsbürgergemeinde

1. Protokoll vom 4. Juni 2025
2. Budget 2026
3. Verschiedenes und Umfrage

## Traktandenliste Einwohnergemeinde

1. Protokoll vom 4. Juni 2025
2. Projekt «Wohnen für Jung und Alt»
  - a) Anschubfinanzierung (Kredit) von CHF 90'000.00
  - b) Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Fisibach
3. Kreditantrag, K429 Bachserstrasse; Strassensanierung mit Gehwegergänzung und Sanierung gemeindeeigene Werkleitungen CHF 2'250'000.00
4. Budget 2026
5. Verschiedenes und Umfrage

## **Wir freuen uns, Sie zur Wintergemeindeversammlung 2025 einzuladen!**

Herzlich willkommen heissen wir im Besonderen die neu zugezogenen Personen sowie die Jungbürgerinnen und Jungbürger, welche erstmals an einer Versammlung teilnehmen können.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und über das damit bekundete Interesse am Gemeindegesc̄ehen.

**GEMEINDERAT FISIBACH**

# Ortsbürgergemeinde

## 1. Protokoll vom 4. Juni 2025

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 4. Juni 2025 kann während 14 Tagen vor der Gemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung oder auf der Homepage eingesehen werden.

### Antrag:

*Dem Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 4. Juni 2025 sei die Genehmigung zu erteilen.*

## 2. Budget 2026

### Gesamtergebnis Ortsbürgergemeinde

Betrieblicher Aufwand	CHF	39'550.00
Betrieblicher Ertrag	CHF	49'000.00
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	CHF	<b>9'450.00</b>
Ergebnis aus Finanzierung	CHF	5'900.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	CHF	<b>15'350.00</b>
Ausserordentliches Ergebnis	CHF	0.00
<b>Gesamtergebnis</b>	CHF	<b>15'350.00</b>

Das Budget gibt einen Überblick über die Aufwände und die Erträge der Erfolgsrechnung und die Ausgaben und die Einnahmen der Investitionsrechnung. Die Budgetzahlen werden in der Regel aufgrund der Vorjahreszahlen, den Zahlen des laufenden Rechnungsjahrs und anhand von Ankündigungen und Mitteilungen durch Dritte (z. B. Kanton, Verbände usw.) ermittelt und eingegeben. Die wichtigsten Abweichungen gegenüber dem Budget 2025 oder andere Besonderheiten werden separat erläutert.

### Antrag:

*Das Budget 2026 der Ortsbürgergemeinde sei zu genehmigen.*

Im kommenden Jahr ist mit keinen aussergewöhnlichen Aufwänden oder Erträgen zu rechnen. Es sind die üblichen Aufwendungen in den Bereichen Verwaltung, Trotte, Kultur und Privatwaldbetreuung berücksichtigt.

Die erwartete Akontozahlung der Ziegelei Fisibach für den Lehmabbau beläuft sich auf CHF 47'000.00. Davon wird die Hälfte sowie der Anteil der Wegparzelle der Einwohnergemeinde gutgeschrieben.

Das detaillierte Budget mit informativen Erläuterungen kann 14 Tage vor der Gemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung oder auf der Homepage eingesehen werden.

## 3. Verschiedenes und Umfrage

Unter diesem Traktandum kann jede stimmberechtigte Person, welche das Ortsbürgerrecht besitzt und die Gemeindeversammlung besucht, von ihrem Vorschlags-, Antrags- und Auskunftsrecht Gebrauch machen.

# Einwohnergemeinde

## 1. Protokoll vom 4. Juni 2025

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Juni 2025 kann während 14 Tagen vor der Gemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung oder auf der Homepage eingesehen werden.

### Antrag:

*Dem Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Juni 2025 sei die Genehmigung zu erteilen.*

## 2. Projekt «Wohnen für Jung und Alt»

- a) Anschubfinanzierung (Kredit) von CHF 90'000.00
- b) Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Fisibach

### Ausgangslage

Die Gemeinde Fisibach beabsichtigt, Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen. Für die Realisierung soll eine Trägerschaft gebildet werden, angedacht ist die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft, welche von der Gemeinde das Baurecht für die benötigten Grundstücke übernehmen würde. Für die ganze Liegenschaft würde Stockwerkeigentum begründet und etwa 50 bis 60 Prozent der Wohneinheiten verkauft. Der Rest bliebe im Eigentum der Genossenschaft.

Zur Prüfung der Machbarkeit des Neubauprojektes hat der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe mit Gemeinderätin Sabine Schneider, Ressortvorsteherin, Joseph Meier, Berater Wohnen Schweiz, Gregor Trachsel, Architekt, Weiach, und Felice Vögele, alt Gemeindeschreiber, beauftragt.

Die Einwohnergemeinde Fisibach besitzt die Parzelle Nr. 60 mit einer Fläche von ca. 2'627 m<sup>2</sup>. Diese liegt zwischen der Schulhausstrasse und dem Sportplatz. Eingezon ist diese Fläche in der Dorfkernzone. Erschlossen ist das Grundstück durch die Schulhausstrasse. Das blaue Schulhaus steht unter Schutz und bleibt bestehen.

### Was bisher geschah?

Die Arbeitsgruppe hat am 08.11.2023 die Arbeit aufgenommen. Getagt hat sie sechsmal. Inhalt der Arbeit war:

- Studium des vom Gemeinderat verabschiedeten Masterplans „Dofkern“
- Erhebung des Wohnungsmix in Fisibach – wichtige Feststellung: Es gibt fast keine Kleinwohnungen (1 ½ bis 2 ½ -Zimmer)
- Planskizzen erstellen für eine mögliche Bebauung
- Abklärungen und Gespräche für die Finanzierung mit externer Baugenossenschaft
- Gespräche mit Bauverwalter und Ortsplaner
- Aufnahme der Höhenlinie des Grundstücks durch einen Geometer
- Briefing für Projektstudien
- Drei Architekten wurden für eine Projektstudie eingeladen.
- Beurteilung der Projektstudien von einer Gruppe unserer Gemeinde (8 Personen und Vertretung Gemeinderat).
- Projektstudie von Taro Architekten AG, Würenlingen, wurde zum Sieger erkannt. Das Projekt beinhaltet 18 Wohnungen (2 ½, 3 ½ und 4 ½-Zimmer Wohnungen) sowie eine Tiefgarage mit 25 Autoabstellplätzen.

### Antrag:

a) *Der Verpflichtungskredit für eine Anschubfinanzierung des Projekts Wohnen für Jung und Alt in der Höhe von CHF 90'000 sei zu genehmigen.*

b) *Der Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Fisibach betreffend der Parzelle 60 (Schulhausstrasse) sei zu genehmigen.*

## Realisierung des Projektes

Zur Realisierung des Projekts «Wohnen für Jung und Alt» werden zwei Anträge an der Gemeindeversammlung unterbreitet:

- a) Verpflichtungskredit für eine Anschubfinanzierung des Projekts «Wohnen für Jung und Alt» in der Höhe von CHF 90'000
- b) Genehmigung Baurechtsvertrag inkl. Baurechtszins für die Parzelle Nr. 60

Ziel ist es, dass das nachstehende Projekt der Taro Architekten AG, Würenlingen, umgesetzt werden kann:

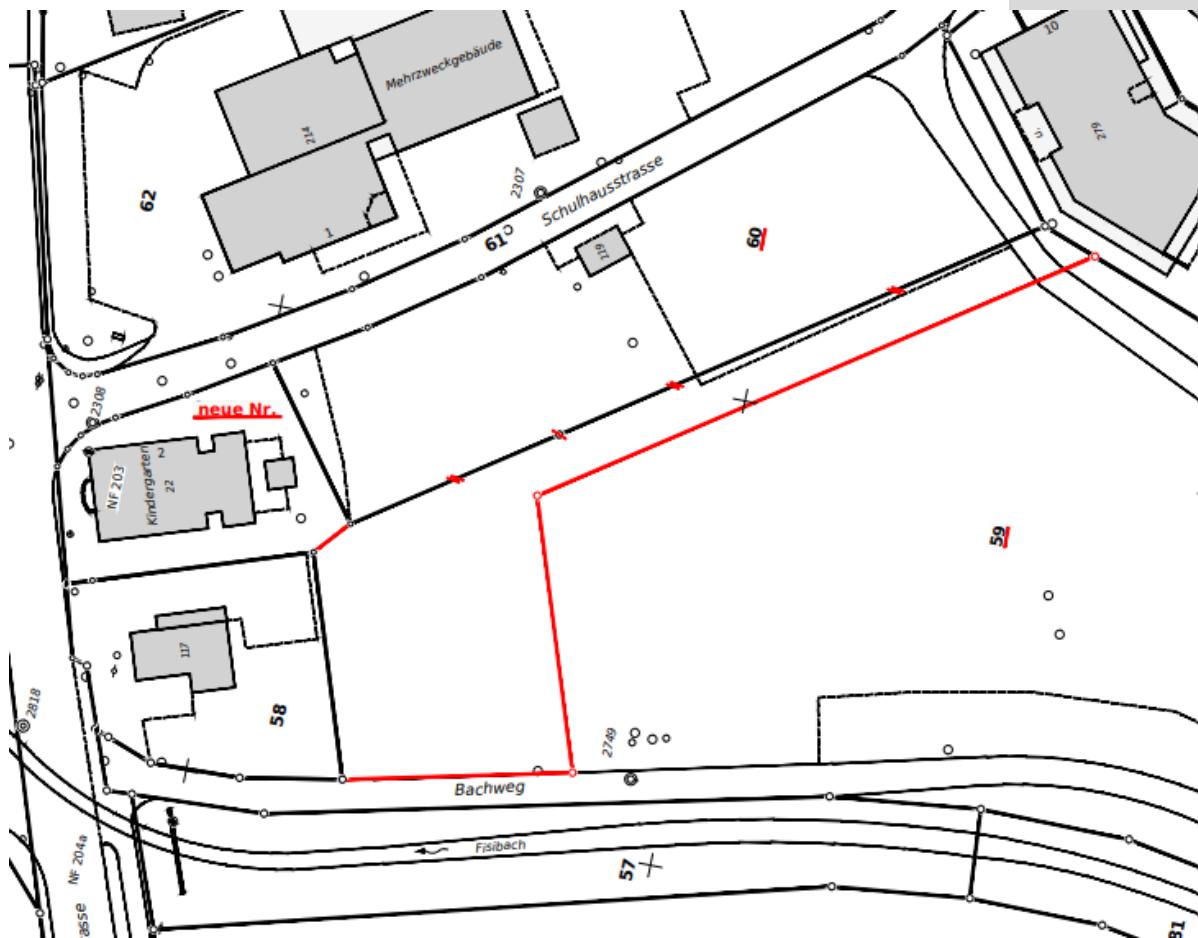


Sondierungen Baugrund	CHF 10'000.00
Weiterbearbeitung Projekt durch den Architekten	CHF 20'000.00
Verkauf Wohnungen ab Plan: Prospekt der Wohnungstypen und Anzahl	CHF 10'000.00
Gründung Stockwerkeigentum	CHF 10'000.00
Vorverträge Notar und Grundbuch	CHF 30'000.00
Unvorhergesehenes	<u>CHF 10'000.00</u>
Total	<u>CHF 90'000.00</u>

Kann das Projekt realisiert werden, wird die künftige Wohnbaugenossenschaft den Betrag in Raten zurückzahlen. Die Abrechnung der Anschubfinanzierung (Kredit) würde über die Investitionsrechnung der Gemeinde laufen und die Erfolgsrechnung nicht belasten.

Könnte das Projekt wieder erwartend nicht realisiert werden, würde die Gemeinde Fisibach das Risiko tragen und müsste die getätigten Ausgaben über die Erfolgsrechnung abbuchen.

Der Baurechtsvertrag wurde zusammen mit Notar Beat Edelmann sowie der erweiterten Arbeitsgruppe (Arbeitsgruppe sowie künftige Vorstandsmitglieder der Wohnbaugenossenschaft) ausgearbeitet. Der Baurechtsvertrag sowie die Statuten der Wohnbaugenossenschaft liegen während der Auflagefrist öffentlich auf.



### Auszug aus den wichtigsten Vertragsbedingungen

- Baurechtsdauer von 100 Jahren
- Baurechtszins richtet sich nach dem Referenzzinssatz für Wohnungsbauten. Er darf den Mindestzinssatz von 1.25 % nicht unterschreiten.
- Heimfall gemäss Entwurf Baurechtsvertrag
- Verfall Vertrag, wenn bis 31.12.2029 kein Baugesuch eingereicht wurde.

### Berechnung Baurechtszins:

Grundstück Baurecht (Fläche)	2'627 m <sup>2</sup>
Baurechtszinssatz aktuell 1.25 %	1.25
Landwert pro m <sup>2</sup>	800 CHF
ergibt Gesamtwert Grundstück	2'101'600 CHF
ergibt jährlicher Baurechtszins	26'270 CHF

### Was bringt das Projekt der Bevölkerung für Vorteile:

- Der Vorstand der Wohnbaugenossenschaft besteht aus EinwohnerInnen mit Wohnsitz in Fisibach.
- Die Entscheidungen, wer die Wohnungen kaufen oder mieten kann, liegt somit in der Kompetenz der Wohnbaugenossenschaft Fisibach.
- Die jährlichen Einnahmen aus dem Baurechtszins fließend direkt in die Erfolgsrechnung und beeinflussen die Rechnung der Gemeinde positiv.
- Von der neuen Bewohnerschaft sind zusätzliche Steuererträge zu erwarten.

### 3. Kreditantrag, K429 Bachserstrasse; Strassensanierung mit Gehwegergänzung und Sanierung gemeindeeigene Werkleitungen CHF 2'250'000.00

Die K429 Bachserstrasse ist eine lokale Verbindungsstrasse in der kantonalen Netzhierarchie. Eine Sanierung der Bachserstrasse zum Werterhalt drängt sich auf. Für die Fussgänger fehlt eine sichere, durchgehende Längsverbindung. Nur im Abschnitt Belchenstrasse bis Schulhausweg ist eine einseitige Fusswegverbindung (Parallelweg zur Kantonsstrasse) vorhanden. Im weiteren Strassenverlauf gibt es keinen Gehweg. Es ist ein neuer einseitiger Gehweg bis zur Einmündung der Sanzenbergstrasse zu erstellen.

Mit dem Bauprojekt sollen im wesentlichen folgende Ziele erreicht werden:

- Werterhalt der Strasseninfrastruktur
- Erhöhung der Sicherheit für Fussgänger
- Optimierung der Fussgängerquerung
- Verbesserungen für Radfahrende
- Erhöhung der Verkehrssicherheit

Der Gemeinderat nutzt die Gelegenheit und saniert die gemeindeeigenen Werkleitungen. Für die Bauarbeiten an den Werkleitungen und an den Strassen wird mit einer Bauzeit von rund 12 bis 14 Monaten gerechnet.

Die Kosten inkl. Landerwerb, Vermessung und Vermarkung basieren gemäss Kostenvoranschlag des Projektverfassers auf den Preisen von 2025 und sind wie folgt veranschlagt (inkl. MwSt.). Das Kreditrisiko besteht aus einem Zuschlag von 10 % für Unvorhergesehenes.

Kosten Gesamtprojekt	Franken
<b>Kostenvoranschlag</b>	
• Baukosten	2'504'000
• Honorare	525'000
• Landerwerb	133'000
• Übrige Kosten	
<b>• Total</b>	<b>3'162'000</b>
<b>Kreditrisiko</b>	<b>318'000</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>3'480'000</b>

Diese Kosten teilen sich wie folgt auf die einzelnen Teilprojekte auf:

Aufteilung Kosten auf Teilprojekte	Kostenvor- anschlag Franken	Kredit- risiko Franken	Total Franken
(Teilprojekt 1) IO	3'052'000	308'000	3'360'000
(Teilprojekt 2) AO	110'000	10'000	120'000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>3'162'000</b>	<b>318'000</b>	<b>3'480'000</b>

Die Kreditfreigabe erfolgt ausschliesslich auf begründeten Antrag des Lenkungsausschusses und fällt in die Kompetenz des Leiters Abteilung Tiefbau.

Das Anpassen von Gemeindestrasse, Werkleitungen wie Wasser, Gemeindekanalisationen, Elektrizität, Gas, Telefon und Strassenbeleuchtung gehen zulasten der Gemeinden bzw. Werkeigentümer. Massnahmen, die über den Ausbaustandard hinausgehen, sind durch die bestellenden Gemeinden oder Anstösserinnen und Anstösser zu finanzieren. Vorgenannte Massnahmen werden nicht zu Lasten dieses Kredits finanziert, sondern von der Unternehmung den Bestellenden direkt belastet.

#### Antrag:

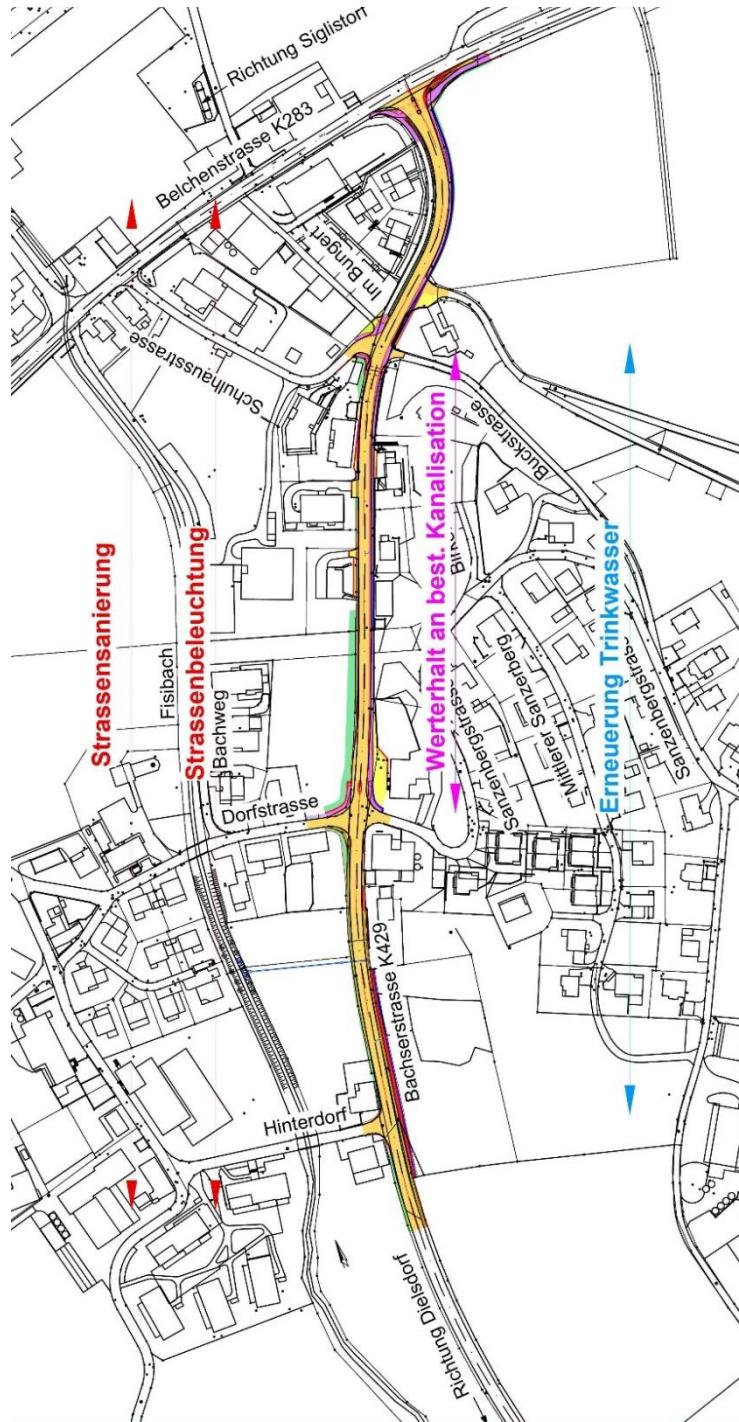
*Der Projektierungskreditantrag für die Strassensanierung von brutto CHF 2'250'000.00 sei zu genehmigen.*

## Werkbeiträge / Kostenteilung

Gemäss § 29 StrG leisten die Gemeinden Beiträge von 35 % an den Bau und Unterhalt der Innerortsstrecken (gilt ab 01.01.2022). Bis 31.12.2021 galt ein Beitragssatz von 38 %. Für Ausserortsstrecken leisten Gemeinden keine Beiträge.

Aufgrund der bis Ende 2021 angefallenen Kosten und der ab 2022 eingeplanten Finanzmittel ergibt sich die folgende Kostenteilung:

Kostenteilung	Gesamt-kosten	Kosten bis 31.12.2021				Kosten ab 01.01.2022				Total Anteil Gde. Fisibach	Total Anteil Kt. Aargau
		Total	Total	Anteil Gemeinde	Fisibach	Total	Anteil Gemeinde	Fisibach			
		Franken	Franken	%	Franken	Franken	%	Franken	Franken		
(Teilprojekt 1) IO	3'360'000	57'759	38 %	21'948	3'302'241	35 %	1'155'784	1'177'733	2'182'267		
(Teilprojekt 2) AO	120'000	2'057	0 %	0	117'943	0 %	0	0	120'000		
<b>Total Kosten</b>	<b>3'480'000</b>	<b>59'816</b>		<b>21'948</b>	<b>3'420'184</b>		<b>1'155'784</b>	<b>1'177'733</b>	<b>2'302'267</b>		
<b>Berechnung Mischsatz für Kosten ab 01.01.2022</b>						<b>100.0 %</b>		<b>33.8 %</b>			



Der Kostenvoranschlag für die Sanierung der gemeindeeigenen Werkleitungen präsentiert sich wie folgt:

Baukosten	CHF 790'500.00
Verschiedenes und Unvorhergesehenes	CHF 100'900.00
Technische Arbeiten	<u>CHF 99'000.00</u>
Zwischentotal	CHF 990'400.00
MWST 8.1 % / Rundung	CHF 79'600.00
<b>Total Netto (inkl. MWST)</b>	<b>CHF 1'070'000.00</b>

Der Kredit wird wie folgt den jeweiligen Investitionsrechnungen zugeordnet:

-EWG: Strassen (Anteil Kantonsstrasse)	CHF 1'177'733.00
-EWG: Strassenbeleuchtung	CHF 157'000.00
-Wasser (Eigenwirtschaftsbetrieb)	CHF 628'000.00
-Abwasser (Eigenwirtschaftsbetrieb)	CHF 285'000.00

Gemäss Finanzplan sehen die Abschreibungen ab 2030 wie folgt aus:

-Strassen	CHF 29'500.00 pro Jahr auf 40 Jahre
-Strassenbeleuchtung	CHF 10'500.00 pro Jahr auf 15 Jahre
-Wasser	CHF 12'500.00 pro Jahr auf 50 Jahre
-Abwasser	CHF 5'700.00 pro Jahr auf 50 Jahre

Aus den beiden Beträgen von CHF 1'177'733.00 und CHF 1'070'000.00 ergibt sich ein aufgerundeter Gesamtbetrag von CHF 2'250'000.00.

## 4. Budget 2026

### Gesamtergebnis Einwohnergemeinde (ohne Spezialfinanzierungen)

Betrieblicher Aufwand	CHF	2'663'780.00
Betrieblicher Ertrag	CHF	2'230'100.00
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>CHF</b>	<b>-433'680.00</b>
Ergebnis aus Finanzierung	CHF	107'150.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>CHF</b>	<b>-326'530.00</b>
Ausserordentliches Ergebnis	CHF	85'619.00
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>CHF</b>	<b>-240'911.00</b>

### Ergebnis Spezialfinanzierungen

Wasserversorgung	Ertragsüberschuss	CHF	60'900.00
Abwasserbeseitigung	Ertragsüberschuss	CHF	80'050.00
Abfallwirtschaft	Aufwandüberschuss	CHF	16'550.00

Das Budget gibt einen Überblick über die Aufwände und die Erträge der Erfolgsrechnung und die Ausgaben und die Einnahmen der Investitionsrechnung. Die Budgetzahlen werden in der Regel aufgrund der Vorjahreszahlen, den Zahlen des laufenden Rechnungsjahres und anhand von Ankündigungen und Mitteilungen durch Dritte (z.B. Kanton, Verbände usw.) ermittelt und eingegeben. Die wichtigsten Abweichungen gegenüber dem Budget 2025 oder andere Besonderheiten werden separat erläutert.

### Antrag:

*Das Budget für das Jahr 2026 über die Erfolgs- und Investitionsrechnung der Einwohnergemeinde und der Spezialfinanzierungen mit einem Steuerfuss von 115 % sei zu genehmigen.*

Das Budget schliesst bei gleichbleibendem Steuerfuss von 115 % mit einem Aufwandüberschuss von CHF 240'911.00 (Vorjahr CHF 309'673.00) ab. Der Steuerertrag der Einkommens- und Vermögenssteuern wird im kommenden Jahr voraussichtlich CHF 1'487'600.00 betragen. Hinzukommen Quellensteuern von CHF 60'000.00 sowie die Gewinn- und Kapitalsteuern von CHF 40'000.00.

Der Finanzausgleich liegt im kommenden Jahr bei CHF 381'000.00 und ist somit um CHF 6'000.00 tiefer als im Jahr 2025. Zum finanziellen Feinausgleich der Lastenverschiebung zwischen dem Kanton und der Gemeinde erhält die Gemeinde Fisibach CHF 15'300.00.

Als ausserordentlicher Ertrag wird die jährliche Entnahme aus der Aufwertungsreserve im Umfang von CHF 85'619.00 getätigt. Diese Entnahme wird jährlich um CHF 19'178.00 reduziert und kann bis ins Jahr 2030 vorgenommen werden.

Die Personalkosten wurden basierend auf die zum aktuellen Zeitpunkt bekannten Stellenbesetzungen budgetiert bzw. bei Nichtbesetzung zum bisherigen Ansatz. Sowohl der generelle Stundensatz als auch der Stundensatz fürs Wahlbüro bleiben unverändert bei CHF 32.00 bzw. CHF 45.00. Gleichbleibend sind zudem die Grundpauschalen der Gemeinderäte.

Es sind Nettoinvestitionen in der Höhe von CHF 1'121'000.00 budgetiert. Davon betreffen netto CHF 357'500.00 Investitionsprojekte der Abwasserbeseitigung, CHF 353'500.00 der Wasserversorgung und CHF 410'000.00 des allgemeinen Haushalts. Im Bereich der Abfallwirtschaft sind keine Investitionen geplant.

Das detaillierte Budget mit informativen Erläuterungen kann 14 Tage vor der Gemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung oder auf der Homepage eingesehen werden.

## 5. Verschiedenes und Umfrage

Unter diesem Traktandum kann jede stimmberechtigte Person, welche die Gemeindeversammlung besucht, von ihrem Vorschlags-, Antrags- und Auskunftsrecht Gebrauch machen.

## Informationen

### Aktenauflage

Die Akten zu den traktandierten Geschäften der Ortsbürger- und Einwohnergemeindeversammlung können vom 21. November 2025 bis 5. Dezember 2025 während den ordentlichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### Homepage

Die Einladung sowie die Unterlagen zu den Traktanden sind während der Auflagefrist auch auf der Homepage einsehbar ([www.fisibach.ch/de/politik/sitzung](http://www.fisibach.ch/de/politik/sitzung)).



---

### **Stimmrechtsausweis Einwohnergemeindeversammlung**

**Freitag, 5. Dezember 2025, 20:15 Uhr – Mehrzweckgebäude Chilewis**

---

**Dieser Ausweis ist abzutrennen und am Eingang zum Versammlungslokal abzugeben.**

