



Gemeinde Oberrohrdorf

Einladung zur ordentlichen Einwohnergemeindeversammlung



Dienstag, 16. Juni 2026
19.30 Uhr
Mehrweckhalle Hinterbächli





In Staretschwil gesehen (Foto: Natascha Korstick)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--------------------------|------|
| Gemeinderat mit Ressorts | 3 |
| Allgemeine Hinweise | 3 |
| Traktandenliste | 4 |
| Traktandenberichte | 5–22 |

Gemeinderat mit Ressorts

Gemeindeammann

Thomas Heimgartner
Die Mitte

Allgemeine Verwaltung, Sozial- und Vormundschaftswesen, Bestattungswesen, Bevölkerungsschutz
(Stellvertreterin: Severine Jegge)

Vizeammann Severine Jegge

Die Mitte

Erziehung und Bildung, Jugendbereich
(Stellvertreterin: Angela Kaiser-Michel)

Gemeinderat Tobias Holenweger

parteilos

Strassen, Wasser- und Abwasserwesen, Gewässer, Verkehrswesen und Landwirtschaft
(Stellvertreter: Thomas Heimgartner)

Gemeinderätin Angela Kaiser-Michel

FDP

Finanzen und Steuerwesen, Kultur, Bürgerrechtswesen
(Stellvertreter: Jürg Schraner)

Gemeinderat Jürg Schraner

FDP

Hochbau, Liegenschaften, Entsorgung, Wald und Ortsbürger, Seniorenbereich
(Stellvertreter: Tobias Holenweger)

Allgemeine Hinweise

Aktenauflage

Die Unterlagen zu den einzelnen Traktanden, das Protokoll der letzten Gemeindeversammlung sowie das Stimmregister können ab 1. Juni 2026 bis zum Versammlungstag um 11.30 Uhr während der ordentlichen Büroöffnungszeiten auf der Gemeindekanzlei eingesehen, bestellt oder unter [www.oberrohrdorf.ch/Politik / Einwohnergemeindeversammlung](http://www.oberrohrdorf.ch/Politik/Einwohnergemeindeversammlung) eingesehen werden.

Stimmrechtsausweis

Der Stimmrechtsausweis befindet sich auf der letzten Seite dieser Broschüre. Er ist an die Gemeindeversammlung mitzubringen und am Eingang zum Versammlungslokal den Stimmzählern abzugeben.

Benutzung des Beamers

Wer an der Gemeindeversammlung eine Präsentation mit dem Beamer zeigen

möchte, muss dies spätestens sieben Tage vor der Versammlung dem Gemeindegliedern melden und die Präsentation abliefern. Dabei ist zu beachten, dass nicht an jeder Gemeindeversammlung ein Beamer zur Verfügung steht! Es besteht kein Anspruch darauf.

Personenbezeichnungen

Die in dieser Broschüre verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

Apéro

Im Anschluss an die Versammlung wird den Anwesenden ein einfacher Apéro offeriert.

Tonaufnahme

Zwecks Erstellung des Protokolls werden Tonaufnahmen gemacht. Diese werden nach Genehmigung des Protokolls wieder gelöscht.

Traktandenliste

Appell

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2025

2. Bruttokreditanteil der Gemeinde Oberrohrdorf von Fr. 13'789'050.–
(zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten) für die Erweiterung des
Oberstufenschulzentrums der Kreisschule Rohrdorferberg in Niederrohrdorf

3. Rechenschaftsbericht 2025

4. Jahresrechnung 2025

5. Teiländerung Nutzungsplanung (BNO, BZP, KLP) Familiengartenzone
Staretschwil

6. Zusicherung des Gemeindebürgerrechts an
Püschner Christoph mit Sohn Maximilian

7. Verschiedenes



Höhenweg von Oberrohrdorf nach Staretschwil (Foto: Natascha Korstick)

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2025



Der Gemeinderat hat das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2025 geprüft, genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Antrag

Der Einwohnergemeindeversammlung wird beantragt, das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2025 zu genehmigen.

Bruttokreditanteil der Gemeinde Oberrohrdorf von Fr. 13'789'050.– (zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten) für die Erweiterung des Oberstufenschulzentrums der Kreisschule Rohrdorferberg in Niederrohrdorf



Copyright Hornberger Architekten AG, Zürich

In Kürze zusammengefasst

- Nach der Loslösung vom Primarschulprojekt in Niederrohrdorf («Jim Knopf») ist die Erweiterung des Oberstufenzentrums beschlussreif.
- Das Siegerprojekt «Torfmoos» ist aus einem Gesamtleistungswettbewerb hervorgegangen und besticht durch die Lage und die Formgebung der Baukörper.
- Zwei neue Schulbauten mit klassischen Unterrichtszimmern und Spezialräumen ersetzen die heutigen Container. Es entstehen zwei zusätzliche Schulräume.
- Der Bedarf nach mehr Schulraum als heute ergibt sich aus einer aktuellen Schülerzahlenprognose, die verschiedene Einflussgrössen berücksichtigt.
- Die unterirdische Doppelturnhalle kann unabhängig vom Schulbetrieb über eine Rampe von der Rüslerstrasse her (Parkplätze) erreicht werden.

- Die Verbandsgemeinden beteiligen sich nach Massgabe ihrer Einwohnerzahlen am Brutto-Verpflichtungskredit von 41,1 Millionen Franken.

I. Vorgeschichte und Ausgangslage

Im August 2015 ging das Oberstufenzentrum Rohrdorferberg in Niederrohrdorf in Betrieb. Die Kreisschule Rohrdorferberg ist der Sek-II-Standort für Schülerinnen und Schüler aus Bellikon, Niederrohrdorf, Oberrohrdorf und Remetschwil. Die vier Gemeinden taten sich zusammen, nachdem Baden im Jahr 2009 angekündigt hatte, mittelfristig keine Bezirksschülerinnen und Bezirksschüler vom Rohrdorferberg mehr aufnehmen zu können. 2012 bewilligten die Gemeindeversammlungen einen Projektierungskredit und 2013 den Baukredit für das neue Oberstufenzentrum.

Verbindung mit dem Primarschulprojekt

Schon damals war man sich bewusst, dass der Neubau über keine Reserveräume verfügt, um weitere Schülerinnen und Schüler aufzunehmen. Aufgrund der wachsenden Bevölkerung musste von steigenden Schülerzahlen ausgegangen werden. Deshalb wurde schon sehr bald nach der Inbetriebnahme der Schulanlage mit der Planung einer Erweiterung begonnen. Zuerst startete die Gemeinde Niederrohrdorf mit der Erweiterung ihrer Primarschulanlage, die direkt an das Oberstufenzentrum angrenzt. 2016 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Projektierungskredit. 2019 meldete die Kreisschule erhöhten Platzbedarf an, was dazu führte, dass sie ins Neubauprojekt «Jim Knopf» eingebunden wurde, finanziert mit dem erwähnten Kredit von Niederrohrdorf.

Im Frühjahr 2021 sprachen die vier Gemeinderäte der Kreisschule einen Überbrückungskredit für die Fertigstellung des Vorprojekts, weil die bisher gesprochenen Mittel nicht ausreichten. Der Projektierungskredit für «Jim Knopf» – aufgeteilt in die bereits durchgeführte Vorprojektphase und eine Projektphase – war im November/Dezember 2021 an den Gemeindeversammlungen traktandiert. Bellikon und Remetschwil bewilligten den Kredit. In Niederrohrdorf nahm die Gemeindeversammlung einen Rückweisungsantrag an. Dies hatte zur Folge, dass der Gemeinderat Oberrohrdorf den Kreditanteil für die anstehende Projektphase wieder von der Traktandenliste absetzte; die Versammlung genehmigte nur den Anteil für das Vorprojekt.

Loslösung vom Primarschulprojekt

Damit war das Projekt «Jim Knopf» gescheitert. Die Gründe dafür wurden im Lauf des Jahres 2022 aufgearbeitet. Im Frühjahr 2023 beschlossen die vier Gemeinden, das gemeinsame Projekt abzubrechen und einen Neustart mit einer planerischen Trennung der beiden Projekte Erweiterung Kreisschule Rohrdorferberg und Erweiterung Primarschule Niederrohrdorf zu vollziehen. Dazu wurden auch die Verträge mit dem Bauherrenvertreter und dem Planerteam gekündigt, ebenso löste sich die Baukommission auf.

II. Neuplanung und Gesamtleistungswettbewerb

Im Mai 2023 wählte die Abgeordnetenversammlung der Kreisschule eine neue Baukommission und bewilligte einen Verpflichtungskredit von Fr. 400'000.– zur Durchführung eines sogenannten Gesamtleistungswettbewerbs (ein Verfahren mit hoher Termin- und Kostensicherheit und nur einem Kreditbeschluss über die Baukosten). Die Baukommission führte am 23. Juni 2023 ihre erste Sitzung durch. Sie beauftragte die Kohli + Partner Kommunalplan AG mit der Durchführung eines zweistufigen Gesamtleistungswettbewerbs inklusive vorgängiger Präqualifikation im selektiven Verfahren.

Aufgrund der Ausschreibung reichten zehn Teams ihre Projektideen ein. Das Preisgericht liess im September 2024 deren sechs zur Weiterbearbeitung zu (erste Stufe). Die sechs Eingaben wurden im April 2025 beurteilt, und die Fachjury wählte drei für die finale Ausarbeitung (zweite Stufe). Im September empfahl die Jury das Projekt «Torfmoos» der Arbeitsgemeinschaft ERNE AG Holzbau, Laufenburg, und der Hornberger Architekten AG, Zürich, als Sieger. Die Baukommission folgte dieser Empfehlung.

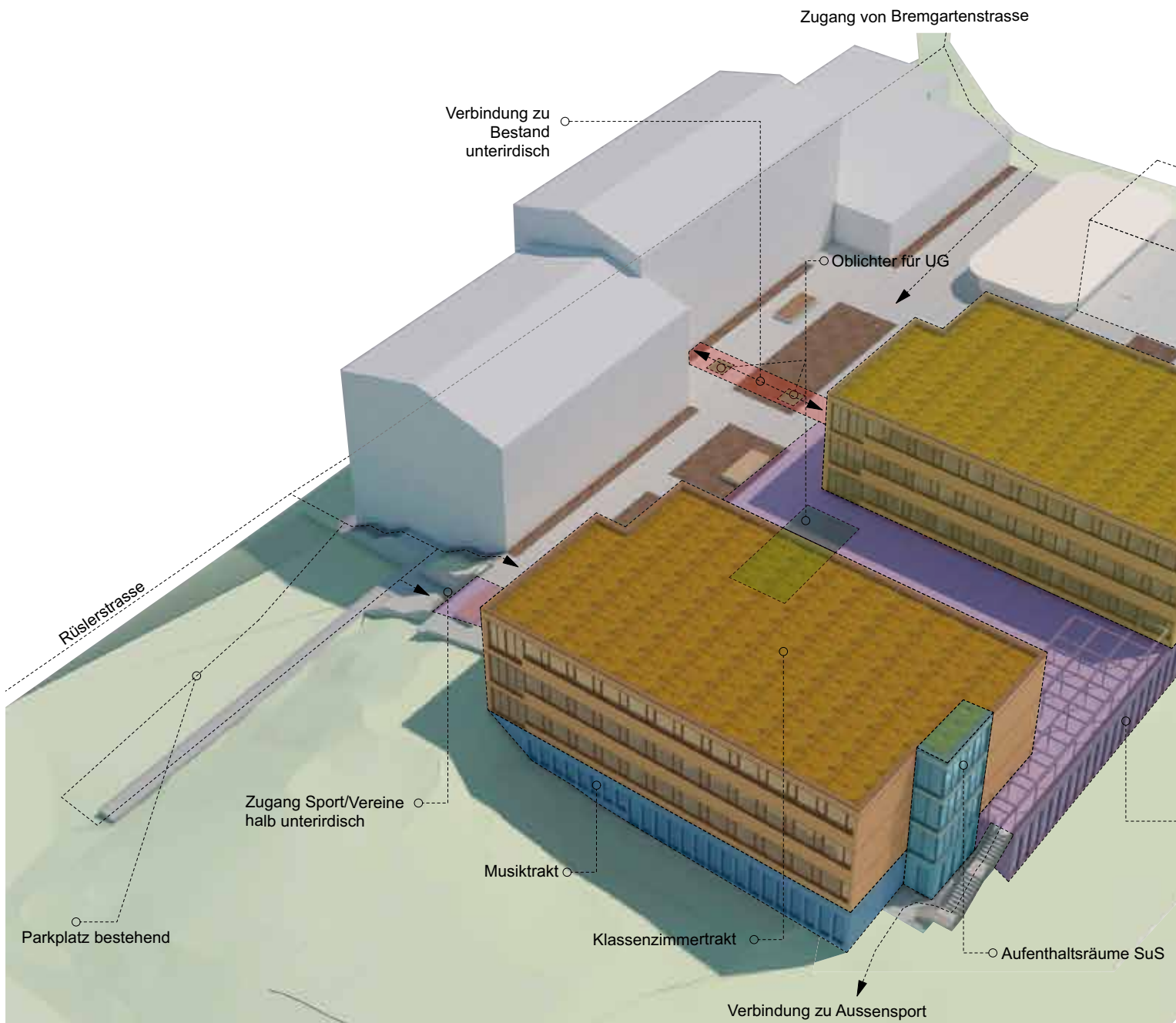
Der Entscheid des Preisgerichts beziehungsweise der Baukommission wurde den noch drei am Verfahren beteiligten Teilnehmenden am 17. Oktober 2025 zugestellt. Sie konnten die Projekte am 22. Oktober einsehen. Auf Wunsch eines teilnehmenden Teams wurde der Preisgerichtsentscheid weiter ausformuliert und den Teilnehmenden nochmals zugestellt, verbunden mit einer Erneuerung der Rechtsmittelfrist. Innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist ging keine Beschwerde ein.

Am 24. März 2026 fand in Niederrohrdorf ein Informationsabend für die Bevölkerung statt. Vertreter der Baukommission und des Projektteams informierten ausführlich über das Siegerprojekt und beantworteten Fragen. Zudem konnten die Pläne des Siegerprojekts besichtigt werden.

Argumente für das Siegerprojekt

Das Siegerprojekt «Torfmoos» hebt sich von den beiden anderen Projekten in folgenden Punkten ab, die für das Preisgericht und die Baukommission ausschlaggebend waren:

- Lage der Baukörper mit mehrheitlich freier Sicht nach Süden sowohl von den bestehenden als auch von den neuen Gebäuden
- Klare und sehr einfache Formgebung der Gebäude
- Hervorragende und flächeneffiziente innere Organisation und Anordnung der Räume
- Geringe Höhe in Bezug auf bestehende Bauten und damit volumetrisch gute Einpassung (keine dominante Erscheinung)
- Sehr gute spätere Erweiterbarkeit mit zusätzlichem Baukörper (analog den nun geplanten Gebäuden)
- Ebenfalls gegebene Erweiterbarkeit mit zusätzlichem Geschoss infolge geringer Bauhöhe und optimaler Grundrissstruktur
- Treppenloser Zugang zur unterirdischen Turnhalle via Rampe ab Rüslerstrasse sowohl für Personen als auch Materialanlieferung (Geräte)



III. Projekt «Torfmoos»

Das Siegerteam beschreibt sein Projekt folgendermassen:

Konzept und Architektur

Ein volumetrisch zurückhaltender und gut in den natürlichen Hang eingefügter Sockel bildet die Plattform für die in leichter Holzbauweise geplanten Schultrakte. Im Sockel sind die Doppelturnhalle mit Nebenräumen und die Musikräume untergebracht. Auf der so geschaffenen Ebene auf Höhe der bestehenden Haupteingänge sind zwei unabhängige Schultrakte angeordnet. Dazwischen ist der Pausenhof zur freien

Landschaft orientiert. Die Schultrakte erscheinen als nur dreigeschossige Bauten und unterschreiten die Traufhöhe des bestehenden Baus deutlich. Die Anlage ist volumetrisch sehr fein gegliedert und hat einen angenehmen menschlichen Massstab, welcher sich gut in die umliegenden Gebäude einpasst.

Aussenräume

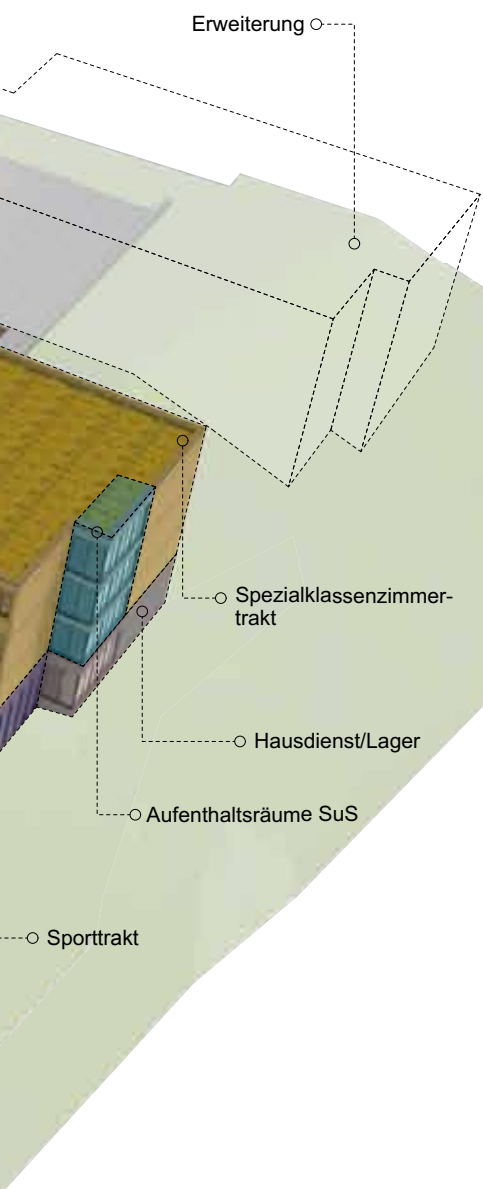
Durch die quer stehenden Schulhausneubauten entsteht eine gut strukturierte Abfolge verschiedener Aufenthaltsbereiche. Die Sicht in die wunderschöne Landschaft bleibt vom bestehenden Schulhaus und Pausenplatz weitgehend erhalten. Der zentrale Pausenplatz bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten und wird mit mehreren «Bauminseln» gut strukturiert und mit verschiedenen Sitz- und Aufenthaltsmöbeln sowie einem Brunnen aufgewertet.

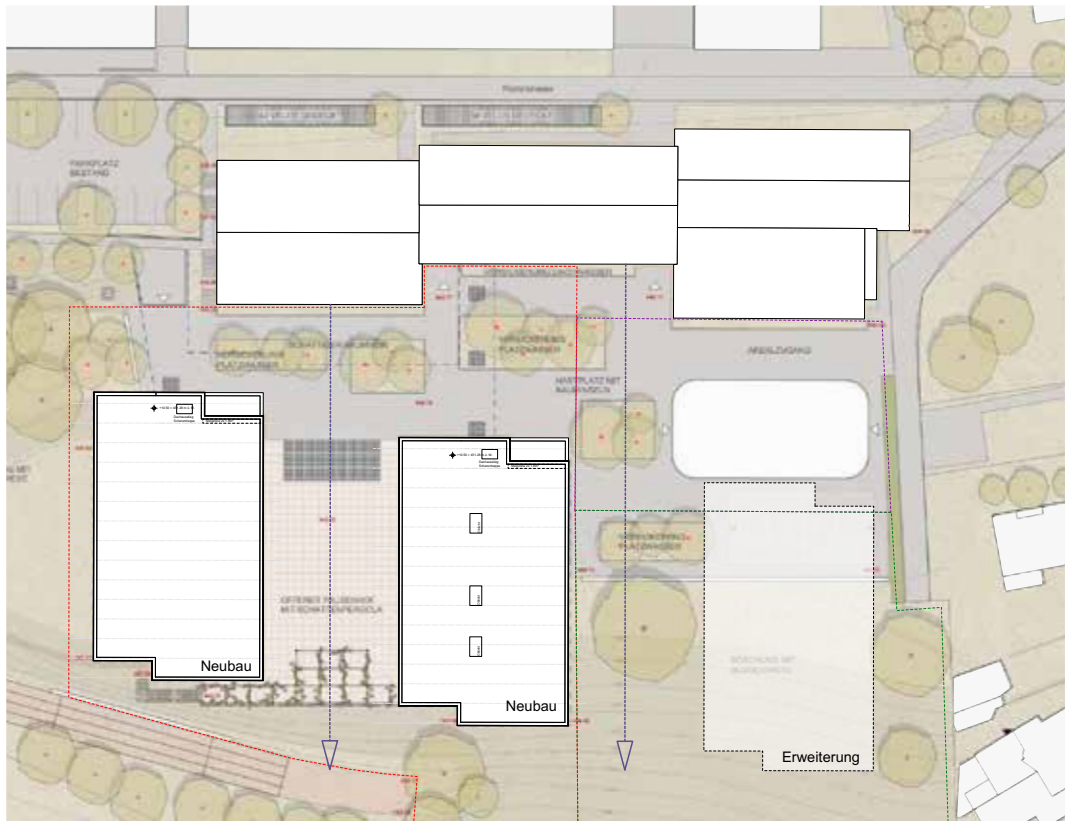
Funktionalität und Schulbetrieb

Die Erschliessung der beiden Schultrakte ist sehr übersichtlich. Der Versatz der Klassenzimmer in den beiden neuen Gebäuden erlaubt zudem eine angenehme, natürliche Eingangssituation mit einem überdachten Vorbereich. Die einfache Gebäudestruktur ist flexibel und kann unterschiedlich grosse Schulräume aufnehmen. Der Turnhallentrakt kann aus beiden Schulpavillons direkt über die Treppenanlagen erreicht werden. Ein separater Zugang von den Parkplätzen ermöglicht eine unabhängige, ausserschulische Nutzung der Turnhallen und Musikräume.

Konstruktion und Wirtschaftlichkeit

Die klare Gliederung des Sockels in Beton und Aufbauten in Holz bilden ein kostenbewusstes Konzept. Die beiden nur dreigeschossigen und identischen Pavillons weisen ein sehr einfaches statisches und konstruktives Konzept auf, das unterschiedlich grosse Schulräume aufnehmen kann. Die Abgrabungen für die unterirdischen Teile weisen einen sinnvollen Abstand zum Bestand auf. Durch die einfache, schnörkellose Fassadenkonstruktion sowie Gebäudeform werden die Unterhaltskosten tiefgehalten.



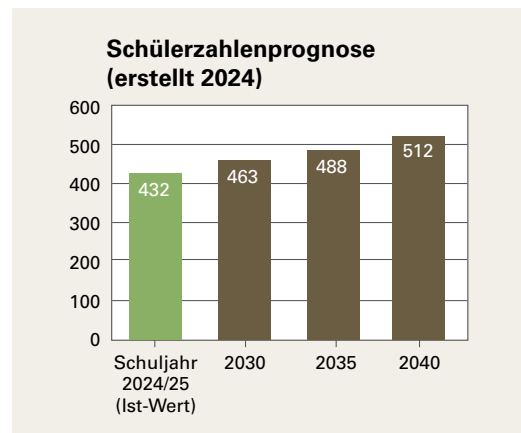


Copyright Hornberger Architekten AG, Zürich

IV. Schülerzahlenprognose

Ein neues Schulhaus muss den zukünftigen Anforderungen mehrere Jahrzehnte genügen. Dies gilt in erster Linie bezüglich des zu erstellenden Schulraums. Der Flächenplanung wurde im vorliegenden Projekt höchste Priorität eingeräumt. «Zu gross» zu bauen, würde unnötige Mehrkosten verursachen. «Zu klein» zu bauen, würde die Kreisschule Rohrdorferberg vor dieselben Probleme stellen, die sie schon bald nach Inbetriebnahme des Schulhauses Hüslerberg hatte.

Im Rahmen der Projektierung hat die Kohli + Partner Kommunalplan AG in Zusammenarbeit mit den Kreisschulgemeinden und der Schulleitung deshalb nach bestem Wissen und Gewissen eine möglichst präzise Schülerzahlenprognose ermittelt, die verschiedene Faktoren wie Bevölkerungsstruktur, Bautätigkeit und Landreserven berücksichtigt. Herausgekommen ist folgende Prognose ab 2030, der vorgesehenen Inbetriebnahme der beiden neuen Schulbauten:



Heute sind alle Räume der Kreisschule vollständig belegt und ausgelastet. Dazu zählen nicht nur das Schulhaus Hüslerberg und die beiden Container auf dem Pausenplatz, sondern auch angemietete Zimmer in den Primarschulen Niederrohrdorf und Oberrohrdorf. Sämtliche Zimmer müssen in den neuen Schulgebäuden Platz finden. Kurzfristig wird die Schülerzahl zwar sinken (im laufenden Schuljahr 2025/2026 sind es 403 Schülerinnen und Schüler). Allerdings ist ab 2030 gemäss Prognose wieder mit steigenden Schülerzahlen zu rechnen.

Die Baukommission hat deshalb beschlossen, zwei zusätzliche Schulräume zu planen, um den mittel- bis langfristig steigenden Schülerzahlen gerecht zu werden.

Sollte dieser zusätzliche Schulraum der-einst nicht ausreichen, ist eine Mehr-fachnutzung der neuen Zimmer eine Op-tion. So könnte beispielsweise in den (neu zu erstellenden) Musikräumen oder in den Unterrichtsräumen des Fachs Wirtschaft, Arbeit, Haushalt Sprachun-terricht oder Unterricht im Fach Räume, Zeiten, Gesellschaft (früher Geschichte und Geografie) stattfinden.

Insgesamt bieten die beiden geplanten Schulbauten (einer mit klassischen und angegliederten Gruppenräumen, der an-dere mit Spezialzimmern) genügend Raum und Flexibilität, um den Unterricht gemäss Lehrplan 21 in den kommenden Jahrzehnten optimal durchführen zu kön-nen.

V. Kosten und Kostenteiler

Baukostenplan

Gesamtleistungswettbewerbe zeichnen sich durch eine hohe Kostensicherheit aus. Die Höhe des Baukredits ist verbindlich, er kann also nicht überschritten werden. Für die Berechnung des Kreditbedarfs sind verschiedene Baukosten zu berücksichtigen, die in einen standardisierten Baukostenplan (BKP) gegliedert werden:

- BKP 0
Vorbereitungsarbeiten (zum Beispiel Umstellen der bestehenden Schulraumprovisorien und Erstellen provisorischer Parkplätze)
- BKP 1
Erschliessungskosten (zum Beispiel Verbindungsleitung zur Wärmezentrale, Energiekosten, Erschliessung durch Werkleitungen)
- BKP 2
Gebäudekosten
- BKP 3
Betriebseinrichtungen (zum Beispiel Mobiliar, Wandtafeln, mobile Turngeräte)

- BKP 4
Umgebungskosten
- BKP 5
Baunebenkosten (zum Beispiel Gebühren, Finanzierungskosten, Reserven)

Für die Umsetzung des Projekts «Torfmoos» wird mit folgenden Kosten gerechnet:

| | |
|--|---------------------|
| BKP 0 Vorbereitungsarbeiten | 750'000.– |
| BKP 1 Erschliessungskosten | 1'840'869.– |
| BKP 2 Gebäudekosten | 33'208'866.– |
| BKP 3 Betriebseinrichtungen | 1'715'283.– |
| BKP 4 Umgebungskosten | 1'062'653.– |
| BKP 5 Baunebenkosten | 2'522'329.– |
| Brutto-Verpflichtungskredit insgesamt | 41'100'000.– |

Kostenteiler gemäss Satzungen

Entsprechend den Satzungen des Gemeindeverbands Kreisschule Rohrdorferberg (Stand: 1. Januar 2022) ist der Verband für die Planung, die Erstellung und den Unterhalt der Schulanlagen zuständig (§ 4). Hinsichtlich Kosten hält § 5 Abs. 1 Folgendes fest: «Die Kosten werden gemäss der Einwohnerzahl der Verbandsgemeinden per 31. Dezember desjenigen Jahres, in welchem die Verbandsgemeinden die Kostenanteile beschliessen, auf die Gemeinden verteilt. Es gilt das Beschlussdatum.»

Für den vorliegenden Baukredit bedeutet dies folgende Aufteilung:

| | | |
|--|---------|---------------------|
| Bellikon | 12,52 % | 5'144'720.– |
| Niederrohrdorf | 37,35 % | 15'350'850.– |
| Oberrohrdorf | 33,55 % | 13'789'050.– |
| Remetschwil | 16,58 % | 6'814'380.– |
| Brutto-Verpflichtungskredit insgesamt | | 41'100'000.– |

Diese Aufteilung ist provisorisch. Dies ist deshalb der Fall, weil die prozentualen Anteile sich auf die bereits bekannten Einwohnerzahlen von Ende 2025 beziehen. Massgebend für den definitiven Kostenteiler sind die Einwohnerzahlen vom 31. Dezember 2026 (gemäss Satzungen das Jahr, in dem die Kostenanteile beschlossen werden). Es kann also zu geringfügigen Abweichungen der Kostenanteile für die einzelnen Gemeinden kommen.

Für die Beschlussfassung über den Baukredit sind die Gemeindeversammlungen zuständig (die Kompetenzsumme der Abgeordnetenversammlung der Kreisschule liegt bei 1 Million Franken). Die Gemeinde Niederrohrdorf als rechnungsführende Gemeinde beantragt den Gesamt-Bruttokredit, während die Gemeinden Bellikon, Oberrohrdorf und Remetschwil jeweils ihren Brutto-Kreditanteil beschliessen. Die Gemeindeversammlungen können keine Projektänderungen vornehmen, Änderungswünsche und Vorbehalte gelten als Nichtzustimmung zu diesem Projekt.

VI. Terminplanung

| | |
|---------------|--|
| 16. Juni 2026 | Gemeindeversammlungen gleichzeitig in allen vier Verbandsgemeinden |
| August 2026 | Auftragsvergabe und Projektierung |
| Oktober 2026 | Eingabe des Baugesuchs |
| ab März 2027 | Ausschreibungs- und Ausführungsplanung |
| März 2028 | Baustart |
| Sommer 2030 | Bezug der neuen Schulgebäude |

Antrag

Der Einwohnergemeindeversammlung wird beantragt, den Bruttokreditanteil der Gemeinde Oberrohrdorf von Fr. 13'789'050.– (zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten) für die Erweiterung des Oberstufenschulzentrums der Kreisschule Rohrdorferberg in Niederrohrdorf zu genehmigen.

Traktandum 3

Rechenschaftsbericht 2025

Der Gemeinderat hat die Pflicht, alljährlich einen Rechenschaftsbericht über die Gemeindeverwaltung zuhanden der Gemeindeversammlung zu erstellen. Der Rechenschaftsbericht wurde wie üblich in schriftlicher Form erstellt, wird aber aus Kostengründen nicht zugestellt.

Er kann auf der Gemeindekanzlei bezogen oder auf der Website heruntergeladen werden.

Antrag

Der Einwohnergemeindeversammlung wird beantragt, den Rechenschaftsbericht 2025 zu genehmigen.

I. Allgemeines

Die Jahresrechnung 2025 der Gemeinde Oberrohrdorf schliesst bei einem gleichbleibenden Steuerfuss von 85% um Fr. 2'040'051.24 besser ab als budgetiert. Es resultiert ein Ertragsüberschuss von Fr. 829'351.24, budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 1'210'700.– (inklusive spezialfinanzierter Betriebe).

Das Ergebnis ohne die spezialfinanzierten Betriebe (das heisst der steuerfinanzierte Bereich) weist einen Ertragsüberschuss von Fr. 1'332'683.65 aus (Budget Aufwandüberschuss Fr. 722'400.–) und schliesst somit um Fr. 2'055'083.65 besser ab.

Das bessere Ergebnis ist zusammengefasst vor allem auf folgende Positionen zurückzuführen:

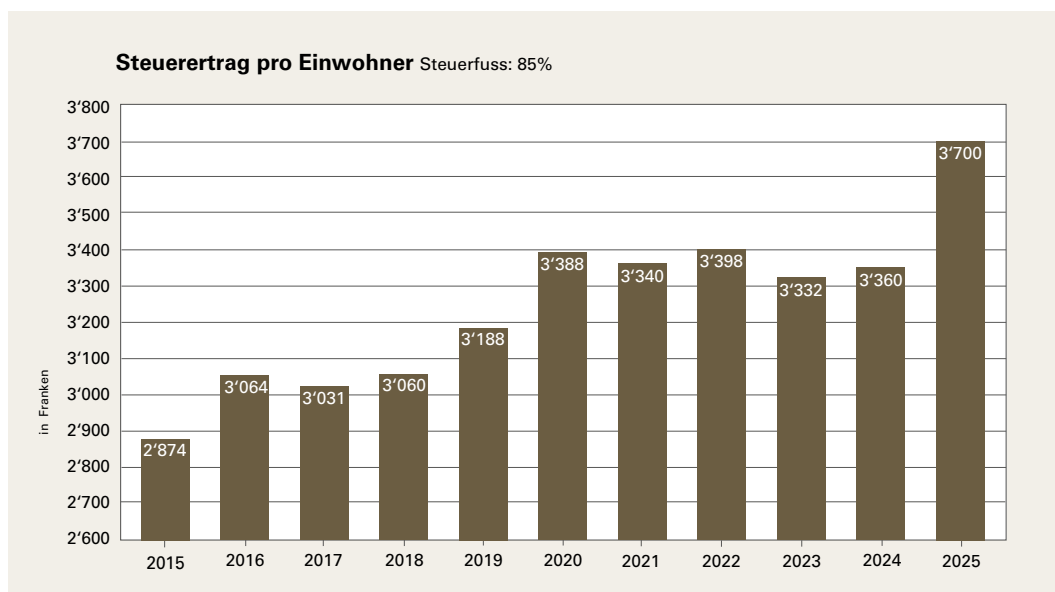
| | |
|---|-------------|
| Höherer Fiskalertrag | + 1'821'300 |
| Geringerer Personalaufwand | -86'600 |
| Weniger Sach- und übriger Betriebsaufwand | -64'700 |
| Tiefere Entschädigung an Regionalpolizei, Feuerwehr, Betreibungsamt und Kreisschule | -254'000 |
| Höhere Beiträge an Pflegefinanzierung | + 190'300 |

II. Steuerertrag

Das Total der Fiskalerträge erreichte einen Wert von Fr. 16'694'896.20 und somit ein erfreuliches Plus von Fr. 1'821'296.20 (plus 12,2%) gegenüber dem Budget. Dieser Mehrertrag teilt sich auf die Gemeindesteuern (plus rund Fr. 1'633'800.–) und die Sondersteuern aus Nachsteuern und Bussen, Vermögensgewinnsteuern sowie Erbschafts- und Schenkungssteuern (plus rund Fr. 187'500.–) auf.

Die Gemeindesteuern teilen sich auf die Einkommens-, Vermögens- und Quellensteuern der natürlichen Personen sowie auf die Gewinn- und Kapitalsteuern der juristischen Personen auf. Die Steuereinnahmen der natürlichen Personen erreichten einen Wert von Fr. 14'773'710.30 (Vorjahr Fr. 13'476'772.30) und liegen um Fr. 1'333'710.30 beziehungsweise um 9,9% über dem Budget von Fr. 13'440'000.–. Mit einem Total von Fr. 1'000'064.60 (Vorjahr: Fr. 837'355.05) wurde auch das Budgetziel von Fr. 700'000.– bei den Gewinn- und Kapitalsteuern der juristischen Personen klar übertroffen.

Bei den Sondersteuern konnten die Erwartungen ebenfalls übertroffen werden, dies aufgrund der sehr hohen Einnahmen bei den Erbschafts- und Schenkungssteuern. Diese lagen um Fr. 266'884.–



beziehungsweise um 177,9% über der Budgeterwartung. Die Vermögensgewinnsteuern (Grundstückgewinnsteuern) lagen um Fr. 38'837.30 beziehungsweise 7,8% unter der Budgeterwartung. Bei den Nachsteuern und Bussen wurde das Budget ebenfalls um Fr. 37'045.40 nicht erreicht.

Gesamthaft fielen die Sondersteuern mit total Fr. 921'121.30 um Fr. 187'521.30 beziehungsweise um 25,6% über den Erwartungen aus. Es gilt festzuhalten, dass die Sondersteuern immer wieder grösseren Schwankungen unterworfen sind und eine genaue Budgetierung daher schwierig ist.

Der Steuerertrag (exklusive Sondersteuern) pro Einwohnerin und Einwohner weist im Vergleich zum Vorjahr einen höheren Wert von Fr. 3'700.- (Vorjahr Fr. 3'360.-) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 10%.

III. Erfolgsrechnung

Der **betriebliche Aufwand** liegt um Fr. 461'083.98 unter dem Budget. Minderaufwände entstanden hauptsächlich im Personalaufwand (minus circa Fr. 86'600.-), im Sach- und übrigen Betriebsaufwand (minus circa Fr. 64'700.-) und im Transferaufwand (minus circa Fr. 303'600.-).

Der **betriebliche Ertrag** schliesst um Fr. 1'564'677.30 besser ab gegenüber dem Budget. Insbesondere beim Fiskalertrag konnte ein Mehrertrag von rund Fr. 1'821'300.- verbucht werden. Auch die Regalien und Konzessionen (plus circa Fr. 41'800.-) und Entgelte waren höher (plus circa Fr. 98'900.-). Der Transferertrag fiel hingegen tiefer aus (minus circa Fr. 409'200.-).

Im Vergleich zum Budget schneidet das **Ergebnis aus Finanzierung** um Fr. 18'144.96 besser ab.

Das **operative Ergebnis** weist einen Verlust von Fr. 146'693.76 aus.

Das **ausserordentliche Ergebnis** beinhaltet eine weitere Entnahme aus der Aufwertungsreserve von Fr. 976'045.-.

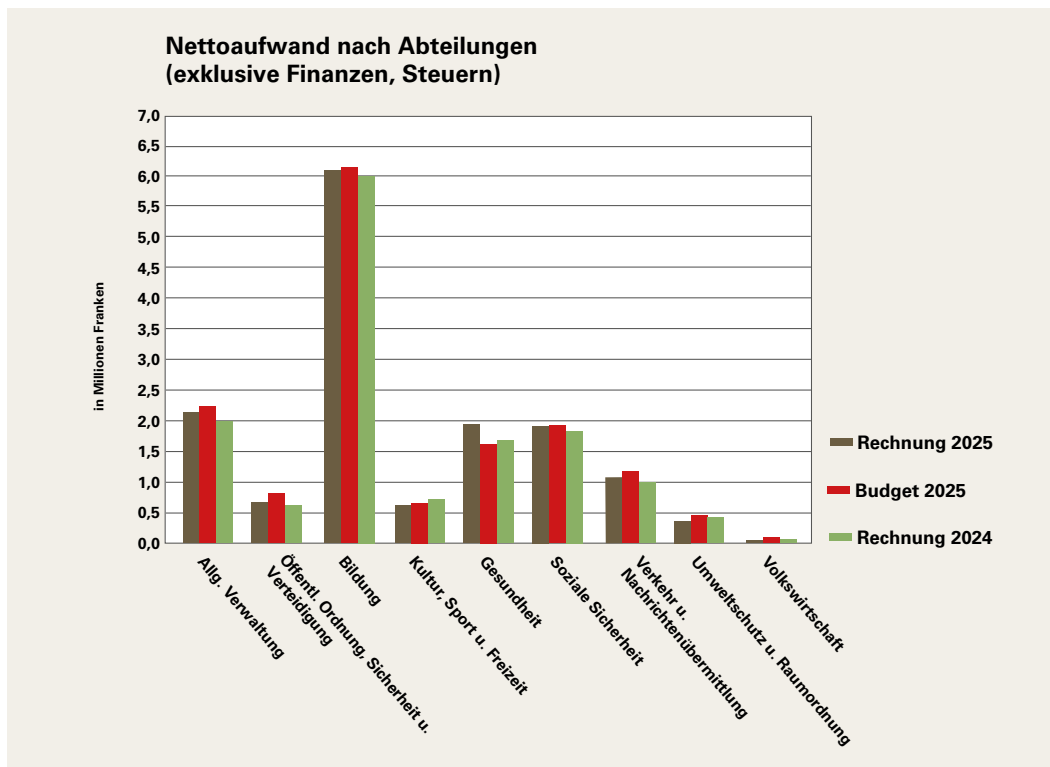
Als **Gesamtergebnis** resultiert ein Ertragsüberschuss von Fr. 829'351.24. Mit diesem Wert wird der budgetierte Aufwandüberschuss von Fr. 1'210'700.- um Fr. 2'040'051.24 übertroffen.

Ohne Berücksichtigung der drei spezialfinanzierten Betriebe (Wasserwerk, Abwasserbeseitigung und Abfallwirtschaft) beträgt das operative Ergebnis Fr. 356'638.65 und das Gesamtergebnis Fr. 1'332'683.65 (Ertragsüberschuss).

ERFOLGSRECHNUNG (inklusive spezialfinanzierter Betriebe)

| | Rechnung 2025 | Budget 2025 | Abweichung |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Total betrieblicher Aufwand | 20'742'416.02 | 21'203'500.00 | -461'083.98 |
| Total betrieblicher Ertrag | 20'371'377.30 | 18'806'700.00 | 1'564'677.30 |
| Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit | -371'038.72 | -2'396'800.00 | 2'025'761.28 |
| Ergebnis aus Finanzierung | 224'344.96 | 206'200.00 | 18'144.96 |
| Operatives Ergebnis | -146'693.76 | -2'190'600.00 | 2'043'906.24 |
| Ausserordentliches Ergebnis | 976'045.00 | 979'900.00 | -3'855.00 |
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung | 829'351.24 | -1'210'700.00 | 2'040'051.24 |

(+ = Ertragsüberschuss / - = Aufwandüberschuss)



IV. Investitionen

Die **Investitionsausgaben** betragen im Berichtsjahr Fr. 2'502'680.96 und lagen damit um Fr. 103'780.96 beziehungsweise um 4,3% über der Budgeterwartung von Fr. 2'398'900.–. Der grösste Teil der Ausgaben bezog sich auf die Sanierung und Erneuerung von Strassen und Werkleitungen.

Die erzielten **Investitionseinnahmen** liegen mit Fr. 738'180.25 unter dem Budget von Fr. 1'089'000.–. Der überwiegende Teil der Einnahmen stammte aus Wasser- und Abwasseranschlussgebühren. Per Saldo resultieren somit Nettoinvestitionskosten von Fr. 1'764'500.71 (Budget Fr. 1'309'900.–).

Das Finanzierungsergebnis schliesst mit einem Überschuss von Fr. 327'475.72 ab und fällt im Vergleich zum Budget, in dem mit einem Fehlbetrag von Fr. 1'301'500.– gerechnet wurde, markant besser aus. Das um Fr. 1'628'975.72 bessere Ergebnis ist insbesondere auf die bessere Selbstfinanzierung zurückzuführen.

Ohne Berücksichtigung der drei spezialfinanzierten Betriebe kann ein positives Finanzierungsergebnis von Fr. 1'007'826.64 ausgewiesen werden. Dies bedeutet somit, dass die drei spezialfinanzierten Betriebe insgesamt einen Finanzierungsfehlbetrag von Fr. 680'350.92 erzielten.

INVESTITIONSRECHNUNG

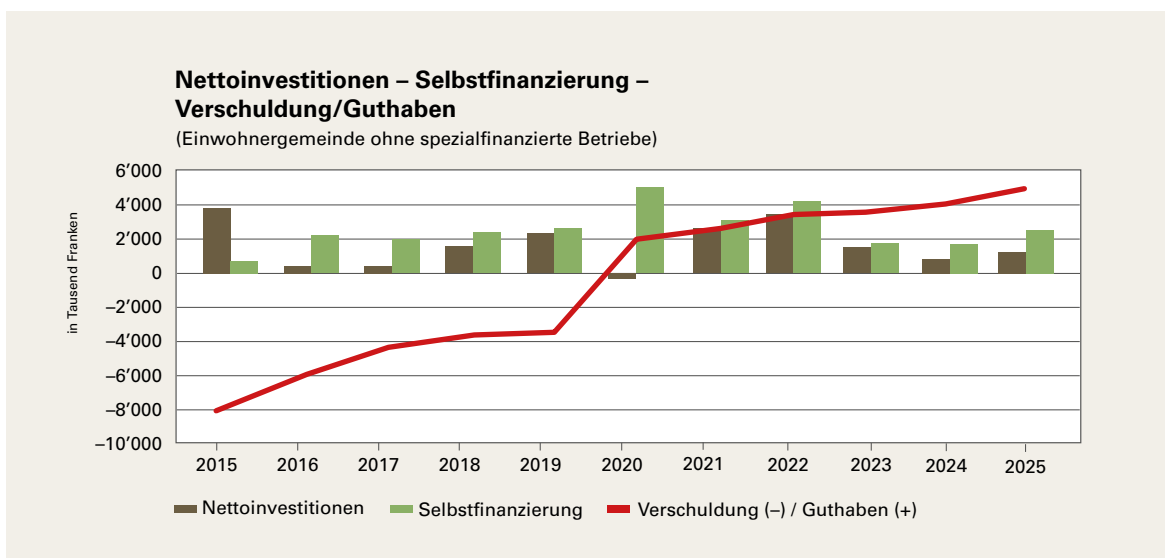
| | Rechnung 2025 | Budget 2025 | Abweichung |
|-------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Total Investitionsausgaben | 2'502'680.96 | 2'398'900.00 | 103'780.96 |
| Total Investitionseinnahmen | 738'180.25 | 1'089'000.00 | -350'819.75 |
| Ergebnis Investitionsrechnung | -1'764'500.71 | -1'309'900.00 | -454'600.71 |
| Selbstfinanzierung | 2'091'976.43 | 8'400.00 | 2'083'576.43 |
| Finanzierungsergebnis | 327'475.72 | -1'301'500.00 | 1'628'975.72 |

(+ = Finanzierungsüberschuss / - = Finanzierungsfehlbetrag)

V. Verschuldung

Dank dem sehr erfreulichen Jahresergebnis weisen die Finanzkennzahlen sehr gute Werte auf. Durch das im Vergleich mit dem Budget bessere Finanzierungsergebnis erhöhte sich das Nettoguthaben der Gemeinde (exklusive spezialfi-

nanzierter Betriebe) um Fr. 1'007'826.64 auf Fr. 5'099'940.42. Das Nettoguthaben inklusive der spezialfinanzierten Betriebe erhöhte sich um Fr. 327'475.72 auf Fr. 11'060'929.59. Das Nettoguthaben der drei spezialfinanzierten Betriebe allein beträgt zusammen somit Fr. 5'960'989.17 (Vorjahr Fr. 6'641'340.09).



VI. Spezialfinanzierte Betriebe

Wasserwerk

Das Wasserwerk weist einen Aufwandüberschuss von Fr. 121'363.36 aus. Budgetiert wurde ein Minus von Fr. 151'800.–. Es wird ein Finanzierungsfehlbetrag von Fr. 24'389.94 ausgewiesen (Budget Finanzierungsüberschuss Fr. 54'500.–).

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung weist einen Aufwandüberschuss von Fr. 402'562.54 aus. Budgetiert wurde ein Minus von Fr. 362'700.–.

Es wird ein Finanzierungsfehlbetrag von Fr. 676'554.47 ausgewiesen (Budget Finanzierungsfehlbetrag Fr. 405'300.–).

Abfallwirtschaft

Die Abfallwirtschaft weist einen Ertragsüberschuss von Fr. 20'593.49 aus. Budgetiert wurde ein Ertragsüberschuss von Fr. 26'200.–.

Es wird ein Finanzierungsüberschuss von Fr. 20'593.49 ausgewiesen (Budget Finanzierungsüberschuss Fr. 26'200.–).

Antrag

Der Einwohnergemeindeversammlung wird beantragt, die Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde zu genehmigen.

Teiländerung Nutzungsplanung (BNO, BZP, KLP) Familiengartenzone Staretschwil

I. Ausgangslage und Planungsziel

Der Werkhofbetrieb der Gemeinde Oberrohrdorf stösst am aktuellen Standort an seine Kapazitätsgrenzen. Ein optimaler Betrieb kann nicht mehr gewährleistet werden. Zudem sind die Infrastrukturen des Werkhofs aktuell auf dem gesamten Gemeindegebiet verteilt, was dazu führt, dass der Betrieb nicht effizient abgewickelt werden kann. Der heutige Standort auf dem Schulhausareal an der Hinterbächlistrasse ist ungünstig und führt immer wieder zu gefährlichen Situationen. Einerseits befindet sich der Haupteingang zur Schulanlage beim Werkhofvorplatz, andererseits zirkulieren zahlreiche Fussgänger und Schüler auf dem Strassenabschnitt. Eine gesamtheitliche Lösung für sämtliche Werkhofdienstleistungen zur Nutzung von Synergien drängt sich daher auf. Eine räumliche Konzentration würde zudem neue Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten freispielen. So besteht in Oberrohrdorf beispielsweise ein grosser Bedarf für den Ausbau der Tagesstrukturen. Es ist angezeigt, dessen Raumbedürfnisse räumlich-funktional zusammen mit dem Schulstandort Hinterbächlistrasse zu erfüllen.

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Dezember 2023 hatte für die vertiefenden Planungsarbeiten sowie die Teiländerung der Nutzungsplanung einen Planungskredit von Fr. 180'000.– bewilligt. In der Folge wurde unter Begleitung des hinzugezogenen Planungsbüros und eines Architekturbüros die Planung in Angriff genommen. Vertiefte Analysen haben gezeigt, dass der Standort der rechtskräftigen Familiengartenzone in Staretschwil den Vorzugsstandort zur Realisierung eines neuen Werkhofs in der Gemeinde Oberrohrdorf darstellt. Die Realisierung eines Werkhofs an besagtem Standort ermöglicht gleichzeitig die Erstellung einer Bike-and-Ride-Anlage sowie von Park-and-Ride-Parkfeldern in direkter Nähe der Bushaltestelle Oberrohrdorf, Staretschwil. Gestützt auf die Erkenntnisse einer Machbarkeitsstudie,

ist dazu nebst einer Umzonung auch eine Anpassung der Zonenabgrenzung notwendig.

Mit der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung (BNO, BZP, KLP) Familiengartenzone Staretschwil soll somit die zonenrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Werkhofs der Gemeinde Oberrohrdorf am Standort Staretschwil, auf der Fläche der rechtskräftigen Familiengartenzone, geschaffen werden. Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung wird insbesondere angestrebt:

- Zonendefinition und -abgrenzung für kommunalen Werkhofstandort in Abstimmung mit der bestehenden Nutzung innerhalb der Familiengartenzone (Familiengärten) auf Basis einer Machbarkeitsstudie
- Zonendefinition und -abgrenzung für Realisierung Bike-and-Ride- sowie Park-and-Ride-Standort nahe der Bushaltestelle in Abstimmung mit der Werkhofansiedlung

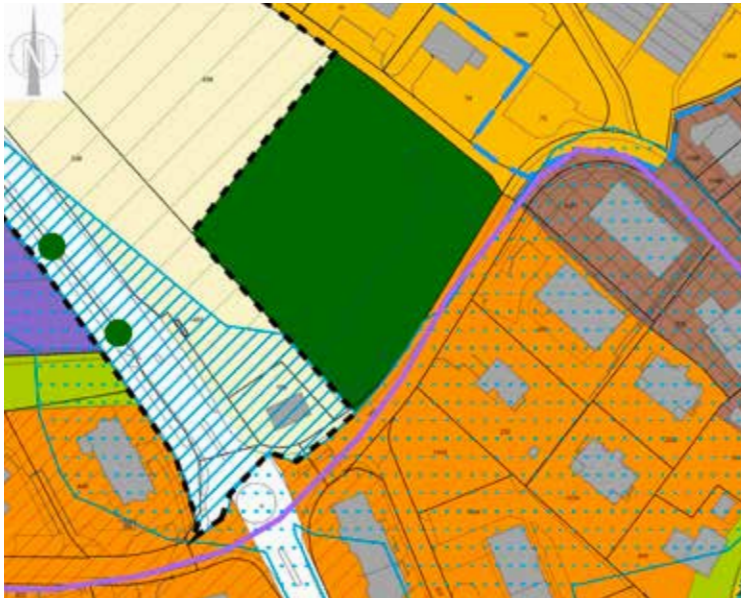
II. Planungsgegenstand

Die vorliegende Vorlage zur Teiländerung der Nutzungsplanung (BNO, BZP, KLP) Familiengartenzone Staretschwil besteht aus folgenden, grundeigentümerverbindlichen Bestandteilen:

- Änderungsplan Bauzonenplan und Kulturlandplan 1:1'000
- Änderung Bau- und Nutzungsordnung

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage sind folgende, der Erläuterung dienende Bestandteile (keine Rechtswirkung, nicht beschluss- und genehmigungspflichtig):

- Planungsbericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Machbarkeitsstudie Werkhof
- Lärmgutachten
- Bericht zur öffentlichen Mitwirkung
- Abschliessender Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung



Rechtsgültiger Bauzonen- & Kulturlandplan vom 16. April 2019



Änderungen Bauzonen- & Kulturlandplan (Genehmigungsinhalt)

III. Planungsablauf

Der Planungsablauf kann wie folgt zusammengefasst werden

| | |
|---------------------------|---|
| Frühjahr/Sommer 2023 | Prüfung Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten des Werkhofs am bestehenden Standort, Prüfung einer regionalen Organisation, Erstevaluation neuer Werkhofstandort |
| Herbst 2023 | Vorbereitung Planungskredit von Fr. 180'000.– zuzüglich Teuerung für eine Teilzonenplanänderung im Bereich der Familiengartenzone Staretschwil inklusive Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Werkhofs |
| 12. Dezember 2023 | Genehmigung Planungskredit mit 147 Jastimmen gegen 69 Neinstimmen |
| Frühjahr bis Herbst 2024 | Standortevaluation sowie Erarbeitung Machbarkeitsstudie inklusive Lärmgutachten für den Neubau eines Werkhofs am Standort Staretschwil Planungsarbeiten zur Teiländerung Nutzungsplanung |
| Dezember 2024 | Einreichung der Planungsunterlagen zur kantonalen Vorprüfung an die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau |
| 10. Juli 2025 | Erhalt des abschliessenden Vorprüfungsberichts der Abteilung Raumentwicklung |
| November/Dezember 2025 | Mitwirkungsverfahren, verbunden mit zwei öffentlichen Sprechstunden; es wurde eine Eingabe eingereicht |
| Dezember 2025/Januar 2026 | Erstellung eines Mitwirkungsberichts sowie Information der Mitwirkungsteilnehmenden |
| Januar/Februar 2026 | Öffentliches Auflageverfahren; es wurden fünfzehn Einwendungen eingereicht |
| März bis Mai 2026 | Prüfen und Entscheid über die Einwendungen (vgl. Kapitel V) |
| Mai 2026 | Genehmigung der Unterlagen durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung |
| 16. Juni 2026 | Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung |

Loonstrasse/Kantonsstrasse oder entlang der Kantonsstrasse Richtung Ortszentrum) werden aufgrund der nicht direkten Betroffenheit durch die vorliegende Planung nicht behoben.

V. Einwendungen während der öffentlichen Auflage und Anpassungen gegenüber der öffentlich aufgelegten Vorlage

Insgesamt wurden während der öffentlichen Auflage fünfzehn Einwendungen mit einzelnen oder mehreren, teilweise gleichlautenden Anträgen eingereicht. Diese fokussierten auf den grundsätzlichen Verzicht der Teiländerung der Nutzungsplanung am Standort Staretschwil und auf das gewünschte Prüfen alternativer Lösungen. Konkrete Änderungsanträge zur Zonenabgrenzung oder den ergänzten Zonenvorschriften in § 11 BNO bestanden nicht.

Am 28. April 2026 fand eine Einigungsverhandlung statt, zu welcher alle Einwendenden eingeladen wurden. Aus der Einigungsverhandlung ging klar hervor, dass sich die Kritik der Einwendenden in erster Linie auf die Erstellung einer Sammelstelle an vorliegendem Standort bezieht und nicht auf die Realisierung des Werkhofs. Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Der transparenten und abschliessenden Klärung dieser Fragestellung soll im Rahmen der nachgelagerten Bauprojektierung genügend Raum eingeräumt werden. Das Verfahren ist entsprechend zu wählen. Der Gemeinderat beurteilt eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten in der BNO hingegen als nicht stufengerecht, da etwaige Lösungen im Einverständnis aller verhindert würden. Sämtliche Einwendungspunkte wurden durch den Gemeinderat geprüft, behandelt und beurteilt. Sämtliche Einwendungen mussten daher vollumfänglich abgewiesen werden. An den verbindlichen, zu beschliessenden Bestandteilen der Teiländerung der Nutzungsplanung wurden gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage daher keine Änderungen vorgenommen. Aufgrund der Entscheide des Gemeinderats zu den Einwendungen wurden einzig kleinere Anpassungen an der erläuternden Machbarkeitsstudie Werkhof sowie dem

Lärmgutachten vorgenommen (Standort Entsorgungsinfrastruktur). Der Entscheid des Gemeinderats zu den Einwendungen wurde den Einwendenden schriftlich zugestellt. Diese haben den Entscheid rechtzeitig vor der Gemeindeversammlung erhalten.

Gemäss § 25 Abs. 1 BauG sind die Einwendungsentscheide der Gemeindeversammlung bekannt zu geben, binden sie aber nicht. Die Entscheide sowie das Protokoll zur Einwendungsverhandlung liegen als Akten für die Gemeindeversammlung nach Massgabe der Gemeindegesetzgebung auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

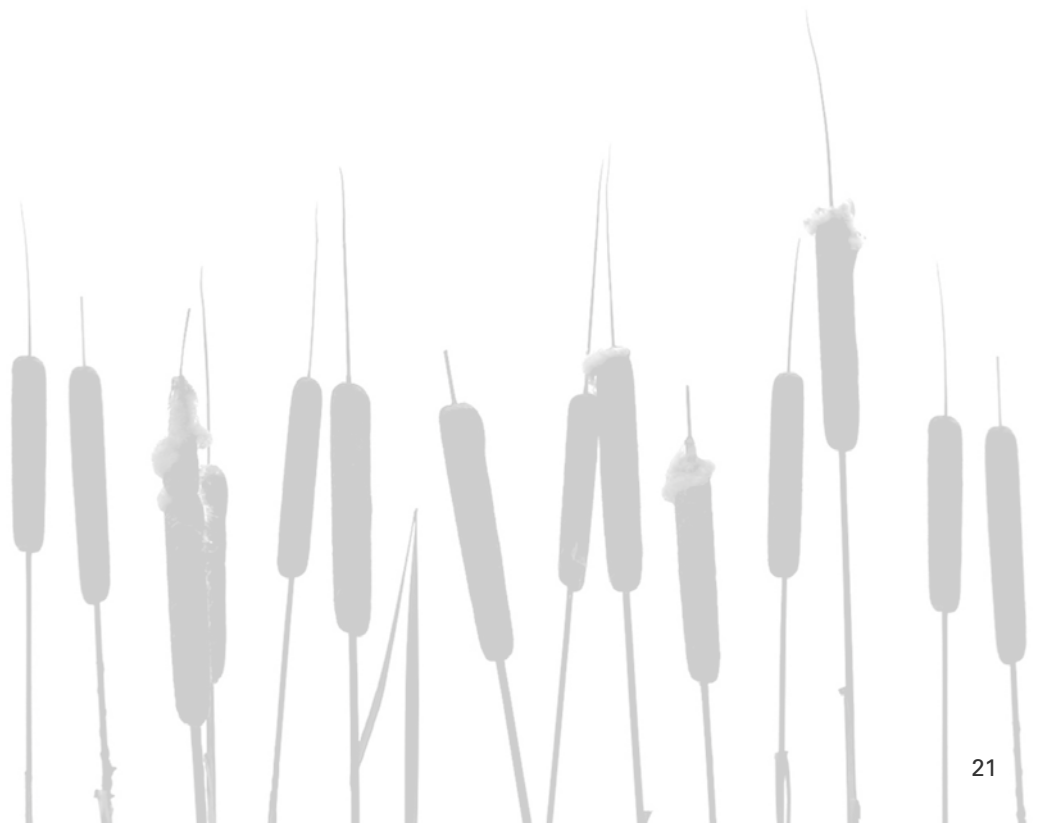
VI. Weiteres Vorgehen und Formelles

- **Öffentliche Aktenaufgabe:** Die zur Beschlussfassung gelangenden Unterlagen können auf der Gemeindekanzlei oder (mit Ausnahme der Einwendungsakten) auf der Gemeinewebsite unter [www.oberrohrdorf.ch / Politik / Einwohnergemeindeversammlung](http://www.oberrohrdorf.ch/Politik/Einwohnergemeindeversammlung) eingesehen werden.
- **Beschluss der Gemeindeversammlung und Referendumsfrist:** Gemäss den Bestimmungen von § 25 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG) erlässt das zuständige Organ (im vorliegenden Fall die Gemeindeversammlung) die Planung gesamthaft oder in Teilen. Will es wesentliche Änderungen gegenüber der Vorlage anbringen, weist es den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat zurück. Die Gemeindeversammlungsbeschlüsse werden nach Massgabe der Gemeindegesetzgebung mit der Möglichkeit eines Referendums- oder Gemeindebeschwerdeverfahrens publiziert. Anschliessend publiziert der Gemeinderat den Eintritt der Rechtsgültigkeit des Gemeindeversammlungsbeschlusses im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie im kantonalen Amtsblatt (§ 13 BauV). Damit beginnt die Beschwerdefrist von dreissig Tagen (§ 26 BauG). Anfechtungsobjekt ist nicht der gemeinderätliche Einwendungsentscheid, sondern der Beschluss der Gemeindeversammlung.

- **Genehmigung:** Die Planung wird rechtskräftig, nachdem sie vom Regierungsrat genehmigt worden ist. Über allfällige Beschwerden entscheidet der Regierungsrat; die Genehmigung der Planung würde in diesem Fall durch den Grossen Rat erfolgen.

Antrag

Der Einwohnergemeindeversammlung wird beantragt, die Teiländerung Nutzungsplanung (BNO, BZP, KLP) Familiengartenzone Staretschwil zu beschliessen.



Zusicherung des Gemeindebürgerrechts an

Püschner Christoph, geboren am 12. Mai 1987 in Dresden (Deutschland), deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft an der Ringstrasse 23. Er wohnt seit 2015 in der Schweiz beziehungsweise seit 2022 in Oberrohrdorf. Herr Christoph Püschner ist Elektroingenieur und arbeitet für einen international tätigen Grosskonzern in Untersiggenthal.

Püschner Maximilian, geboren am 15. Januar 2024 in Baden AG, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft an der Ringstrasse 23. Er wohnt seit Geburt in Oberrohrdorf.

Der Gesuchsteller ist mit unseren Verhältnissen bestens vertraut, wovon sich der Gemeinderat anlässlich des Einbürgerungsgesprächs überzeugen konnte. Alle Einbürgerungsvorgaben werden erfüllt. Der Gesuchsteller hat zudem den staatsbürgerlichen Test (soweit erforderlich) erfolgreich bestanden.

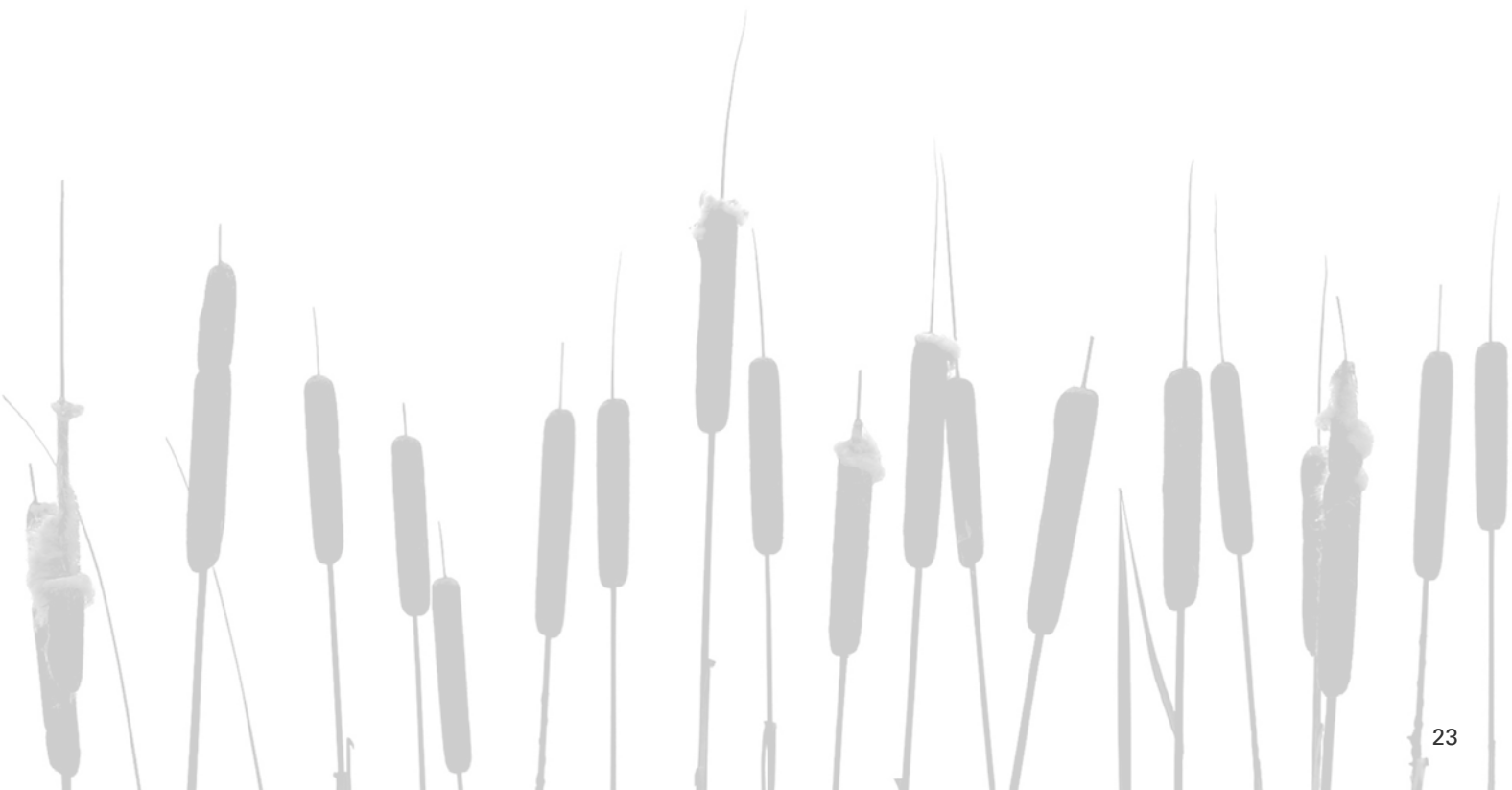
Antrag

Der Einwohnergemeindeversammlung wird beantragt, folgende Bürgerrechtszusicherungen zu erteilen:

Püschner Christoph mit Sohn Maximilian

Verschiedenes

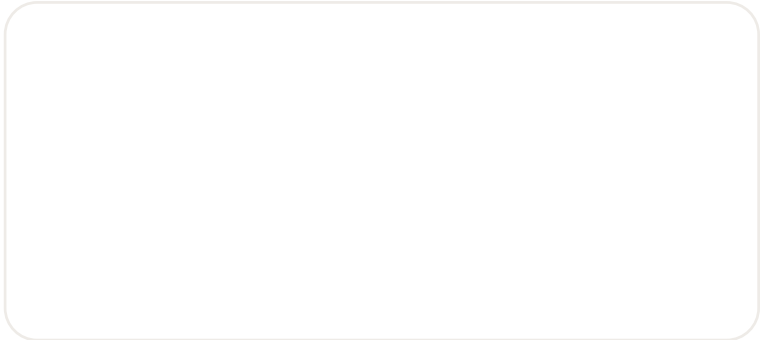




Stimmrechtsausweis

zur Teilnahme an der
Einwohnergemeindeversammlung

Dienstag, 16. Juni 2026, 19.30 Uhr,
Mehrzweckhalle Hinterbächli



Kontakt

Gemeindeverwaltung Oberrohrdorf
Ringstrasse 2
Postfach 17
5452 Oberrohrdorf

Tel. Zentrale
056 485 77 00
Website www.oberrohrdorf.ch

Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung

Mo: 08.30–11.30 / 14.00–18.00
Di: 08.30–11.30
Mi + Do: 08.30–11.30 / 14.00–16.30
Fr: 07.00–14.00

Für Termine ausserhalb dieser Öffnungszeiten
nehmen Sie bitte telefonisch mit der
Gemeindeverwaltung Kontakt auf.