

EINLADUNG ZUR BÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG

**Dienstag, 2. Dezember 2025, 19.00 Uhr,
im Seniorenzentrum Schönthal**

- Geschäfte:
1. Beschlussprotokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 23. Juni 2025
 2. Budget 2026
 3. Bürgerschopf; Übertragung an die Einwohnergemeinde Füllinsdorf
 4. Einbürgerungen
 5. Diverses

Alle Teilnehmer/innen sind im Anschluss an die Versammlung herzlich zu einem Apéro eingeladen.
Die Bürgergemeindeversammlung ist öffentlich. Nicht stimmberechtigte Personen werden gebeten, im speziell gekennzeichneten Bereich Platz zu nehmen.

1. Beschlussprotokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 23. Juni 2025

Das Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 kann während den Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. An der Versammlung werden nur die Beschlüsse verlesen.

2. Budget 2026

Bericht

Das Budget 2026 der Bürgergemeinde Füllinsdorf weist einen Aufwandüberschuss von CHF 96'900 aus (Budget 2025: Aufwandüberschuss CHF 20'300). Das budgetierte Defizit entsteht sowohl durch Kosten für die 1200 Jahr Feier (CHF 50'000), Umgestaltung /Neubestückung der Kirschbaumanlage (CHF 15'000), ermässigte Einbürgerungsgebühren im Rahmen der 1200 Jahre Feier (CHF 6'000), Projekte (Waldlehrpfad, Lichter Wald etc.) und wie in den Vorjahren, öffentliche Anlässe / Exkursionen. Zusätzlich ist mit geringeren Einnahmen (tiefe Zinsen auf Anlagen) zu rechnen. Im Budget der Forstwirtschaft sind der Leistungsauftrag Eiche (Eicheninventar) mit CHF 8'000 und die Sicherheitsschläge Waldwege mit CHF 5'000 (analog Budget 2025), die Erstellung und der Druck der neuen Waldwegkarte mit CHF 7'000, sowie der Waldklimabeitrag der Einwohnergemeinde von CHF 23'500 (CHF 5.00 pro Einwohner) berücksichtigt. Im Finanzvermögen werden Zinserträge von CHF 8'200 (0.25% auf ca. CHF 1.5 Mio.) budgetiert.

Schwerpunkte 2026: 1200 Jahre Füllinsdorf, Bürgerhütte, Waldfriedhof fertigstellen, Kirschbaumanlage Oberholz erneuern, Waldbaumlehrpfad Ruine Altenberg

Erläuterungen des Bürgerrates zum Budget 2026

Das Budget 2026 der Bürgergemeinde Füllinsdorf weist einen Aufwandüberschuss von **CHF 96'900** aus (Budget 2025: Aufwandüberschuss: CHF 20'300).

Budget	2026	2025	Differenz
Aufwand (in CHF)	-353'100	273'600	79'500
Ertrag (in CHF)	256'600	253'300	2'900
Nettoaufwand	-96'900	-20'300	76'600

Allgemeine Verwaltung (Bürgerrechnung)

Die Bürgerrechnung veranschlagt einen Aufwand von CHF 217'900 (2025: CHF 136'400) und einen Ertrag von CHF 24'000 (2025: CHF 14'000). Die zweite Phase der Projektentwicklung Waldfriedhof, die Erstellung und der Druck der Waldwegkarte bedürfen mehr Dienstleistungen Dritter. Zusätzlich wurden für die 1200 Jahr Feier ein Budgetposten von CHF 50'000 veranschlagt. Der Baurechtszins für den nicht mehr benötigten Bürgerschopf wurde das letzte Mal budgetiert, an der Abgabe des Schopfs an die EG wird gearbeitet

Zusätzlich wurden die Verrechnungssätze der Einwohnergemeinde neu berechnet (letztmals 2016). Diese sind durch die Teuerung gestiegen und führen zu höheren Aufwänden. Die Sätze sind kostendeckend und enthalten keine Rendite. Weiter werden die Einbürgerungsgebühren zukünftig an die Einwohnergemeinde, da die Aufwendungen für die Einbürgerungen vollständig durch die Einwohnergemeinde getragen werden.

Budget	2026	2025	Differenz
Aufwand (in CHF)	-217'900	-136'400	122'400
Ertrag (in CHF)	24'000	14'000	10'000
Nettoaufwand	-193'900	-122'400	112'400

Volkswirtschaft

Auch in diesem Jahr positiv zu Buche schlagen der Waldklimabeitrag und der Beitrag zur Abgeltung des Waldgesetzes durch die Einwohnergemeinde von je CHF 24'250 (Budget 2025: je CHF 23'250). Für die Jungwaldpflege und den Erhalt von Biotopbäumen erstattet der Kanton je ca. CHF 10'000. Die Erträge aus der Forstwirtschaft und dem Betrieb der Deponie Elbisgraben werden im selben Rahmen anfallen wie 2025.

Budget	2026	2025	Differenz
Aufwand (in CHF)	-135'200	-137'200	2'000
Ertrag (in CHF)	205'100	200'700	4'400
Nettoertrag	69'900	63'500	6'400

Finanzen, Finanzvermögen

Aufgrund der sinkenden Zinsen werden die Erträge im Budget mit CHF 8'250 veranschlagt (2025, CHF 21'500). Die Dividende der Raurica Wald AG ist auf CHF 4'500 festgesetzt.

Die Entnahme Zweckbindung Perlenkette am Elbisberg (Glögglifrosch) beträgt für den jährlichen Unterhalt CHF 1'800.

Budget	2026	2025	Differenz
Aufwand (in CHF)	0	0	0
Ertrag (in CHF)	27'100	27'150	-50
Nettoertrag	27'100	27'150	-50

Investitionen

Investitionen mit dem Vorjahresbudget bereits genehmigt:

1143.01 Hochbauten	Bruttokredit	Kum. per 31.12.2024	Hochrechnung 2025	Budget 2026
Projektierungs- /Planungs-kredit Bürgerhütte	20'000	12'569.65	4'337.75	3'000.00

Investitionen gemäss separater Sondervorlage:

1143.01 Hochbauten Bürgerhütte	Bruttokredit 800'000
-----------------------------------	-------------------------

Antrag

Der Bürgerrat beantragt der Bürgergemeindeversammlung, das Budget 2026 zu genehmigen.

Bericht der Rechnungsprüfungskommission an die Bürgergemeindeversammlung Füllinsdorf über die Begutachtung des Budgets 2026

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir das Budget 2026 begutachtet. Für das Budget ist der Bürgerrat verantwortlich.

Wir haben die Begutachtung so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen mit angemessener Sicherheit erkannt wurden. Wir nahmen ausschliesslich analytische Prüfungshandlungen vor. Wir sind der Auffassung, dass unser Vorgehen eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss § 34 der Bürgergemeinderechnungsverordnung hat die Haushaltsführung auf Dauer ausgeglichen zu erfolgen. Die RPK weist auch dieses Jahr erneut darauf hin, dass bei einer Investition in die Bürgerhütte in der Grössenordnung von CHF 800'000.- das Budget der folgenden 10 Jahre nach heutiger Beurteilung nicht ausgeglichen sein wird. Dies aufgrund der Tatsache, dass die kumulierten Abschreibungen über 10 Jahre rund CHF 520'000.- betragen und diese nicht aus den heute ersichtlichen laufenden Einnahmen der Bürgergemeinde gedeckt werden können. Ebenso wird der Klimawandel vermehrt das Budget beanspruchen.

Gemäss unserer Beurteilung entspricht das Budget der Bürgergemeinde ohne Investition in die Bürgerhütte der Gemeindeordnung, dem Gemeindegesetz und der Bürgergemeinderechnungsverordnung.

Wir empfehlen das vorliegende Budget zu genehmigen. Füllinsdorf, 24. Oktober 2025

Die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident
Salvatore Monaco

Ein Mitglied
Andrea Schweizer

3. Bürgerschopf; Übertragung an die Einwohnergemeinde Füllinsdorf

Bericht

1. Ausgangslage

Der Holzlagerschopf der Bürgergemeinde Füllinsdorf (Holzschopf) wurde 1991 erbaut. Wie der Name sagt, war der Schopf ursprünglich zur Lagerung von Brennholz vorgesehen. Seit 2021 wird er so gut wie nicht mehr für diesen Zweck genutzt und steht bis auf ein paar Gegenstände leer. Eine zukünftige Nutzung konnte bis anhin nicht definiert werden, da noch viele Fragen offen sind, insbesondere auch in Bezug auf den Quartierplan Niederschönthal/IMI. Daher gibt es aktuell keine konkreten Vorschläge.



Ansicht Nord-Ost

Da der Bürgerschopf derzeit nicht mehr von der Bürgergemeinde genutzt wird, stellt sich die Frage, welche kurz- bzw. langfristigen Nutzungen oder auch Zwischennutzungen möglich wären. Nutzbar ist das Gebäude aktuell nur als Lagerraum ohne grosse Ansprüche, beispielsweise für Veranstaltungen und Events wie den Bring- und Holtag, Flohmarkt, Skulpturen-Ausstellung etc.

Seit 2024 lagern wir in diesem Objekt das Material der Notwasserversorgung (Notstromaggregate, Wassertanks und weiteres Material). Ansonsten sind aktuell keine Nutzungen im Holzschopf vorgesehen und geplant.



Innenraum des Bürgerschopfs mit Hinterausgang (ein Teil des Materials der Notwasserversorgung)

Eine rein private Nutzung des Gebäudes ist infolge der ÖWA-Zone eigentlich nicht möglich. Auch brandschutztechnisch müssten weitere Abklärungen getroffen werden.

Da die Bürgergemeinde tendenziell keine Verwendung mehr hat, würde es Sinn machen, das Objekt abzugeben. Dadurch könnte der jährliche Baurechtszins von CHF 6'000.00 auf Seiten der Bürgergemeinde eingespart und die Bürgergemeinde von weiteren Verpflichtungen sowie allfälligen Reparaturkosten entlastet werden.

Im Weiteren wurde auch als mögliche Option erwähnt, dass die Einwohnergemeinde den Bürgerschopf von der Bürgergemeinde mieten könnte. Die Dienstbarkeit für das Baurecht läuft im Jahr 2041 aus und fällt dann so oder so an die Einwohnergemeinde als Grundstückbesitzerin zurück. Je nach Mietvertrag wäre die Vermieterin für allfällige Unterhalts- und Reparaturkosten verantwortlich. Dieser Ansatz soll nicht weiter verfolgt werden.

Aus der Sicht der Einwohnergemeinde, wäre es sinnvoller das Gebäude zu übernehmen. Dadurch ergeben sich klare Verhältnisse und je nach Bedarf kann die Einwohnergemeinde frei handeln, ohne jeweils die Zustimmung der Bürgergemeinde einholen zu müssen. Die Bürgergemeinde muss für sich entscheiden, ob es sinnvoll ist, dieses Gebäude ohne konkreten Nutzen weiterhin im Eigentum zu behalten.

2. Bewertungsvorgehen

Der Finanzverwalter hat zum Thema Baurechtsvertrag, dem Bewertungsvorgehen nach Zeitwert (Barwertmethode) einen Vorschlag erarbeitet.

Zwischen der Einwohner- und der Bürgergemeinde Füllinsdorf wurde am 08.08.1991 ein Vertrag über ein Baurecht für den Holzschopf abgeschlossen. Die Bürgergemeinde ist Baurechtsnehmerin, die Einwohnergemeinde Baurechtsgeberin. Der jährliche Baurechtszins betrug ursprünglich CHF 1'000.00, mit einer vertraglichen

Anpassungsmöglichkeit alle zehn Jahre. Per 01.01.2017 wurde der Zins auf CHF 6'000.00 erhöht.

Da der Vertrag nie im Grundbuch eingetragen wurde, besitzt er nicht den Charakter eines dinglichen Baurechts, sondern gilt rechtlich als gewöhnlicher Mietvertrag.

Das Vorgehen kann wie folgt aussehen:

Die Parteien beabsichtigen, das Nutzungsverhältnis per 01.01.2026 einvernehmlich aufzulösen. Zur Ermittlung eines fairen Ausgleichs soll eine Bewertung des vertraglichen Nutzungsrechts erfolgen – unter Anwendung finanzmathematischer Methoden (Barwert) sowie ergänzend durch eine Vergleichsbewertung auf Basis des Bodenwerts.

3. Zeitwert (Barwertmethode)

Für die Ermittlung eines fairen Ablösungswertes, für beide Parteien, soll der Wert des Nutzungsrechtes aus Sicht jeder Partei ermittelt werden. Aus Sicht der Einwohnergemeinde ist dies der Zeitwert der künftigen Zinsflüsse (Barwertmethode). Aus Sicht der Bürgergemeinde ist der Wert des Grundstückes und dessen Verzinsung auf die Restlaufzeit.

Erläuterung:

Die Barwertmethode ist ein finanzmathematisches Verfahren zur Bewertung zukünftiger Zahlungen in der Gegenwart. Dabei wird berechnet, wie viel ein zukünftiger Zahlungsstrom heute wert ist – unter der Annahme eines bestimmten Diskontierungssatzes (Zinssatz).

Stichtag der Bewertung: 19.09.2025

Laufzeit: bis 31.07.2041 (15 Jahre)

Zahlungen: CHF 6'000 jährlich für das Jahr 2026

CHF 7'000 jährlich ab 2027 bis 2040 (14 Jahre)

Diskontierungssatz: 1.00 % (jährlich)

Zahlungszeitraum	Betrag (p.a.) CHF	Anzahl Jahre	Diskontierter Barwert (CHF)
2026	6'000	1 Jahr	5'940.59
2027–2040	7'000	14 Jahre	90'124.68
Gesamt	—	15 Jahre	96'065.27

4. Grundstücksbewertung

Die Bewertung eines Grundstückes in einer OeWA-Zone ist schwierig. Grundsätzlich kann das Grundstück nicht am freien Markt gehandelt werden, da es öffentlichen Verwaltungen vorbehalten ist. Die Bebauung/Nutzung ist entsprechend stark eingeschränkt, so auch eine Umzonung. Aufgrund der begrenzten Nachfrage (nur öffentliche Verwaltungen) liegt der Preis somit weit unter Wert einer Wohn-/Gewerbezone. Aufgrund der aktuellen Nutzung eines Teils der Fläche durch die Einwohnergemeinde (ohne Mietzins) ist praktisch gesehen, bereits ein Mieter vorhanden.

Fazit:

Der Vertrag ist aus Sicht der Einwohnergemeinde mehr wert als aus Sicht der Bürgergemeinde. Bei einer Aufhebung des Vertrages müsste der Einwohnergemeinde mindestens die Differenz zum Zeitwert erstattet werden. Unter der Annahme, dass die

EWG der BG eine Miete für die Lagerung der Notversorgung Wasser bezahlt (CHF 6000.00/Jahr) ist der Wert gleich hoch.

Lösung:

Die pragmatischste Lösung liegt darin, den Wert gleichzusetzen. Der Zeitwert des Baurechtsvertrages entspricht dem Zeitwert der möglichen Vermietung zur Lagerung der Notversorgung Wasser durch die Einwohnergemeinde. Die Ablösesumme kann somit auf einen symbolischen Franken gesetzt werden.



Orthofoto / Amtliche Vermessung Bürgerschopf (Holzschof Haus Nr. 12)

Antrag

Der Bürgerrat beantragt der Bürgergemeindeversammlung,

- Der Dienstbarkeitsvertrag vom 08.08.1991 wird auf den 31.12.2025 aufgehoben. Die Ablösesumme von einem symbolischen Franken (CHF 1.00) wird genehmigt.

4. Einbürgerungen

Es werden fünf Einbürgerungen behandelt.