



Einladung zur Ortsbürgergemeindeversammlung

**Donnerstag, 29. Oktober 2026, 19.30 Uhr
SICKINGA-Festsaal**

**Wir freuen uns, Sie zur traditionellen Gemeindeversammlung in unseren
SICKINGA Festsaal einladen zu dürfen.**

Nach der Gemeindeversammlung wird Raclette offeriert.



Ortsbürgergemeindeversammlung
Donnerstag, 29. Oktober 2026, 19.30 Uhr
SICKINGA-Festsaal

TRAKTANDENLISTE

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Juni 2026
2. Budget 2027
3. Kaufvertrag zwischen Elizabeth und Walter Bachmann und der Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal für die Parzelle-Nr. 1811/Landstrasse 49 – CHF 800'000
4. Kaufrechtsvertrag zwischen Wilhelm Weber und der Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal für die Parzelle-Nr. 1829/Landstrasse 53 – CHF 1'200'000
5. Verschiedenes

Die Akten zu den Traktanden sind auf der Website hochgeladen und können auch während den ordentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung vom 15. bis 29. Oktober 2026 eingesehen werden.



Ihren Stimmrechtsausweis für diese Versammlung finden Sie auf der letzten Seite dieser Einladung (zum Abtrennen).



Traktandum 1 Protokoll Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Juni 2026

Die Finanzkommission hat das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Juni 2026 geprüft und mit den Verhandlungen und Beschlüssen in Übereinstimmung befunden.

Die Finanzkommission und der Gemeinderat beantragen, das Protokoll zu genehmigen.

Antrag Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Juni 2026 sei zu genehmigen.



Traktandum 2 Budget 2027

Allgemeines

Waldbewirtschaftung / Ortsbürgergemeinde

Die Waldwirtschaft schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 46'600 ab. Dieser wird der Forstreserve gutgeschrieben. Für die Ortsbürgergemeinde wird ein Ertragsüberschuss von CHF 159'500 budgetiert, welcher dem Eigenkapital gutgeschrieben werden kann.

Erfolgsrechnung

- 0220.3612.03 Interne Verrechnung Forst für Pauschalabgeltung Erholungsraum, Neophytenbekämpfung, Unterhalt Bänke und Feuerstellen etc. sowie Gemeinwirtschaftliche Leistungen.
- 3111.3144.00 Neugestaltung Heidechuchi-Raum.
- 3111.3300.40 Der Mehrzweckraum ist vollständig abgeschrieben.
- 3111.3300.60 Abschreibungen neue Heizung.
- 3420.3130.00 Dorfverschönerung, Unterhalt Wegkreuze und Dorfbrunnen.
- 8200.3144.00 Unterhalt PV-Anlage auf Forstschoopf, Boiler entkalken.
- 8200.3511.00 Ertragsüberschuss Waldbewirtschaftung.
- 8200.4409.01 Verzinsung der eigenen Forstreserve.
- 8200.4470.01 Mietzinseinnahmen durch Vermietung Forstwerkhof an Forstbetrieb Siggenberg.
- 8200.4632.00 Anteil Gemeinde Untersiggenthal am Ertragsüberschuss des Regionalen Forstbetriebs Siggenberg (53 %).
- 8206.3130.02 Aufwand Brennholzspalter und je nach Holzmarkt mehr Rüstkosten für Vollernter.
- 8206.3151.00 Üblicher Service und Unterhalt.
- 8206.3161.00 Miete gemäss Verkehrswertschätzung: Forstwerkhof Untersiggenthal CHF 54'900 Forstwerkhof Obersiggenthal CHF 30'800.
- 8206.3300.61 Abschreibungen neuer Forstschlepper.



- 8206.3612.04 Anteil Forstbetrieb an Aufwandüberschuss Regionaler Wärmeverbund OSOS (siehe 8796.4612.00).
- 8206.3632.01 Anteil Ertragsüberschuss Gemeinde Untersiggenthal (53 %).
- 8206.3632.02 Anteil Ertragsüberschuss Gemeinde Obersiggenthal (47 %).
- 8206.4631.00 Erhöhung Sicherheit entlang viel begangener Strassen und Wanderwege.
- 8206.4632.00 Interne Verrechnung Forst für die Gemeinden Unter- und Obersiggenthal: Pauschalabgeltung Erholungsraum.
- 8730.3151.00 Unterhalt und Reinigung PV-Anlage Zentrum.
- 8730.4240.00 Energierücklieferung PV-Anlage Zentrum.
- 8796.3120.00 Absaugen und Abführen der Holzasche.
- 8796.4612.00 Aufwandüberschuss Regionaler Wärmeverbund OSOS (siehe 8206.3612.04).
- 9610.3401.00 Zinsaufwand Feste Vorschüsse AKB 0.5 % und Postfinance 0.35 %.
- 9610.4401.00 Verzinsung auf dem mutmasslichen KK-Guthaben per 1.1.2026
- 9610.4420.00 Dividendenerträge Raurica Wald AG und Zürich Holz AG.
- 9630.3612.01 Unterhalt Liegenschaften Landstrasse durch HWD.
- 9990.9000.00 Das Ortsbürgerbudget schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 159'500 ausgeglichen ab.

Antrag Gemeinderat und Finanzkommission beantragen der Ortsbürgergemein-
deversammlung, das Budget 2027 mit Erfolgs- und Investitionsrechnung
zu genehmigen.



Traktandum 3

Kaufvertrag zwischen Elizabeth und Walter Bachmann und der Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal für die Parzelle-Nr. 1811/Landstrasse 49 – CHF 800'000

Die Liegenschaft Parzelle Nr. 1811, Landstrasse 49, befindet sich in einem Gebiet mit ausgewiesenem Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial. Der langfristigen räumlichen Entwicklung entlang der Landstrasse kommt für die Gemeinde eine strategische Bedeutung zu.

Das angrenzende Gebiet «Chrüz» befindet sich bereits im Eigentum der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal. Im Hinblick auf die laufenden sowie zukünftigen planerischen Überlegungen zur Entwicklung dieses Areals soll die Parzelle Nr. 1811 durch die Ortsbürgergemeinde gesichert werden.

Mit dem Erwerb soll der notwendige Handlungsspielraum für eine koordinierte, qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung des gesamten Areals langfristig gewährleistet werden. Der Kauf erfolgt ausdrücklich nicht zu spekulativen Zwecken, sondern zur Sicherung der strategischen Handlungsfähigkeit der Gemeinde. Eine spätere bauliche Entwicklung des Areals wird mit dem Erwerb nicht vorweggenommen.

Kaufpreis und 10-jähriges Wohnrecht

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt gemäss vorliegender Liegenschaftsschätzung CHF 800'000.

Im Rahmen des Kaufvertrags wird den heutigen Eigentümern, Elizabeth und Walter Bachmann, ein auf zehn Jahre befristetes Wohnrecht eingeräumt. Die Liegenschaft geht mit Vollzug des Kaufvertrags in das Eigentum der Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal über. Die Eheleute Bachmann können die Liegenschaft während der Dauer des Wohnrechts weiterhin bewohnen und schulden während dieser Zeit keine Miete. Die anfallenden Nebenkosten werden weiterhin von den Eheleuten Bachmann getragen.

Für die Berechnung des Wohnrechts wurde ein marktgerechter Mietwert von CHF 1'995 pro Monat bzw. CHF 23'940 pro Jahr eingesetzt.

Der wirtschaftliche Wert des Kaufgeschäfts stellt sich damit wie folgt dar:

- Verkehrswert Liegenschaft: **CHF 800'000**
- abzüglich kapitalisiertes Wohnrecht für zehn Jahre: ca. **CHF 200'000**
- verbleibender, durch Ortsbürgergemeinde zu bezahlender Kaufpreis: **CHF 600'000**

Das Wohnrecht stellt somit keine zusätzliche Leistung zum Kaufpreis von CHF 800'000 dar. Vielmehr wird dessen wirtschaftlicher Wert vom Verkehrswert der Liegenschaft abgezogen.

Die Befristung auf zehn Jahre ermöglicht es den Eheleuten Bachmann, weiterhin langfristig in ihrer bisherigen Liegenschaft wohnen zu können. Gleichzeitig erhält die Ortsbürgergemeinde im Gegensatz zu einem lebenslänglichen Wohnrecht eine verlässliche zeitliche Perspektive für die spätere Nutzung und Entwicklung des Grundstücks. Planerische Vor-



arbeiten für eine spätere Entwicklung des Gesamtareals während der Dauer des Wohnrechts sind möglich.

Die weiteren Einzelheiten des Wohnrechts, insbesondere die Tragung von Unterhalts- und Instandstellungskosten, die Nebenkosten sowie die Folgen einer allfälligen vorzeitigen Aufgabe des Wohnrechts, werden im Kaufvertrag verbindlich geregelt.

Finanzierung

Für die Finanzierung des Erwerbs können die benötigten Mittel zu sehr günstigen Konditionen aufgenommen werden; eine entsprechende Zusicherung liegt vor.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Ortsbürgergemeindeversammlung:

1. Den Kaufvertrag zwischen Elizabeth und Walter Bachmann und der Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal betreffend die Parzelle Nr. 1811, Landstrasse 49 (CHF 800'000), zu genehmigen.
2. Den Gemeinderat zu ermächtigen, die zur Finanzierung des Erwerbs erforderliche Hypothek bzw. Fremdfinanzierung zu den bestmöglichen Konditionen aufzunehmen sowie sämtliche für den Vollzug des Kaufvertrags notwendigen Rechtshandlungen vorzunehmen.



Traktandum 4

Kaufrechtsvertrag zwischen Wilhelm Weber und der Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal für die Parzelle-Nr. 1829/Landstrasse 53 – CHF 1'200'000

Die Liegenschaft Parzelle-Nr. 1829 (Landstrasse 53) befindet sich in einem Gebiet mit ausgewiesenem Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial. Dabei kommt der langfristigen räumlichen Entwicklung entlang der Landstrasse eine strategische Bedeutung zu.

Das angrenzende Gebiet «Chrüz» befindet sich bereits im Eigentum der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal. Im Hinblick auf die laufenden sowie zukünftigen planerischen Überlegungen zur Entwicklung dieses Areals soll die Parzelle-Nr. 1829 durch die Ortsbürgergemeinde gesichert werden.

Mit dem Erwerb soll der notwendige Handlungsspielraum für eine koordinierte, qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung des gesamten Areals langfristig gewährleistet werden. Der Kauf erfolgt ausdrücklich nicht zu spekulativen Zwecken, sondern zur Sicherung der strategischen Handlungsfähigkeit der Gemeinde. Eine spätere bauliche Entwicklung des Areals wird mit dem Erwerb nicht vorweggenommen.

Was bedeutet der Kaufrechtsvertrag?

Mit dem Kaufrechtsvertrag wird die Liegenschaft noch nicht unmittelbar durch die Ortsbürgergemeinde gekauft. Wilhelm Weber bleibt vorerst Eigentümer der Liegenschaft und kann weiterhin darin wohnen.

Die Ortsbürgergemeinde erhält jedoch für die Dauer von zehn Jahren ein verbindliches Kaufrecht. Dieses wird im Grundbuch vorgemerkt. Damit ist das Grundstück während dieser Zeit zugunsten der Ortsbürgergemeinde gesichert und kann vom Eigentümer nicht anderweitig verkauft oder zusätzlich mit Rechten Dritter belastet werden.

Für die Einräumung des Kaufrechts bezahlt die Ortsbürgergemeinde keine separate Entschädigung.

Der Kaufpreis wird bereits heute auf CHF 1'200'000 festgelegt und bis zu einer späteren Ausübung des Kaufrechts an die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Wann kommt es zum Kauf?

Grundsätzlich kann die Ortsbürgergemeinde das Kaufrecht nicht ausüben, solange Wilhelm Weber seinen rechtlichen und tatsächlichen Wohnsitz in der Liegenschaft hat.

Zieht Wilhelm Weber während der zehnjährigen Vertragsdauer aus, kann er gleichzeitig verlangen, dass die Ortsbürgergemeinde das Kaufrecht ausübt. In diesem Fall ist die Ortsbürgergemeinde zum Kauf verpflichtet. Der Auszug ist unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten auf ein Monatsende anzukündigen.

Spätestens am Ende der zehnjährigen Vertragsdauer kann die Ortsbürgergemeinde das Kaufrecht unabhängig davon ausüben, ob Wilhelm Weber zuvor ausgezogen ist. Bei einer



Ausübung auf das Ende der Vertragsdauer muss die Liegenschaft spätestens per 17. September 2036 verlassen werden.

Erst mit der Ausübung des Kaufrechts und der anschliessenden Eintragung im Grundbuch geht das Eigentum an der Liegenschaft auf die Ortsbürgergemeinde über und wird der Kaufpreis fällig.

Finanzierung

Für die Finanzierung des Erwerbs können die benötigten Mittel zu sehr günstigen Konditionen aufgenommen werden; eine entsprechende Zusicherung liegt vor.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Ortsbürgergemeindeversammlung:

1. Den Kaufrechtsvertrag zwischen Wilhelm Weber und der Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal betreffend die Parzelle-Nr. 1829, Landstrasse 53 (CHF 1'200'000), zu genehmigen.
2. Den Gemeinderat zu ermächtigen, die zur Finanzierung des Erwerbs erforderliche Hypothek bzw. Fremdfinanzierung zu den bestmöglichen Konditionen aufzunehmen sowie sämtliche für den Vollzug des Kaufvertrags notwendigen Rechtshandlungen vorzunehmen.



Traktandum 5 Verschiedenes / Ihre Bemerkungen
--

5417 Untersiggenthal, 14. September 2026

Namens des Gemeinderates

Gemeindeammann

sig. Adrian Hitz

Gemeindeschreiberin

sig. Marion Marty