

Gemeindeversammlung

Protokoll der Gemeindeversammlung Zuchwil
vom Montag, 22. Juni 2026, 19:30 bis 23:45 Uhr in der Dreifachsporthalle
am Amselweg 59 in Zuchwil

Vorsitz	Patrick Marti, Gemeindepräsident
Protokoll	Andrea Schnyder, Gemeindeschreiberin
Stimmenzählerin	Sonja Tschumi (Sektor B)
Stimmenzähler	Jan Häberli (Sektor A)
Anwesend	166 Stimmberechtigte, absolutes Mehr 84
Presse	— — —
Berichterstatte	Amelie Mayer, Projektleiterin, Burckhardt Entwicklungen AG, Basel zu Traktandum 3 Joel von Ah, W+H AG Ingenieure und Planer, Biberist und Christoph Abbühl, Leiter Abteilung Planung und Bau, zu Traktandum 4 Stefan Rudolf, FLURY und RUDOLF Architekten, Solothurn und Christoph Abbühl, Leiter Abteilung Planung und Bau zu Traktandum 5 Helga Pacini, Fachfrau HR und Michael Weber, Büro a&o, Bern zu Traktandum 6 Michael Marti, Leiter Abteilung Einwohnerdienste und Finanzen zu Traktandum 8

- 1 Begrüssung
- 2 Wahl der Stimmenzählerinnen/Stimmenzähler
- 3 Postgebäude und Integration in die Zentrumsentwicklung (Motion Kauf Postgebäude, GB Nr. 1605) - Antrag auf Genehmigung Beschluss Nr. 116
- 4 Totalrevision Parkierungsreglement mit Tarifbestimmungen per 1. Januar 2027 - Antrag auf Genehmigung Beschluss Nr. 117
- 5 Sondervorlage Sanierung Schulhaus Blumenfeld - Antrag auf Genehmigung Planungskredit in Höhe von CHF 1'920'000 inklusive Mehrwertsteuer Beschluss Nr. 118

- | | | |
|---|--|-------------------|
| 6 | Totalrevision Dienst- und Gehaltsordnung DGO per 1. Januar 2027 - Antrag auf Genehmigung | Beschluss Nr. 119 |
| 7 | Gemeinde-Initiative VSEG «Faire Verteilung der Nationalbankgelder (Gemeindeautonomie-Initiative)» - Antrag auf Annahme | Beschluss Nr. 120 |
| 8 | Jahresrechnung 2025 mit Geschäftsbericht 2025 - Antrag auf Genehmigung | Beschluss Nr. 121 |
| 9 | Diverses | |

EINWOHNERGEMEINDE ZUCHWIL

Der Gemeindepräsident

Patrick Marti

Gemeindepräsident **Patrick Marti** heisst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates herzlich willkommen zur Rechnungs-Gemeindeversammlung 2026. Er begrüsst die Bericht-erstattenden und alle weiteren Abteilungsleitenden, die bei Bedarf jederzeit bei Fragen oder für ergänzende Auskünfte zur Verfügung stehen.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung findet wiederum ein Apéro statt. Eine gute Gelegenheit, um sich im persönlichen Gespräch auszutauschen.

Feststellungen

Patrick Marti gibt wie gewohnt die Regeln für die Gemeindeversammlung bekannt, damit diese reibungslos und speditiv abgehandelt werden kann. Er blendet im Hintergrund die PowerPoint-Präsentation mit den obligaten Mitteilungen, den Grundsätzen und Grundlagen ein. Patrick Marti verzichtet darauf, den Wortlaut der einzelnen Folien vorzulesen. Den Anwesenden wird genügend Zeit eingeräumt, um die Präsentation aufmerksam mitzuverfolgen und durchzulesen.

Die Gemeindeversammlung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Gemeindeordnung (GO) frist- und formgerecht einberufen worden. Die Sitzungsunterlagen waren über verschiedene Kanäle erhältlich. Sie konnten bei der Gemeindeverwaltung im Dienstleistungszentrum abgeholt, bestellt oder auf der Website www.zuchwil.ch heruntergeladen werden. Aus ökologischen Gründen darauf verzichtet wird, die Unterlagen zusätzlich noch in Papierform an der Gemeindeversammlung aufzulegen. Die Grundlagen-/Diskussionspapiere und die Antragstellungen eines jeden Traktandums werden von Patrick Marti für die meisten der Versammlung jeweils sicht- und lesbar an die Leinwand projiziert.

Stimmberechtigte

Nicht stimmberechtigte anwesende Personen werden gebeten, sich auf die Zuschauerplätze zu begeben. Gemäss Art. 282 StGB kann die unbefugte Teilnahme an einer Wahl oder Abstimmung mit einer Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft werden. Die Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer wurden beim Saaleingang anhand des Stimmregisters auf ihre Stimmberechtigung überprüft. Die abgegebene Eintrittskarte dient gleichzeitig als Stimmkarte.

Öffentlichkeit

Die Verhandlungen der Gemeindeversammlung sind in der Regel öffentlich. Aus wichtigen Gründen kann die Gemeindeversammlung beschliessen, die Öffentlichkeit auszuschliessen (§ 31 GG).

Die Versammlung kann über ein Geschäft nur dann gültig beschliessen, wenn der Gemeinderat es vorbehandelt hat und einen Antrag dazu stellt (§ 22 GO).

Abtretungspflicht

An der Gemeindeversammlung besteht keine Abtretungspflicht (§ 39 GO). Die Abstimmung erfolgt in der Regel offen (§ 44 GO), ausser wenn ein Fünftel der anwesenden Stimmberechtigten es verlangt, muss geheim abgestimmt werden (§ 45 GO). Von einem Drittel der anwe-

senden Stimmberechtigten kann verlangt werden, dass der Schlusssentscheid über eine Sachfrage an der Urne gefällt wird (§ 29 GO).

Leitung der Verhandlungen

Wer mit einem Entscheid der Verhandlungsleitung nicht einverstanden ist, hat sich sogleich bei der Versammlung zu beschweren. Diese entscheidet unverzüglich (§ 18 GO). Gemäss § 28 GO kann auf einen bereits gefassten Beschluss an der gleichen Gemeindeversammlung zurückgekommen werden. Wird ein Rückkommensantrag gestellt und angenommen, ist der Beschluss aufgehoben und das Geschäft ist erneut zu beraten und zu beschliessen.

Schriftliche Antragsformulierung

Gemäss § 26 Abs. 5 GO kann der Gemeindepräsident die schriftliche Formulierung der Anträge verlangen.

Als Hilfestellung für die Protokollierung wird die Gemeindeversammlung auf Tonband aufgenommen. Die Aufnahmen werden nach der Genehmigung des Protokolls durch den Gemeinderat gelöscht. Aus diesem Grund werden die Votantinnen und Votanten gebeten, bei Wortbegehren ans Mikrofon zu treten und Name und Vorname zu nennen.

Das **Protokoll** der **Gemeindeversammlung** vom **15. Dezember 2025** wurde gemäss § 40 Abs. 3 *Protokoll* der Gemeindeordnung vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 19. Februar 2026 einstimmig genehmigt.

1 Traktandenliste

Patrick Marti stellt die Traktandenliste zur Diskussion. Er seinerseits gibt folgende Abänderungen bekannt: Als Traktandum 8 wird neu die Dringliche Motion «Sofortmassnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Industriequartier» behandelt. In Folge wird die Jahresrechnung 2025 zum Traktandum 9. Als zusätzliches Traktandum 10 wird die Motion «Massnahmenplan für eine langfristige Steuerfussstabilität und Transparenz in den Finanzen» behandelt.

Unter Berücksichtigung dieser Änderungen wird die Traktandenliste genehmigt.

2 Wahl der Stimmenzählerin und des Stimmenzählers

Als Stimmenzählerin stellt sich Sonja Tschumi (Sektor B) und Jan Häberli (Sektor A) zur Wahl.

Die Wahlvorschläge werden von der Versammlung stillschweigend und in globo angenommen. Patrick Marti dankt Sonja Tschumi und Jan Häberli dafür, dass sie sich als Stimmenzählerin/Stimmenzähler zur Verfügung stellen.

3 Beschluss Nr. 116 - Postgebäude und Integration in die Zentrumsentwicklung (Motion «Kauf Postgebäude, GB Nr. 1605» - Antrag auf Genehmigung)

AUSGANGSLAGE

Mit E-Mail vom 27. Oktober 2021 nahm die Post CH Netz AG erstmals Kontakt mit der Einwohnergemeinde Zuchwil auf. Darin schilderte sie das Anliegen, die bestehende Poststelle an der Hauptstrasse den veränderten Kundenbedürfnissen, neuen betrieblichen Abläufen und modernen Filialkonzepten anzupassen. Die bestehende Filiale wurde von der Post als zu gross dimensioniert beurteilt, während neuere Standorte deutlich kompakter ausgestaltet sind. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass der Standort Zuchwil aus Sicht der Post grundsätzlich erhalten bleiben soll.

Am 29. November 2021 fand im Gemeindehaus Zuchwil ein Treffen zwischen Vertretern der Post CH Netz AG und dem Gemeindepräsidium statt. In diesem Gespräch wurde ausgeführt, dass die Post seit mehreren Jahren die Strategie verfolgt, keine eigenen Liegenschaften mehr zu besitzen, sondern ausschliesslich als Mieterin aufzutreten. Eigentümerin der Liegenschaft GB Nr. 1605 ist die Swisscom, welche das Postgebäude im Jahr 2021 erworben hat.

Die Swisscom machte in den anschliessenden Gesprächen und Korrespondenzen deutlich, dass sie keine Investitionen in den baulichen Zustand oder in den Umbau der Liegenschaft vornehmen will. Gleichzeitig ist die Liegenschaft für Swisscom von hoher strategischer Bedeutung, da sich darin eine betriebsnotwendige Telekommunikationszentrale befindet, deren Betrieb langfristig sichergestellt werden muss.

Der Gemeinderat beschloss an seiner Sitzung vom 16. Dezember 2021, die Variante eines möglichen Erwerbs der Liegenschaft durch die Einwohnergemeinde Zuchwil vertieft zu prüfen. Am 19. Januar 2022 fand eine Begehung der Liegenschaft statt. In der Folge wurden der Gemeinde sämtliche grundstücksbezogenen Unterlagen sowie der Mieterspiegel zugestellt.

Der Gemeinderat beurteilte den Standort der Liegenschaft an der Hauptstrasse als zentrale Schlüsselparzelle im Dorfkern von Zuchwil. Aus städtebaulicher, infrastruktureller und versorgungspolitischer Sicht wurde dem Standort eine hohe strategische Bedeutung beigemessen. Mit einem Erwerb der Liegenschaft könnte die Gemeinde den Verbleib wichtiger Dienstleistungen wie der Post sowie der technischen Infrastruktur der Swisscom aktiv unterstützen und langfristig Einfluss auf die Entwicklung des Zentrums nehmen.

Die Liegenschaft war zu diesem Zeitpunkt vollständig vermietet und generiert konstante Erträge aus Wohn- und Geschäftsnutzungen. Zusätzlich bestehen langfristige Mietverträge sowie Dienstbarkeiten zugunsten der Swisscom, mit teilweise sehr langen Laufzeiten. Eine Verkehrswertermittlung vom 8. April 2022 bestätigte, dass der mit der Swisscom verhandelte Kaufpreis marktgerecht ist und für die Gemeinde ein begrenztes finanzielles Risiko besteht, da der Verkehrswert mindestens dem Kaufpreis entspricht.

Der Gemeinderat würdigte zudem, dass mit dem Erwerb einer renditetragenden Liegenschaft neben den strategischen Aspekten auch eine nachhaltige und langfristig stabile Einnahmequelle geschaffen werden kann. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass bestehende Verpflichtungen der

Mieterschaften sowie technische Nutzungen gewisse Einschränkungen in Bezug auf kurzfristige Umnutzungen oder bauliche Veränderungen mit sich bringen.

Der Gemeinderat befasste sich im Verlauf des Jahres 2022 mehrfach mit dem Geschäft. An seiner Sitzung vom 27. Oktober 2022 entschied er mit knapper Mehrheit, den Kauf des Postgebäudes nicht direkt der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Dieser Entscheid lag formell innerhalb der Zuständigkeit des Gemeinderates.

Am 13. November 2022 reichte die Sozialdemokratische Partei Zuchwil eine Motion zum Kauf des Postgebäudes ein. Der Gemeinderat erklärte diese Motion an seiner Sitzung vom 24. November 2022 formell als nicht erheblich. Gemäss Gemeindegesetz musste die Motion dennoch der Gemeindeversammlung unterbreitet werden.

Die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 erklärte die Motion «Kauf Postgebäude, GB Nr. 1605» für erheblich und beauftragte den Gemeinderat, das Geschäft weiter auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt mit Bericht und Antrag vorzulegen.

Als unmittelbare Folge der erheblich erklärten Motion und der laufenden Ortsplanungsrevision beschloss der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 6. April 2023, die Entwicklung des Zentrums von Zuchwil strategisch und gesamthaft anzugehen.

Der Gemeinderat beauftragte die Burckhardt Entwicklungen AG, eine Analyse des Ortskerns vorzunehmen und ein städtebauliches Leitbild zu erarbeiten. Für diesen Auftrag wurde am 6. April 2023 ein Kostendach von CHF 56'550 inklusive Mehrwertsteuer bewilligt. Die Erkenntnisse aus dieser Arbeit fliessen in die laufende Ortsplanungsrevision ein und dienen als strategische Grundlage für weitere politische Entscheide, unter anderem auch im Zusammenhang mit der Liegenschaft GB Nr. 1605.

Mit dem beschlossenen Vorgehen wurde sichergestellt, dass Entscheide zur Liegenschaftspolitik, zur Verkehrsführung und zur Nutzung des Dorfzentrums zeitlich, inhaltlich und strategisch aufeinander abgestimmt erfolgen.

Die Zusammenführung der Fragestellungen rund um das Postgebäude, die Zentrumsentwicklung und die Ortsplanung schafft Transparenz, erhöht die Nachvollziehbarkeit der Entscheidungsfindung und ermöglicht eine sachlich fundierte Diskussion über die zukünftige Entwicklung des Zentrums von Zuchwil.

Aufgrund der Analyse und des vorliegenden Leitbildes wurde die Bedeutung des zum Verkauf stehenden Gebäudes in Bezug auf das städtebauliche Leitbild und die Zentrumsentwicklung durch die Burckhardt Entwicklungen AG fachlich geprüft und das Gebäude bewertet. Die Resultate dieses Prozesses werden dem Gemeinderat am 12. Mai 2026 vorgestellt.

ERWÄGUNGEN

Aufgrund der vorliegenden Potenzialstudie ist das Gebäude für die Zentrumsentwicklung von Zuchwil und dem städtebaulichen Leitbild von sehr grosser Bedeutung.

Die Parzelle weist für die Einwohnergemeinde Zuchwil ein erhebliches Entwicklungspotenzial auf. Sie kann als strategische Reserve dienen, insbesondere um städtebaulich unpassende bauliche Entwicklungen im Zentrum zu verhindern. Gleichzeitig eröffnet sie der Gemeinde die Möglichkeit, die Liegenschaft selbstbestimmt und im Einklang mit der angestrebten Zentrumsentwicklung zu entwickeln. Dabei sind unterschiedliche Nutzungen denkbar, etwa öffentliche Nutzungen wie Polizei oder Verwaltung, aber auch Wohnformen, insbesondere altersgerechtes Wohnen.

Das Entwicklungspotenzial der Parzelle besteht unabhängig von der gewählten baulichen Strategie – sei es der Erhalt des Bestands, ein Umbau oder ein Ersatzneubau. In allen Varianten bietet sich insbesondere die Chance, die Freiräume im Zentrum aufzuwerten und besser miteinander zu verknüpfen. Eine qualitative Verbesserung der Aussenräume kann wesentlich zur Attraktivität des Ortskerns beitragen.

Ein zentrales Element stellt dabei die Möglichkeit einer verbesserten Durchwegung dar. Durch den Ausbau einer Fussgängerverbindung kann die Verbindung zwischen dem Gebiet beim Coop und dem Karlihofplatz beziehungsweise in Richtung Schulhaus und Gemeindehaus deutlich gestärkt werden. Damit würde die Aufenthaltsqualität erhöht und die innerörtliche Vernetzung verbessert.

Die Ansiedlung von öffentlichen Nutzungen wie Polizei oder Verwaltung auf der Parzelle eröffnet zudem die Perspektive, andere, bisher für diese Zwecke genutzte Flächen innerhalb von Zuchwil freizuspielen. Diese könnten in der Folge für andere Nutzungen oder Entwicklungen zur Verfügung stehen und damit zusätzliche Spielräume in der Gemeindeentwicklung schaffen.

Bei einer Umnutzung oder bei einem allfälligen Neubau ist eine Wohnnutzung gut vorstellbar. Besonders geeignet erscheinen zentrale Wohnangebote für ältere Menschen, welche von der guten Erreichbarkeit, der Nähe zu Dienstleistungen und der Einbindung ins Dorfzentrum profitieren würden.

Das bestehende Gebäude ist grundsätzlich betriebsfähig. Gemäss dem Gutachten der qualicasa besteht jedoch ein erheblicher Sanierungsstau in der Grössenordnung von rund CHF 2 Millionen (BKP 2, ohne Honorare). Dieser Sanierungsbedarf sollte zwingend innerhalb der nächsten fünf Jahre angegangen werden.

Der energetische Zustand der Liegenschaft ist als ungenügend zu beurteilen. Einerseits fehlt eine zeitgemässe Gebäudeisolierung, andererseits erfolgt die Wärmeerzeugung mittels Ölheizung. Energetische Massnahmen hätten einen sehr grossen Effekt auf den CO₂-Verbrauch der Liegenschaft und sollten bei sämtlichen baulichen Massnahmen zwingend berücksichtigt werden.

Eine wesentliche bauliche Einschränkung stellt die unbefristete Dienstbarkeit zugunsten der Swisscom dar, welche eine Kabeldurchleitung samt angrenzendem Raum umfasst. Diese Dienstbarkeit schränkt allfällige Neubauprojekte erheblich ein und ist bei der Beurteilung von Entwicklungsszenarien zwingend zu berücksichtigen.

Aufgrund der kompakten Gebäudegeometrie sowie des grundsätzlich guten Zustands von Fundation und Tragwerk bietet sich der Erhalt des Bestands auch im Fall eines Umbaus an. Da Neubauvarianten durch die bestehenden Dienstbarkeiten stark erschwert werden, sollten insbesondere die Varianten MINI und MIDI ernsthaft geprüft werden.

Unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Liegenschaft, des ausgewiesenen Sanierungsstaus sowie der genannten Dienstbarkeiten erscheint der erhobene Kaufpreis von CHF 3,6 Mio. als zu hoch und kritisch zu würdigen.

Beim angebotenen Kaufpreis in der Höhe von CHF 3'600'000 und den angegebenen jährlichen Mieteinnahmen von CHF 179'241 ergibt sich – unter Einbezug der Kaufnebenkosten – eine Bruttorendite von rund 4,8 %.

Für eine unsanierte Gewerbeimmobilie in vergleichbarem Zustand und in vergleichbarer Lage gilt jedoch eine Bruttorendite von rund 5,0 % bis 6,0 % als marktkonform.

Zusätzlich ist die erhebliche Belastung durch die eingeforderte Dienstbarkeit zugunsten der Swisscom zu berücksichtigen. Diese Einschränkung wirkt wertmindernd und erhöht die Anforderungen an die Rendite. Daraus ergibt sich eine anzustrebende Soll-Bruttorendite im Bereich von rund 5,0 % bis 6,5 %.

Auf Grundlage der aktuellen jährlichen Mieteinnahmen lassen sich unter Berücksichtigung dieser Soll-Renditen die empfehlenswerten Gesamtinvestitionskosten für die Liegenschaft als Residualwert ableiten.

Ein aus marktwirtschaftlicher Sicht angemessener Kaufpreis inklusive Nebenkosten liegt demnach in einem Bereich von rund CHF 2,8 Mio. bis CHF 3,4 Mio.

Innerhalb dieses Preisrahmens stellt die Liegenschaft – ohne zusätzliche bauliche Massnahmen oder Investitionen – eine solide Anlage dar. Oberhalb dieses Rahmens ist der Kaufpreis kritisch zu würdigen, insbesondere im Hinblick auf den bestehenden Sanierungsbedarf und die langfristigen Einschränkungen durch die Dienstbarkeit.

Bis auf einen Aussenparkplatz ist die Liegenschaft voll vermietet, was die attraktive Lage unterstreicht.

Der Gemeinderat hat sich mit Beschluss Nr. 39/25 vom 12. Mai 2026 mit 6 Ja zu 5 Nein für den Kauf der Liegenschaft Zuchwil GB Nr. 1605 zum Preis von CHF 3.1 Mio. entschieden.

AUSWIRKUNGEN

Nimmt Zuchwil aktiv Einfluss auf die Zentrumsentwicklung, ja oder nein und will diese zielgerichtet und aktiv umsetzen?

Mit diesem Liegenschafts Kauf wird die Zentrumsentwicklung konkretisiert und aktiv umgesetzt.

Mit dem Kauf des Gebäudes hat die Einwohnergemeinde Zuchwil direkten Einfluss auf die Gestaltung des Zentrums und kann die Entwicklung und die Nutzung dieses zentralen Grundstücks direkt steuern.

Der Kaufpreis wird als eher hoch eingestuft und hat eine Bruttorendite von 4.8% zur Folge, was für eine Immobilienfirma/Investorin zu tief wäre. Nichtsdestotrotz ist für die Gemeinde mit dem Kauf der Liegenschaft eine Rendite zu erzielen. Ist diese Sicht bezüglich des Kaufpreises für die Gemeinde genau gleich oder ist der direkten Beeinflussung der Zentrumsentwicklung ebenfalls

ein Wert und ein Zusatznutzen beizumessen? Bei der Beantwortung dieser Frage will die Bevölkerung mitreden und hat daher die Motion der SP am 12. Dezember 2022 erheblich erklärt. Mit der vorliegenden Potenzialstudie hat die Bevölkerung eine gute Entscheidungsgrundlage.

ANTRAG

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Kauf der Liegenschaft Zuchwil GB Nr. 1605 zum Preis von CHF 3.1 Mio.
2. Die Motion «Kauf Postgebäude, GB Nr. 1605», eingereicht von der Sozialdemokratischen Partei SP Zuchwil am 13. November 2022 wird hiermit als erledigt abgeschrieben.

Patrick Marti schildert die Ausgangslage und erteilt anschliessend das Wort an Amelie Mayer von Burckhart Entwicklung (B.E.) für die Berichterstattung.

Amelie Mayer stellt der Gemeindeversammlung die Ergebnisse der Studie zum Postgebäude vor. Fragen aus der Versammlung nimmt die Referentin gerne laufend während der Präsentation oder im Anschluss daran entgegen. Wie von Patrick Marti bereits erwähnt wurde, hat (B.E.) das Geschäft vor dem Hintergrund angeschaut, dass (B.E.) im Jahr 2024 das ortsbauliche Leitbild für die Einwohnergemeinde Zuchwil erarbeitet hat. Im Zuge des gegenständlichen Geschäftes hat sich (B.E.) mit dem ortsbaulichen Bereich weiter vertieft auseinandergesetzt.

Amelie Mayer skizziert den Ablauf der Präsentation. Sie wird etwas zur Ausgangslage sagen, zur Liegenschaft, vor dem Hintergrund der angestrebten Zentrumsentwicklung, zum rechtlichen Rahmen und zum Zustand der Immobilie. Sie wird eine Auslegeordnung machen und aufzeigen, was aus der Liegenschaft gemacht werden könnte. Abschliessend erfolgt das Fazit zum Potential des Liegenschaftserwerbs inklusive der Wirtschaftlichkeit und dem Preis, den die Gemeinde dafür bezahlen würde.

Wie von Patrick Marti auch bereits erwähnt wurde, wurde der Gemeinderat beauftragt, zu prüfen, ob das Postgebäude durch die Einwohnergemeinde Zuchwil erworben werden soll. (B.E.) hat dann die Blickposition eingenommen und geschaut, welche Potentiale sich vor dem Hintergrund der gesamten Zentrumsentwicklung ergeben. Dem Gemeinderat wurde das Geschäft an seiner Sitzung vom 12. Mai 2026 vorgestellt. Die Gemeindeversammlung wird heute Abend darüber entscheiden, ob die Liegenschaft GB Nr. 1605 gekauft werden soll oder nicht.

Ausgangslage

- Prüfung, die Geschäftsliegenschaft an der Hauptstrasse 73 zu erwerben
- Studie analysiert das Potenzial vor dem Hintergrund der Zentrumsentwicklung gemäss städtebaulichem Leitbild
- Ergebnis wurde dem Gemeinderat am 12.05.26 präsentiert
- Die Entscheidung bezüglich Erwerb wird von der Gemeindeversammlung getroffen



Burckhardt

3

22.05.2026

Amelie Mayer äussert sich zum ortsbaulichen Leitbild. Der Auftrag im Jahr 2024 an (B.E.) hat gelaute, abzuklären, was die ortsbaulichen Qualitäten im Zentrum von Zuchwil sind und wie diese gestärkt werden könnten.

Diese Skizze



bringt es gut auf den Punkt. Die Kernidee ist, die entlang der Hauptstrasse gelegenen Plätze besser an den Strassenraum anzubinden und gleichzeitig das Gesamte attraktiver zu gestalten. Der alte Dorfkern soll stärker mit dem neuen Dorfplatz verwoben werden. Die bestehenden Grünräume, sowohl die Naherholungsräume als auch jene, die sich im Zentrum befinden, vorallem im Perimeter der Schulhäuser, sollen stärker an das Zentrumsgebiet angebunden werden. Dadurch, dass sich das Postgebäude direkt neben dem Dorfplatz befindet, kommt der Immobilie eine zentrale Position mit einem grossem (Verdichtungs-)Potential für die Zentrumsentwicklung zu.



Amelie Mayer gibt einen Einblick in die Arbeiten, welche (B.E.) gemacht haben. (B.E.) hat Überlegungen angestellt, in welchen Bereichen Entwicklungspotential besteht. Entwicklungspotential heisst, langfristig mit Blick in die Zukunft zu schauen, wo was entwickelt werden könnte. Der Dorfplatz und sein Umkreis sind *eine* der Visitenkarten von Zuchwil. In dem Sinne gäbe es dort tatsächlich die Möglichkeit, noch einmal Akzente zu setzen. Der Vorschlag von (B.E.), primär aus ortsbaulicher Sicht, wurde in die Zonenplanrevision überführt.

Ein weiterer wichtiger Punkt, der bei einer Zentrumsentwicklung immer beachtet werden muss, ist nicht nur das bauliche Potential, d.h., wie könnten sich die Bauten entwickeln, sondern und fast noch viel wichtiger, wie könnten sich die Freiräume entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat (B.E.) zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro geschaut, wo zugunsten von mehr Grün ein bisschen entsiegelt werden könnte, damit das Zentrum insgesamt als attraktiver Aufenthaltsort einlädt. Selbstverständlich kann nicht alles auf einmal umgesetzt werden, aber sicherlich schon einmal erste Massnahmen, wie beispielsweise die geplante Verlegung der Bushaltestelle.

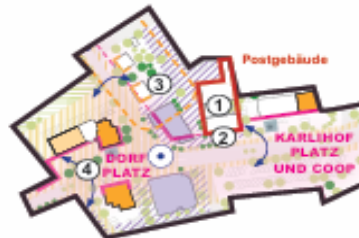


(B.E.) ist der Meinung, dass ausgehend vom ortsbaulichen Leitbild sich mit dem Kauf des Postgebäudes Chancen bieten würden. Der Dorfplatz und der Karlihof-Platz könnten stärker verwoben, die Wegeverbindung und Freiraumqualitäten aufgewertet und dadurch der Dorfkern insgesamt gestärkt werden.

Zusammenfassung

Potenzial im Kontext des städtebaulichen Leitbildes

- 1_Parzelle mit zentraler Relevanz für Zentrumsentwicklung und Verdichtungspotenzial
- 2_Chance einer Stärkung des Bereiches um Karlihofplatz als Begegnungsort
- 3_Chance zur Aufwertung von Wegeverbindungen und Freiraumqualität
- 4_Chance der gesamthaften Stärkung der Zentrumsfunktionen um den Dorfplatz



Buzckhardt

2.06.2026

Konkret auf die Parzelle Nr. 1605 bezogen, auf welcher sich das Postgebäude befindet, sind dort 1 bis 3 Geschosse mit einer maximalen Höhe von 10,5 m zulässig. Heute verfügt das Postgebäude über 4 Vollgeschosse. Das Gebäude ist eigentlich schon höher gebaut als baurechtlich möglich. Amelie Mayer beschwichigt. Das ist nicht aussergewöhnlich, nichts Arges. Neu wurde entschieden, dass in diesem Bereich Häuser mit 3 bis 5 Geschosse entstehen dürfen und ein Stück weit mit einer Höhe von bis zu 17 Metern.

Baurecht

Geltende baurechtliche Ausgangslage: K Kernzone Zentrum [§ 31 PBG]

- Zulässig: Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- Bebauung nach Gestaltungsplan (§ 44 ff PBG), sonst:
- **Geschosszahl: 1 bis 3**
- **Gebäudehöhe: max. 10.50 m**
Ausnützungsziffer
- für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe: max. AZ 0.65
- für Geschäftsräume im EG zusätzlich: max. AZ 0.30

Heute Parzelle Post: 4 Vollgeschosse

Mit Ortsplanungsrevision: Zentrumszone B

- **Geschosszahl: 3 bis 5**
- **Gebäudehöhe: max. 17 m**
- **Überbauungsziffer: 0.45**

Buzckhardt

8

22.06.2026

Während mit grosser Wahrscheinlichkeit alle hier in der Sporthalle Anwesenden das Postgebäude kennen, ist

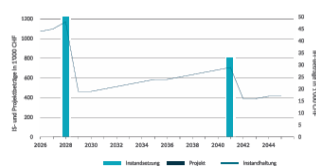
Zustand



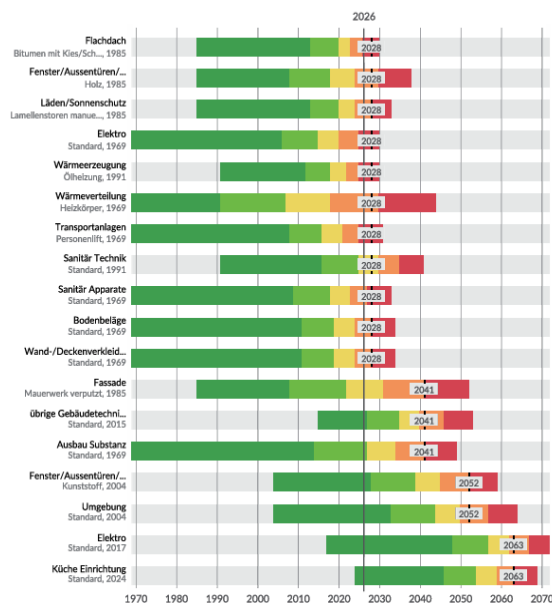
der Parzellenbereich auf der Rückseite des Gebäudes vermutlich weniger bekannt. Dabei handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie mit einer Wohneinheit. (B.E.) hat diese von qualicasa analysieren lassen, denn auch bei einem Häuserkauf muss und will die Käuferschaft wissen, in welchem Zustand sich das Objekt befindet.

Zustandsanalyse (Qualicasa)

- Zweistufige Sanierungsstrategie ab 2028 empfohlen
- Qualität Gebäude: schadhaft, Mängel ersichtlich oder Restnutzungsdauer einiger Bauteile abgelaufen.
- Der Rohbau ist hiervon nicht betroffen.
- Instandsetzung: ca. 2'030'000 CHF (nur BKP2)



Buzckhardt



10

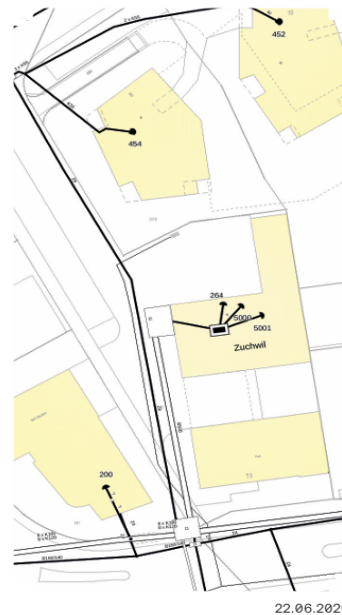
22.06.2026

Theoretisch haben in dem Gebäude natürlich schon viele Bauteile das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. Die aufgelisteten reinen Sanierungskosten werden mit CHF +/- 2 Mio. beziffert. Amelie Mayer informiert, dass es ein Stahl-Beton-Skelett-Bau ist. Das ist so ziemlich das Stabilste, was man an Tragstruktur haben kann. Natürlich ist diese Grundtragstruktur von dem Haus davon nicht betroffen.

Amelie Mayer macht auf eine bestehende Dienstbarkeit aufmerksam. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich Leitungen und Technikinstallationen der Swisscom, was die Gebäudeentwicklung ein Stück weit beeinträchtigt. Wenn die Einwohnergemeinde Zuchwil die Liegenschaft kaufen würde, müsste die Dienstbarkeit im Preisangebot mitberücksichtigt werden.

- Unbegrenztes Nutzungsrecht für einen unterirdischen Raum
- Im Betrieb und im Fall von Um- oder Neubauten ist der Zugang sicherzustellen.
- Bereiche dürfen in Funktion und Nutzung nicht beeinträchtigt oder verändert werden.

Die Optionen für Neubauvorhaben sind dadurch eingeschränkt, was sich im Kaufpreis abbilden sollte

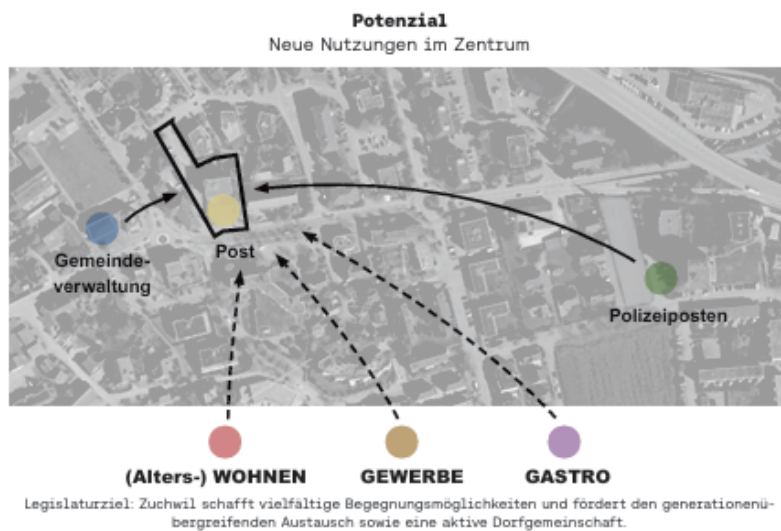


Burckhardt

11

22.06.2026

Amelie Mayer spricht aus der Perspektive von (B.E.). Die Liegenschaft befindet sich direkt am Dorfplatz. (B.E.) kann sich gut vorstellen, dass das Postgebäude langfristig auch neuen Nutzungen zugeführt werden könnte. Gewerbe- und/oder Dienstleistungsbetriebe, die sich idealerweise gut erreichbar im Zentrum befinden bzw. welche die Einwohnergemeinde Zuchwil gerne zentral gelegen hätte. Das könnten bestehende öffentliche Einrichtungen wie die Gemeindeverwaltung oder der Polizeiposten sein. Bei der Erarbeitung des Leitbilds wurde diskutiert, dort einen zentralen Verwaltungsstandort zu realisieren. Die Liegenschaft könnte aber auch anders bespielt werden. Alterswohnen könnte sich anbieten, der Erhalt/Ausbau von Gewerbe im Erdgeschoss und vielleicht das Angebot eines Gastrobetriebes.



Burckhardt

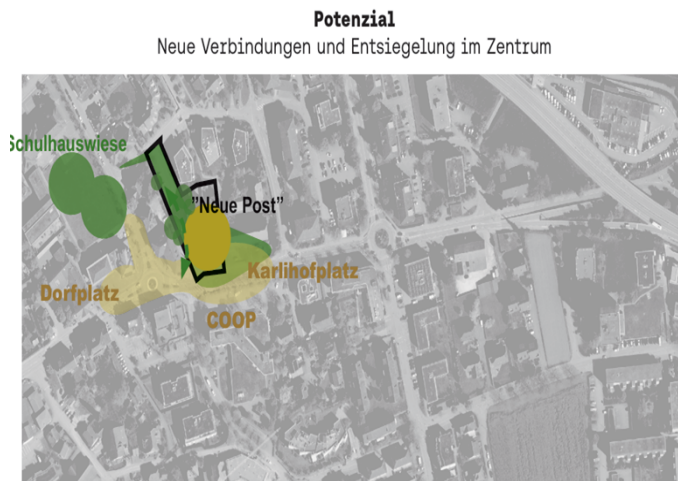
12

22.06.2026

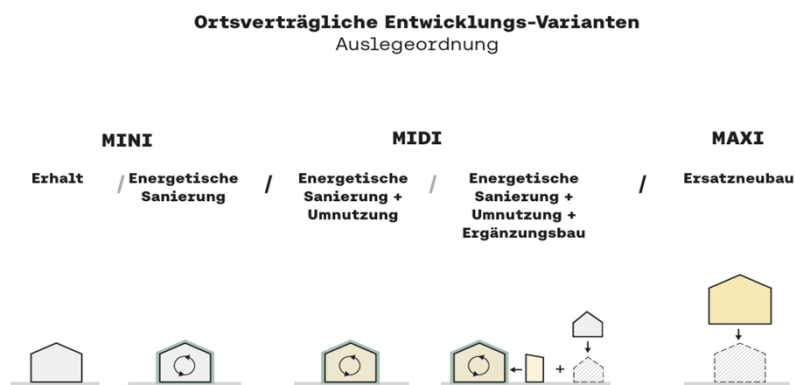
Was die Post AG plant, entzieht sich Amelie Mayer's Kenntnis. Aber planerisch würde sie jetzt einmal bleiben. Amelie Mayer erwähnt noch einmal die Möglichkeit der Entsiegelung. Die Schulhofwiese, der Dorfplatz, der Karlihof-Platz und der Coop könnten stärker verbunden werden. Sie hebt hervor, dass wenn sich die Gemeindeversammlung für den Kauf des Postgebäudes entscheiden würde, die Einwohnergemeinde Zuchwil es viel besser im Griff hätte, was am Ort

der gelegenen Sache qualitativ entwickelt wird. Der Chance, die sich der Einwohnergemeinde Zuchwil mit dem Kauf der Liegenschaft auftun würde, steht natürlich ein gewisses Risiko gegenüber. Nämlich, dass jemand anderer die Liegenschaft kauft.

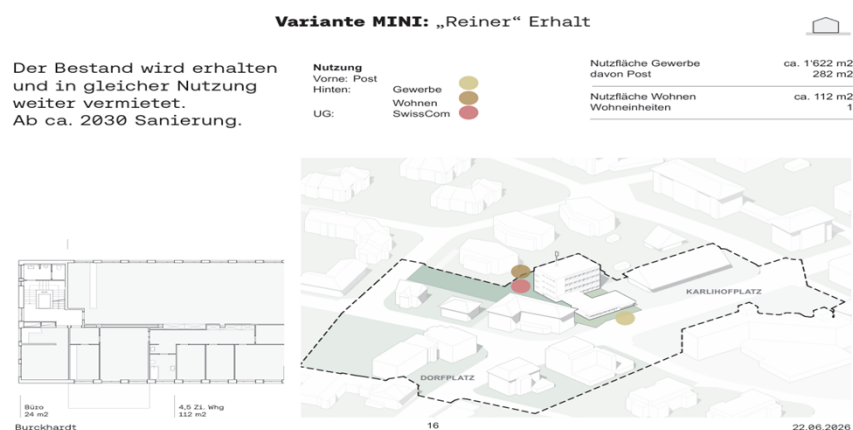
Amelie Mayer blendet die Folie mit dem maximalen Nutzungsmass ein. Sie merkt an, dass man das theoretische Mass in der Regel nie ganz ausschöpft. Obwohl, können täte man das schon. Sie glaubt, dass man auf der Parzelle etwas sehr Gutes erstellen könnte. Bei Eigenbesitz hat man auch ein bisschen mehr Spielraum.



Zur Auslegeordnung:



Mini ist reiner Erhalt respektive energetische Sanierung, Midi thematisiert eine Umnutzung, je nachdem vielleicht noch eine Ergänzung auf der Parzelle und Maxi ist ein Ersatzneubau



Beim reinen Erhalt könnte man sagen, man erhält das Gewerbe respektive die Post, hat die eigene Wohnung drin und behält die Swisscom. Das würde man weitervermieten und die Einwohnergemeinde hätte das Postgebäude als strategische Reserve. Die Einwohnergemeinde Zuchwil könnte innerhalb der nächsten 10 Jahre oder darüber hinaus entscheiden, was sie braucht und wie sie das Zentrum baulich weiter gestalten will.

Variante MINI: Erhalt + Energetische Sanierung



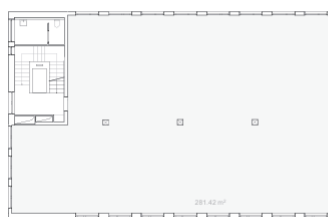
Der Bestand wird erhalten und energetisch saniert. Der Aussenraum wird begrünt, Garagen rückgebaut. Alle Etagen werden gewerblich vermietet.

Nutzung
EG Vorne: Post
Hinten: Polizei/ Behörde/ Gewerbe
SwissCom

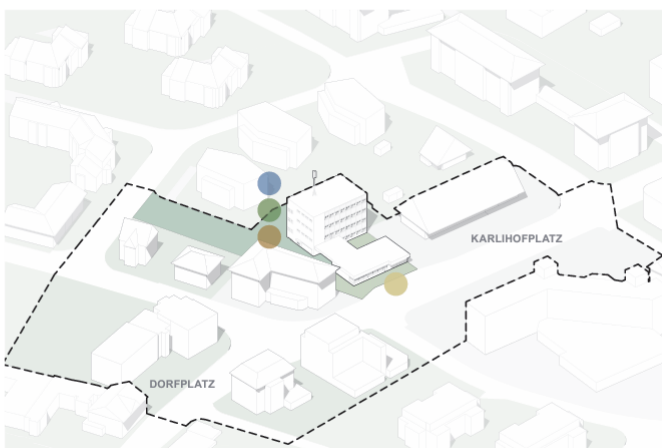
Nutzfläche Gewerbe (o. Garagen)	ca. 1'324 m ²
davon Post	282 m ²
Nutzfläche Wohnen	0 m ²
Wohneinheiten	0 m ²

Nutzung

Post, Polizei, Sonstiges Gewerbe



Gewerbe Einheit
281 m²
Burckhardt



17

22.06.2026

Bei der Sanierung und Neunutzung könnte man Verwaltungsstellen und Gewerbe-/Dienstleistungsbetriebe unterbringen. Um die Attraktivität des Zentrums weiter zu stärken, wäre dann wichtig, dass auch der Aussenraum entsprechend aufgewertet wird.

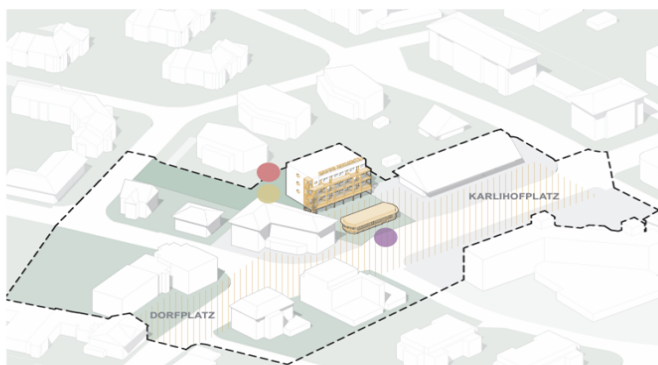
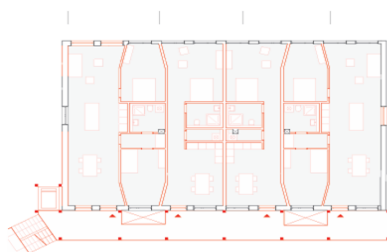
Variante MIDI: Sanierung, Umnutzung Wohnen und Teilersatz



Das Treppenhaus und das heutige Postgebäude werden rückgebaut. **Wohneinheiten (z.B. Alterswohnen)** im Obergeschoss werden neu erschlossen. Im Erdgeschoss findet die **Post und/oder Gewerbe** Platz. Ein neuer **Kiosk** belebt die den Aussenraum.

Nutzung
EG Hinten: Post
Pavillon Vorne: Gastro/ Kiosk
OG 1-3: (Alten-) Wohnen
UG: SwissCom

NF Gewerbe	ca. 415 m ²
davon Post	303 m ²
NF Wohnen	ca. 864 m ²
Wohneinheiten	12



Um eine attraktive Wohnnutzung realisieren zu können, müsste mit der heutigen Struktur des Hauses ziemlich tief eingegriffen werden, was allerdings gut möglich wäre. Innerhalb der Stahl-Beton-Tragstruktur lässt sich viel realisieren. Wie bereits erwähnt, zum Beispiel Alterswohnen, mit Erhalt der Post oder Gewerbe im Erdgeschoss und im vorderen Parzellenteil eine Kiosk-nutzung.

Es gibt verschiedene Beispiele von umgenutzten Gewerbeliegenschaften. Amelie Mayer zeigt ein ehemaliges Bürogebäude, das in eine gutfunktionierende Musikschule umgebaut wurde. Mit einer guten Tragstruktur lassen sich gut auch andere Nutzungen hineinbringen.

Beispiel: Potenzial im Bestand

Umnutzung ehemalige Büroliegenschaft



Amelie Mayer fügt an, dass wenn die Einwohnergemeinde Zuchwil das Postgebäude kaufen und sich für einen Ersatzbau entscheiden würde, es attraktive Varianten gäbe, wie dort auch ein Neubau realisiert werden könnte, der zum Beispiel die Wohnnutzung im hinteren Areal ergänzt.

Potenzial Ortsverträglicher Neubau

Als Besitzerin kann die Gemeinde selbst oder mit Partnern die Entwicklung steuern



Variante 1

Neubau an Strasse & Verdichtung im hinteren Teil der Parzelle.

ÜZ	0.22
AZ	0.86

Burckhardt

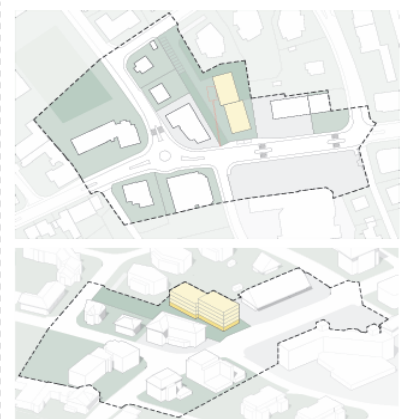


Variante 2

Zwei Neubauten bilden unterschiedlich öffentliche/private Plätze.

ÜZ	0.21
AZ	0.95

20



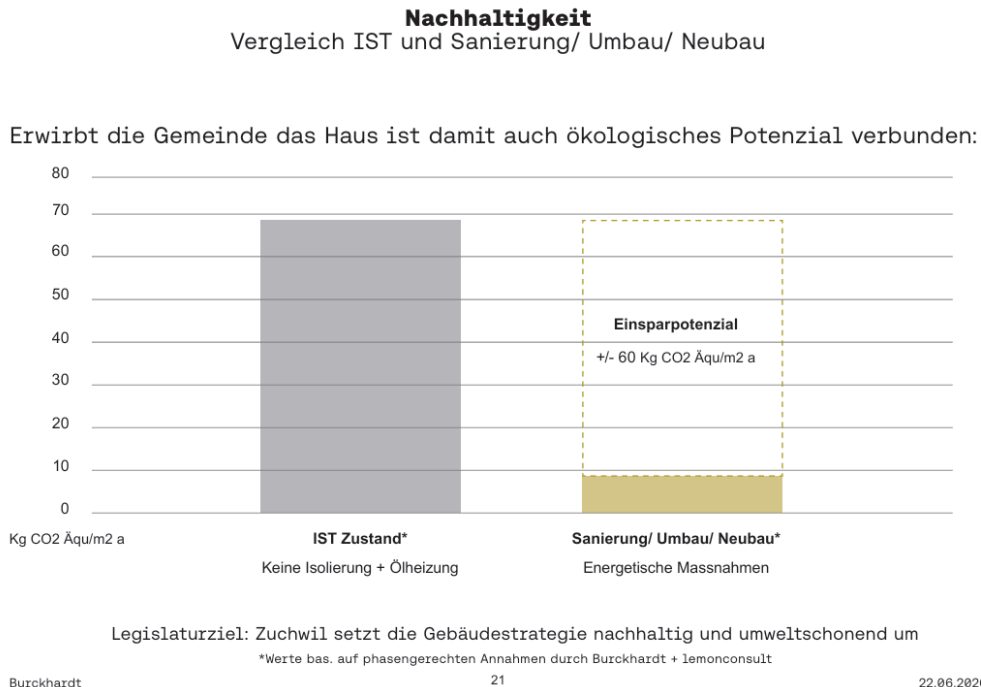
Variante 3

Neubauzeile

ÜZ	0.23
AZ	1.04

22.06.2026

Auch das ökologische Potential ist gross. Zum Zeitpunkt, in dem die Einwohnergemeinde Zuchwil die Liegenschaft kaufen und sanieren oder einen Ersatzbau erstellen würde, könnte die Gemeinde zum Legislaturziel 2025-2029 «Zuchwil setzt die Gebäudestrategie nachhaltig und umweltschonend um» beitragen. Eine Massnahme dafür ist, dass mindestens alle gemeinde-eigenen Gebäude den Nachhaltigkeitszielen entsprechen sollen. Das ist unabhängig davon möglich, ob es eine Sanierung, ein Umbau oder ein Ersatzneubau ist. Umso mehr neu nachhaltig gemacht wird, umso Grüner wird es.



Fazit: Aus der Perspektive von (B.E.) bietet die Parzelle für die Einwohnergemeinde Zuchwil grosses Potential. Sei es als strategische Reserve (Erhalt bis hin zu einem Entscheid) oder zur kurz- bis mittelfristigen Entwicklung.

(B.E.) hat herausgefunden, dass viele Nutzungen möglich wären. Die bestehende Nutzung zu erhalten oder neue Nutzungen unterzubringen. Je nach dem könnten in Zuchwil andere Flächen frei werden, die sich wiederum weiterentwickeln lassen würden.

Die Einwohnergemeinde würde das im Alleingang oder mit Partnern machen. Der Sanierungsstau sollte gemäss qualicasa innerhalb der nächsten 5 Jahre angegangen werden. Auf der anderen Seite gibt es die sehr solide Tragstruktur, die viel ermöglicht, was eine langfristige Entwicklung angeht. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung/-betrachtung bei einer solchen Entwicklung würde eine Rendite von +/- 3 Prozent ergeben. Es wäre kein Verlustgeschäft, sondern würde kontinuierlich einen Ertrag abwerfen.

Fazit 1/3

Zusammenfassung

- Die Parzelle bietet für die Gemeinde ein **grosses Potenzial**
 - als **strategische Reserve** und
 - um die Liegenschaft **selbstbestimmt zu entwickeln**
- Eine **Entwicklung gemäss angestrebter Zentrumsentwicklung** ist in attraktiver Form und mit gewünschter Nutzung möglich:
 - von Erhalt bestehende Nutzung über
 - Integration Gewerbe oder Polizeiposten bis
 - Zentrales Wohnen oder Alterswohnen
- Je nach Szenario werden dadurch andere Flächen in Zuchwil frei
- Entwicklung kann **allein oder mit Partnern** erfolgen
- Das Potenzial besteht bei **Erhalt, Umbau oder Ersatzneubau** gleichermaßen
- Das Bestandsgebäude ist betriebsfähig, weist jedoch einen **hohen Sanierungsstau** auf, der innert der nächsten 5 Jahre angegangen werden sollte inkl. energetischer Massnahmen
- Die **solide Tragstruktur** eignet sich für diverse Nutzungenbietet und bietet einen Umbau an
- Je nach Szenario ist einer Rendite von ca. 3% zu erwarten

Buechholz

23

22.06.2026

Falls sich die Gemeindeversammlung für den Kauf des Postgebäudes entscheidet, müsste die Einwohnergemeinde die Liegenschaft im IST-Zustand erwerben. Dementsprechend muss ein Kaufangebot abgegeben werden, das dem heutigen Zustand entspricht. Für eine unsanierte Gewerbeimmobilie in einem vergleichbaren Zustand, an dieser Lage und unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit kommt man auf einen Kaufpreis von CHF +/- 3.1 Mio. Wenn die Gemeinde die Liegenschaft im heutigen Zustand zu diesem Preis erwirbt und eine Zeit lang auch weiter betreiben würde, hätte sie damit eine attraktive Anlage.

Fazit 2/3

Zusammenfassung

- Der Zustand der Liegenschaft sowie die Einschränkung durch die bestehende Dienstbarkeit der Swiss Com wird im Kaufpreisangebot berücksichtigt
- Es wird empfohlen das Kaufpreisangebot so zu wählen, dass ein Betrieb in der heutigen Form vorerst weitergeführt werden kann (strategische Reserve)
- Das Abgebot richtet sich folglich nach dem Zustand:
 - Unsanierten Gewerbeimmobilie in vergleichbarem Zustand
 - In dieser Lage
 - Unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit der SwissCom
- **Vorgeschlagener max. Kaufpreis: 3.1 Mio. CHF** (Verkaufsangebot aktuell 3.6 Mio).
- Innerhalb dieses Angebotsrahmens stellt die Liegenschaft ohne weitere bauliche Massnahmen eine solide Anlage dar
- Die Gemeinde Zuchwil ist frei zu entscheiden, wie sie mit der Liegenschaft weiter verfahren möchte (Sanierung, Umbau oder Neubau).

Buechholz

24

22.06.2026

Amelie Mayer weist darauf hin, dass es bestehende Mietverhältnisse gibt. Es ist nicht so, dass man den Mieterinnen und Mietern von heute auf morgen künden und sagen könnte, die Liegenschaft gehört jetzt der Einwohnergemeinde. (B.E.) könnte sich vorstellen, den Bestand wie er jetzt ist, zum Beispiel noch bis ins Jahr 2030 zu behalten, dann energetisch zu sanieren und umzunutzen. Entweder mit beispielsweise Alterswohnen, Gewerbe, Verwaltungsnutzungen und dgl. Die Post würde im Erdgeschoss verbleiben. Das wäre in etwa die Idee und damit verbunden die Neugestaltung des Aussenraumes. Optional könnte man sich überlegen, im vorderen

Parzellenteil, vis-à-vis vom Coop einen Pavillon zu erstellen, der diesen gesamten Platzbereich ein Stück weit bespielen würde. Mit einem solchen Umbau, einer solchen Umnutzung könnte die Einwohnergemeinde einmal 50 Jahre «fahren» und je nach dem dann einen Neubau erstellen, vielleicht auch früher.

Patrick Marti dankt Amelie Mayer für die Ausführungen.

An dieser Stelle informiert **Patrick Marti** über die aktualisierte Anzahl Stimmberechtigter im Saal. Bei neu 166 Stimmberechtigten beträgt das absolute Mehr 84.

Patrick Marti stellt die Eintretensfrage. Aus der Mitte der Versammlung werden keine Wortbegehren gemeldet. Auf das Geschäft wird stillschweigend eingetreten.

Patrick Marti gibt das Wort zur Detailberatung frei.

Bekanntlich wird das Untergeschoss des Postgebäudes von der Swisscom als Elektroinstallations-/Technikraum genutzt und auf dem Dach befindet sich eine Antenne. **Renate Auderset** erkundigt sich nach der Gültigkeitsdauer des Vertrags zwischen der Swisscom als Eigentümerin und der Post als Mieterin. Angeblich kursieren diesbezüglich verschiedene Angaben. Renate Auderset meint, dass vor Ablauf des Vertrags ohnehin nicht umgebaut werden kann. Die Recherche zeigt, dass das Vertragsverhältnis bis ins Jahr 2030 dauert. **Amelie Mayer** merkt an, dass der gültige Vertrag einen Umbau nicht blockieren würde, da noch Geschosse dazwischen sind. Die Frage von **Renate Auderset**, ob die Antenne bestehen bleiben würde, wird von **Amelie Mayer** bejaht.

Reto Vescovi dankt für die informativen Ausführungen. Ein Wermutstropfen dabei war, dass die Präsentation nicht oder nur schlecht lesbar war. Da auch die Einblendungen der anderen Traktanden nur grenzwertig lesbar sind, macht Reto Vescovi beliebt, inskünftig um ein schärferes, optimiertes Bild, eine bessere Technik bemüht zu sein.

Reto Vescovi ist sichtlich erstaunt darüber, dass von der Summe von CHF 3.1 Mio. die Rede ist, wohlwissend, dass es nicht ohne zusätzliche +/- CHF 2 Mio. für die Sanierung geht. Jetzt kann man argumentieren, dass das eine der Kauf und das andere die Sanierung ist. Aber wenn die Sanierungskosten nicht mitberücksichtigt werden, wird die Katze im Sack gekauft. Wenn die Einwohnergemeinde Zuchwil die Liegenschaft kauft, muss die Gemeinde kurzfristig mindestens CHF 2 Mio. für die Sanierung der Liegenschaft in die Hand nehmen. Bei den Varianten Mini, Midi, Maxi werden noch einige Millionen Franken dazukommen.

Reto Vescovi besinnt sich zurück, als die Einwohnergemeinde Zuchwil die ehemalige Bierhalle kaufen wollte. Dagegen hat es Widerstand gegeben, weil man der Auffassung war, dass das Immobiliengeschäft nicht Aufgabe der Gemeinde ist.

Reto Vescovi hat zwei Seelen in der Brust. Es ist begrüßens- und lobenswert, wenn eine Gemeinde zugunsten der Entwicklung Geld in die Hand nehmen will. In diskutierter Sache aber wird die Einwohnergemeinde Zuchwil letztendlich nichts anderes als eine Immobilienhändlerin mit einer Liegenschaft, welche über die nächsten rund 30 Jahre noch mit Verpflichtungen belastet ist. Das findet Reto Vescovi problematisch. Er bringt ein, dass die Post sagt, wonach sie weniger Raum braucht. Die Einwohnergemeinde würde dort einen relativ grossen Aufwand erzeugen. Reto Vescovi warnt davor, «nur» von CHF 3.1 Mio. zu sprechen. Nein, das Geschäft

schlägt mit mindestens CHF 5 Mio. zu Buche. Und von der Einheit der Materie ist er der Meinung, dass der Kauf und die Sanierung als Gesamtpaket zu unterbreiten ist.

Reto Vescovi stellt den Antrag auf Rückweisung des Geschäfts. Das Geschäft soll als Gesamtantrag «Kauf und Sanierung» formuliert und zur Abstimmung vorgelegt werden.

Urs Jeseneg war seinerzeit aus beruflichen Gründen nahe am Geschehen dran, als die Swisscom und die Post separiert wurden. Zwar nicht in Zuchwil, aber bei anderen Poststellen. Mit der Trennung einhergehend ist jene Konstellation entstanden, wie sie sich heute in Zuchwil präsentiert. Urs Jeseneg korrigiert, dass sich entgegen dem vorliegenden schriftlichen Antrag und den mündlichen Aussagen im Postgebäude in Zuchwil keine Zentrale mehr befindet. Die letzte Zentrale in der Schweiz wurde abgerissen. In Zuchwil befindet sich nur noch ein Kabelbock und ein Verteiler. Entsprechend hat es im Untergeschoss des Postgebäudes relativ viel leeren Raum.

Urs Jeseneg pflichtet seinem Vorredner Reto Vescovi insofern bei, als das 3 Millionen 3 Millionen sind. Aber, so Urs Jeseneg, bei der Liegenschaft würde es sich um ein Renditeobjekt handeln. Die 3 Millionen würden sich refinanzieren und die Einwohnergemeinde hätte ein Mitspracherecht. Die Post hat deutlich gesagt, dass die heutige Nutzfläche für sie überdimensioniert ist und sie reduzieren will. Die Post ist relativ flexibel. Sie will ihre Liegenschaften sukzessive abstossen und die Swisscom ihrerseits will nicht weiter in das Gebäude investieren. Sie benötigt einzig das Untergeschoss. Eine Win-Win-Situation.

Urs Jeseneg kann sich vorstellen, dass die Post eines Tages ins Birchi-Zentrum umziehen könnte, weil es dort günstiger ist. Wenn ihr [die Versammlung] sagt, ihr wollt den Kauf nicht, dann hat die Einwohnergemeinde Zuchwil auch keinen Einfluss auf den Standort der Post. Urs Jeseneg «droht», dass die Post als Mieterin mittelfristig einen Wegzug in Erwägung ziehen könnte. Die Post hat kein Interesse, im Dorfzentrum zu sein. Einerseits weil sie möglichst wenig Poststellen will, andererseits Standorte will, die möglichst gut mit dem Auto erreichbar sind. Wenn die Einwohnergemeinde Zuchwil macht was die Post gerne hätte, dann wird die Post im Postgebäude bleiben. Ob ihr das wollt oder nicht, müsst ihr entscheiden.

Vorliegend wird der Gemeindeversammlung der Kauf der Liegenschaft zum Preis von CHF 3.1 Mio. beantragt. Laut den Ausführungen von Amelie Mayer (Folie Fazit 2/3) liegt das Kaufangebot bei CHF 3.6 Mio.

Silvio Auderset richtet die Verständnisfrage an Patrick Marti, ob der Kaufpreis nun CHF 3.1 Mio. oder CHF 3.6 Mio. beträgt. **Patrick Marti** beantwortet die Frage dahingehend, dass das Kaufgeschäft erstmals an der Gemeinderatssitzung vom 16. Dezember 2021 thematisiert und in den darauffolgenden Jahren verschiedentlich diskutiert wurde. Das Verkaufsangebot ist mit CHF 3.6 Mio. ausgeschrieben. Aufgrund der Schätzung und der Gebäudeanalyse zum heutigen Zustand wurde der Gebäudewert zwischen CHF 2.8 Mio. - 3.4 Mio. angegeben. Darauf basierend hat der Gemeinderat entschieden, dass ein Kaufangebot von CHF 3.1 Mio. angegangen werden soll. Und was sagt die Swisscom dazu, fragt **Silvio Auderset** weiter. **Patrick Marti** äussert, dass er kein Angebot auf dem Tisch liegend habe. Die Gemeindeversammlung muss heute Abend darüber entscheiden, ob die Einwohnergemeinde Zuchwil auf das Angebot eintreten soll oder nicht. Je nach Entscheidung wird sich weisen, ob die Swisscom die Liegenschaft zu dem Preis verkauft oder nicht. Als Immobilienreuhänder vermag **Silvio Auderset** zu beurteilen, dass der Kaufpreis mit CHF 3.1 Mio. nicht weit weg vom Markt ist. Mit dem erheblichen Sanierungsstau von CHF +/- 2 Mio. plus den Kaufpreis von CHF 3.1 Mio. müsste das Kaufgeschäft genau genommen an der Urne zur Abstimmung gebracht werden. Silvio Auderset informiert, dass die Liegenschaft im Übrigen seit geraumer Zeit auf den ein-

schlägigen Plattformen aufgeschaltet ist, ohne auch nur ein einziges Wort zur Liegenschaft. Warum?, weil die Immobilie uninteressant ist, sagt Silvio Auderset. Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat CHF 34 Mio. Schulden und gemäss der Immobilienstrategie werden kostenintensive Investitionen auf die Gemeinde zukommen. Er plädiert dafür, Immobilienkäufe Investoren und oder Privatpersonen zu überlassen, deren Kerngeschäft Immobilien sind und die etwas davon verstehen. Silvio Auderset's Parole lautet: Nein, zum Kauf dieser Liegenschaft! Ferner gibt er zu bedenken, dass die STAF-Zahlungen des Kantons in Höhe von CHF 2.8 Mio. ab dem Jahr 2028 wegfallen, was zu massiv weniger Steuereinnahmen führen wird.

Silvio Auderset stellt den Eventualantrag auf Urnenabstimmung, sollte die Gemeindeversammlung heute Abend Ja sagen zum Kauf der Liegenschaft.

Patrick Marti wirft ein, dass er über den Eventualantrag separat abstimmen lässt, wenn die Gemeindeversammlung über den Kauf entschieden hat.

Markus Fischli erwähnt, als das letzte Mal über das Geschäft diskutiert wurde, der Kaufpreis noch bei CHF 2.6 Mio. lag. Das zeigt, dass offensichtlich der Markt oder die, welche das Objekt verkaufen wollen, sich eine gewisse Chance ausrechnen, die Liegenschaft zu einem guten Preis verkaufen zu können. Manchmal ist man dann auch ein bisschen unverschämt. Von dem her findet es Markus Fischli richtig, dass der Gemeinderat, auch aus der Sorgfaltspflicht heraus, gesagt hat: CHF 3.1 Mio. und nicht mehr. Er betont, dass die Einwohnergemeinde das Geld nicht einfach ohne Gegenwert ausgeben wird. Sie wird eine Liegenschaft bekommen, die im Finanzvermögen abgebildet sein wird. Die Liegenschaft wirft einen Gewinn ab.

Als Präsident der Katholischen Kirchgemeinde Zuchwil informiert Markus Fischli, dass die Kirchgemeinde damals den Birchihof gekauft hat, weil sie mitbestimmen wollte, was in ihrer nächsten Umgebung passiert. Die Kirchgemeinde hat die Liegenschaft umgebaut, heute sind dort die Spitex Dienste eingemietet. Dank dem Birchihof verzeichnet die Rechnung der Kirchgemeinde zudem einen schönen Zufluss. Markus Fischli ist überzeugt, dass das Postgebäude für Zuchwil durchaus auch gewinnbringend sein kann. Er kann sich darin verschiedene Nutzungen vorstellen. Dem Vernehmen nach steht das Ansinnen im Raum, dass die Sozialregionen räumlich enger zusammengeführt werden sollen. U.U. wird es auf dem Platz Zuchwil ein Mehr an Raum geben. Mit dem Postgebäude wären schon Unterbringungsmöglichkeiten da. Ansonsten müssen Räumlichkeiten irgendwo, vielleicht ausserhalb von Zuchwil dazugemietet werden. Markus Fischli empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zum Kauf des Postgebäudes für CHF 3.1 Mio. zuzustimmen.

Anna Witzig ist neu nach Zuchwil gezogen und wohnt hinter dem Postgebäude. Sie informiert, dass das namenlose Strässchen verdreckt ist. Niemand ist zuständig für die Reinigung der Wegverbindung. Anna Witzig ist ernsthaft darum besorgt, dass die Liegenschaft in fremde Hände geraten könnte und der Dorfkern verslumpt.

Michael Vescovi nimmt einleitend Bezug auf das Votum von Markus Fischli bezüglich des Kaufes des Birchihof's durch die Kirchgemeinde. Er berichtigt die seinerzeitige Ausgangslage. Dabei hat es sich ein stückweit um ein Abtauschgeschäft gehandelt. Die Kirchgemeinde hat das Grundstück, auf dem sich heute das KIJUZU befindet, verkauft. Im Gegenzug hat die Kirchgemeinde den Birchihof gekauft, um auch die Pfarrwohnung haben zu können. Die Katholische Kirchgemeinde hat nicht eine Immobilie dazugekauft.

Das Postgebäude kann ein Renditeobjekt sein. Aber, sagt Michael Vescovi, das Gebäude ist mit einem Risiko behaftet. Vermutlich ein Grund dafür, warum im Moment keine Immobilienfirma die Liegenschaft erwirbt und Geld darin investiert. Die Einwohnergemeinde Zuchwil würde nicht nur eine Chance, sondern auch ein Risiko kaufen. Mit Blick auf die Sanierung des Blumenfeldschulhauses, bei der zu Beginn von wesentlich weniger Geld die Rede war - Irrtum vorbehalten, weniger als die Hälfte der heutigen Zahlen - fehlt Michael Vescovi ein Stückweit auch das Vertrauen und der Glaube, dass überhaupt die CHF 2 Mio. reichen würden. Wahrscheinlich müsste die Einwohnergemeinde noch sehr viel mehr Geld in die Hand nehmen. Geld, das die Einwohnergemeinde Zuchwil schlichtweg nicht hat. Wir werden im weiteren Verlauf der Gemeindeversammlung noch über zig-Millionen reden. Jetzt in das Kaufgeschäft hineinsteigen zu wollen, ist aus Sicht Michael Vescovi fahrlässig.

Bezugnehmend auf die Planskizzen von (B.E.) wäre es wunderbar, wenn die Einwohnergemeinde Zuchwil das Postgebäude kaufen würde. Um bei der Entwicklung der Gemeinde wirklich die Stossrichtung vorgeben zu können, müsste die Einwohnergemeinde auch die umliegenden Liegenschaften kaufen. Die Schulhausstrasse 2 (Drogerie Haag AG), Hauptstrasse 48 (Artfoto Ranfaldi), den Zentralhof, die Hauptstrasse 46 (Linde), welche die Einwohnergemeinde schon einmal hätte kaufen können und die Hauptstrasse 63 (ehemals Bierhalle, heute Restaurant «Widder») zurückkaufen. Erst wenn die Einwohnergemeinde Eigentümerin dieser Objekte ist, wird sie den Takt angeben können, wie sich dieser Ortsteil städtebaulich entwickeln soll. Wenn die Gemeinde jetzt isoliert das Postgebäude kauft, hätten sie das Postgebäude, mit der Hoffnung, dass es einigermaßen funktioniert. Die präsentierten Entwicklungspläne vermögen Michael Vescovi nicht zu überzeugen. Und mit Blick auf die Finanzlage der Einwohnergemeinde Zuchwil findet er es obsolet, die Liegenschaft GB 1605 kaufen zu wollen. Michael Vescovi plädiert auf Ablehnung des Kaufs.

Max Karli spricht, dass die CHF 3.1 Mio. der heutige Preis, der Gebäudewert ist. Die approximativen CHF 2 Mio. für die Sanierung müssen jetzt nicht dazugezählt werden. Wenn das Objekt erworben wird, ist der Käuferschaft bewusst, dass sie die Liegenschaft umbauen und mit Investitionen rechnen muss. Darum ist die Basis die CHF 3.1 Mio. Ein weiterer Punkt ist, dass die Einwohnergemeinde Zuchwil nur Wahrungshoheit haben kann, wenn sie Besitzerin von Liegenschaften ist. Aufgrund seiner langjährigen Erfahrung bei der Bürgergemeinde Zuchwil weiss Max Karli, dass man nur reagieren und etwas unternehmen und entwickeln kann, wenn man Grund und Boden besitzt. Wenn das Postgebäude in andere Hände übergeht, wird die Einwohnergemeinde Zuchwil absolut keine Chance haben, dort mitzubestimmen.

Die Gemeindeversammlung muss nicht darüber diskutieren, welcher Nutzung die Liegenschaft zugeführt werden soll. Das soll der Gemeinderat bestimmen. Wir haben Zeit bis ins Jahr 2030 und eine Rendite von 3%. Darum muss die Gemeindeversammlung eigentlich sagen: Ja zum Kauf des Postgebäudes und Erteilung des Auftrages an den Gemeinderat, die Nutzung des Gebäudes abzuklären.

Rita Hug wohnt im Birchi und ist oft im «Dorf» unterwegs. Von der Kirche bis zur Migros, zur Post, zur Drogerie. Zuchwil hat ein Zentrum und die Post ist ein wesentlicher, integrierter Teil davon. Rita Hug erzählt von einer kürzlichen Begegnung mit einem Vater von vier Kindern. Dieser hätte ihr für die Vermittlung eines älteren Hauses CHF 10'000 in die Hand gegeben. Rita Hug ruft zu einem sorgsamem Umgang mit unseren Gütern auf.

Patrick Marti will der Versammlung seine Gedanken nicht vorenthalten. Er nennt Beispiele von Städten und (städtischen) Gemeinden, die eine aktive Immobilienpolitik betreiben. Die Stadt Grenchen lässt sich alle vier Jahre 15 Millionen Franken als Immobilieninvestition geben. Die Gemeinderatskommission entscheidet anschliessend darüber, welche Liegenschaften damit gekauft werden sollen. Der ehemalige und langjährige Stadtpräsident François Scheidegger hat stets betont, dass nicht nur wichtig ist was realisiert wird, sondern genauso wichtig was die Stadt verhindern kann, wenn Immobilien der öffentlichen Hand gehören. An bester Lage im Zentrum der Stadt Grenchen hätte heute eine Pneuhandlung ihren Sitz, wenn die Stadt als Eigentümerin nicht dagegen hätte intervenieren können. Ein weiteres Beispiel: Grenchen hat innerhalb von sechs Wochen einen Vorvertrag mit der Infotec AG abgeschlossen. Das Unternehmen ist von Solothurn nach Grenchen gezogen.

Die Einwohnergemeinde Luterbach investiert zurzeit CHF 40 Mio. in einen Wohnungsbau. Eine Möglichkeit, die sich der Einwohnergemeinde Zuchwil auch bieten würde. Mit Verlaub, wer hier im Saal sagen würde, die Nachbargemeinde Luterbach habe Geld, dürfte wohl ein bisschen übertreiben. In der Gemeinde Luterbach herrscht die Haltung vor, dass sie die strukturellen Defizite mit zusätzlichen Einnahmen ausgleichen kann.

Zuchwil's Patengemeinde Saas-Balen, ein 350-Seelen Dorf, investiert aktuell in die Erstellung einer Immobilie als Massnahme zur Gemeindeentwicklung und als zusätzliche Einnahmequelle. Die Stadt Root hat eine sehr interessante Präsentation darüber gemacht, wie sie auch im Zentrum aktiv Liegenschaften kauft.

Eine weitere Erkenntnis ist, dass in Städten und (städtischen) Gemeinden, in denen die öffentliche Hand aktiv am Immobilienmarkt mitmacht, sich die Preisspirale weniger schnell dreht. Patrick Marti nennt einige zusammengefasste KI-generierte Kernbotschaften von Gemeinden mit einer Immobilienstrategie und einer aktiven Immobilienpolitik: -stabile Einnahmen durch Miete oder Baurecht, -Werterhalt durch gezielte Investitionen, -Finanzen- und Verwaltungsvermögen. Es ist ein Beitrag zur finanziellen Stabilität. Der Unterschied im Finanzvermögen ist, dass keine Abschreibungen vorgenommen werden müssen. Im Finanzvermögen kann die Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt u.U. auch mit einer Rendite verkauft werden. Aus strategischer Sicht: Die räumliche Entwicklung kann gesteuert werden, Wohn- und Gewerberaum und soziale Durchmischung kann gefördert werden, Zentren und Infrastruktur können entwickelt werden.

Ja, wir erzielen vielleicht zu wenig Rendite, sagt Patrick Marti. Aber es gilt zu unterscheiden zwischen einer Rendite im Portemonnaie, auf dem Bankkonto und einer Gemeinwohrendite. Die öffentliche Hand muss vielleicht nicht die gleiche Rendite haben. Durch beispielsweise preisgünstigen, moderaten Gewerbe- oder Wohnraum kann sie das Gemeinwohl erhöhen. Die Grundstücke, deren Besitzerin die Einwohnergemeinde Zuchwil ist, werden nach diesen Grundsätzen entwickelt.

Patrick Marti zitiert aus der aktuellen Rechnung 2025, die später als Traktandum 8 (neu 9) behandelt wird und dabei im Einzelnen zu den Liegenschaften des Finanzvermögens. Die Einwohnergemeinde Zuchwil generiert Pacht- und Baurechtszinse. Beispielsweise Baurechtszinse von Mobilfunkantennen, die auf gemeindeeigenem Boden stehen. Die grösste Einnahme ist der Baurechtszins der Regiomech. Das sind jährlich CHF 70'000. Vom Mehrfamilienhaus «Bahnweg 27» mit den 6 Wohnungen drin, hat die Gemeinde stabile Erträge in der Grössenordnung von

CHF 40'000. In der Liegenschaft wurden vor 2 Jahren grössere Investitionen getätigt. Sogar die Liegenschaft im Langfeld (Alter Staatswerkhof), welche enorm hohe Heizkosten verursacht, wirft einen bescheidenen Ertrag ab.

Als das «Post-Geschäft» im Gemeinderat diskutiert wurde, hat Patrick Marti den Leiter Abteilung Einwohnerdienste und Finanzen nach den aktuellen 10-jährigen Zinssätzen gefragt. Die Zinse bewegen sich zwischen 1.4%-2%. Wenn die Einwohnergemeinde Zuchwil die Liegenschaft zu 2% kaufen würde, würde das die Gemeinde im Jahr CHF 62'000 kosten. Wenn die Investitionen von CHF 2 Mio. auch noch getätigt und zu 2% verzinst werden, ergibt dass noch einmal Ausgaben von CHF 40'000. Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten sind 4-5% der Nettomiete. Das wären in etwa CHF 8'500. Eine in der Immobilienbewirtschaftung übliche Zahl. Die aktuellen Mietzinseinnahmen beim Postgebäude betragen CHF 179'000. Mit den Investitionen, Sanierungen, Erneuerungen dürften die Mietzinseinnahmen noch steigen, da sich die Raumqualität verbessert. Der Nettoertrag ohne Investitionen beträgt derzeit CHF 108'000, mit Investitionen CHF 68'000.

Wir können es Drehen und Wenden wie wir wollen, die Liegenschaft ist rentabel und leistet einnahmeseitig einen Beitrag an unsere Gemeindefinanzen, ist Patrick Marti überzeugt. Die Einwohnergemeinde Zuchwil macht ein Kaufangebot für eine Liegenschaft an einer strategisch wichtigen Lage mit grossem Entwicklungspotential und mit der Ortsplanungsrevision einer zukünftigen Wertsteigerung. Ob die jetzige Besitzerin auf das Angebot eingehen wird, wissen wir nicht.

Mit dem einstigen Verkaufspreis von CHF 2.6 Mio. und dem aktuellen Verkaufspreis von CHF 3.6 denkt Patrick Marti, dass es ein guter Kompromiss ist, wenn die Einwohnergemeinde Zuchwil ein Angebot abgibt. Ob wir dann zum Handkuss kommen, werden wir sehen. Das die Gedanken von Patrick Marti zum Geschäft.

Patrick Marti gibt das Wort zur Detailberatung wieder frei.

Michael Vescovi präzisiert die Aussage zum Wohnbauprojekt in der Nachbargemeinde Luterbach. Luterbach nimmt jetzt nicht CHF 40 Mio. in die Hand. Das ist ein grossangelegtes Projekt, an dem die Gemeinde beteiligt ist und das von ihr forciert wird. Aber man muss jetzt nicht den Eindruck haben, dass Luterbach die CHF 40 Mio. ausgibt. Zudem hat Luterbach die Rechnung 2025 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2 Mio. abgeschlossen. Eine andere finanzielle Ausgangslage als in Zuchwil. Luterbach hat langfristige Projekte, langfristige Strategien die breit von der Politik mitgetragen werden, über Jahre diskutiert werden und an denen Jahre oder sogar Jahrzehnte gearbeitet wird. Da wird sorgfältig und von langer Hand geplant. Michael Vescovi hat den Eindruck, dass in Zuchwil dann und wann hü und hott gearbeitet wird. Der Vergleich mit dem Projekt in Luterbach hinkt.

Patrick Marti entgegnet die Aussage betreffend Planungsstrategie. Als das Geschäft an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 für erheblich erklärt wurde, hast du, Michael Vescovi eine Zentrumsstrategie, eine Gesamtstrategie verlangt. Gemeinderat und Verwaltung haben die Strategie ausgearbeitet. In der laufenden Debatte haben wir bisher gehört, dass das Postgebäude ein gewichtiges Element in der Strategie ist. Es können selbstverständlich immer wieder noch zusätzliche Argumente gesucht werden, das darf man auch. Aber, und das hält Patrick Marti in aller Deutlichkeit fest, was dem Gemeinderat aufgetragen wurde, hat der Gemeinderat gemacht.

Michael Vescovi bestätigt das anerkennend und wiederholt, dass die Einwohnergemeinde Zuchwil den Liegenschafts Kauf nicht vermag.

Als Bauherrenberater und Mandatsträger der Einwohnergemeinde Luterbach sieht sich **Reto Vescovi** dazu legitimiert, seinen Sohn Michael Vescovi betreffend das Wohnbauprojekt in Luterbach zu ergänzen. Wahrscheinlich wird die Investitionssumme schlussendlich leicht über CHF 40 Mio. sein. Es war ein strategisches Ziel des Gemeinderates Luterbach, dass Generationenwohnen zu fördern. Luterbach war im Besitz eines ca. 14'000 m² grossen Grundstücks in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Luterbach hat festgestellt, dass sie für das Grundstück keine Verwendung haben und nur einen bescheidenen Pachtzins einnehmen. Daraufhin hat sich Luterbach für Generationenwohnen entschieden und engagiert sich dafür. Ziel ist es, dass die Einwohnergemeinde Luterbach eine Art Baurechtszins als Ertrag erhält und es nachher von einer öffentlich-rechtlichen Aktiengesellschaft betrieben wird. Der Betrieb wird die Gemeinde Luterbach nicht belasten. Wenn es anders wäre, käme das Projekt nicht zum Fliegen. Reto Vescovi macht mich Nachdruck beliebt, dass Vergleiche fair und sauber angestellt werden. Das Bauprojekt in Luterbach hat mit einem Kauf des Postgebäudes in Zuchwil null und nichts zu tun.

Max Karli stellt den Ordnungsantrag, die aktuell geführte Diskussion, bei der es nicht mehr um die Sache geht, zu verlassen und das Geschäft zur Abstimmung zu bringen.

Patrick Marti lässt über den Ordnungsantrag von Max Karli abstimmen.

Dem Ordnungsantrag wird grossmehrheitlich mit 2 Enthaltungen zugestimmt.

Patrick Marti lässt über den Rückweisungsantrag von Reto Vescovi abstimmen.

Der Rückweisungsantrag wird grossmehrheitlich abgelehnt.

An dieser Stelle verweist Patrick Marti auf die Gemeindeordnung § 18 Abs. 3. Wer mit der verhandlungsleitenden Verfügung nicht einverstanden ist, hat sich sogleich bei der Gemeindeversammlung zu beschweren, die unverzüglich entscheidet.

Patrick Marti lässt in globo über die beiden Antragspunkte («Kauf Postgebäude» und Abschreibung der SP-Motion) abstimmen.

Mit 86 Ja-Stimmen zu 77 Nein-Stimmen bei 4 Enthaltungen wird den Anträgen zugestimmt.

Betreffend den Eventualantrag von Silvio Auderset verweist Patrick Marti auf die Gemeindeordnung § 29 *Weiterzug an die Urne*. Von einem Drittel der anwesenden Stimmberechtigten kann verlangt werden, dass der Schlussentscheid über eine Sachfrage an der Urne gefällt wird. 1/3 der im Saal 166 anwesenden Stimmberechtigten ergibt 56 Stimmen.

Des Weiteren verweist er auf § 13 Ziff. c) *Urnenabstimmung*

Über eine von der Gemeindeversammlung beratene Vorlage ist an der Urne abzustimmen, wenn Ausgaben 5 Millionen Franken übersteigen, mit Ausnahme von Liegenschaftskäufen, welche dem Finanzvermögen zugeordnet werden.

Die demokratischen Rechte und deren Spielregeln gelten. Patrick Marti macht aber auch darauf aufmerksam, dass ein Urnengang immer eine kostspielige Sache ist.

Patrick Marti bringt den Eventualantrag von Silvio Auderset auf Urnenabstimmung zur Abstimmung. Dem Eventualantrag wird mit 64 Ja-Stimmen zugestimmt.

André Grolimund macht darauf aufmerksam, dass vorhin eine Schlussabstimmung stattgefunden hat. Nach einer Schlussabstimmung kann kein Referendum ergriffen werden. Wenn die Schlussabstimmung erfolgt ist, ist sie erfolgt. Wenn die Gemeindeversammlung eine Vorlage an die Urne bringen will, muss das vor der Schlussabstimmung entschieden werden. Die Gemeindeversammlung kann jetzt über ein Rückkommen abstimmen und das Spiel von vorne beginnen. So sieht es das Gesetz vor.

Patrick Marti fragt nach, auch wenn der Eventualantrag vorher gestellt wurde. **André Grolimund** bejaht. Der Eventualantrag auf eine Urnenabstimmung hätte vor der Schlussabstimmung zur Abstimmung gebracht werden müssen. Die Gemeindeversammlung kann jetzt auf die Schlussabstimmung zurückkommen. Dann würde es um die Mehrheit (nicht um den 1/3) gehen. Nachher würde wieder die 1/3-Regelung greifen.

Patrick Marti rekapituliert. Er wird jetzt einen Rückkommensantrag stellen. Wird der Rückkommensantrag angenommen, kann noch einmal über das eigentliche Geschäft, den «Kauf des Postgebäude abgestimmt werden.

Nach dem Input zum Verfahrensablauf wirft **Silvio Auderset** dem Leiter des Amtes für Gemeinden, André Grolimund undemokratisches Verhalten vor.

André Grolimund äussert, dass der Gesetzgeber sich dabei etwas überlegt hat. Im Kanton Aargau kann nach Abstimmungen an Gemeindeversammlungen das Referendum ergriffen werden. Im Kanton Solothurn ist es so, dass nach einer Abstimmung etwas an die Urne gebracht werden kann. Dafür braucht es das in der Gemeindeordnung definierte Quorum. Gemäss Gemeindegesetz § 51 darf der zu bestimmende Teil 1/3 nicht überschreiten.

Die Gemeindeversammlung muss jetzt auf den Beschluss zurückkommen. Ansonsten ist die Teilnahme an der Gemeindeversammlung nicht nötig, Gemeindeversammlungen obsolet.

Melanie Renda stellt eine Verständnisfrage an André Grolimund. Offensichtlich liegt ein Formfehler durch die Sitzungsleitung vor. Ist trotzdem wie oben beschrieben vorzugehen?

André Grolimund spricht, dass wenn ein Fehler vorliegt, jede und jeder hier im Saal eine Beschwerde an die Regierung einreichen kann. Die Chance auf Erfolg ist vielversprechend, wenn man den Fehler jetzt nicht korrigiert.

Hardy Bolz belehrt seinen Vorredner, dessen Meinung nicht richtig sei. Als Beispiel nennt er die Solothurner Gemeinde Dornach, welche zweimal an der Gemeindeversammlung das Budget nicht bloss mit 1/3 sondern mit 25% genehmigt hat. Beide Male wurde der Antrag auf Urnenabstimmung nachträglich gestellt.

Patrick Marti geht davon aus, dass ausser ihm selbst noch ganz viele hier im Saal sich mit der Gemeindeordnung auseinandergesetzt haben. Für Patrick Marti ist der Eventualantrag vorgängig deponiert worden. Patrick Marti entschuldigt sich in aller Form für den fehlerhaften Verfahrensablauf. Es ist ihm ein Urbedürfnis, dass formal alles korrekt gemacht wird. Er wird den Rückkommensantrag zur Abstimmung bringen und diesem zustimmen. Die Gemeindeversammlung soll heute Abend ihren Willen kundtun können und nachher darüber entscheiden, ob das Geschäft an der Urne zur Abstimmung gebracht werden soll oder nicht. Machen wir diese kleine demokratische Schlaufe.

Patrick Marti bringt den Rückkommensantrag zur Abstimmung. Um klare Verhältnisse zu haben, bittet er auch jene, die vorhin obsiegt haben, den Antrag zu unterstützen.

Dem Rückweisungsantrag wird grossmehrheitlich mit einzelnen Gegenstimmen und einzelnen Enthaltungen zugestimmt.

Patrick Marti bringt den Eventualantrag auf Urnenabstimmung zur Abstimmung. Dem Eventualantrag wird mit 66 Stimmen zugestimmt. Mit der Annahme des Antrages braucht es keine Schlussabstimmung mehr. Es wird eine Urnenbotschaft für den Kauf des Postgebäudes ausgearbeitet.

Auf Nachfrage von **Max Karli** hin erläutert André Grolimund, dass es für einen Rückkommensantrag die Mehrheit braucht, für die Urnenabstimmung das Quorum.

Nach über als 1 Stunde ist das Geschäft abgehandelt. Patrick Marti dankt Amelie Mayer für die Berichterstattung und der Versammlung für die angeregte Diskussion. Die Post wird Zuchwil noch weiterbeschäftigen ...

4 Beschluss Nr. 117 - Totalrevision Parkierungsreglement mit Tarifbestimmungen per 1. Januar 2027 - Antrag auf Genehmigung

AUSGANGSLAGE

In der Gemeinde Zuchwil zeigt sich seit einiger Zeit ein zunehmender Parkdruck in verschiedenen Quartieren sowie im öffentlichen Raum. Insbesondere in engen Quartieren zeigt sich eine Fehlinterpretation der geltenden Regelungen. Dies führt zu diversen Konfliktpunkten.

Die bestehende Regelung ist nicht mehr ausreichend, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden. Es fehlt insbesondere an einer einheitlichen und klar strukturierten Grundlage für die Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraums.

Der Gemeinderat hat deshalb die Überarbeitung des bestehenden Parkierungsreglements veranlasst

ERWÄGUNGEN

Mit dem neuen Parkierungsreglement werden die notwendigen rechtlichen Grundlagen für eine zeitgemässe und bedarfsgerechte Parkraumbewirtschaftung auf dem Gemeindegebiet geschaffen.

Die Zielsetzungen sind insbesondere:

- Sicherstellung einer geordneten Nutzung des öffentlichen Parkraums
- Reduktion von unnötigem Suchverkehr
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Schaffung transparenter und nachvollziehbarer Regelungen für Bewirtschaftung, Kontrolle und Gebühren

Die Tarifbestimmungen werden als Anhang zum Reglement geführt und durch den Gemeinderat festgelegt beziehungsweise periodisch überprüft. Dadurch kann auf veränderte örtliche, verkehrliche oder betriebliche Rahmenbedingungen flexibel reagiert werden, ohne dass hierfür jeweils eine formelle Reglementsänderung durch die Gemeindeversammlung erforderlich wird.

Die Umsetzung der Parkraumbewirtschaftung erfolgt schrittweise und unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten. Der Gemeinderat erhält gestützt auf das Reglement die Möglichkeit, die notwendigen Massnahmen im Einzelfall festzulegen, insbesondere hinsichtlich Parkzonen, zeitlicher Beschränkungen, Gebührenpflichten und weiterer Vollzugsmodalitäten.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 20/26 vom 01. April 2026 das Parkierungsreglement inklusive den Tarifbestimmungen einstimmig genehmigt.

AUSWIRKUNGEN

Finanziell

Mit der Einführung beziehungsweise Ausweitung von Parkierungsgebühren können zusätzliche Einnahmen generiert werden. Dem stehen Investitions- und Betriebskosten insbesondere für Signalisation, Markierungen, Kontrollaufwand und Administration gegenüber.

Die finanziellen Auswirkungen sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend quantifizierbar, bewegen sich nach aktueller Einschätzung jedoch in einem vertretbaren Rahmen und werden im Zuge der schrittweisen Umsetzung jeweils konkretisiert.

Personell

Für die Einführung, den Vollzug und die laufende Bewirtschaftung des Reglements entsteht ein zusätzlicher administrativer und betrieblicher Aufwand. Dieser ist im Rahmen der weiteren Umsetzung im Detail zu beurteilen; nach heutiger Einschätzung kann ein wesentlicher Teil innerhalb der bestehenden Organisation aufgefangen werden.

Organisatorisch

Die Umsetzung erfolgt durch die Abteilung Planung und Bau in Zusammenarbeit mit weiteren internen und externen Stellen, insbesondere dem Unterhaltsdienst (Werkhofbetrieb) sowie den zuständigen Kontroll- und Vollzugsorganen.

Gesellschaftlich / verkehrlich

Mit den vorgesehenen Massnahmen wird eine bessere Steuerung und Ordnung des ruhenden Verkehrs ermöglicht. Dies trägt zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, zur Verminderung regelwidriger Parkierungen sowie zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

1. Das Parkierungsreglement der Einwohnergemeinde Zuchwil inklusive Anhang mit Tarifbestimmungen per 1. Januar 2027 zu genehmigen.

Patrick Marti begrüsst die Herren Christoph Abbühl, Leiter Abteilung Planung und Bau und Joel von Ah, W+H Ingenieure und Planer, Biberist.

Patrick Marti führt in das Traktandum ein. Seit Jahren schon, mindestens aber seit seinem Amtsantritt im Juni 2021 führt das Parkieren in Zuchwil situativ immer wieder zu Problemen. Uneinheitliche Regelungen haben Konfliktpotential und behindern teilweise Einsatzfahrzeuge wie Feuerwehr, Arzt, Schneeräumung usw. Nun liegt eine saubere Analyse über das gesamte Gemeindegebiet vor, auf welche Joel von Ah in den nächsten 10 Minuten näher eingehen wird.

W+H Ingenieure und Planer hat ein Parkierungskonzept für die Einwohnergemeinde Zuchwil ausgearbeitet. Dazu gehört im Einzelnen das Parkierungsreglement mit den Tarifbestimmungen und Massnahmenplänen. Für den Anfang wurde ein Massnahmenplan im Entwurf fürs Birchi-Quartier erarbeitet. Der Entwurf dient auch als Vorlage für die weiteren Quartiere.

Joel von Ah schildert die Ausgangslage und skizziert den Ablauf seiner Berichterstattung. Er legt dar, warum das Parkierungskonzept/-reglement überarbeitet wurde, was das Ziel der Überarbeitung und wie der Stand der Arbeiten ist, was zur Genehmigung durch die Gemeindeversammlung ansteht und wie das weitere Vorgehen aussieht. Für Fragen steht Joel von Ah im Anschluss an seine Ausführungen gerne zur Verfügung.

Ausgelöst wurde der Handlungsbedarf durch Meldungen aus der Feuerwehr zum Beispiel wegen zugeparkten Feuerwehrhydranten, durch Rückmeldungen von Anwohnerinnen und Anwohnern wegen nicht eingehaltenen Sichtverhältnissen bei Ausfahrten aus Grundstücken oder wegen erschwerten Zufahrten zu Grundstücken. Wie von Patrick Marti bereits erwähnt wurde, fehlt über das gesamte Gemeindegebiet eine einheitliche Regelung. Der Bedarf nach einer rechtssichernden Grundlage für die Parkraumbewirtschaftung war angezeigt.

In der Gemeinde Biberist hat es in den vergangenen drei Monaten zweimal gebrannt. Gut, wenn dann die Hydranten für die Feuerwehr ungehindert zugänglich sind und nicht wie obige Aufnahme zeigt, durch ein abgestelltes Fahrzeug verbarrikadiert sind.



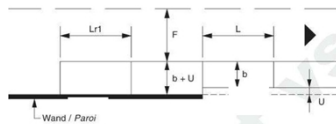
Anhand des Flyers «Parkieren in Zuchwil» zeigt Joel von Ah Beispiele auf, die in der fehlenden einheitliche Regelung begründet sind. Verbleibende Durchfahrtsfläche freihalten. Was bedeutet das?

Ausgangslage

verbleibende Durchfahrtsbreite freihalten

- Breite Fahrzeug
- Mindestbreite Fahrgasse
- Total

ca. 1.80 – 1.90 m
min. 3.50 (FKS und VSS-Norm)
5.30 – 5.40 m



- Fahrgasse	F = 3.50 m
- Länge	L = 6.00 m
- Länge Rand	Lr = 5.00 m
- Breite	b = 1.90 m
- Überhangstreifen	U = 0.30 m *



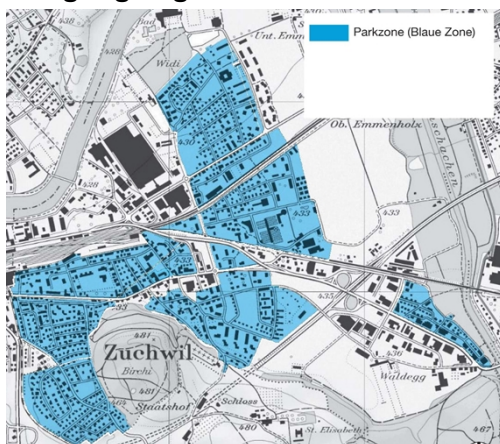
Einwohnergemeinde Zuchwil | W+H AG – Überarbeitung Parkierungskonzept – Joel von Ah

5. Juli 2026

7

Die heutigen Fahrzeuge haben mit den Aussenspiegeln eine Breite von ca. 1.80 m. Die Mindestbreite einer Fahrgasse ist gemäss FSK-Richtlinien (Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz) und VSS-Norm mindestens 3.50 m. D.h., es sollte eine Fahrbahnbreite von total 5.30-5.40 m eingehalten werden. Nur ist es schwierig, vor Ort mit blossen Auge abzuschätzen, ob die Durchfahrtsbreite eingehalten ist oder nicht.

Ausgangslage



Einwohnergemeinde Zuchwil | W+H AG – Überarbeitung Parkierungskonzept – Joel von Ah

Alle öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten werden als «Blaue Zone» gekennzeichnet.

Dies geschieht entweder durch das Markieren von Parkfeldern (mit Tafeln und/oder Markierungslinien) oder die Kennzeichnung von Parkzonen.

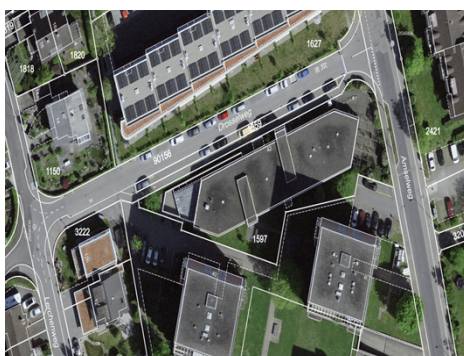
Sofern in einem Strassenzug Parkfelder markiert sind, ist das Parkieren ausserhalb dieser Parkfelder verboten.

Die bestehenden Parkverbote und gesetzlichen Bestimmungen (in schmalen Strassen nur auf einer Seite parkieren, nicht auf Radstreifen parkieren, verbleibende Durchfahrtsbreite freihalten, Parkieren auf Trottoir untersagt usw.) müssen in jedem Fall eingehalten werden.

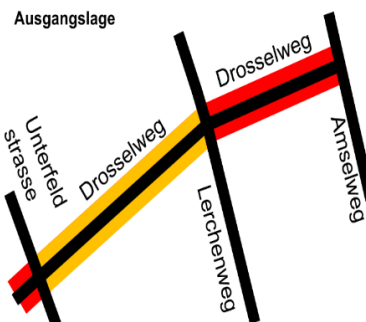
5. Juli 2026

5

Joel von Ah schildert eine unklare Gegebenheit und hat dafür den Drosselweg ausgewählt.



Ausgangslage



Sofern in einem Strassenzug Parkfelder markiert sind, ist das Parkieren ausserhalb dieser Parkfelder verboten.

Einwohnergemeinde Zuchwil | W+H AG – Überarbeitung Parkierungskonzept – Joel von Ah

5. Juli 2026

11

Mit Berufskollegen und an Sitzungen mit der Abteilung Planung und Bau hat er eingehend über die Definition «Strassenzug» diskutiert. Ist der Strassenzug zwischen dem Lerchenweg und der Unterfeldstrasse oder ist der Strassenzug der gesamte Drosselweg? Wenn allein diese Frage

unter 10 Profis 11 Meinungen ergibt, wie sollen es denn 4000 grossmehrheitlich Laien einheitlich machen können. Im Abschnitt zwischen dem Amsel- und dem Lerchenweg gibt es markierte Parkfelder «Blaue Zone». Wenn man den Strassenzug oder eben den Strassenabschnitt weitergeht, hat es keine markierten Parkfelder. Wie ist es jetzt in dem Abschnitt geregelt?

In Zuchwil gibt es diverse Quartiere mit einem Schilderwald, was die Parkverbotstafeln anbelangt.

Ausgangslage



Die folgenden Aufnahmen zeigen die Zufahrtsstrasse zum Gartencenter Wyss. Wenn man dort an einem Punkt steht und sich 180° um die eigene Achse dreht, sieht man drei oder vier Parkverbotsschilder.



Ziel der Überarbeitung des Parkierungskonzeptes war es, über das gesamte Gemeindegebiet eine klare und einheitliche Regelung zum Parkieren zu haben. Es soll nur noch markierte Parkfelder geben und das Parkieren ausserhalb von Parkfeldern soll nicht mehr gestattet sein. Sei es in «Blaue Zone» oder auf gemeindeeigenen Liegenschaften. Weiss markierte Parkfelder sind gebührenpflichtig. Die Frage: Darf ich hier parkieren? erübrigt sich, da klar ersichtlich ist, ob ja oder nein. Die Umsetzung gestaltet sich relativ einfach. Bei der Einfahrt in die «Blaue Zone» wird die heutige Beschilderung durch «Mit Parkkarte Zone Z unbeschränkt, ausgenommen markierte Parkfelder» ersetzt. Das impliziert, dass ausserhalb von Parkfeldern nicht parkiert werden darf.



Joel von Ah blendet den Entwurf des Massnahmenplanes für das Quartier «Birchi» ein.



Zum Stand der Arbeiten informiert er, dass das Parkierungsreglement und die Tarifbestimmungen zweimal durch die kantonalen Amtsstellen vorgeprüft und für gut befunden wurden. Die Tarifbestimmungen wurden auch dem Preisüberwacher vorgelegt, Einwände dazu hat es keine gegeben.

Parkierungsreglement
Stand 27.01.2026



Tarifreglement
Stand 27.01.2026



Massnahmenpläne
Stand 10.12.2025



Der Gemeindeversammlung wird die Genehmigung des Parkierungsreglements inklusive der Tarifbestimmungen beantragt, mit anschliessender Weiterleitung an den Regierungsrat zur Schlussgenehmigung. Basierend auf der Rechtsgrundlage können dann die weiteren Massnahmenpläne erarbeitet und die Massnahmen gesamthaft oder etappiert ausgeführt und umgesetzt werden.

Patrick Marti dankt Joel von Ah für die Berichterstattung.

Christoph Abbühl ergänzt, dass vorbehältlich der Genehmigung das totalrevidierte Reglement mit den Tarifbestimmungen per 1. Januar 2027 in Kraft gesetzt wird. Die alten, bestehenden Regelwerke wie Verordnung oder Flyer verlieren dann ihre Gültigkeit.

Patrick Marti stellt die Eintretensfrage. Aus der Mitte der Versammlung werden keine Wortbegehren gemeldet. Auf das Geschäft wird stillschweigend eingetreten.

Patrick Marti gibt das Wort zur Detailberatung frei.

Markus Mottet knüpft an die Aussage an, wonach zwischen Inangriffnahme und Umsetzung und Inkraftsetzungsdatum Zeit ins Land ziehen wird. Er möchte wissen, ob es Übergangsregelungen geben wird. Seine Frage zielt konkret auf den unteren Teil des Eichenweges, weiter zur Tell- oder Rainstrasse ab, wo es keine markierten Parkfelder hat. Die Autos werden auf der rechten Strassenseite abgestellt. Solange dort keine «Blaue Zone» signalisiert ist, wäre das

widerrechtliches Parkieren. Wie lange wird Betroffenen eine Frist gewährt, bis sie gebüsst werden, fragt Markus Mottet.

Christoph Abbühl nimmt Stellung dazu. Es wird Übergangsregelungen/-bestimmungen brauchen. Diese werden im Detail gemeinsam mit der Polizei angeschaut, welche letztendlich auch die Kontrollen durchführt. Die Umsetzung der Massnahmen braucht Zeit und Geld. Die Übergangsregelungen/-bestimmungen werden zu gegebener Zeit selbstverständlich kommuniziert.

Patrick Marti unterstreicht, dass die Erarbeitung der Massnahmen und deren Umsetzung basierend auf einem Gemeinderatsbeschluss quartierweise erfolgt und nach Handlungsbedarf priorisiert wird. Zu jedem einzelnen Quartier wird es ein Massnahmenblatt geben. Die Massnahmen sollen schnellstmöglich umgesetzt werden, damit es auf dem gesamten Gemeindegebiet Zuchwil eine geordnete Parkiersituation gibt.

Nachdem das Wort nicht weiter gewünscht wird, lässt Patrick Marti über das Parkierungsreglement und die Tarifbestimmungen abstimmen.

Beschluss: Das Parkierungsreglement und die Tarifbestimmungen werden grossmehrheitlich mit wenigen Gegenstimmen und wenigen Enthaltungen genehmigt.

5 Beschluss Nr. 118 - Sondervorlage Sanierung Schulhaus Blumenfeld - Antrag auf Genehmigung Planungskredit in Höhe von CHF 1'920'000 inklusive Mehrwertsteuer

AUSGANGSLAGE

Die bauliche Zustandsanalyse und Sanierungsstrategie der Gemeindebauten Zuchwil (Energie hoch drei AG) vom 16. September 2024 attestiert dem Schulhaus Blumenfeld mit Kindergarten und Abwartwohnung einen dringenden Sanierungsbedarf. Besonders die Gebäudehülle sowie die haustechnischen Anlagen weisen einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf.

Zusätzlich zeigt die Analyse der Universal Gebäudemanagement AG vom Juli 2023 detaillierte Mängel in den Bereichen Tragwerk, Gebäudehülle, Haustechnik, Innenausbau sowie Energieeffizienz auf. Die darauffolgende Machbarkeitsstudie lokalisierte zudem Mängel im Brandschutz, der Hindernisfreiheit sowie bei der Absturzsicherung.

Zur Klärung der Machbarkeit, des zukünftigen Raumbedarfs sowie möglicher Nutzungsszenarien wurde durch die Flury und Rudolf Architekten AG eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese beinhaltet verschiedene Varianten zur zukünftigen Nutzung der bestehenden Schulanlage und dient als Grundlage für die weiteren strategischen Entscheide.

Im Rahmen mehrerer Workshops mit der Gesamtschulleitung, der Standortschulleitung, Lehrpersonen, dem Abwart sowie der Abteilung Planung und Bau wurde das zukünftige Raumprogramm gemeinsam erarbeitet und konsolidiert. Zusätzlich erfolgte eine Referenzbesichtigung des Neubaus Schulhaus Schlossmatt in Burgdorf.

Die vorliegenden Erkenntnisse bilden die Grundlage, um die nächsten Planungsschritte sachgerecht einzuleiten. Vorgesehen ist insbesondere die Durchführung eines Qualitätsverfahrens (Projektwettbewerb nach SIA 142 beziehungsweise Studienauftrag nach SIA 143).

ERWÄGUNGEN

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass eine umfassende Sanierung der Schulanlage grundsätzlich sinnvoll und möglich ist. Die Gebäudehülle sowie die haustechnischen Anlagen müssen umfassend erneuert werden. Das Tragwerk der Bestandesgebäude befindet sich hingegen grundsätzlich in einem guten Zustand und kann weitgehend weiterverwendet werden.

Die untersuchten Varianten zeigen, dass die bestehende Raumstruktur ein vielfältiges und flexibles Raumangebot für einen zeitgemässen Schulbetrieb aufnehmen kann. Unabhängig voneinander nutzbare Klassen- und Gruppenräume werden ergänzt durch Lernlandschaften und erweitern die aktuellen pädagogischen Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich ist vorgesehen, die Turnhalle künftig auch als Aula nutzbar auszubauen. Neue Fluchttreppen verbessern die Sicherheit beziehungsweise die Fluchtwegsituation.

Im Gebäude 21a sind partielle Erweiterungen vorgesehen, um sämtliche sieben Klassenzimmer im Erdgeschoss anzuordnen. Gleichzeitig wird eine zweckmässige und individuelle Erschliessung der verschiedenen Altersgruppen ermöglicht.

Die geplanten Massnahmen berücksichtigen insbesondere Anforderungen hinsichtlich:

- Barrierefreiheit
- Schallschutz
- Brandschutz
- Sicherheit
- Funktionalität
- Energieeffizienz

Zukünftige Entwicklungen, beispielsweise im Bereich Tagesschulangebote, wurden ebenfalls berücksichtigt.

Die Machbarkeitsstudie zeigt zudem, dass eine umfassende Sanierung der bestehenden Anlage inklusive Erweiterungen wirtschaftlicher erscheint als ein vollständiger Neubau.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 40/26 vom 12. Mai 2026 mit 8 Ja, 1 Nein bei 2 Enthaltungen im Grundsatz entschieden, dass das Schulhaus Blumenfeld saniert werden soll. Dafür hat der Gemeinderat mit gleichem Beschluss einen Planungskredit in Höhe von CHF 1.92 Mio. inklusive Mehrwertsteuer bewilligt.

AUSWIRKUNGEN

Für die nächsten Projektphasen sollen die erforderlichen Planungsgrundlagen erarbeitet werden. Dies betrifft insbesondere:

- Wettbewerbsbegleitung
- Projektwettbewerb nach SIA
- Vorprojekt
- Bauprojekt inklusive Kostenschätzung
- Baubewilligungsverfahren

Die hierfür erforderlichen Planungskosten belaufen sich gemäss aktueller Einschätzung inklusive Mehrwertsteuer sowie angemessener Reserve beziehungsweise Kostenungenauigkeit auf insgesamt CHF 1'920'000.00.

In diesem Betrag enthalten sind sämtliche erforderlichen Fachplanungsleistungen, insbesondere:

- Architektur
- Landschaftsarchitektur
- Tragwerksplanung
- Haustechnik
- Elektroplanung

Das eigentliche Investitionsvolumen für die spätere Umsetzung der Sanierung wird deutlich höher ausfallen und voraussichtlich CHF 5 Mio. überschreiten. Der spätere Ausführungskredit wird deshalb zu gegebener Zeit der Urnenabstimmung unterbreitet werden müssen.

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass die Sanierung der bestehenden Anlage inklusive Erweiterungen aktuell auf rund CHF 18.5 Mio. geschätzt wird. Ein vollständiger Neubau in Holzbauweise würde demgegenüber voraussichtlich Kosten von rund CHF 24 Mio. verursachen.

Der Gemeinderat erachtet es deshalb als sinnvoll, die Sanierung des Schulhauses Blumenfeld weiterzuverfolgen und hierfür die notwendigen Planungsgrundlagen zu erarbeiten.

ANTRAG

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung für die nächsten Projektphasen betreffend Schulhaus Blumenfeld (Wettbewerbsbegleitung, Projektwettbewerb nach SIA, Vorprojekt, Bauprojekt inklusive Kostenschätzung sowie Baubewilligungsverfahren) einen Planungskredit von CHF 1'920'000.00 inklusive Mehrwertsteuer sowie Reserve beziehungsweise Kostenungenauigkeit zu bewilligen.
2. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Zustimmung zur Sanierung des Schulhauses Blumenfeld auf der Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie.

Patrick Marti schildert die Ausgangslage. Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat in den vergangenen 30 Jahren ihre Hochbauten, mit Ausnahme des Sportzentrums, wenig unterhalten und auch wenig investiert. Es besteht ein grosser aufgelaufener Investitionsbedarf, der uns jetzt einholt. Zuchwil hat zwar genügend Schulraum, was die Quantität anbelangt, aber die Qualität entspricht weder baulich noch pädagogisch den aktuellen Anforderungen. Mit der Immobilienstrategie wurden sämtliche Gebäude erfasst und die Investitionen priorisiert. Dabei weist das Schulhaus «Blumenfeld» den dringlichsten Handlungsbedarf aus. In den nächsten 20 Minuten wird der Versammlung das Vorgehen einer Totalsanierung des Schulhauses «Blumenfeld» aufgezeigt.

Patrick Marti begrüsst als Berichterstatter Christoph Abbühl, Leiter Abteilung Planung und Bau und Stefan Rudolf, FLURY und RUDOLF Architekten, Solothurn. Für Fragen zur Kosten-schätzung steht Sabir Aliu, Anderegg Partner AG, Architektur und Baumanagement zur Verfü-gung, für inhaltliche Fragen Alexandra Müller, Schulleiterin der Schulhäuser «Blumenfeld» und «Unterfeld» sowie Stephan Hug, Leiter Abteilung Bildung und Schuldirektor.

Christoph Abbühl führt in das Geschäft ein. Patrick Marti hat es erwähnt, das Schulhaus «Blumenfeld» ist dringend sanierungsbedürftig und die Liegenschafts-/Gebäudestrategie ist für die Einwohnergemeinde Zuchwil von grosser Bedeutung. In der im Jahr 2024 erarbeiteten Gebäudestrategie figuriert das Schulhaus «Blumenfeld» an oberster Stelle. Das Schulhaus muss unbedingt angegangen werden. Ein Vorhaben, bei dem es letztendlich um Millionen gehen wird.

Weiter schildert er die einzelnen Verfahrensschritte im Projekt. In einer ersten Phase wurde das Projekt schon relativ tief angeschaut. Es wurde eine sogenannte Machbarkeitsstudie erarbeitet, an welcher bereits Fachplanerinnen und -planer mitgearbeitet haben. Eine bauliche Zustandsanalyse wurde gemacht, das Tragwerk angeschaut, Heizung, Technik usw. Da befin-det sich vieles in einem schlechten Zustand. Wie das überall bei öffentlichen grossvolumigen Gebäuden der Fall ist, sind die Kosten sehr hoch. Allein die Planung geht ins Geld. Der Ablauf gestaltet sich +/- immer gleich. Es braucht ein entsprechend qualifiziertes Verfahren, sprich einen Wettbewerb oder einen Studienauftrag nach SIA. Die Arbeiten müssen öffentlich ausge-schrieben werden, es gilt das öffentliche Beschaffungsrecht. Wenn das Siegerprojekt auser-koren ist, wird dieses nachher in ein sogenanntes Vorprojekt eingegossen, weiterentwickelt in ein Bauprojekt, in einen Kostenvoranschlag hinein, in dem man immer tiefer und näher an die entsprechenden Kosten herankommt und letztendlich muss noch das eigentliche Baugesuchs-verfahren vorbereitet und durchgeführt werden. Dort werden dann vielleicht noch gewisse Auf-lagen und Bedingungen stipuliert und für den Bauentscheid müssen allenfalls auch noch Kosten mitberücksichtigt werden. Erst dann, wenn diese Phase durchlaufen ist, wissen wir, wie hoch der zu beantragende Baukredit sein wird. Aus heutiger Sicht wird die Sanierung rund CHF 20 Mio. kosten, ergo wird es eine Urnenabstimmung geben. Derzeit sind wir mit der Planung/Entwicklung aber noch nirgends, sagt Christoph Abbühl.

Architekt Stefan Rudolf wird nun ausführen, was bis jetzt herausgefunden und gemacht werden konnte. Wir hoffen, dass die Gemeindeversammlung dem zustimmt. Wie in der Immobilien-/ Gebäudestrategie dargelegt ist, soll jedes Gemeindegebäude sukzessive bis ins Jahr 2040/50 saniert werden. Dabei wird immer nach dem oben geschilderten Mecano verfahren. Wenn mit dem Schulhaus «Blumenfeld» wie geplant vorangegangen werden könnte, wäre das ein Meilenstein. Daraus könnten wertvolle Erfahrungen gesammelt und die weiteren sanie-rungsbedürftigen Gebäude nach dem gleichen Prinzip durchgearbeitet werden.

Die Einwohnergemeinde Zuchwil zählt knapp 30 gemeindeeigene Gebäude. Viele Schulhäuser, Kindergärten, aber auch das Gemeindehaus, das Feuerwehrmagazin etc. Die Liegenschaften im Finanzvermögen müssen immer à jour gehalten und betrieben werden. Mit den Worten, dass man halt irgendwann einen grösseren Betrag in die Finger nehmen muss, schliesst Christoph Abbühl seine Berichterstattung. Für detaillierte Informationen gibt er das Wort weiter an Stefan Rudolf.

Stefan Rudolf dankt für die einleitenden Worte und dafür, dass er die Machbarkeitsstudie in diesem Rahmen vorstellen darf. Er informiert über die bisher vorgenommenen Schritte im Projekt, wie diese auch den vorliegenden Unterlagen entnommen werden können. Es wurde eine Gebäudeanalyse gemacht und ein Raumprogramm erarbeitet für die Art und Weise wie man heutzutage im Schulhaus «Blumenfeld» arbeiten will. Um herauszufinden, wie das Raumangebot für einen zeitgemässen Unterricht in dem Bestand untergebracht werden kann, wurde eine Machbarkeitsstudie gemacht. Auf der Basis der Machbarkeitsstudie wiederum wurde eine bereits relativ detaillierte Grobkostenschätzung gemacht. Die strategischen Überlegungen haben ergeben: Erhalt, Unterhalt oder Ersatz des bestehenden Baus.

Um all die Arbeiten möglichst breit abstützen zu können, wurde ein grösseres Planungsteam zusammengestellt. In Zusammenarbeit mit BSB + Partner, Biberist wurde das Tragwerk analysiert und mit IMP-Bautest AG wurden Materialprüfungen von den bestehenden Wänden und tragenden Betonmauern gemacht. Vertieft angeschaut wurde der Brandschutz und eine Schadstoffanalyse wurde gemacht. Die Sicherheit und Hindernisfreiheit wurden begutachtet. Mit der Arbeitsgruppe, bestehend aus Stephan Hug, Leiter Abteilung Bildung und Schuldirektor, Alexandra Müller, Schulleiterin «Blumenfeld» und «Unterfeld», Christoph Ischi, Hauswart Schulhaus «Blumenfeld» und Vertretungen der Flury und Rudolf Architekten wurde an zwei Workshops das Raumprogramm erarbeitet. Die Kosten wurden von der Anderegg Partner AG ermittelt.

Wir haben herausgefunden, dass im eigentlichen Schulhaus, was das Tragwerk und insbesondere den Hochbau, was die Erdbebensicherheit betrifft, kleine Massnahmen notwendig sind. Einzelne Wände müssen verstärkt werden, um wieder den heutigen Normen gemäss à jour zu sein. Die gesamte Liegenschaft wurde auf Schadstoffe untersucht. An einzelnen Stellen wurden Schadstoffe festgestellt, die allerdings keinen sofortigen Handlungsbedarf erfordern. Diese können im Zuge der Sanierung eliminiert werden.

Das Tragwerk zeigt, dass der gut und dauerhaft erstellte Beton als Skelett-Bau in einem guten Zustand ist und die Eisen gut überdeckt sind. Gemäss einer neueren Norm müssen alle Glasflächen eine Absturzsicherung darstellen. Bei der Überprüfung der Glasflächen wurde festgestellt, dass einzelne Gläser diese Funktion nicht erfüllen und ersetzt werden müssen.

Ein sehr wichtiges Moment ist der Brandschutz. Es hat einzelne Fluchtwege, die gesichert werden müssen. Dabei wurde auch ein Augenmerk darauf geworfen, dass keine Gegenstände in den Fluchtwegen lagern. Auch das Mängel, die im Zuge der Sanierung in Angriff genommen werden können.

Dann das Thema Sicherheit und hindernisfreies Bauen. Das hindernisfreie Bauen ist ein wichtiges Thema. Mit einem Rollstuhl kommt man im Schulhaus «Blumenfeld» nur bis ins Erdgeschoss eines Klassentraktes, in den Mehrzweckraum. Man kann mit einem Rollstuhl nicht in die Turnhalle oder in Klassenzimmer gelangen. Dieser Mangel muss behoben werden.

Das Raumprogramm soll als Leitfaden für die Machbarkeitsstudie dienen. Die Arbeitsgruppe hat einen Lokalausweis eines Referenzschulhauses in Burgdorf genommen. Im Schlussworkshop wurde der von der Arbeitsgruppe ausgearbeitete Vorschlag gespiegelt. Aufgefallen ist insbesondere, dass für einen zeitgemässen Schulbau Gruppenräumen fehlen. Im Schulhaus «Blumenfeld» hat es Klassenräume, aber keine Gruppenräume. Dann braucht es auch mehr Sonderunterrichtsräume für z.B. Deutsch als Zweitsprache und sogenannte Lernlandschaften.

Lernlandschaften, in denen Kinder und Jugendliche zum selbstorientierten Lernen animiert werden können. Das sind in etwa jene Punkte, wo geschaut wurde, wie man das in der bestehenden Struktur unterbringen kann.

Das Raumprogramm ist mit dem Gemeinderat noch nicht gespiegelt. Auf der Basis des Raumprogramms wurde die Machbarkeitsstudie erarbeitet. Dergemäss soll der Kindergarten und die Hauswartwohnung im Westen belassen werden. In den oberen Stockwerken, wo jetzt die Schulklassen untergebracht sind, sollen konzentriert vorallem die Räumlichkeiten für die Lehrpersonen und Fachunterrichtsräume eingerichtet werden. Das ist jener Bereich mit den Lärmemissionen (roter Platz, Turn-/Pausenplatz). Die Arbeitsgruppe ist der Auffassung, dass die erwähnten Räumlichkeiten dort idealer sind. Auf der Ostseite, von wo man schon fast in einen Park gelangt, soll ruhiges Lernen im Vordergrund stehen und gefördert werden. Das ruhige Lernen soll ebenerdig auf einem einzigen Geschoss abgebildet werden. Alle Klassenunterrichts- und Gruppenräume in denen konzentriertes Lernen gefördert werden kann. Damit im hinteren Bereich Gruppenräume eingerichtet werden können, soll die Südfassade leicht nach vorne versetzt werden. Dadurch kann es dort auch wieder Gruppenräume geben. Alle Schulzimmer können mit einem individuellen Aussenraum ergänzt werden und für die unterschiedlichen Lernzyklen, 1./2., 3./4. und 5./6. Klasse kann es unterschiedliche Eingänge geben, falls erforderlich.

Eine wichtige Nutzung innerhalb des Konglomerats ist auch die Turnhalle. Eine Turnhalle, die auch von extern und als Aula genutzt werden kann. Ein wichtiger Aspekt dabei war auch, dass zum einen die externe Nutzung verbessert und zum anderen sichergestellt werden kann, dass sich maximal 50 Personen in der Turnhalle aufhalten. Dazu braucht es zwei Fluchtwege. Zurzeit hat es nur einen Fluchtweg. Der zweite Fluchtweg, der gemacht werden muss, könnte auch als Zugang für externe Vereine, Veranstaltungen etc. genutzt werden.

Auf der Basis der Machbarkeitsstudie wurde von Anderegg Parnter AG eine Grobkostenschätzung gemacht. Gewisse Sachen wurden einberechnet, gewisse nicht. Stefan Rudolf macht darauf aufmerksam, dass die benötigten Provisorien nicht einberechnet wurden, weil das «Blumenfeld» nicht das einzige sanierungsbedürftige Schulhaus ist. Weitere Schulhäuser werden folgen. Darum ist eine Option, dass die Einwohnergemeinde Zuchwil die Provisorien kauft und diese dann wiederverwenden kann. Das ist der Grund, warum die Provisorien in der Kostenschätzung nicht miteinberechnet wurden. Einberechnet ist z.B. die neue Möblierung oder die Hälfte davon. Wir sind davon ausgegangen, dass man die eine Hälfte noch brauchen kann, die andere würde man ersetzen. So gibt es gewisse Abgrenzungen.

Wir befinden uns in einem sehr volatilen Preiseumfeld. Zwischen dem Jahr 2022 und heute sind die Preise um rund 15% angestiegen. Dieser Preisanstieg wurde in der Kostenschätzung berücksichtigt, aber wir bilden den heutigen Stand ab. Je nachdem wie sich die Preise weiterentwickeln, werden sich auch die Kosten anders entwickeln. Das ist jetzt nur der Zusammenzug der gesamten Kostenberechnung, den ihr auch auf der gemeindeeigenen Website einsehbar war. Stefan Rudolf sagt, dass wirklich alles angeschaut wurde, was es anzuschauen gibt, bis zu den Honoraren. Basierend auf der Machbarkeitsstudie sind wir für den gesamten Umbau auf eine Kostenschätzung von CHF 18,68 Mio. gekommen.

Kostenmässig wurde auch die Eventualität eines Neubaus angeschaut. Ein Neubau massiv mit Beton- und Mauerwerk käme auf rund CHF 21 Mio., im Holzbau auf rund CHF 24 Mio. Auf der Basis von diesen Kosten wurde entschieden, mit der bestehenden Struktur weiterzufahren. Sie ist gut, flexibel und erlaubt die Aufnahme des Raumprogramms. Aus diesem Grund soll die

Struktur beibehalten werden, auch weil das ein Teil des Nachhaltigkeitskonzeptes der Einwohnergemeinde Zuchwil ist.

Die Gemeindeversammlung stimmt heute Abend von den Honoraren bis und mit Baugesuch ab. D.h., über ein Qualitätsverfahren für einen Studienauftrag oder einen Wettbewerb, damit ein gutes und richtiges Projekt gefunden werden kann, welches nachher weiter zu einem Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag ausgearbeitet wird. Auf der Basis des Kostenvorschlages würde die Gemeindeversammlung über den eigentlichen Baukredit abstimmen. Vorausgesetzt der Baukredit wird genehmigt, würde dann das Baugesuch erarbeitet. Mit der Machbarkeitsstudie sind wir sehr früh in den Kosten drin.

Da wir uns noch in der Phase befinden, in der wir eine gewisse Unsicherheit haben, wurde eine Reserve von 20% aufgenommen, die am Schluss ausgewiesen werden. Wir nehmen die Reserve in den Kredit hinein, damit der Kredit auch tatsächlich einen Deckel darstellt. Damit beschreiten wir denselben Weg wie der Kanton. Sprich, die Gemeindeversammlung stimmt jetzt über CHF 1,92 Mio. für den Planungskredit bis und mit Baubewilligungsverfahren ab.

Stefan Rudolf informiert über das weitere Vorgehen. Wenn der Planungskredit heute Abend genehmigt wird, würde ein Studienauftrag/ein Wettbewerbsverfahren aufgelegt und der Gemeinderat müsste das Raumprogramm verabschieden. Auf der Basis vom Ergebnis des Studienauftrages würde das Bauprojekt und der Kostenvoranschlag erarbeitet. Wenn dereinst der Baukredit angenommen wird, würde nachher das Baugesuchsverfahren eingeleitet und umgesetzt.

Patrick Marti stellt die Eintretensfrage.

Eintreten ist nach Meinung von **Michael Vescovi** unbestritten. Ihm stellt sich aber eine rechtliche Frage. Aus seiner Sicht ist der Beschlussesantragspunkt 2 «Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Zustimmung zur Sanierung des Schulhauses Blumenfeld auf der Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie» nicht kongruent mit dem Protokollauszug Nr. 40/26 vom 12. Mai 2026. *(Protokollauszug: Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil beschliesst:*

1. *Die Sondervorlage «Schulhaus Blumenfeld» wird genehmigt.*
2. *Der Grundsatzentscheid wird gefasst: Die Sanierung des Schulhauses Blumenfeld wird weiterverfolgt.*
3. *Für die nächsten Projektphasen – Wettbewerbsbegleitung, Projektwettbewerb nach SIA, Vorprojekt, Bauprojekt mit Kostenschätzung, Baubewilligungsverfahren – wird ein Planungskredit von CHF 1.92 Millionen bewilligt.*

Diese Divergenz soll vor der inhaltlichen Diskussion geklärt werden.

Patrick Marti fragt nach, worin die Differenz besteht. **Michael Vescovi** antwortet, dass seiner Meinung nach der Gemeinderat nie beschlossen hat, wonach die Gemeindeversammlung heute Abend auf der Basis der Machbarkeitsstudie über die Sanierung beschliessen soll. **Patrick Marti** entgegnet, dass die Gemeindeversammlung heute über einen Planungskredit entscheiden wird. **Michael Vescovi** fragt weiter, ob er vor oder nach dem Eintreten einen Antrag stellen kann. **Patrick Marti** antwortet, dass er, Michael Vescovi an dieser Stelle (vor dem Eintreten) den Antrag stellen soll.

Michael Vescovi beantragt die Streichung des Antragspunktes 2, da dieser nicht mit dem Gemeinderatsbeschluss übereinstimmt. Sollte er sich irren, könnten die im Saal anwesenden Damen Gemeinderätinnen und Herren Gemeinderäte intervenieren.

Patrick Marti klärt nach Rücksprache mit Stefan Rudolf, dass es um die Sanierung oder einen Neubau geht. Der Gemeinderat hat beschlossen, das Schulhaus zu sanieren. **Michael Vescovi** kontert. Aber nicht auf der Basis der Machbarkeitsstudie. Wir werden nachher darauf zurückkommen, sagt **Patrick Marti** und gibt das Wort zum Eintreten wieder frei.

Urs Jeseneg stellen sich zwei Fragen.

1. Gehe ich, Urs Jeseneg richtig in der Annahme, dass die Gemeindeversammlung nur noch über die Sanierung befindet und die anderen beiden Varianten nicht mehr diskutiert werden?
2. Warum wird die Gemeindeversammlung nicht darüber ins Bild gesetzt, dass der Schulraum wirklich gebraucht wird? Die Gemeindeversammlung könnte auch sagen, ins «Blumenfeld» wird nichts mehr investiert. Wir machen das Schulhaus dem Erdboden gleich, denn wir haben genügend andere Schulräumlichkeiten oder erstellen anderswo einen Neubau. Urs Jeseneg erachtet den Antrag, in dem es um einen namhaften Planungskredit geht, für schlecht. Immerhin weiss er jetzt, dass nur noch die Sanierung des Schulhauses zur Diskussion steht. Aber scheinbar hat die Gemeindeversammlung dazu nichts zu sagen, sagt Urs Jeseneg konsterniert. Er ist der Meinung, dass es eine andere, wesentlich kostengünstigere Lösung gibt, als die nun präsentierte. In Bellach zum Beispiel wurde ein modulares Schulhaus gebaut. Dort haben 4 Schulzimmer CHF 2,2 Mio. gekostet, ein Ausbau auf 8 Schulzimmer CHF 4 Mio. In Zuchwil stehen CHF 24 Mio. im Raum. Den vorliegenden Kostenangaben schenkt Urs Jeseneg wenig Glauben.

Urs Jeseneg stellt den Zusatzantrag, dass die Gemeindeversammlung nicht ausschliesslich über den Kredit befinden soll, sondern auch kostengünstigere Varianten (Bsp. [modulare] Holzbauvariante) anschaut und die Kosten der CHF 24 Mio. überprüft. Denn es geht um viel Geld! Und es wäre schön, wir hätten eine Jurierung.

Christoph Abbühl meldet sich zu Wort. Er begrüsst den wichtigen Input seines Vorredners und ergänzt, dass bei dem qualifizierten Verfahren mehrere Architektur-/Planungsbüros mitmachen werden und zuhänden der Jury genau diese Aspekte prüfen und checken.

Die Ergänzung vermag **Urs Jeseneg** nicht zu beruhigen. Der Kredit kommt aus der Berechnung des Architekturbüros heraus für eine Sanierung und nicht für einen Neubau. Der Gemeindeversammlung ist nicht klar, über was sie heute Abend abstimmen soll. Eine Ausschreibung nur für die Sanierung, schliesst die Variante eines Neubaus aus.

Wir haben eine konventionelle Bauart von etwa CHF 21 Mio. und eine in Holzkonstruktion von CHF 24 Mio., mit einem Sicherheitswert von +/- 21%. D.h., es ist eine grobe Schätzung. In der Rechnung sind CHF 24 Mio. Eine relativ grosse Differenz, so Urs Jeseneg. Er moniert, dass so auf die beiden anderen Varianten nicht mehr zurückgekommen werden kann. Des Weiteren gibt er die lange Bauzeit bei einer Sanierung zu bedenken, mit sehr hohen Kostenfolgen für Ersatzteile/-räumlichkeiten. Irgendeinmal sind es dann nicht mehr CHF 19 Mio., sondern CHF 22-24 Mio. Urs Jeseneg will vermeiden, dass etwas Besseres und Kostengünstigeres ausgeschlossen wird.

Sabir Aliu, der die Kostenschätzung gemacht hat, nimmt Stellung. Die Honorarberechnung basiert auf der Sanierungsvariante und auf die Honorare sind 20% Reserve aufgerechnet, sollte man sich im Wettbewerb für die Neubauvariante entscheiden. Mit der Reserve können weitere Varianten geprüft werden.

Patrick Marti wirft ein, dass vorbehaltlich des Eintretens, der Antragspunkt 2 zu streichen wäre, sodass bei der Planung der Wettbewerb für alle Möglichkeiten offen wäre.

Adrian Tschui ist klar der Meinung, dass das Schulhaus «Blumenfeld» unbestrittenermassen einen hohen Sanierungsbedarf aufweist. Er weiss, dass die Haustechnik zum Beispiel in einem katastrophalen Zustand ist. Wäre es aber jetzt nicht klug, einen Rückweisungsantrag zu stellen? Demgemäss von Anfang an formuliert wird, dass der Gemeinderat bis und mit Vorprojekt mit Kredit das Ganze erarbeitet. Sprich, rechtlich nicht eine Rückweisung macht, den Wettbewerb ausschreibt und offen formuliert und die günstigste Variante daraus wählt.

Patrick Marti hält fest, dass die Gemeindeversammlung Anträge immer anpassen kann. Wenn wir jetzt sagen, wir nehmen den Antragspunkt 1 und streichen den Antragspunkt 2 und halten ergänzend fest, dass der Wettbewerb ergebnisoffen für alle Varianten ist. Dann haben wir den Rahmen und den gesprochenen Projektkredit, sodass der Wettbewerb durchgeführt werden kann. Der Antragspunkt 2, dass man das Schulhaus «Blumenfeld» fix saniert, würde gestrichen werden.

Auf Nachfrage von **Adrian Tschui** bestätigt **Stefan Rudolf**, dass das Vorprojekt/Bauprojekt und das Baubewilligungsverfahren im Planungskredit schon drin enthalten sind. Wobei, die Basis ist die Machbarkeitsstudie/das Raumprogramm, das im Gemeinderat noch nicht gespiegelt ist.

Adrian Tschui denkt laut über den Antrag nach, dass man das jetzt bis und mit Wettbewerb macht und nachher mit dem vor die Gemeindeversammlung kommt. Wäre das ein sinnvolle Variante? **Stefan Rudolf** antwortet, dass es möglich ist, mehrere Stufen einzuführen.

Adrian Tschui weiter. Es braucht dann keine Stufen mehr, wenn man weiss, wohin die Reise gehen soll. **Stefan Rudolf** mahnt zur Vorsicht, auf der Basis des Studienwettbewerbsergebnisses den Baukredit zu holen. Er rät dazu, eine Stufe weniger einzuführen. **Adrian Tschui** beantragt die Einführung einer zusätzlichen Stufe.

Patrick Marti stellt noch einmal die Eintretensfrage. Die Gemeindeversammlung tritt grossmehrheitlich bei wenigen Nein-Stimmen und wenigen Enthaltungen auf das Geschäft ein.

Patrick Marti fasst aus der Diskussion heraus die Antragstellungen zusammen:

Antragspunkt 1 wird wie folgt modifiziert: Die Gemeindeversammlung befindet heute Abend über den Kredit. Nach erfolgtem Wettbewerbsverfahren wird der weitere Verlauf noch einmal durch die Gemeindeversammlung bestätigt. Das wäre fix im Antrag drin. Man hätte den Kostenrahmen gesprochen, aber noch einmal eine Bremse drin, dergemäss die Gemeindeversammlung über den Wettbewerb entscheiden würde. Das ist möglich und wäre dem Genüge getan.

Und wenn man den Antragspunkt 2 streichen würde, wäre es auch ergebnisoffen. Die Ergebnisoffenheit würde im Antrag stipuliert.

Michael Vescovi spricht, dass jetzt wiederholte Male gesagt wurde, wonach das Raumprogramm vom Gemeinderat noch nicht gespiegelt wurde. Das Raumprogramm wurde von Fachpersonen erarbeitet, die das brauchen und bestellen.

Störend findet Michael Vescovi, dass das ohne politische Vertretung stattgefunden hat. Auf der Basis von einem Raumprogramm, das von der Schulleitung und der Abteilung Planung und Bau erarbeitet und vom Hauswart selbst angeleitet wurde. Das ist alles schön und gut und auch richtig. Es sollen gute Räume sein. Aber, es hat noch keine politische Diskussion über die eigentliche Bestellung stattgefunden. Das ist das Raumprogramm. Bevor man irgendetwas

weitermacht, soll eine Arbeitsgruppe, die politisch bestückt ist, zusammensitzen und das Geschäft gründlich und sorgfältig angehen. Was wir jetzt machen, ist ein völliges Flickwerk. Wir landen wieder irgendwo, der Prozess ist schon viel zu weit fortgeschritten. Wir werden nicht richtig abgeholt. Es funktioniert aus meiner Sicht einfach wieder nicht, sagt der sichtlich enervierte Michael Vescovi. Am Schluss kostet es einfach wieder ganz viel Geld. Die Politik hat eigentlich nie über diese Bestellung geredet. Michael Vescovi kennt keine Gemeinde, die das so macht.

Michael Vescovi spricht sich gegen einzelne Zwischenanträge aus, die einem Schnellschuss gleichkommen. Er plädiert dafür, das Geschäft zurückzuweisen und eine gemischte Arbeitsgruppe (Politik, Verwaltung, Fachleuten) einzusetzen.

Vielleicht bleibt das Raumprogramm genauso wie es ist, aber dann ist es politisch begleitet worden. Dann kann gegenüber der Bevölkerung auch glaubhaft kommuniziert werden, was uns unsere Schülerinnen und Schüler Wert sind.

Zwischen Patrick Marti und Michael Vescovi findet ein Schlagabtausch statt.

Michael Vescovi stellt den Antrag auf Rückweisung des Geschäfts. Das Geschäft soll begleitet von einer politisch bestückten Arbeitsgruppe gründlich erarbeitet werden. **Patrick Marti** greift korrigierend ein. Die Gemeindeversammlung ist auf das Geschäft eingetreten, ein Rückweisungsantrag kann nicht mehr gestellt werden. **Michael Vescovi** betont, dass es einen Unterschied zwischen Nichteintreten und Rückweisung gibt. Ein Rückweisungsantrag kann jederzeit gestellt werden. Dazu ist die Gemeindeversammlung legitimiert. Dann wird das Geschäft noch einmal vorgelegt. Ansonsten kann der im Saal anwesende Chef des Amtes für Gemeinden sicherlich weiterhelfen. **Patrick Marti** dankt für die Zitat «sympathische Belehrung». Der Aussage, dass kein politischer Prozess stattgefunden haben soll, widerspricht Patrick Marti vehement. Der Gemeinderat hat diese Unterlagen gesehen und mit dem Prädikat «gut» quittiert. **Michael Vescovi** wieder: «Entschuldigung, es ist jetzt mehrmals gesagt worden, es sei noch nicht vom Gemeinderat gespiegelt worden. Mehrfach! Also entscheidet, was ihr gemacht hat und was nicht und kommt mit sauberen Anträgen.» *Zitatende*

Patrick Marti ruhig, aber mit bestimmter Stimme wiederholt, dass das Geschäft unter Beilage des nun vorliegenden Raumprogrammes im Gemeinderat behandelt wurde. So viel zum Thema, man hätte sich nicht politisch damit auseinandergesetzt. Auch wenn es mehrfach gesagt wurde.

Gemäss Stefan Rudolf würde es für die weitere Planung und einen ergebnisoffenen Wettbewerb einen Kredit in der Grössenordnung von CHF 500'000 brauchen.

Reto Vescovi will sein Votum weniger emotional halten. Er möchte vorneweg feststellen, dass es zur Machbarkeitsstudie mit der Kostenberechnung nichts zu beanstanden gibt. Die ist tipp-top und bringt gute Ideen hervor. Aber ein 18.5 Mio.-Projekt an einer Versammlung einfach durchzuwinken ist unseriös. Wie lange hat der Gemeinderat das Grossprojekt diskutiert? Das Raumprogramm ist das Hauptding der Bestellung. Letztendlich stellt sich die Frage, ob die Einwohnergemeinde diese Investition vermag. Irrtum vorbehalten hat das Schulhaus «Blumenfeld» einmal 18 Klassenzimmer gehabt. Es geht darum, ein Schulhaus für 7 Klassen zu haben und es wird festgestellt, dass dafür 18 Schulzimmer nicht reichen. Wir brauchen einiges Mehr an Geld.

Reto Vescovi, der andernorts auch Bauherrenbegleitungen macht, informiert, dass er an zwei Schulhausprojekten mitgearbeitet hat. Ein vergleichbares Schulhaus mit 29 Klassenzimmern. Kostenpunkt: CHF 38 Mio. und ein Schulhaus mit 18 Schulzimmern, das allerdings nicht direkt

vergleichbar ist, weil es eine Sonderschule ist. Ich kann das begutachten und vielleicht sagen, wo es noch Stellschrauben hat. Aber, die Politik hat das Geschäft/Projekt angeschaut. Entschuldigung, wenn ich das so sage, aber der Gemeinderat hat seinen Job nicht gemacht. Ein solches Geschäft für so viel Geld. Wir setzen Massstäbe für die Sanierung der Schulhäuser Zelgli, Pisoni und Unterfeld. Die Massstäbe können nachher nicht ausgesetzt werden. Die Auswirkungen der Millionenbeträge dürften für die Einwohnergemeinde Zuchwil in etwa 4-Steuer-Prozent sein. Reto Vescovi will nicht schwarzmalen und sagen, dass wegen des Blumenfeld-Projektes die Steuern erhöht werden müssen, aber man muss andernorts Geld einsparen. Dabei wir Reto Vescovi Angst und Bange. Er vertritt die Meinung, dass der Gemeinderat die Bestellung anschauen muss.

Andrian Tschui stellt den Ordnungsantrag, dass jetzt über CHF 500'000 bis und mit Wettbewerb abgestimmt wird.

Ein Raunen geht durch den Saal.

Reto Vescovi tritt ans Mikrofon. Wenn die Gemeindeversammlung dem Ordnungsantrag zustimmt, heisst das, dass der Wettbewerb mit dem Raumprogramm durchgeführt wird. Und genau da ist der «Hund begraben». Wir müssen zuerst das Raumprogramm angehen.

Patrick Marti versucht in den Wirren der Diskussion und den Antragstellungen den Überblick zu behalten und dankt im Bedarfsfall um Unterstützung.

Patrick Marti bringt den Rückweisungsantrag von Michael Vescovi (Rückweisung des Geschäfts) zur Abstimmung.

Der Rückweisungsantrag wird mit 52 Ja zu 83 Nein abgelehnt.

Patrick Marti bringt den Ordnungsantrag von Adrian Tschui zur Abstimmung.

Der Ordnungsantrag wird mit 49 Ja zu 78 Nein abgelehnt.

Stephan Hug weiss aufgrund seiner jahrelangen Erfahrung an Schulen und auch als Stiftungsratspräsident des KIJUZU, dass zuerst einmal die betroffenen Personen eingeladen werden. Das sind vor allem Lehrpersonen und die Schulleitung(en) des entsprechenden Schulhauses. Stephan Hug meint, dass im Schulhaus «Blumenfeld» tatsächlich 18 Klassen inklusive Kindergartens untergebracht sind. Zuchwil zählt heute 1000 Schülerinnen und Schüler. In den letzten Jahren ist die Schülerzahl stetig gestiegen. Stephan Hug ist überzeugt, dass Raum gebraucht wird. Es ist wahrscheinlich eine einmalige Chance mit neuen, wegweisenden Ausrichtungen an einen solchen Schulhausbau heranzugehen. Konzeptionell etwas Neues ist, dass jedes Schulzimmer auch eine Erweiterung hinaus ins Grüne hat. Wir können längerfristig nicht mehr in den Dimensionen arbeiten, wie wir sie heute haben. Und was auch nicht vergessen werden darf, ist, dass die Kinder heute ganz anders aufwachsen, als wir (Boomer-Generation und älter) noch aufgewachsen sind.

Melanie Renda meldet sich einerseits beziehend auf das Votum von Stephan Hug und andererseits auf die Finanzierung zu Wort.

zum Raumbedarf: Wir wissen alle, dass Kinder aus dem Zentrum schon heute ins Schulhaus «Blumenfeld» verlagert werden müssen. Melanie Renda fragt, ob man davon ausgehen muss,

dass in Zukunft noch mehr Kinder im Schulhaus «Blumenfeld» unterrichtet werden oder geht ihr schulkonzeptionell davon aus, dass es im «Blumenfeld» so viele Kinder geben wird.

zur Finanzierung: Es wurde ausgeführt, dass die Kosten mit einer Reserve von 20% berechnet wurden, weil allenfalls auch von einem Neubau oder Holzmodular-Bau ausgegangen werden muss. Da nach SIA immer 20% Reserve einberechnet werden, stellt sich Melanie Renda die Frage, ob nicht mehr Reserve einberechnet werden müsste, damit die Standards noch eingehalten werden können.

Stephan Hug beantwortet die Frage dahingehend, dass Zuchwil 3 Primarschulhäuser hat. wovon das «Blumenfeld» das am zentral gelegenste ist. Vorallem zwischen dem Schulhaus «Pisoni» und dem «Blumenfeld» gibt es Schnittstellen. Es besteht nicht die Absicht, mehr als die 18 Klassen zu bilden. Es wird nicht grösser werden, es wird gleich bleiben. Stephan Hug denkt, dass die Schülerzahlen in den nächsten 4-5 Jahren konstant hoch bleiben, nachher dürften sie vermutlich leicht sinken. Ferner geht er nicht davon aus, dass die Kinder deswegen dann einen längeren Schulweg haben werden. Zudem kann nicht genau gesagt werden, wo die Grenze ist. Manchmal gibt es im östlichen Ortsteil mehr Kinder, manchmal im westlichen.

Patrick Marti schreitet zur Abstimmung

Vera Künzler Rutz ist nicht klar, über was die Gemeindeversammlung jetzt abstimmen wird. Sie unterstreicht, dass die Gemeindeversammlung unbedingt genau wissen muss, worüber sie abstimmt. Die Gemeindeversammlung muss wissen, dass wenn sie Ja sagt zum Antragspunkt 1 auch Ja sagt zum Antragspunkt 2. Vera Künzler Rutz stellt konkret die Frage, ob es im Antrag um eine Sanierung oder um einen Neubau, sei es aus Beton oder Holz oder was auch immer geht. Ist das offen?

Patrick Marti verneint, dass offen ist und verweist auf den Originalantrag. **Vera Künzler Rutz** spricht, dass da nichts über die Variante(n) steht und auch nicht, dass es um die Sanierung geht. Das steht beim Antrag 2.

Patrick Marti hält fest, dass der Alternativantrag wäre, dass man das Wettbewerbsverfahren durchführt und ein Kostendach von CHF 500'000 spricht. D.h., nur im Antrag von heute Abend wären die drei Varianten drin? Wenn wir den Antrag 1 annehmen würden, würden wir nur zur Sanierung zustimmen. Habe ich das richtig verstanden?

Patrick Marti fasst zusammen. Es liegt der Originalantrag vor und es gibt den Alternativantrag von Adrian Tschui, lautend auf Genehmigung eines Kredits in Höhe von CHF 500'000 für die Durchführung eines ergebnisoffenen Wettbewerbsverfahrens. Das Wettbewerbsergebnis wird wieder für die Gemeindeversammlung traktandiert und nachher wird ein Planungs- und Projektierungskredite abgeholt.

Vera Künzler Rutz vergewissert sich, dass es im neuen Antrag nur darum, dass man die drei Varianten prüft. **Patrick Marti** bejaht und spricht, dass es einen 3. Antragspunkt geben soll, der besagt, dass der Antragspunkt 2 zu streichen sei.

Patrick Marti stellt die zwei Alternativanträge einander gegenüber.

Alternativantrag 1: Die Einwohnergemeinde Zuchwil führt den Studienwettbewerb durch mit einem Kostendach von CHF 500'000. Anschliessend wird die Gemeindeversammlung über das Wettbewerbsresultat befinden.

Der Antrag wird mit 128 Ja-Stimmen und wenigen Nein-Stimmen angenommen.

Alternativantrag 2: Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung für die nächsten Projektphasen betreffend Schulhaus Blumenfeld (Wettbewerbsbegleitung, Projektwettbewerb nach SIA, Vorprojekt, Bauprojekt inklusive Kostenschätzung sowie Baubewilligungsverfahren) einen Planungskredit von CHF 1'920'000.00 inklusive Mehrwertsteuer sowie Reserve beziehungsweise Kostenungenauigkeit zu bewilligen.

Der Antrag wird mit 49 zu 78 Stimmen abgelehnt.

Der von Patrick Marti zur Abstimmung gestellte Originalantrag wird grossmehrheitlich bei einigen wenigen Nein-Stimmen angenommen.

Patrick Marti schreitet zur Schlussabstimmung des Alternativantrages:

Beschluss: Die Gemeindeversammlung stimmt dem Alternativantrag grossmehrheitlich bei wenigen Gegenstimmen und wenigen Enthaltungen zu.

Patrick Marti dankt für die angeregte Diskussion und den Berichterstattenden für die Ausführungen.

6 Beschluss Nr. 119 - Totalrevision Dienst- und Gehaltsordnung DGO per 1. Januar 2027 - Antrag auf Genehmigung

AUSGANGSLAGE

Das Ziel der Einwohnergemeinde Zuchwil ist es, eine attraktivere Arbeitgeberin zu sein (gemäss Legislaturziel 2021 - 2025 sowie 2025 - 2029). Die Einführung eines neuen Lohnsystems bedingt die Anpassung der DGO.

Mit der Einführung eines Personalausschusses (Partizipation der Mitarbeitenden), der Anpassung der Weiterbildungsbedingungen, der Flexibilisierung der Arbeitszeiten sowie eines schlanken Mitarbeitergesprächs-Prozesses mit Wahl des Leistungszuschlages in Form von Geld oder Ferien und der Einführung eines Betrieblichen Gesundheitsmanagements per 1.1.2026, konnten Verbesserungen erzielt werden.

Das Lohnsystem sowie die Funktionsbewertungen der Einwohnergemeinde Zuchwil mussten aktualisiert werden. Zudem existierten nicht für alle Aufgaben Stellen- und Funktionsbeschriebe. Die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit des Lohnsystems sowie der Einstufungen waren immer wieder Thema unter den Mitarbeitenden. Ebenso die Tatsache, dass nach 16 Jahren die maximale Erfahrungsstufe erreicht wurde.

Die Erfahrungsanrechnung ausserhalb der aktuellen Funktion wurde nicht berücksichtigt.

Mit dem nun vorliegenden System und dem Einbezug aller Mitarbeitenden und Abteilungen via Bewertungsausschuss, wird diesen Anliegen Rechnung getragen. Vergleiche mit anderen Gemeinden zeigen, dass die nun vorliegenden Grundlagen attraktive Anstellungsbedingungen darstellen.

Welche Schritte wurden bisher im Zusammenhang mit der DGO/mit dem neuen Lohnsystem vorgenommen:

- 2024: Kader wie auch Mitglieder des Personalausschusses wurden von M. Weber (Büro a&o) über Aspekte eines Lohnsystems befragt
- 2024: Das Kernteam Lohnsystem hat bestehende Funktionsbewertung überprüft. Diese wurde im Kader verabschiedet.
- 2025: Klausurtagung des Kaders – Entscheid Bewertungsausschuss einberufen, der anhand der Stellenbeschreibungen die Funktionen bewertet
- 2025: Information per Mail an Mitarbeitende über Anpassung Lohnsystem
- 2025: Verabschiedung System im Kader
- 08.01.2025: Info im Gemeinderat über neues Lohnsystem
- 19.02.2026: Verabschiedung Lohnsystem im Gemeinderat und 1. Lesung DGO
- 25.02.2026: 1. Lesung DGO im Kader
- 03.03.2026: Information an unsere rund 120 Mitarbeitende über die Änderungen des Lohnsystems sowie Einblick in die DGO mit Aufforderung um Rückmeldungen - 1 Rückmeldung inkl. sofortiger Klärung
- März 2026: Vorprüfung DGO durch AGEM und Rückmeldung
- 31.03.2026: Rückmeldung zur DGO von PVZ-Mitgliedern (5 schriftliche Stellungnahmen – Teilnahme ca. 15 Personen gemäss PVZ-Präsidenten inkl. Präsident und ein Kadermitglied) – Stellungnahme am 02.04.2026 vorgenommen.

ERWÄGUNGEN

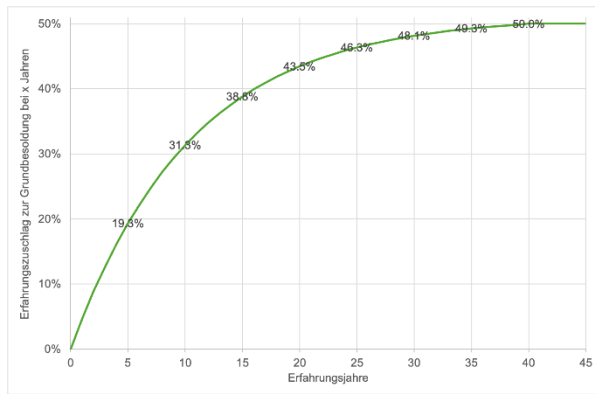
Es wird eine Totalrevision der Dienst- und Gehaltsordnung vorgenommen, da wir uns an die Struktur der Vorlage des Amts für Gemeinden halten müssen. Diese Struktur entspricht nicht der jetzigen DGO. Das neue Lohnsystem wird in der DGO abgebildet. Neuerungen wie z.B. Dienstjahre der Lehrzeit werden berücksichtigt, wenn direkt nach der Lehre eine nachfolgende Anstellung besteht. Anpassungen gemäss Vorlage des AGEMs.

Mit dem neuen Lohnsystem und einer überarbeiteten und übersichtlicheren DGO soll die Gemeinde als Arbeitgeberin ein Stück attraktiver werden.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 30/26 vom 22. April 2026 die totalrevidierte Dienst- und Gehaltsordnung DGO mit 10 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme genehmigt.

AUSWIRKUNGEN

- Neu wird das Lohnsystem 40 statt wie bisher 16 Erfahrungsstufen aufweisen, so dass auch langjährige Mitarbeitende länger von einem Anstieg profitieren können.
- Die Einstiegsgehälter werden höher ausfallen als bisher und werden anschliessend abflachen. Beim heutigen System wies der Anstieg 50 % bei der Stufe 16 aus. Beim neuen System wird der Anstieg auf der Stufe 16 knapp 40 % ausweisen.
- Der Anstieg der Erfahrungsanhebung wird degressiv verlaufen, wie es die nachfolgende Kurve zeigt.



- Die Berechnung der Erfahrungsjahre ist neu. Wir werden beim neuen System auch Berufserfahrungen in anderen Tätigkeiten sowie weitere Erfahrungen berücksichtigen. Somit wird der Einstiegslohn tendenziell höher sein und der Anstieg zu Beginn der Anstellung wird stärker sein als bisher. Mit der Verlängerung der Erfahrungsstufen auf 40 Jahre wird diese finanzielle Mehrbelastung etwas abgefedert.
- Es gilt die Besitzstandswahrung, d.h. der Lohn bleibt und wird nicht verändert, auch wenn anhand der vorgenommenen Bewertungen eure Funktion bisher zu hoch bewertet wurde.
- Der aktuelle Prozess des Mitarbeitendengesprächs bleibt bestehen. Es ändert sich nichts am Leistungszuschlag.
- Einführung einer Marktzulage: Möglichkeit mit einem höheren Lohn einzusteigen, wenn der Markt höhere Löhne als unser System bezahlt. In den Folgejahren ist der Anstieg kleiner, als wenn gemäss Lohnsystem eingestuft. Diese Flexibilität ist ein wichtiges Element in der Mitarbeiterrekrutierung, je nach Arbeitsmarktsituation.
- Mit der Einführung des Bewertungsausschuss werden alle Abteilungen und Mitarbeitenden in den Prozess einbezogen. Der Einstufungsprozess ist transparent, das Lohnsystem verständlich und die Entscheidungen nachvollziehbar.
- Mehrkosten durch Besitzstandswahrung (rund Fr. 350'000.00 – 2.8 % der Lohnsumme der vollen Besitzstände plus 0.5% Lohnsumme der Systemlöhne). Durch Personalwechsel wird dieser Betrag über die Jahre reduziert und gleicht sich zunehmend aus. Mit der Berücksichtigung des vollen Besitzstands verhindern wir Abgänge aufgrund der finanziellen Schlechterstellung gewisser Funktionen. Ziel ist es, das System stabil zu halten und nicht unnötige Abgänge zu provozieren.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die totalrevidierte Dienst- und Gehaltsordnung DGO per 1. Januar 2027 zu genehmigen.

Patrick Marti führt in das Geschäft ein. Seit über zwei Jahren wird intensiv daran gearbeitet, die Dienst- und Gehaltsordnung DGO auf den neuesten Stand zu bringen. Alle Abteilungsleitenden und Hierarchiestufen sind in die Arbeiten integriert gewesen und alle Betroffenen wurden regelmässig informiert und involviert.

Patrick Marti begrüsst die Berichterstattenden Helga Pacini, HR-Verantwortliche und Michael Weber vom Büro A & O Arbeitspsychologie und Organisationsberatung, Bern. Er gibt das Wort ab an Helga Pacini weiter.

Helga Pacini führt aus, dass wie von Patrick Marti bereits erwähnt wurde, der Startschuss für das Projekt vor zwei Jahren erfolgte. Die Einführung eines neuen Lohnsystems schlägt sich auch in der Dienst- und Gehaltsordnung DGO nieder. Anlass, die DGO einer Totalrevision zu unterziehen. Und eines der Legislaturziele ist, dass die Einwohnergemeinde Zuchwil eine attraktive Arbeitgeberin sein soll. Via Befragung wurden bei den Mitarbeitenden deren Bedürfnisse abgeholt und auch das Ergebnis einer themenbezogenen Bachelorarbeit zweier Studierenden der Fachhochschule Nordwestschweiz wurden miteinbezogen. Mit Michael Weber wurde ein externer Partner ins Boot geholt. Michael Weber führte diverse Interviews mit (Kader-) Mitarbeitenden durch, analysierte und hat Empfehlungen zum weiteren Vorgehen abgegeben. Das Kader hat das ganze besprochen und die weiteren Schritte festgelegt. Die Belegschaft wurde informiert und im Verlauf des ganzen Prozesses wurden die Mitarbeitenden weitere dreimal per Mail informiert. Die Personalvereinigung Zuchwil (PVZ) hat im Frühling 2026 eine Veranstaltung durchgeführt, an der die Mitarbeitenden ebenfalls Inputs geben konnten, welche auch in die Arbeit eingeflossen sind. Am 5. Mai 2026 hat eine Informationsveranstaltung stattgefunden, an der die Verantwortlichen auf offene Fragen Antworten geben und Unklarheiten beseitigen konnten. Im Gemeinderat wurde das Projekt «Lohnsystem und DGO» dreimal behandelt. Helga Pacini gibt das Wort weiter an Michael Weber.

Michael Weber hat verschiedene Organisationen, Unternehmungen, Verbände und dgl. bei der Überarbeitung und Einführung von Lohnsystemen begleiten dürfen. Entsprechend ist er auch in Zuchwil zum Handkuss gekommen. Angesichts der fortgeschrittenen Sitzungsdauer wird er sich bei seinen Ausführungen auf den angepassten Prozess rund um das Thema Lohnsystem beschränken. Er wird etwas sagen zu den Neuerungen innerhalb des Lohnsystems, zu den Kostenauswirkungen und was unverändert bleibt.

Rund um das Lohnsystem gibt es verschiedene Prozesse. Einerseits gibt es die Bewertungssystematik und andererseits die verschiedenen Funktionen, die es bei der Einwohnergemeinde Zuchwil gibt. Die Funktionen kann man bewerten und in Relation zueinander bringen.

Das Bewertungssystem wurde durch eine Arbeitsgruppe überarbeitet und im Kader gespiegelt und entsprechend angepasst worden. Ziel war es, die ganze Anwendung der Bewertungssystematik auch wieder auf mehrere Personen zu verteilen, sodass sie transparent und nachvollziehbarer ist. Im Zuge der Arbeiten wurde festgestellt, dass nicht in allen Abteilungen die Stellenbeschriebe gleichermassen fleissig à jour gehalten wurden. Darum haben wir das entsprechend eingefordert, um eine gute Basis zu haben, auf der wir die Funktionen bewerten konnten.

Wir

- haben die verschiedenen Abläufe rund um die Lohnfestlegung angeschaut und sicherstellen wollen, dass das einheitlich angewendet wird
- haben festgestellt, dass das nicht überall ganz gleich angewendet wurde
- wollten festlegen, dass wenn es darum geht, Übersteuerungen über das System zu machen, dass das wirklich ausschliesslich durch das Gesamtkader erfolgen darf und nicht «unter der Hand».

Es geht darum, wann und wie können die Funktionen neu bewertet werden. Auf Antrag zuhänden der Abteilungsleiterin/des Abteilungsleiters hin besteht die Möglichkeit an den Bewertungsausschuss zu gelangen. Über Übersteuerungen muss an der Gesamtkaderveranstaltung diskutiert und entschieden werden.

Ein Teil des Prozesses des Lohnsystems ist auch, dass die Mitarbeitenden stärker miteinbezogen werden. Die Bewertung der Funktionen erfolgte nicht im stillen Kämmerlein, sondern durch einen Bewertungsausschuss. In den Ausschuss wurde aus jeder Abteilung eine Vertretung entsendet. Es gibt verschiedene Hierarchiestufen und verschiedene Berufsgattungen. Das ist innerhalb des Bewertungsausschusses immer ein Ringen. Der Ausschuss hat 76 Funktionen bewertet, es war eine intensive Arbeit. Zum Teil mit den gleichen Ergebnissen, zum Teil mit Veränderungen. Durch das Ringen innerhalb des Ausschusses wissen wir aber, dass das System/die Einreihungen gut austariert sind.

Bisher hatte man innerhalb des Lohnsystems die Möglichkeit, über sogenannte Erfahrungsstufen anzusteigen. Man/frau ist entweder zuunterst oder irgendwo in der Mitte in der Skala eingestiegen. Es hat ein Maximum von 50% Erfahrungszuschlag auf den Einstiegslohn gegeben. Auf den Grundlohn mit der Lohnerfahrung kann man 50% anwachsen. Das bleibt weiterhin so. Bis jetzt war der Anstieg allerdings in 16 Schritten. Entsprechend ist man relativ schnell oben angelangt. Wir möchten den Anstieg verlangsamen und haben jetzt 40 statt der bisher 16 Erfahrungsstufen eingeführt.

Wenn man das bisherige System mit dem neuen System vergleicht, ist, dass man heute bei 16 Erfahrungsjahren zuoberst ist. Neu ist man nach 16 Jahren in etwa bei 40%. 10% also, die man länger «übrig» hat für einen weiteren Anstieg. Der Vergleich zwischen bisher und neu hinkt insofern ein bisschen, als dass die Erfahrungsanrechnung moderat angepasst wurde. Bislang lag der Fokus auf dem Kernberuf. Neu können ausserberufliche Tätigkeiten und Erfahrungen ebenfalls in die Erfahrungsanrechnung einfließen.

Ein Lohnsystem ist immer eine Herausforderung verschiedene Kräfte auszubalancieren. Wir haben einerseits den Anspruch, dass intern eine Lohngerechtigkeit besteht und verschiedene Funktionen miteinander verglichen werden. Andererseits haben wir die Marktwirtschaft. Der Markt bedient verschiedene Funktionen unterschiedlich. Berufe im Sozialbereich zum Beispiel sind tendenziell schlechter bezahlt, als vergleichbare Funktionen in einer anderen Branche. Mit den Kräften, sei das eine Gemeinde, ein Unternehmen, ein Verband usw. muss man umgehen. Man überlegt sich, inwieweit soll/will die Einwohnergemeinde Zuchwil dem Markt allenfalls entgegengehen. Im Ausschuss ist man übereingekommen, dass dem Markt durchaus entgegengegangen werden soll, aber begrenzt. Es wurde eine Marktzulage eingeführt. Eine Marktzulage kann in absolut notwendigen Ausnahmesituationen gesprochen werden, wenn überhaupt. Denn jede Systemabweichung zieht eine Ungerechtigkeit nach sich. Wird nicht um eine Marktzulage herumgekommen, ist das Ziel, dass diese mit der Zeit möglichst wieder abzubauen.

Bei der Überarbeitung eines Lohnsystems hat man im Idealfall am Schluss ein Null-Summen-Spiel. Michael Weber informiert, dass er noch nie ein Projekt gemacht hat, das in ein Null-Summen-Spiel gemündet ist. Es gibt Funktionen, die aufgrund von Veränderungen und der Bewertungssystematik höher eingereiht werden und Funktionen, die vielleicht tiefere Ergebnisse haben. Wenn man sicherstellen will, dass eine tiefere Bewertung zu keiner Lohnkürzung führt, gibt es in der Regel einen garantierten Besitzstand.

Indes kann man diskutieren, ob ein voller oder ein teilweiser Besitzstand gewährt werden soll. Beide Instanzen, Kader und Gemeinderat sind zum Schluss gekommen, dass der volle Besitzstand gewährt werden soll. Wenn wir das Lohnsystem insgesamt anschauen, sind wir mit Blick auf das Bewertungssystem fast im Hick. Bei 0.5% haben wir eine leichte Lohnerhöhung und wenn wir zusätzlich noch den Besitzstand wahren, für die, welche in der Einstufung nach unten korrigiert werden, gibt es im 1. Jahr vorübergehend Zusatzkosten von 2,8%. Dabei handelt es sich um Schätzung, ausgehend vom Personalbestand, der sich unterdessen allerdings verändert hat.

Mit der Zeit wird sich der Besitzstand abbauen. In den nächsten Jahren um 2.4%, 2.6%, 2.8%. Bedingt durch Weggänge und/oder Pensionierungen kann der Abbau noch schneller vorangehen.

Was bleibt gleich? Gleich bleibt, dass niemand einen tieferen Lohn erhält als bisher ⇒ Besitzstand. Wir haben den sogenannten Leistungszuschlag umgewandelt. Die Lohnbänder, wie sie aktuell sind werden unverändert belassen. Wir haben nicht das gesamte System irgendwo angehoben, sondern die verschiedenen Gehaltsklassen, die wir in Zuchwil haben, sind nach wie vor die gleichen Einstiegs- und Endlöhne, die jedes Jahr neu verhandelt werden.

Michael Weber gibt das Wort zurück an Helga Pacini.

Helga Pacini informiert über die wesentlichen Änderungen in der Dienst- und Gehaltsordnung DGO. Die totalrevidierte DGO wurde von der Systematik her der Mustervorlage des Amtes für Gemeinden (AGEM) angeglichen. Inhaltlich wurden die Paragraphen Personalpolitik und Nutzung von IT-Ressourcen gestrichen. Diese werden separat abgebildet. Die Leistungszulage ist aus der Mitarbeiterbefragung heraus entstanden. Dabei wurde der Wunsch geäußert, dass der Leistungsbonus nicht nur monetär gewährt werden sollte, sondern gewählt werden kann zwischen Geld oder Zeit, sprich Ferien. Diese Regelung gilt seit dem Jahr 2024 und wird sehr geschätzt. Betreffend die Treueprämien hat das Kader im Jahr 2023 entschieden, dass Mitarbeitende, die bei der Einwohnergemeinde Zuchwil die Lehre absolviert haben und nahtlos angestellt werden, die Lehrzeit auch angerechnet werden soll.

Bezüglich den Feier- und Freitagen sowie den diversen Urlaubstagen empfiehlt das AGEM, diese Tage ausführlicher abzubilden. Aufgrund des neuen Lohnsystems galt es auch die Anhänge der DGO anzupassen.

Patrick Marti den Berichterstattenden.

Patrick Marti stellt die Eintretensfrage. Auf das Geschäft wird stillschweigend eingetreten.

Patrick Marti gibt das Wort zur Detailberatung frei.

Heinz Nellen bringt zwei Bemerkungen und drei Anträge vor.

§ 31 der DGO lautet.

¹ Die Arbeitgeberin fördert die Weiterbildung der Mitarbeitenden.

² An die Kosten von Weiterbildungen der Mitarbeitenden können - soweit solche Kurse auch im Interesse der Arbeitgeberin liegen - auf Gesuch hin Beiträge ausgerichtet und/oder Arbeitszeit zur Verfügung gestellt werden. [...] Sofern die Weiterbildung auf Weisung der Arbeitgeberin erfolgt, übernimmt diese sämtliche Kosten.

³ Der Umfang der Beiträge bzw. die zur Verfügung gestellte Arbeitszeit richtet sich nach dem Anstellungsgrad, dem Nutzen für die Arbeitgeberin sowie den bewilligten Krediten.

Heinz Nellen, der in seiner beruflichen Laufbahn während vieler Jahre Löhne festlegen und Lohngespräche führen musste, merkt an, dass Arbeitgeber Mitarbeitende zu einer Weiterbildung

verpflichten oder Mitarbeitende aus freien Stücken heraus eine Weiterbildung absolvieren können. In ersterem Fall können auf Gesuch hin Beiträge ausgerichtet und/oder Arbeitszeit zur Verfügung gestellt werden. Auf freiwillige Weiterbildungen gibt es keine Vergütungen. Gestützt auf Abs. 3 wird die Höhe der Vergütung auch noch abhängig gemacht von z.B. dem Beschäftigungsgrad. Heinz Nellen spricht von einer Zwei-Klassen-Gesellschaft, die ihm missfällt.

Heinz Nellen stellt den Antrag, dass nicht unterschieden werden soll zwischen müssen und wollen und für alle die gleiche Regelung gelten soll. Entweder wird das ein bisschen nach unten oder das andere ein bisschen nach oben korrigiert, so dass es eine Angleichung gibt.

Heinz Nellen nimmt Bezug auf den Abs. 2, Stichwort Merkblatt. Aus seiner Sicht ist ein Merkblatt zu Weiterbildungen ein strategisches Papier, das folglich durch den Gemeinderat und nicht durch das Gemeindepräsidium erlassen werden sollte. Der Gemeinderat ist auch ein Stück weit Personalchef.

Patrick Marti informiert, dass es das Merkblatt in einem angemessenen Detaillierungsgrad schon gibt und in Kraft ist. Das Merkblatt fusst auf einem Kaderbeschluss. **Heinz Nellen** regt an, in der DGO sodann auf das Merkblatt zu verweisen.

Zu den Weiterbildungen sagt **Patrick Marti**, dass es eine Verpflichtungszeit gibt. Die Verpflichtungszeit regelt, für welche Summe man sich wie lange verpflichten muss oder pro rata rückerstattungspflichtig wird. Wenn die Einwohnergemeinde Zuchwil jemanden zu einer Weiterbildung verpflichtet, kann sie das Geld nicht zurückfordern. Es gibt Mitarbeitende, die im Rahmen einer angeordneten Weiterbildung Arbeitszeit einer monetären Vergütung vorziehen. Patrick Marti erläutert, dass - ob Geld oder Zeit - die Summe immer gleichbleibt.

Heinz Nellen nimmt Bezug auf § 71, Pensionierung bzw. Erreichen der Altersgrenze
§ 71 Erreichen der Altersgrenze

¹ Das Anstellungsverhältnis der Mitarbeitenden endet grundsätzlich ohne vorangehende Kündigung auf das Ende des Monats, in welchem das für die Geschlechter gleiche Schlussalter von 65 Jahren erreicht wird. Im Einzelfall kann das Gemeindepräsidium den Arbeitsvertrag maximal 5 Jahre verlängern.

² Für Beamte gilt die Wahlperiode. Das Dienstverhältnis endet somit erst mit Ablauf der Wahlperiode. Nach Erreichen des für die Geschlechter gleichen Schlusssalters von 65 Jahren ist eine Wiederwahl resp. eine Neuwahl nicht möglich.

³ Mitarbeitende können im Rahmen der Voraussetzungen, welche sich aus dem jeweils anwendbaren Vorsorge-reglement ergeben, vorzeitig in den Ruhestand treten.

Heinz Nellen stellt den Antrag, dass im Einzelfall statt das Gemeindepräsidium der Gemeinderat den Arbeitsvertrag maximal und jeweils einmalig um 5 Jahre verlängern kann.

Patrick Marti führt aus, dass in der Gemeindeordnung die Anstellungsinstanzen geregelt sind. Für Abteilungsleitende und Gemeindeschreiberin ist der Gemeinderat Anstellungsinstanz, für die anderen Mitarbeitenden das Gemeindepräsidium. Davon ausgehend soll eine Vertragsverlängerung durch das Gemeindepräsidium erfolgen können. Zudem geht Patrick Marti davon aus, dass wenn jemand seine Sache nicht gut macht, ein Arbeitsverhältnis vermutlich nicht verlängert würde.

Thomas Emch fragt, ob Mitarbeitende, welche bei der Einwohnergemeinde Zuchwil die Lehre absolviert haben und seither bei der Gemeinde angestellt sind, neu in der Stufe 40 oder Stufe 1

einsteigen oder schon Erfahrung mitnehmen. Helga Pacini antwortet, dass nach der neuen Einstufung die Lehrzeit als null Erfahrung angerechnet wird.

Nachdem das Wort nicht weiter gewünscht wird, schreitet Patrick Marti zur Abstimmung.

Der Antrag von Heinz Nellen, dass das Merkblatt statt durch das Gemeindepräsidium durch den Gemeinderat zu erlassen sei, wird grossmehrheitlich bei einigen wenigen Gegenstimmen und Enthaltungen abgelehnt.

Der Antrag von Heinz Nellen, dass sämtliche Kosten bei allen Weiterbildungen definitionsunabhängig vergütet werden sollen, wird grossmehrheitlich bei einigen wenigen Gegenstimmen und Enthaltungen abgelehnt.

Der Antrag von Heinz Nellen, dass im Einzelfall der Gemeinderat den Arbeitsvertrag maximal und einmalig um 5 Jahre verlängern kann, wird grossmehrheitlich bei einigen wenigen Gegenstimmen und Enthaltungen abgelehnt.

Patrick Marti bringt den Originalantrag zur Schlussabstimmung

Beschluss: Die totalrevidierte Dienst- und Gehaltsordnung DGO per 1. Januar 2027 wird grossmehrheitlich mit einigen wenigen Gegenstimmen und einigen wenige Enthaltungen genehmigt.

7 Beschluss Nr. 120 - Gemeinde-Initiative VSEG «Faire Verteilung der Nationalbankgelder (Gemeindeautonomie-Initiative)» - Antrag auf Annahme

AUSGANGSLAGE

Am 6. November 2025 hat die VSEG-Generalversammlung mit lediglich 2 Gegenstimmen beschlossen, die Gemeindeinitiative «Faire Verteilung der Nationalbankgelder» zu unterstützen. Am 14. November wurde diese publiziert.

Damit die Gemeindeinitiative der Solothurner Bevölkerung zur Abstimmung vorgelegt werden kann, müssen 10 Einwohnergemeinden der Initiative zustimmen. Die Zustimmung muss mittels Gemeindeversammlungsbeschluss erfolgen.

An seiner Sitzung vom 8. Januar 2026 hat der Gemeinderat in einer Konsultativabstimmung mit 10 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung beschlossen, eine Vorlage zu Händen des Gemeinderates für die Weiterleitung an die Gemeindeversammlung auszuarbeiten.

ERWÄGUNGEN

Mit der Gemeinde-Initiative soll ein neuer Artikel in die Kantonsverfassung aufgenommen werden:

Neuer Art. 131bis Beteiligung der Gemeinden an den Ausschüttungen der Nationalbank

Die Hälfte der Ausschüttungen der Nationalbank an den Kanton wird nach Massgabe der Bevölkerungszahl an die Gemeinden verteilt. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten der Verteilung nach Anhörung der Gemeinden.

Gemäss Art. 31 des Nationalbankgesetzes erfolgen - soweit Gewinne anfallen respektive entsprechende Reserven vorhanden sind - jährliche Gewinnausschüttungen im Verhältnis 1/3 für den Bund und 2/3 für die Kantone. Die Ausschüttungen, die in unterschiedlicher Höhe anfallen, fliessen in die Rechnung des Kantons - ein Anteil für die dritte Staatsebene - die Gemeinden - ist bisher nicht vorgesehen.

Im kantonalen Massnahmenplan wälzt der Kanton Lasten auf die Gemeinden ab. In verschiedenen Bereichen, insbesondere bei den Alters- und Pflegekosten, sind deutliche Wachstumsentwicklungen zu verzeichnen, welche die Gemeinden stark belasten und ihre finanzielle Handlungsfähigkeit zunehmend einschränken. Diese Leistungsfelder werden auch in Zukunft, aufgrund der demografischen Entwicklung, weiter wachsen und den Handlungsspielraum der Einwohnergemeinden weiter einschränken.

Mit der Plafonierung der Sonderschulplätze, welche der Kanton bezahlt, kommen Mehrkosten auf die Gemeinden zu, da, wenn alle Plätze belegt sind, die Schülerinnen und Schüler, welche einen hohen Betreuungs- und Unterstützungsbedarf aufweisen, in den Gemeinden verbleiben und diese zusätzliche Ressourcen zur Verfügung stellen müssen.

Im Kanton Solothurn bestehen kommunale Steuerfüsse zwischen 65 und 145 Prozent und die finanzielle Belastung wird letztlich stets aus denselben Mitteln bestritten. Es gehe dabei nicht um die Höhe der Mittel, sondern um deren Verteilung. Der Einwohnergemeindeverband argumentiert, dass von Geldern, welche allen Staatsebenen gemeinsam zustünden, derzeit lediglich zwei von drei Ebenen profitierten, während die Gemeinden als staatliche Ebene mit der grössten Nähe zur Bevölkerung benachteiligt sind.

Mit der Ausschüttung der Hälfte der Nationalbankgewinne soll somit die Gemeindeautonomie für die Zukunft zumindest erhalten bzw. wiederum gestärkt werden können! Die Verteilung an die Kantone erfolgt nach der Bevölkerungszahl. Eine Verteilung innerhalb des Kantons Solothurn auf die Gemeinden soll entsprechend auch nach der Bevölkerungszahl erfolgen, damit kein neuer Finanzausgleich geschaffen werden muss.

Die Staatsrechnung 2025 des Kantons Solothurn schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 91.6 Millionen ab.

Der Gemeinderat hat der Initiative mit Beschluss Nr. 34/26 vom 22. April 2026 mit 9 Ja-Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt.

AUSWIRKUNGEN

Die Einwohnergemeinden profitieren als dritte Staatsebene von den allfälligen Ausschüttungen der Nationalbank.

Da es sich um nicht garantierte Einnahmen handelt, sollen diese im Budget der Einwohnergemeinde Zuchwil nicht berücksichtigt werden. Dies handhabt auch der Kanton Solothurn so und budgetiert die Nationalbankgelder nicht.

Im Jahr 2025 betrug die Ausschüttung der Nationalbank für den Kanton Solothurn CHF 64.3 Mio. Bei Annahme der Initiative wären CHF 32.15 Mio. in die Gemeinden geflossen. Bei 293'081 Einwohnenden, hätte dies bei einer Einwohnerzahl von 9'647 einem Beitrag von CHF 1'058'243.45 für Zuchwil entsprochen.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Annahme der Gemeinde-Initiative «Faire Verteilung der Nationalbankgelder (Gemeindeautonomie-Initiative)».

AUSGANGSLAGE

Am 6. November 2025 hat die VSEG-Generalversammlung mit lediglich 2 Gegenstimmen beschlossen, die Gemeindeinitiative «Faire Verteilung der Nationalbankgelder» zu unterstützen. Am 14. November wurde diese publiziert.

Damit die Gemeindeinitiative der Solothurner Bevölkerung zur Abstimmung vorgelegt werden kann, müssen 10 Einwohnergemeinden der Initiative zustimmen. Die Zustimmung muss mittels Gemeindeversammlungsbeschluss erfolgen.

An seiner Sitzung vom 8. Januar 2026 hat der Gemeinderat in einer Konsultativabstimmung mit 10 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung beschlossen, eine Vorlage zu Händen des Gemeinderates für die Weiterleitung an die Gemeindeversammlung auszuarbeiten.

ERWÄGUNGEN

Mit der Gemeinde-Initiative soll ein neuer Artikel in die Kantonsverfassung aufgenommen werden:

Neuer Art. 131^{bis} Beteiligung der Gemeinden an den Ausschüttungen der Nationalbank

Die Hälfte der Ausschüttungen der Nationalbank an den Kanton wird nach Massgabe der Bevölkerungszahl an die Gemeinden verteilt. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten der Verteilung nach Anhörung der Gemeinden.

Gemäss Art. 31 des Nationalbankgesetzes erfolgen - soweit Gewinne anfallen respektive entsprechende Reserven vorhanden sind - jährliche Gewinnausschüttungen im Verhältnis 1/3 für den Bund und 2/3 für die Kantone. Die Ausschüttungen, die in unterschiedlicher Höhe anfallen, fliessen in die Rechnung des Kantons - ein Anteil für die dritte Staatsebene - die Gemeinden - ist bisher nicht vorgesehen.

Im kantonalen Massnahmenplan wälzt der Kanton Lasten auf die Gemeinden ab. In verschiedenen Bereichen, insbesondere bei den Alters- und Pflegekosten, sind deutliche Wachstumsentwicklungen zu verzeichnen, welche die Gemeinden stark belasten und ihre finanzielle Handlungsfähigkeit zunehmend einschränken. Diese Leistungsfelder werden auch in Zukunft, aufgrund der demografischen Entwicklung, weiter wachsen und den Handlungsspielraum der Einwohnergemeinden weiter einschränken.

Mit der Plafonierung der Sonderschulplätze, welche der Kanton bezahlt, kommen Mehrkosten auf die Gemeinden zu, da, wenn alle Plätze belegt sind, die Schülerinnen und Schüler, welche einen hohen Betreuungs- und Unterstützungsbedarf aufweisen, in den Gemeinden verbleiben und diese zusätzliche Ressourcen zur Verfügung stellen müssen.

Im Kanton Solothurn bestehen kommunale Steuerfüsse zwischen 65 und 145 Prozent und die finanzielle Belastung wird letztlich stets aus denselben Mitteln bestritten. Es gehe dabei nicht um die Höhe der Mittel, sondern um deren Verteilung. Der Einwohnergemeindeverband argumentiert, dass von Geldern, welche allen Staatsebenen gemeinsam zustünden, derzeit lediglich zwei von drei Ebenen profitierten, während die Gemeinden als staatliche Ebene mit der grössten Nähe zur Bevölkerung benachteiligt sind.

Mit der Ausschüttung der Hälfte der Nationalbankgewinne soll somit die Gemeindeautonomie für die Zukunft zumindest erhalten bzw. wiederum gestärkt werden können! Die Verteilung an die Kantone erfolgt nach der Bevölkerungszahl. Eine Verteilung innerhalb des Kantons Solothurn auf die Gemeinden soll entsprechend auch nach der Bevölkerungszahl erfolgen, damit kein neuer Finanzausgleich geschaffen werden muss.

Die Staatsrechnung 2025 des Kantons Solothurn schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 91.6 Millionen ab.

Der Gemeinderat hat der Initiative mit Beschluss Nr. 34/26 vom 22. April 2026 mit 9 Ja-Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt.

AUSWIRKUNGEN

Die Einwohnergemeinden profitieren als dritte Staatsebene von den allfälligen Ausschüttungen der Nationalbank.

Da es sich um nicht garantierte Einnahmen handelt, sollen diese im Budget der Einwohnergemeinde Zuchwil nicht berücksichtigt werden. Dies handhabt auch der Kanton Solothurn so und budgetiert die Nationalbankgelder nicht.

Im Jahr 2025 betrug die Ausschüttung der Nationalbank für den Kanton Solothurn CHF 64.3 Mio. Bei Annahme der Initiative wären CHF 32.15 Mio. in die Gemeinden geflossen. Bei 293'081 Einwohnenden, hätte dies bei einer Einwohnerzahl von 9'647 einem Beitrag von CHF 1'058'243.45 für Zuchwil entsprochen.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Annahme der Gemeinde-Initiative «Faire Verteilung der Nationalbankgelder (Gemeindeautonomie-Initiative)».

DETAILBERATUNG

Patrick Marti führt in das Traktandum ein, indem er ergänzende Ausführungen zur Ausgangslage macht. Der Gemeinderat hat die Gemeinde-Initiative des Verbandes Solothurner Einwohnergemeinden VSEG mit 9 Ja-Stimmen bei 2 Enthaltungen unterstützt. Von den Ausschüttungen der Nationalbank erhält der Bund 1/3, der Kanton 2/3. An einer a.o. Generalversammlung am 6. November 2025 hat der VSEG mit 2 Gegenstimmen entschieden, dass die Solothurner Städte und Gemeinden ebenfalls mit 1/3 begünstigt werden sollen.

Patrick Marti führt die Gründe ins Feld, die für die Initiative sprechen und die den VSEG dazu bewogen haben, die Initiative zu lancieren. Auf die Gründe wird beim späteren Traktandum 9 «Jahresrechnung 2025» näher eingegangen. Den Städten und Gemeinden werden immer mehr Ablastungen aufgebürdet. Bei den AHV-Ergänzungsleistungen beispielsweise bezahlen die

Städte und Gemeinden neu CHF 2.2 Mio. mehr. Bei der EL bezahlen sie zulasten des Kantons zwar CHF 1.1 Mio. weniger, aber jetzt fast das Doppelte. Der Kanton hat eine Steuerreform vorgenommen, Sonderschulplätze werden plafoniert etc. Die Leistungsfelder Alter, Bildung und Soziales wachsen kontinuierlich an. Sie bringen viele Städte und Gemeinden schon heute an ihre Grenzen und stellen diese vor fast unlösbare Herausforderungen.

Patrick Marti schickt voraus, dass wenn die Gemeindeversammlung die Initiative annimmt, es mit Zuchwil eine zusätzliche Gemeinde wäre, die die Initiative unterstützt. Wenn die Gemeindeversammlung die Initiative nicht unterstützt, wird sie dem Stimmvolk trotzdem vorgelegt, weil das Quorum von 10 Gemeinden bereits erreicht ist. Sollte die Initiative an der Urne angenommen werden, würde der Betrag nicht fix budgetiert werden. Mit einer Ausschüttung im Jahr 2025 hätte Zuchwil fast 1 Million Franken Mehreinnahmen gehabt. Angesicht der steigenden Ausgaben ein willkommener «Zustupf».

Patrick Marti stellt die Eintretensfrage. Auf das Geschäft wird stillschweigend eingetreten. Patrick Marti gibt das Wort zur Diskussion frei.

Thomas Zuber spricht von einer billigen und populistischen Initiative. Man bekommt von der einen Seite ein bisschen mehr Geld, dafür muss man auf der anderen Seite mehr zahlen. In der Einleitung zum Traktandum wurde nicht erwähnt, wo das Geld fehlen würde. Thomas Zuber unterstreicht, dass das Geld nicht aus irgendeinem Topf kommt, das Geld würde dem Kanton fehlen. In den vorausgegangenen Traktanden 1 und 2 wurde die Polizei erwähnt. Die Polizei soll den ruhenden Verkehr kontrollieren und in das «neue» Postgebäude umziehen. Das alles kostet Geld! Der Kanton Solothurn wäre schweizweit der einzige Kanton, der das machen würde. Das ist nicht fair gegenüber dem Kanton.

Selbstverständlich sollen die Wählerinnen und Wähler über die Initiative abstimmen können. Aber, ihr könnt ein Zeichen setzen für eine vernünftige Gemeinde, liebe Zuchwilerinnen und Zuchwiler und könnt Nein stimmen.

André Grolimund pflichtet seinem Vorredner bei. Ihr seid hier im Saal nicht nur Zuchlerinnen und Zuchler, ihr seid auch Solothurnerinnen und Solothurner. Die Million fällt nicht vom Himmel. Das Geld wird aus der rechten Hosentasche genommen und in die linke Hosentasche gesteckt. Wenn beim Kanton die Finanzen klamm sind, erhöht er die Steuern. In den letzten Jahren hat der Kanton die Steuern gesenkt. Der Kanton hat den Städten und Gemeinden nicht nur Aufgaben angelastet, sondern hat auch eine Lastenverschiebung finanzieller Art vorgenommen. André Grolimund erinnert an eine frühere Gemeinde-Initiative, welche zur Folge hatte, dass CHF 15 Mio. mehr in den Finanzausgleich geflossen sind.

Für die Gemeindebehörden wäre das natürlich ein Segen, wenn sie 1 Million Franken nicht budgetieren müssten, sondern sie einfach in der Kasse hätte. André Grolimund hält mit Nachdruck fest, dass die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler dafür aufkommen müssten. Man kann noch darüber streiten, wer das Geld gescheiter ausgibt, die Städte und Gemeinden oder der Kanton. Je nach Standpunkt kann man unterschiedlicher Auffassung sein.

André Grolimund erwähnt in dem Ganzen die Problematik des Giesskannenprinzips. Reiche Gemeinden wie beispielsweise Feldbrunnen mit einem Steuersatz von 65% oder Dornach von 88% würden ebenfalls in den Genuss des Geldes kommen, ja, sie würden noch beschenkt werden. Ein Giesskannenprinzip, wo Zuchwil doch über den Finanzausgleich mehr Geld bekommen könnte!?

Die Initiative ist ein bisschen polemisch und hat auch mit Machtverhältnissen zwischen dem Regierungsrat und VSEG-Vertretern zu tun. Anstatt dass man Probleme löst, in der Sozialhilfe, im Alter etc. will man es pauschal in der Verfassung verankern. So muss man die Probleme nicht richtig lösen. André Grolimund plädiert dafür, dass Zuchwil bei dieser Initiative nicht mitmacht.

Patrick Marti, der den Regierungsrat darum beneidet, weil dieser sich nie der Bevölkerung gegenüberstehend erklären muss, wie er oder der Leiter Abteilung Einwohnerdienste und Finanzen es im Moment muss, hält fest, dass die Bevölkerung mitbestimmen kann, was mit dem Geld passiert. Bezugnehmend auf das Votum von Thomas Zuber zur Parkkontrolle durch die Polizei, betont Patrick Marti, dass die Einwohnergemeinde Zuchwil den gemeindeeigenen Strassenraum zur Verfügung stellt. Die Polizei kontrolliert den ruhenden Verkehr. Von den Bussgeldern erhält die Einwohnergemeinde Zuchwil keinen Rappen, die fliessen in die Kantonskasse.

Wie bereits erwähnt, haben wir die Steuerpläne des Kantons in den vergangenen Wochen gesehen. Der Kanton hat eine neue Steuerstrategie, die zu grossen Steuerausfällen führen wird. Der Kanton budgetiert die Einnahmen übrigens auch nicht, weiss Patrick Marti.

Tamara Mühlemann Vescovi wollte nach dem Supervotum von André Grolimund nichts mehr zur Initiative sagen, wurde jedoch durch die Aussagen des Gemeindepräsidenten «getriggert». Die bereits genannten Hauptargumente gegen die Initiative will sie nicht weiter erläutern. Trotzdem ist ihr wichtig, ein paar Worte zum Finanz- und Lastenausgleich zu sagen. Der Finanz- und Lastenausgleich ist ein feinaustariertes System, welches das Kantonsparlament und die Finanzkommission regelmässig durchleuchtet. Es wird geprüft, ob die Parameter noch stimmen, damit die Gelder möglichst gerecht und fair unter den Städten und Gemeinden verteilt werden. Die vorliegende Initiative gefährdet das System des Finanz- und Lastenausgleichs, ermahnt Tamara Mühlemann Vescovi.

Im Jahr 2026 hat Zuchwil aus dem sozial-demografischen Lastenausgleich CHF 1.3 Mio. erhalten. Das ist der zweithöchste Betrag im Kanton Solothurn. Zuchwil kommt unmittelbar nach Grenchen. Ihr wisst woran das liegt und ihr wisst auch, dass wir dringend auf die Beträge angewiesen sind. CHF 1.2 Mio. kommen aus dem arbeitsmarktrechtlichen Lastenausgleich und CHF 0.9 Mio. aus dem Ressourcenausgleich, der über die Gemeinden läuft. Das andere ist vom Kanton gespiesen. Der Kanton bezahlt mehr als 50% in den Finanz- und Lastenausgleich. Jetzt könnt ihr euch überlegen, was der Kanton macht, wenn die Gemeinden dort 50% von den Geldern beanspruchen. Wir haben gerade einen Massnahmenplan verabschiedet. Grosse Teile davon sind herausgebrochen, weil sie vor dem Volk gescheitert sind. Namentlich sämtliche Ablastungen vom Kanton an die Gemeinden sind verständlicherweise abgelehnt worden. Von dem Massnahmenpaket bleibt nicht mehr viel. Die finanzielle Situation beim Kanton ist die gleiche wie jene der Städte und Gemeinden. Auch der Kanton kämpft mit der demografischen Entwicklung. Beispielsweise im Bereich Schule, im Bereich Sonderpädagogik, aber auch im Bereich Soziales und Gesundheit. Also schwierig, wenn man dann so argumentiert. Wenn man von der durchschnittlichen Ausschüttung von CHF 30 Mio. ausgeht, dann bekommt Zuchwil CHF 950'000. Dabei muss aber auch einbezogen werden, dass der Kanton seinen 50 Prozent-Anteil sicher mindestens kürzen wird. D.h., für Zuchwil ist das eine Benachteiligung, weil Zuchwil nachher mindestens CHF 1 bis 1.5 Mio. weniger bekommen würde, und das wahrscheinlich noch grosszügig gerechnet.

Ihr müsst euch gut überlegen, ob es Sinn macht, wenn Zuchwil mit seiner Bevölkerungsstruktur, mit seinen Belastungen dieser Gemeinde-Initiative zustimmen soll. Vielleicht noch ein

Zückerchen, um die letzten Zweiflerinnen und Zweifler zu überzeugen: Der Kantonsrat ist selbstverständlich nah an den Städten und Gemeinden dran. Er weiss, dass die Belastungen in den Städten und Gemeinden zum Teil sehr gross sind. Auch in den letzten Budget-Debatten war zu sehen, wie viele Städte und Gemeinden den Steuerfuss erhöhen mussten. Der Kantonsrat ist sich dessen bewusst, es liegen entsprechend auch Vorstösse und Vorschläge auf dem Tisch, wie man Einnahmen, die bisher vollumfänglich an den Kanton gegangen sind, umleiten und den Städten und Gemeinden zukommen lassen kann. Aber der vorliegende Vorschlag vom VSEG ist schlecht und er ist vorallem für die Einwohnergemeinde Zuchwil schlecht. Darum, danke für die Unterstützung, wenn ihr die Initiative ablehnt.

Bevor **Patrick Marti** zur Abstimmung schreitet, weist er darauf hin, dass die Massnahmenplanung bei einer Annahme der Initiative noch nicht bekannt ist. Das sind Hypothesen und der Regierungsrat hat Bereitschaft für einen Gegenvorschlag signalisiert, sollte die Initiative zustande kommen.

Patrick Marti lässt über das Geschäft abstimmen.

BESCHLUSS: grossmehrheitlich abgelehnt

Die Gemeindeversammlung lehnt die Gemeinde-Initiative grossmehrheitlich ab.

8 Beschluss Nr. 121 - Dringliche Motion «Sofortmassnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Industriequartier», eingereicht von Reto Friedli

Am 19. Juni 2026 ist bei der Gemeindeverwaltung die dringliche Motion «Sofortmassnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Industriequartier Zuchwil» von Reto Friedli, eingegangen, mit folgendem Wortlaut:

Ziel der Motion

Ziel dieser dringlichen Motion ist die Eindämmung der gefährlichen Verkehrsaktivitäten im Industriequartier Zuchwil, die Wiederherstellung der Verkehrssicherheit sowie die Rückkehr zu geordneten und normalen Verhältnissen in diesem Gebiet.

An den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil

Der Gemeinderat wird beauftragt, auf den gemeindeeigenen Strassen im Industriequartier Zuchwil unverzüglich geeignete Massnahmen zur Eindämmung der Verkehrsrowdys, der sogenannten Poser-Szene sowie weiterer gefährlicher und lärmverursachender Verkehrsaktivitäten zu ergreifen.

Insgesondere wird der Gemeinderat beauftragt:

- 1. auf den gemeindeeigenen Strassen im Industriequartier per sofort Tempo 30 einzuführen;*
- 2. die Wirkung dieser Massnahme während vier Monaten durch die Abteilung Planung und Bau zu beobachten und entsprechend auszuwerten;*
- 3. im Falle fehlender Wirkung (gem. Auswertung aus Punkt 2) die Abteilung Planung und Bau zur Umsetzung verkehrsberuhigender Massnahmen zu beauftragen;*

Begründung

Seit die Parkplätze beim Sportzentrum bewirtschaftet werden, hat sich die Poser-Szene zunehmend ins Industriequartier von Zuchwil verlagert. Aus Sicht vieler besorgter Einwohnerinnen und Einwohner hat sich die Situation deutlich verschärft.

Im Industriequartier kommt es vermehrt zu Autorennen, unnötigem Beschleunigen, lärmenden Auspuffanlagen. Drifting-Manövern und weiteren gefährlichen Fahrweisen. Diese Zustände sind nicht nur störend, sondern stellen auch ein ernsthaftes Sicherheitsrisiko für alle Verkehrsteilnehmer dar.

Gerade in einem Industriequartier bewegen sich neben Personenwagen auch Lastwagen, Lieferfahrzeuge, Radfahrende, Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Mitarbeitende der dort ansässigen Betriebe. Unter diesen Umständen ist die Verkehrssicherheit nicht mehr ausreichend gewährleistet.

Die bisher verstärkte Polizeipräsenz ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, zeigt jedoch offensichtlich nicht die gewünschte nachhaltige Wirkung. Kontrollen allein reichen nicht aus, wenn sich die Szene nach kurzer Zeit wieder versammelt und ihr gefährliches Verhalten fortsetzt. Es braucht deshalb rasch wirksame und dauerhaft spürbare Massnahmen im Strassenraum.

Durch die Einführung von Tempo 30, gegebenenfalls flankiert durch entsprechende bauliche Massnahmen auf den gemeindeeigenen Strassen im Industriequartier, kann die Attraktivität dieses Gebiets für Raserei, Beschleunigungsfahren und Poser-Aktivitäten deutlich reduziert werden.

Sollte diese Massnahme innerhalb von vier Monaten nicht die gewünschte Wirkung erzielen, müssen ohne weitere Verzögerung zusätzliche verkehrsberuhigende Massnahmen umgesetzt werden. Die zuständige Abteilung Planung und Bau soll deshalb bereits jetzt verpflichtet werden, im Bedarfsfall weiterführende Massnahmen rasch zu planen und umzusetzen.

Begründung der Dringlichkeit

Die Verkehrssicherheit hat oberste Priorität. Die aktuelle Situation im Industriequartier ist nicht länger hinnehmbar. Die Gefahr eines schweren Unfalls ist real und nimmt mit jeder weiteren Nacht, in der sich die Szene dort trifft, weiter zu.

Die Gemeinde Zuchwil ist verantwortlich dafür, die Sicherheit auf ihren Strassen zu gewährleisten und die Bevölkerung, die Arbeitnehmer und die ansässigen Betriebe vor unnötigen Gefahren und Immissionen zu schützen.

Aus diesem Grund ist rasches und entschlossenes Handeln erforderlich. Die Motion ist daher dringlich zu behandeln.

Zuchwil, 18. Juni 2026

gez. Reto Friedli, Zuchwili

Patrick Marti erteilt das Wort dem Motionär Reto Friedli.

Zur Einleitung lässt **Reto Friedli** eine Tonaufnahme abspielen. Die Aufnahme gibt den Ton eines Poser-Autorennens wieder und wurde gestern Sonntag, 21. Juni 2026 zwischen 22.00 und 23.30 Uhr vom Restaurant «Liberty», Schützenweg 1, Zuchwil aus aufgenommen. In dem Industriequartier finden regelrechte Autorennen statt. Gemäss Beobachtungen ist der private Parkplatz des Interdiscounts der Treffpunkt der Poser-Szene und gleichzeitig auch ein Boxenstopp.

Reto Friedli begründet die Einreichung und Dringlichkeit der Motion. Dadurch, dass der Parkplatz beim Sportzentrum seit März 2026 bewirtschaftet wird, hat sich die Poser-Szene ins

Industriequartier verlagert. Der Start der Autorennen ist bei der BSU-Garage. Von dort führt die Rennstrecke zum Jumbo, mit Kehrtwendung weiter zum Kreisel, hinunter zur Bäckerei Fortisa AG, von dort zurück zum Boxenstopp auf dem Parkplatz des Interdiscounts. Reto Friedli spricht von einer Faszination, mit welcher gleichzeitig auch das Gefahrenpotential auf der Strasse steigt. Er zeigt sich besorgt über die Situation. Früher oder später wird es dort zu einem Unfall kommen. Die Geschwindigkeiten, die dort gefahren werden, sind jenseits von Gut und Böse. Wenn in der gesamten Industriezone griffige Massnahmen eingeleitet respektive Tempo-30 eingeführt wird, dürfte die Problematik erledigt sein, meint Reto Friedli.

Patrick Marti blendet den Wortlaut der Motion ein und äussert, dass wenn in Zuchwil irgendwo irgendein Problem ist, er in den allermeisten Fällen telefonisch oder per E-Mail kontaktiert werde und sich dann jeweils mit den zuständigen Ansprechpersonen in Verbindung setze. In der diskutierten Angelegenheit wäre das die Polizei und/oder die Arbeitsgruppe Sicherheit. So kann eine Örtlichkeit, ein Quartier, ein Strassenzug etc. als Brennpunkt definiert werden. Die neuralgischen Punkte werden dann durch die Polizei regelmässiger überprüft und kontrolliert. Das wurde beispielsweise bei der Unterführung Lerchenweg gemacht, mit den Verkehrsmassnahmen im Birchi oder beim Poser-Lärm auf dem Parkplatz im Sportzentrum bevor der Parkplatz gebührenpflichtig wurde.

Aufgrund der vorliegenden dringlichen Motion hat Patrick Marti mit der Polizei Zuchwil Kontakt aufgenommen. Gemäss deren Auskunft sind das Gebiet Schützenweg, Waldeggstrasse, Gewerbestrasse, Luzernstrasse betreffend in den vergangenen zwei Monaten zwei Meldungen eingegangen, die Industriestrasse betreffend keine.

Patrick Marti informiert, dass auf dem Platz Zuchwil zurzeit eine Verkehrsanalyse am Laufen ist, zu der die davon betroffenen Kommissionen zur Vernehmlassung eingeladen wurden. Der Gemeinderat hat die Analyse an seiner Sitzung vom 19. Februar 2026 zur Kenntnis genommen. Daraus werden jetzt weitere Massnahmen priorisiert und umgesetzt.

Am Donnerstag, 25. Juni 2026 tagt die Arbeitsgruppe «Sicherheit». Patrick Marti wird den politischen Vorstoss an der Sitzung vorbringen.

Patrick Marti hält fest, dass ungeachtet dessen, ob die Motion für dringlich oder nicht dringlich erklärt wird, die Motion bearbeitet werden muss, was der Gemeinderat und die Verwaltung selbstverständlich auch machen werden. Es muss eine saubere Analyse gemacht sowie die Massnahmen und die Umsetzungsschritte ordnungsgemäss budgetiert werden.

Patrick Marti plädiert dafür, die Motion für nicht dringlich zu erklären und sie als «normale» Motion abzuarbeiten.

Patrick Marti gibt das Wort frei.

Michael Vescovi stellt eine Verständnisfrage zum Vorgehen. Wenn die Gemeindeversammlung die Motion jetzt für dringlich erklärt, könnte die Gemeindeversammlung den Vorstoss auch gleich für erheblich erklären? Und müsste sich dann der Gemeinderat nachher mit den effektiven Massnahmen von dieser Motion auseinandersetzen. Ist das richtig?

Patrick Marti führt aus, dass sich der Gemeinderat in jedem Fall mit der Motion auseinandersetzen muss, egal ob dringlich oder nicht dringlich, ob erheblich oder nicht erheblich. Denn, die Motion ist eingegangen. Der Unterschied ist, dass wenn die Motion für dringlich erklärt wird, wir die Motion schon bis zur nächsten Gemeindeversammlung am 14. Dezember 2026 behandeln

müssen. Dann allerdings ist sich Patrick Marti nicht sicher, ob die Zeit für die Vorgehensschritte ausreicht. Wenn die Motion für nicht dringlich erklärt wird, muss der Gemeinderat gemäss § 35 Gemeindeordnung der Gemeindeversammlung jährlich über den Stand der hängigen erheblich erklärten Motionen (und Postulate) berichten.

Michael Vescovi stellt eine Anschlussfrage. Wenn die Gemeindeversammlung die Motion jetzt für erheblich erklären würde, müsste die Motion inhaltlich umgesetzt werden. Es wäre kein Beschlussesantrag erforderlich, mit dem darüber abgestimmt würde, ob die Massnahmen inhaltlich umgesetzt werden sollen oder nicht.

Patrick Marti antwortet, dass das Prozedere in beiden Fällen gleich ist und den Weg über den Gemeinderat gehen muss. Dieser wird basierend auf einem Gemeinderatsbeschluss einen Massnahmenplan zuhanden der Gemeindeversammlung erarbeiten. Die Gemeindeversammlung ihrerseits wird dann über die Massnahmen entscheiden und darüber befinden, ob der Gemeinderat bei der Bearbeitung der Motion seine Hausaufgaben gemacht hat oder nicht.

Auch für **Melanie Renda** ist das Autoposen im Industriequartier eine erhebliche Gefahrenstelle. Aufgrund der obigen Ausführungen von Patrick Marti stellt Melanie Renda fest, dass es für alle hier Anwesenden keinen negativen Effekt hätte, wenn die Gemeindeversammlung die Motion für dringlich erklären würde. Melanie Renda, die dann und wann im Industriequartier unterwegs ist, war schon deutlich vor 22.00 Uhr Augenzeugin der Autoraserei. Denn nicht selten geht sie den Weg mit den Kindern zur Tageszeit.

Wenn die Gemeindeversammlung die Motion für dringlich erklären würde, würde sie sich mit Nachdruck dazu bekennen, dass ein vordringlicher Handlungsbedarf besteht, den Gefahrenherd einzudämmen. Und die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger, der Velofahrerinnen und Velofahren zu gewährleisten. Melanie Renda spricht mit Verve, dass sie «nicht den Kopf herhalten möchte», wenn es dort zu einem Personenunfall kommen sollte, nur weil die Motion für nicht dringlich erklärt wurde. Melanie Renda unterstützt das Votum zur Dringlichkeit und Erheblicherklärung absolut. Es soll dort keine Verletzten geben! Das Plädoyer von Melanie Renda wird mit Applaus quittiert.

Nachdem das Wort nicht weiter gewünscht wird, gibt **Patrick Marti** das Abstimmungsverfahren bekannt. Wenn die Gemeindeversammlung im ersten Schritt die Motion für dringlich erklärt, wird sie im zweiten Schritt darüber abstimmen, ob der Vorstoss erheblich oder nicht erheblich sein soll. Wenn die Motion nicht erheblich erklärt wird, ist das Geschäft erledigt. Wenn sie erheblich erklärt wird, muss der Vorstoss bearbeitet werden.

Patrick Marti lässt für die Dringlichkeit abstimmen. Die Gemeindeversammlung beschliesst, die Motion für dringlich zu erklären.

Patrick Marti lässt über die Erheblicherklärung abstimmen. Die Gemeindeversammlung beschliesst grossmehrheitlich die Motion für erheblich zu erklären.

BESCHLUSS; grossmehrheitlich

Die Motion wird für dringlich und erheblich erklärt. Damit hat der Gemeinderat den Auftrag gefasst.

Patrick Marti dankt der Gemeindeversammlung für die Entscheidungsfällungen und auch namentlich dem Motionär, Reto Friedli.

9 Beschluss Nr. 122 - Jahresrechnung 2025 und Geschäftsbericht 2025

Patrick Marti erteilt das Wort an den Leiter Abteilung Einwohnerdienste und Finanzen, Michael Marti.

Michael Marti wird angesichts der vorgerückten Stunde zügig Bericht erstatten.

Mit einem Aufwandüberschuss von CHF 1'930 und einem budgetierten Ertragsüberschuss von CHF 190'986.03 hat die Einwohnergemeinde Zuchwil das Rechnungsjahr 2025 mit einem Plus abgeschlossen, quasi eine Punktlandung erzielt. Um Investitionen tätigen und Ausgaben begleichen zu können, mussten die Schulden um CHF 1 Mio. erhöht werden.

Die nächstfolgende Tabelle zeigt die Vergleichszahlen zwischen IST 2025 und Budget 2025 auf. Bis auf eine Ausnahme konnten alle Kennzahlen mit einem lächelnden Smiley versehen werden. Einzig die Nettoschuld pro Einwohnerin und Einwohner zeigt ein bedrückter Smiley.

Kennzahl (in Tsd.)	Ist 2025	Budget 2025	Ist 2024	Ziel 2025
Nettoinvestitionen	2'534	6'114	3'276	😊
Selbstfinanzierung	2'180	1'538	5'813	😊
Ertragsüberschuss	191	-2	4'017	😊
Finanzierungssaldo	-354	-4'575	-2'537	😊
Selbstfinanzierungsgrad	86.05%	25.16%	177.45%	😊
Kapitaldienstanteil	3.4%	3.6%	3.10%	😊
Zinsbelastungsanteil	-0.09%	-0.14%	-0.01%	😊
Nettoschuld pro Einwohner	507		447	😞

Bei den Kennzahlen mit einem lächelnden Smiley wurde das Budget nie überschritten. Den Nettoinvestitionen von «nur» CHF 2'534 Mio. stehen budgetierte Nettoinvestitionen von CHF 6'114 Mio. gegenüber. D.h., es wurde weniger investiert als vorgesehen. Verschobene Projekte beispielsweise werden nun wahrscheinlich in der nächsten Planungsperiode budgetiert und umgesetzt.

Eine wichtige Kennzahl für Michael Marti ist immer der Selbstfinanzierungsgrad. Liegt dieser unter 100%, erhöhen sich die Schulden. Da der Selbstfinanzierungsgrad die Nettoinvestitionen nicht deckt, hat die Gemeinde dementsprechend einen Selbstfinanzierungssaldo, und zwar von CHF 2'180. Eine Nettoschuld von CHF 507 pro Einwohnerin und Einwohner ist ein guter Wert und gibt zu keinen Sorgen Anlass - im Moment mindestens!

Michael Marti erläutert die Artengliederungen und informiert das Wesentliche zur Aufwandseite, zu den Abweichungen zwischen dem Budget 2025 und der Erfolgsrechnung 2024.

Artengliederung	Budget 2025		Ertrag 2024	
Total Aufwand	-2'370		379	
Personalaufwand	-465		404	
Sachaufwand	-831		42	
Finanzaufwand	-89		-119	
Abschreibungen	-75		99	
Transferaufwand	-897		-27	

Die Sollseite zeigt eine merkliche Aufwandminderung. Die Einwohnergemeinde hatte im Jahr 2025 CHF 2'370 Mio. weniger an Aufwand zu verbuchen. Der verminderte Personalaufwand von minus CHF 465 Mio. ist vorallem reduzierten Einsatzstunden geschuldet. So zum Beispiel bei den Spitex Diensten. Entsprechend hat es auch weniger Erträge gegeben. Im Bereich Bildung haben höhere Stellvertretungskosten zu Buche geschlagen. Andererseits haben wir auch Rückerstattungen bekommen. Diese resultieren vorallem aus Krankentaggeldern. Leider sind Mitarbeitende erkrankt und nach einer Karenzfrist von 60 Tagen greift das Krankentaggeld. Einen grossen Abweicher gegenüber dem Budget haben wir wie eigentlich jedes Jahr beim Sachaufwand. Darunter fallen zum Beispiel Unterhalt, Honorare etc. Da die Einwohnergemeinde weniger investiert hat, sind auch weniger Schulden angefallen. Weil nicht mehr Schulden gemacht und auch nicht mehr Zinsen bezahlt werden mussten, ist der Finanzaufwand unter Budget. Dadurch wiederum hat es weniger Abschreibungen gegeben.

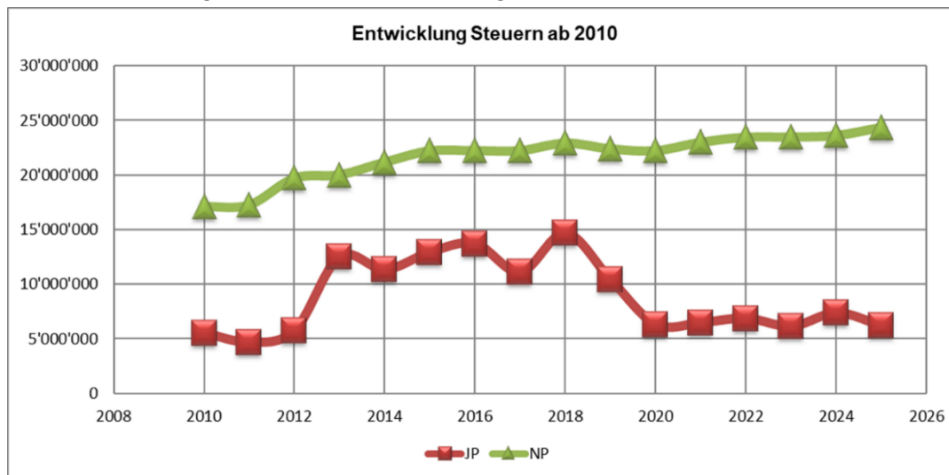
Ein grosser Posten ist der unberechenbare Transferaufwand. Bei der Sozialhilfe haben wir rund CHF 1 Mio. unter Budget abgeschlossen, entsprechend hat sich der Transferertrag vermindert. Auf den Finanz- und Lastenausgleich wurde beim vorausgegangenen Traktandum 7 «Gemeinde-Initiative» bereits eingegangen.

Die Jahresrechnung 2025 weist auch auf der Ertragsseite leicht weniger aus.

Artengliederung	Budget 2025		Ertrag 2024	
Total Erträge	-1'464		-3'302	
Fiskalertrag	-157		-1'332	
Regalien und Konzessionen	-212		45	
Entgelte	172		-999	
Finanzertrag	43		54	
Transferertrag	-1'471		-1'087	

An Fiskalertrag hatte die Einwohnergemeinde Zuchwil im Jahr 2024 CHF 3'302 Mio. weniger. Beim Fiskalertrag von minus CHF 157'000 gibt es Finessen. Im Vorjahr konnten bei den natürlichen Personen durch sogenannte Nachtaxationen rund CHF 0.7 Mio. Mehreinnahmen generiert werden. Die Steuerentwicklung bei den natürlichen Personen ist in Zuchwil gut. Der Riverside-Effekt ist spürbar. Auf dem Areal herrscht rege Bautätigkeit und das Steuersubstrat von dort ist sehr gut. Auf der anderen Seite sind aber die juristischen Personen am «Kränkeln». Bei den juristischen Personen hat die Gemeinde im Jahr 2025 rund CHF 1.7 Mio. weniger an Einnahmen realisiert. Die Transfererträge sind zurückgegangen, da wie bereits gesagt, bei der Sozialhilfe und im Asylwesen die Ausgaben rückläufig waren.

Einige Worte zur Entwicklung der Steuern. Darauf wird später bei der Behandlung der Motion «Finanzplanung» noch einmal zurückgekommen.



Die Einwohnergemeinde Zuchwil ist immer noch stark von den juristischen Personen abhängig, aber nicht mehr so stark wie auch schon. In früheren Jahren war Zuchwil zu 33% von den juristischen Personen abhängig, heute sind es 20%. Die Steuereinnahmen der natürlichen Personen steigen stetig, bei den juristischen Personen nivelliert sich der Wert in etwa.

Die Spezialfinanzierungen machen eine Aussage dazu, wieviel Gebühren die Einwohnerinnen und Einwohner schlussendlich bezahlen müssen. Eine Einlage ist immer etwas Positives, Eigenkapital kann aufgebaut werden.

Spezialfinanzierung	Einlage	Entnahme	Bestand
Feuerwehr	101'479.81		274'661.42
Wasser	7'454.10		1'191'146.40
Abwasser		58'262.30	1'803'548.03
Abfall	120'029.49		499'608.18

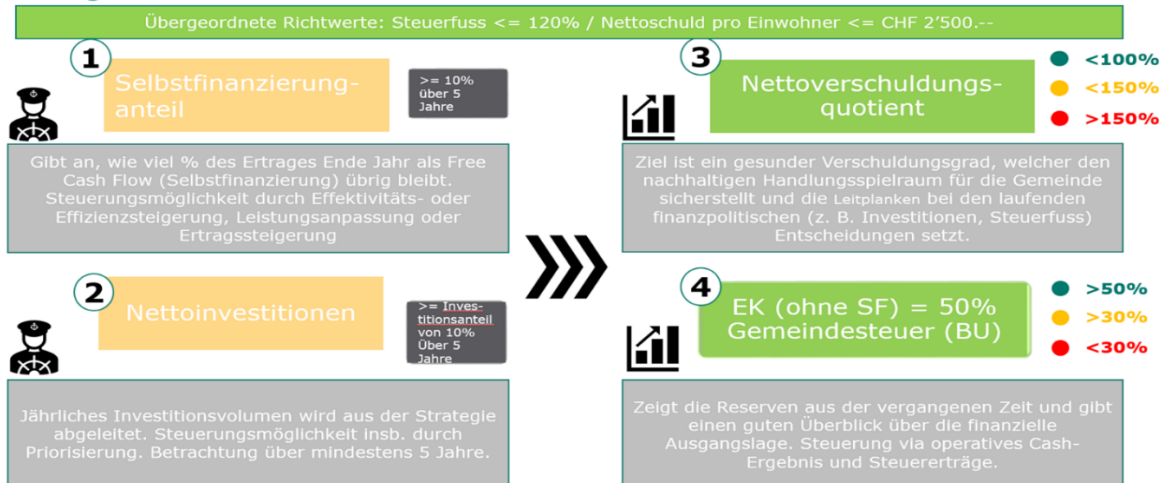
Bei der Feuerwehr wurde ein Ertragsüberschuss von CHF 101'479.81 erzielt, das Eigenkapital beträgt CHF 274'661.42. Beim Wasser kann eine Einnahme von CHF 7'454.10 verzeichnet werden, bei einem gesunden Eigenkapital von CHF 1'191'146.40. Beim Abwasser wurden CHF 58'262.30 entnommen. Aufgrund eines laufenden Projektes beim Zweckverband der Abwasserregion Solothurn-Emme ZASE wird es bei der Spezialfinanzierung Abwasser sicher-

lich zu einer Änderung kommen, weiss Michael Marti als Mitglied der Rechnungsprüfungskommission des ZASE. Allerdings hat die Position Abwasser einen Bestand von CHF 1'803'548.03. Beim Abfall wurde mehr eingenommen als ausgegeben. Der Bestand von CHF 499'608.18 ist ein gesundes Eigenkapital, eine gute Basis, weshalb derzeit keine Gebühren-erhöhung angedacht ist.

Michael Marti erläutert das Instrumentarium eines Cockpits, das sich der Gemeinderat gegeben hat.

Beurteilung finanzielle Situation (IST/Jahresabschluss)

Budget und FIPLA = Richtwerte



Das Cockpit gibt das übergeordnete Ziel vor, dass der Steuerfuss < oder = 120% und die Nettoschuld < oder = 2'500 sein soll. Mit einer Nettoschuld von CHF 507 pro Einwohnerin / Einwohner sind wird also fünfmal unter dem Wert.

Ein paar Worte noch zu den folgenden Kennzahlen, die verzahnt sind.

Kennzahlen 2025	
Selbstfinanzierungsanteil	8.49%
Nettoinvestitionen / Investitionsanteil	8.02%
Gewichteter Nettoverschuldungsquotient	18.90%
Eigenkapitalquote zu Gemeindesteuern Budget	118.91%
Steuerfuss	118
Nettoschuld pro Einwohnerin / pro Einwohner	507

Schlussendlich geht es darum, ob die Einwohnergemeinde Zuchwil noch genügend investiert und genügend Cash, also Ertragsüberschuss macht. Das Eigenkapital ist solide. Nicht im Hick sind die Nettoinvestitionen. Dort wird von über 10% ausgegangen. Auch der Selbstfinanzierungsgrad ist nicht im Hick. D.h., wir investieren zu wenig und machen zu wenig Cash. Wir generieren zu wenig Einnahmen.

Aber auf der anderen Seite sind wir sehr gut unterwegs beim Nettoverschuldungsquotient. Darauf wird bei der Motion «Finanzplanung» noch näher eingegangen.

Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat ein gutes Eigenkapital von aktuell rund CHF 38 Mio., ohne Spezialfinanzierungen. Der Steuerfuss und die Nettoschuld sind ebenfalls im Hick.

Am Schluss seiner Ausführungen macht Michael Marti auf den ersten KI-generierten interaktiven Bericht zur Jahresrechnung 2025 aufmerksam, der auf der Website aufgeschaltet ist. Der Bericht erhält viel Zahlenmaterial und jedermann und jederfrau kann dort selbst eine Analyse machen. Auf Terminvereinbarung steht Michael Marti selbstverständlich auch im persönlichen Gespräch für detaillierte Auskünfte zur Verfügung.

Patrick Marti dankt Michael Marti für die Ausführungen.

Patrick Marti stellt die Eintretensfrage. Auf das Geschäft wird stillschweigend eingetreten.

Patrick Marti projiziert die Jahresrechnung 2025 im Hintergrund. Wie bereits zu Beginn der Gemeindeversammlung erwähnt, sind die Jahresrechnung und der Geschäftsbericht wie alle anderen Sitzungsdokumente auch auf der Website aufgeschaltet und im Gemeindehaus aufgelegt gewesen.

Auf Nachfrage von Patrick Marti hin werden zur Jahresrechnung 2025 und zum Geschäftsbericht 2025 keine Wortbegehren gemeldet. Ebenso wenig zu den Anträgen und Beschlüssen auf den Seiten 15, 16 und 17. Aus der Mitte der Versammlung werden keine Einwände dagegen erhoben, dass die Anträge in globo zur Abstimmung gebracht werden.

Patrick Marti lässt über Antragspunkte 1 bis 3 in globo abstimmen.

1 Nachtragskredite

1.1 Dringliche und gebundene Nachtragskredite zur Kenntnisnahme

Die Gemeindeversammlung nimmt dringliche und gebundene Nachtragskredite von CHF 1'895'545.61 zur Kenntnis.

1.2 Ordentliche Nachtragskredite zur Beschlussfassung

Die Gemeindeversammlung erhält ordentliche Nachtrags- und Zusatzkredite zur Beschlussfassung von CHF 1'913'725.65.

Antrag: Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, diese Nachtragskredite zu beschliessen.

2 Jahresrechnung

2.1 Allgemeiner Haushalt

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF 65'941'152.84
	Gesamtertrag	CHF 66'302'839.97
	Einlagen in Spezialfinanzierungen EK	CHF 228'963.40
	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen EK	CH 58'262.30
	Ertragsüberschuss	CH 190'986.03

2.1.1 Ergebnisverwendung (nicht budgetiert)

Zusätzliche Abschreibungen

2.1.2 Ergebnisverwendung (nicht budgetiert)

Bildung Vorfinanzierungen

2.1.3 Ergebnisverwendung (nicht budgetiert)

Einlage/Entnahme in/aus finanzpolitische Reserve

2.1.4 Ergebnisverwendung (nicht budgetiert)

Einlage/Entnahme in/aus Bilanzüberschuss (Eigenkapital)

CHF -190'986.03

Die Gemeindeversammlung beschliesst die Gewinnverwendung gemäss Antrag 2.1.1 bis 2.1.4

Durch den Ertragsüberschuss von CHF 190'986.03 erhöht sich das Eigenkapital (Bilanzüberschuss Sachgruppe 299) auf CHF 38'922'580.58.

Investitionsrechnung	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF 2'923'258.30
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF 389'242.85
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CH 2'534'015.45

Bilanz	Bilanzsumme	CHF 85'154'341.74
--------	-------------	-------------------

2.2 Spezialfinanzierungen Feuerwehr	Ertragsüberschuss	CHF 47'517.57
Wasserversorgung	Ertragsüberschuss	CHF 30'288.52
Abwasserbeseitigung	Aufwandüberschuss	CHF -91'973.70
Abfallbeseitigung	Ertragsüberschuss	CHF 39'038.08

Der Ertragsüberschuss/Aufwandüberschuss der Spezialfinanzierung wird dem entsprechenden Eigenkapital zugewiesen / belastet.

Durch diese Ergebnisse ergeben sich folgende zweckgebundene Eigenkapitalien:

Feuerwehr	Verpflichtung	CHF 274'661.42
Wasserversorgung	Verpflichtung	CHF 1'191'146.40
Abwasserbeseitigung	Verpflichtung	CHF 1'803'548.03
Abfallbeseitigung	Verpflichtung	CHF 499'608.18

2.3 Das Prüfungsorgan (BDO AG) hat die vorliegende Jahresrechnung geprüft und beantragt dem Gemeinderat und der Gemeindeversammlung, diese zu beschliessen.

3 Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die vorliegende Jahresrechnung 2024 der Einwohnergemeinde Zuchwil zu genehmigen.

BESCHLUSS; einstimmig

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Jahresrechnung 2025 und den Geschäftsbericht 2025.

10 Beschluss Nr. 123 - Motion „Massnahmenplan für eine langfristige Steuerfussstabilität und Transparenz in den Finanzen“ (Finanzplanung)

Am 9. Juni 2026 ist beim Präsidialen die Motion mit folgendem Wortlaut eingegangen:

Dringlichen Motion

Motion nach § 43 des kantonalen Gemeindegesetzes und § 31 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Zuchwil.

Begründung

Unsere Gemeinde steht in den kommenden Jahren vor grossen finanziellen Herausforderungen. Notwendige Investitionen in die Infrastruktur (insbesondere Schulhausbauten und Sanierungen) sowie die extern bedingten Kostentreiber in den Bereichen Gesundheit und Soziales setzen den Haushalt massiv unter Druck. Im Weiteren werden ab 2028 die STAF-Ausgleichszahlungen für Zuchwil wegfallen.

Eine Erhöhung des Steuerfusses würde die Standortattraktivität unserer Gemeinde schwächen und sowohl private Haushalte als auch das lokale Gewerbe zusätzlich belasten.

Um Zuchwil attraktiv zu halten, ist es zwingend notwendig, die Ausgaben- statt die Einnahmeseite zu bewirtschaften.

Ein proaktiver Massnahmenplan ermöglicht es, frühzeitig Korrekturen vorzunehmen, anstatt auf eine drohende Defizitspirale lediglich mit Steuererhöhungen zu reagieren. Ziel muss es sein, den kommenden Generationen langfristig und nachhaltig eine gesunde Finanzlage ohne übermässige Schuldenlast oder erdrückende Steuerquoten zu hinterlassen.

Begründung der Dringlichkeit

Mit Blick auf die geplanten Investitionen ist ein Handeln dringlich und damit der Massnahmenplan bis zur Budgetversammlung im Dezember 2026 erarbeitet werden kann, muss die Motion entsprechend zur Abstimmung gebracht werden.

1. Ziel der dringlichen Motion

Erarbeitung eines Massnahmenplans zur langfristigen Steuerfussstabilität und Transparenz der Finanzlage.

2. Auftrag

Der Gemeinderat wird beauftragt, einen umfassenden Massnahmenplan zu erarbeiten und der Budgetgemeindeversammlung vom Dezember 2026 vorzulegen, welcher aufzeigt, wie die Einwohnergemeinde Zuchwil trotz des hohen Investitionsbedarfs sowie der Kostensteigerungen in den Kernbereichen Bildung, Gesundheit und Soziales die finanzielle Stabilität wahren kann, ohne den Steuerfuss erhöhen zu müssen. Dabei ist der STAF-Ausgleich (Steuerreform und AHV-Finanzierung) als Ganzes zu berücksichtigen.

3. Der Massnahmenplan soll insbesondere folgende Schwerpunkte behandeln.

3.1 Priorisierung der Investitionen: Überprüfung des Investitionskredits auf die zeitliche Dringlichkeit und Verzicht auf nicht-essenzielle Projekte.

3.2 Es werden durch die Einwohnergemeinde nur noch Liegenschaften erworben, wenn diese für den Eigengebrauch (z. B. Verwaltungsgebäude, Schulhaus) zwingend benötigt werden oder wenn der Erwerb nachweislich eine strategische Schlüsselkomponente für die Gemeindeentwicklung darstellt, die sich finanziell immer, auch mit notwendigen Investitionen im Gebäudeunterhalt, nachweislich selbst trägt.

3.3 Kostendisziplin in gebundene und ungebundene Ausgaben (diese können von der Gemeinde weitgehend beeinflusst werden): Strategien zur Wirkungssteuerung in den Bereichen Soziales und Gesundheit im Rahmen der kommunalen Handlungsspielräume. Überprüfung des Leistungsangebotes: Systematische Analyse der freiwilligen Aufgaben der Gemeinde auf Verzichtbarkeit oder Reduktionspotential.

3.4 Stellenetat der Verwaltung: Prüfung von Prozessoptimierungen und verstärkter Digitalisierung zur Kompensation von steigenden Personalkosten. Erweiterung des Stellenetat nur noch, wenn laufende Aufgaben trotz professioneller Strukturierung nicht zeitgerecht erledigt werden können.

3.5 Externe Mandate beschränken: Externe Mandate müssen dringend auf ein Minimum beschränkt werden

datiert vom 8. Juni 2026

Patrick Marti gibt das Wort den Motionären frei. Stellvertretend für die Motionäre tritt Michael Vescovi ans Mikrofon.

Für die Motionäre Michael Vescovi, Thomas Präger, Markus Mottet, Silvio Auderset, Roy Buchs, Andreas Rutz und David Renda ist der Inhalt der Motion eigentlich etwas Selbstverständliches und nicht irgendwie etwas Weltfremdes. Sie haben den Eindruck, dass mit den Finanzen zu wenig sorgsam umgegangen wird und man ein bisschen zu wenig im Griff hat, was mit den Investitionen läuft, notabene mit all den aufgestauten Investitionen. Sie sind auch dezidiert der Meinung, dass sich der Gemeinderat vertiefter, akribischer und sorgfältiger mit der Finanzplanung auseinandersetzen soll.

Michael Vescovi nimmt Bezug auf das vorhin bei der Jahresrechnung 2025 erwähnte Cockpit. Er weiss nicht, wie genau und ernsthaft Politik und Verwaltung das nimmt. An der Budget-Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2025 beispielsweise ist man/frau auf Positionen gestossen, bei denen man nicht wusste, was dort budgetiert wurde. Die Motionäre haben den Eindruck, dass man wieder besser dazuschauen und mehr Disziplin an den Tag legen muss. Darum verlangen die Motionäre mit diversen Massnahmen ein besseres Controlling durch und vom Gemeinderat.

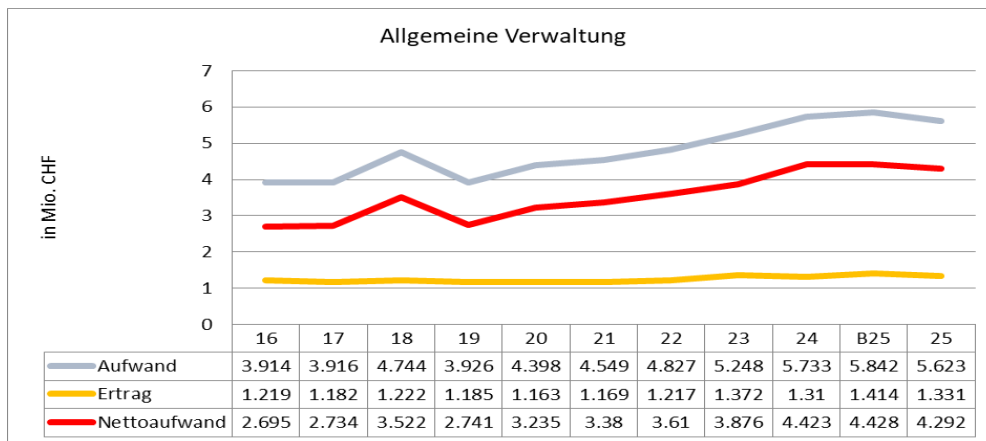
Michael Vescovi führt die Gründe für die Dringlichkeit der Motion ins Feld. Die Motionäre sind der Meinung, dass der politische Vorstoss schon an der nächsten Budget-Gemeindeversammlung am 14. Dezember 2026 greifen muss. Bereits im Rahmen der nächsten Budget-Gemeindeversammlung wird mehr Sicherheit, höhere Verbindlichkeit für eine längere Finanzplanung gewünscht. An eben der letzten Budget-Gemeindeversammlung hat man den Eindruck gehabt, dass der Finanzplanung zu wenig Gewicht geschenkt wird und man sich bevorstehenden finanziellen Entbehnungen zu wenig bewusst ist. Wenn die STAF (Steuerreform und AHV-Finanzierung) basierend auf der Jahresrechnung 2025 ausgerechnet würde, hätte die Einwohnergemeinde Zuchwil ein Defizit von CHF 2 Mio. D.h., wenn es so weitergeht, läuft die Einwohnergemeinde Zuchwil zwangsläufig in ein strukturelles Defizit hinein. Darum die Dringlichkeit.

Michael Vescovi macht beliebt, der Dringlichkeit zuzustimmen und die Motion für erheblich zu erklären. Dann muss sich der Gemeinderat auf die nächste Budget-Gemeindeversammlung hin Massnahmen überlegen, wie er mit den Investitionen umgehen will, damit bei all dem Anspruch eine Steuerfusserhöhung vermieden werden kann.

Patrick Marti dankt Michael Vescovi für die Einführung. Er erteilt das Wort noch einmal an Michael Marti, Leiter Abteilung Einwohnerdienste und Finanzen, welcher als erste Reaktion auf den Vorstoss mündliche Aussagen dazu machen kann.

Patrick Marti hat **Michael Marti** beauftragt, eine Analyse über die letzten 10 Jahre zu machen und eine Prognose zur Kostenentwicklung über die nächsten 10 Jahre anzustellen. Des Weiteren sollen der Gemeindeversammlung die Instrumentarien nähergebracht werden, welche dem Gemeinderat und der Verwaltung zur Kontrolle / zur Steuerung zur Verfügung stehen.

Michael Marti schickt voraus, dass die nun folgenden Zahlen in den einzelnen Bereichen sicherlich noch Änderungen erfahren werden und alle als Nettoaufwand zu verstehen sind. Aufgrund der fortgeschrittenen Sitzungsdauer wird Michael Marti sich bei seinen Ausführungen auf das Wesentliche beschränken.

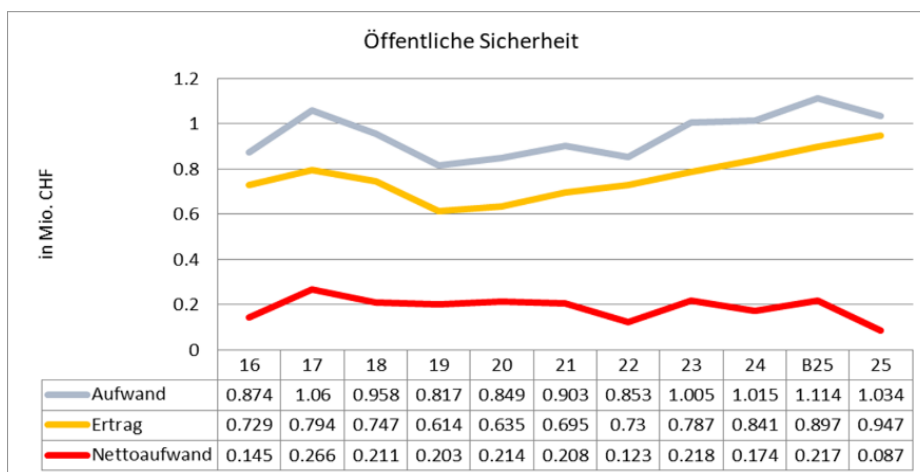


+ CHF 1.6 Mio. (59.24%).

Personalkosten in Mio.: 0.341 Behördensekretariat, HR, 0.4 Planung und Bau, 0.14 Einwohnerdienste.

Abgrenzungen Ferien/GLAZ, ICT 0.32, Abschreibungen 0.078, Honorare ext. Berater 0.16., 2018/2019: zusätzliche Abschreibungen.

Der Bereich Allgemeine Verwaltung weist über die 10 Jahre gesehen im Aufwand ein Plus von CHF 1.6 Mio. aus. Die Einwohnergemeinde Zuchwil ist gewachsen und mit ihr auch die Verwaltung. Neue Aufgaben sind dazugekommen, Aufgabenbereiche mussten strukturell und personell neuen Gegebenheiten angepasst werden. Das Präsidiale wurde um eine HR-Stelle erweitert, die Abteilung Planung und Bau musste personell neu dotiert und bei der Abteilung Einwohnerdienste und Finanzen mussten die Stellenprozente erhöht werden. Dann wurden Ferien und Gleitzeit abgegrenzt, was in den Jahren davor nicht gemacht wurde und schnell einen Impact gegeben hat, vorallem im Jahr 2018. Im IT-Bereich sind Mehrkosten von CHF 120'000 angefallen und auch bei den Honoraren für externe Berater, Gutachter, Fachexperten hat sich der Kostenaufwand erhöht.

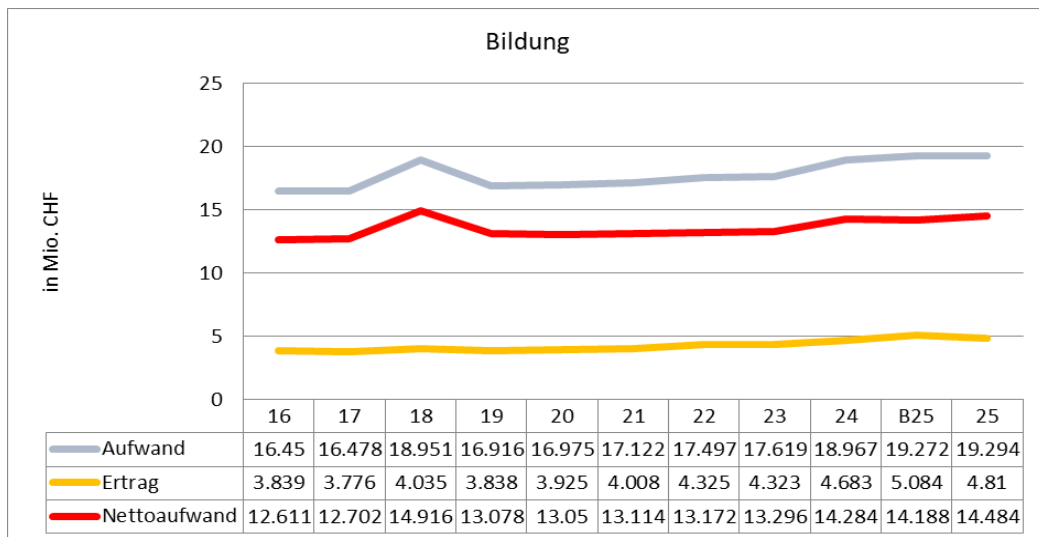


- CHF 0.057 Mio. (-39.68%).

Feuerwehr in Mio.: -0.15 Feuerwehr. Verteidigung -0.061: Militär +0.013, Zivilschutz -0.074

Von dem her reicht es auch für mehr Ertrag. Das seht ihr auch in der orangefarbenen Linie

Im Bereich Öffentliche Sicherheit ist es in den vergangenen 10 Jahren zu keinen nennenswerten Abweichungen gekommen, der Kostenaufwand konnte reduziert werden. Bei der Feuerwehr und dem Zivilschutz konnte/kann ein Ertrag verbucht werden.

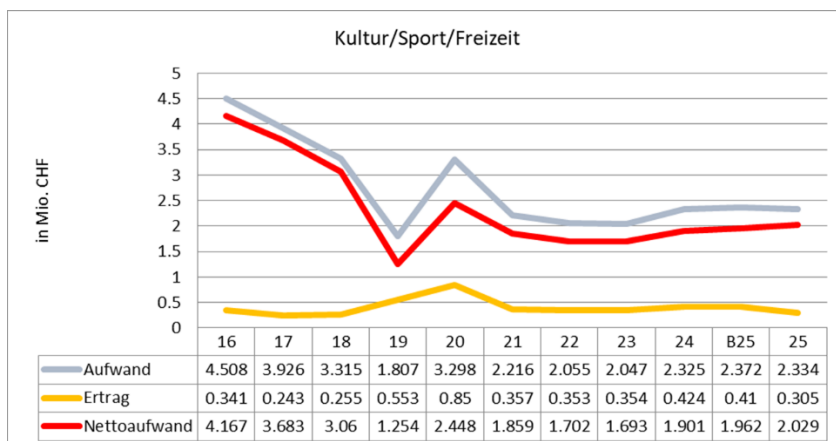


+ CHF 1.8 Mio. (+14.85%).

Personalkosten in Mio.: KIGA +0.587, PRIM 0.685, SEK +0.3, Musik +0.045, Schulliegenschaften in Mio.: +0.48 (Personalkosten +0.1, Sach- und Betriebsaufwand +0.4), Schulsozialarbeit in Mio.: +0.23

Sonderschulen in Mio.: -CHF 0.649

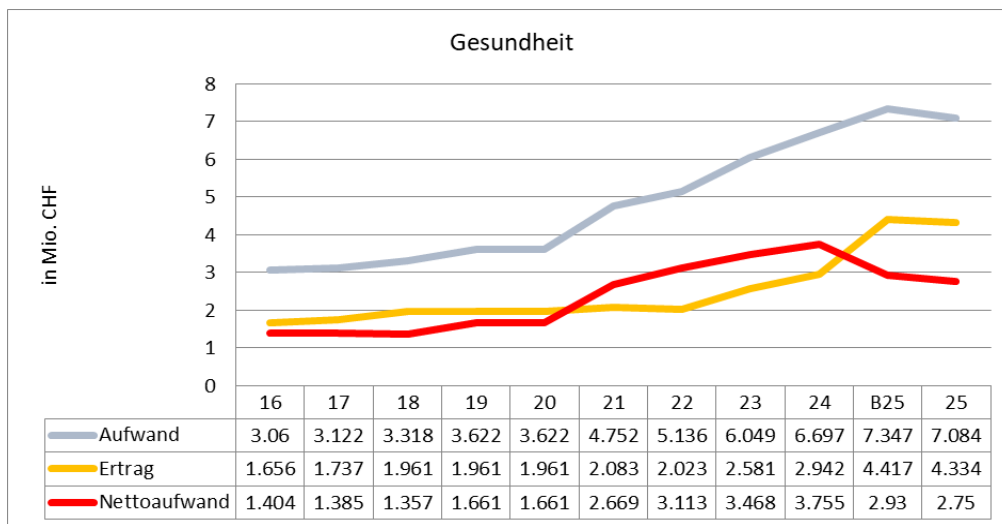
Der Bereich Bildung verzeichnet über die Jahre eine Zunahme von CHF 1.8 Mio. Auch dort schlägt sich das Bevölkerungswachstum nieder. Auf jeder Schulstufe bedarf es mehr Schulklassen. Ferner wurde die Stelle einer Schulsozialarbeiterin/eines Schulsozialarbeiters geschaffen. Wie vorhin bei der Jahresrechnung 2025 bereits angemerkt wurde, werden die Kosten der Sonderschulen neu durch den Kanton übernommen. In der Folge weisen die Sonderschulen in der Rechnung 2025 der Einwohnergemeinde Zuchwil einen Minderaufwand von CHF 650'000 aus.



- CHF 2.1 Mio. (-51.3%).

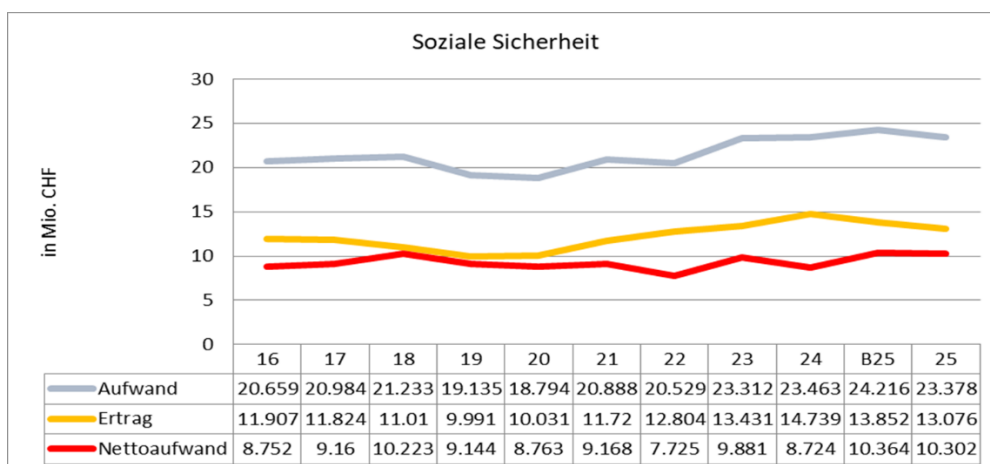
Bibliothek in Mio.: +0.08, Sport und Freizeit in Mio.: -2.2 (zus. Abschreibungen altes VV -2.3, SZZ, Amortisations- und Renovationsbeitrag Verschiebung in IR ca. 0.5 Mio. / Parkanlagen +0.123 Mio.)

Der Bereich Kultur/Sport/Freizeit, dem das Sportzentrum angegliedert ist, hat um 51.3 % $\cong$ CHF 2.1 Mio. abgenommen. Die Mindereinnahmen sind in den hohen Abschreibungen auf die Anlagen begründet, was die Jahresrechnung entsprechend weniger stark belastet. In den guten Jahren konnten zusätzliche Abschreibungen vorgenommen werden. Dann wurde insofern noch der Trick 77 angewendet, indem Gelder von der Investitions- in die Erfolgsrechnung verschoben wurden.



+ CHF 2.9 Mio. (+208.68%). (RRB seit 1. Januar 2020 Übernahme amb. und stationäre Pflegekosten)
 Pflegefinanzierung in Mio.: +1.7, Ambulante Pflege in Mio.: +1.2

Der Bereich Gesundheit ist kostenintensiv. Er weist ein Plus von CHF 2.9 Mio. aus. Die Pflegekosten steigen unvermindert an, sie kennen nur einen Weg und der führt nach oben. Die Pflegefinanzierung kostet CHF 1.7 Mio. mehr als noch vor 10 Jahren, die ambulante Pflege CHF 1.2 Mio.



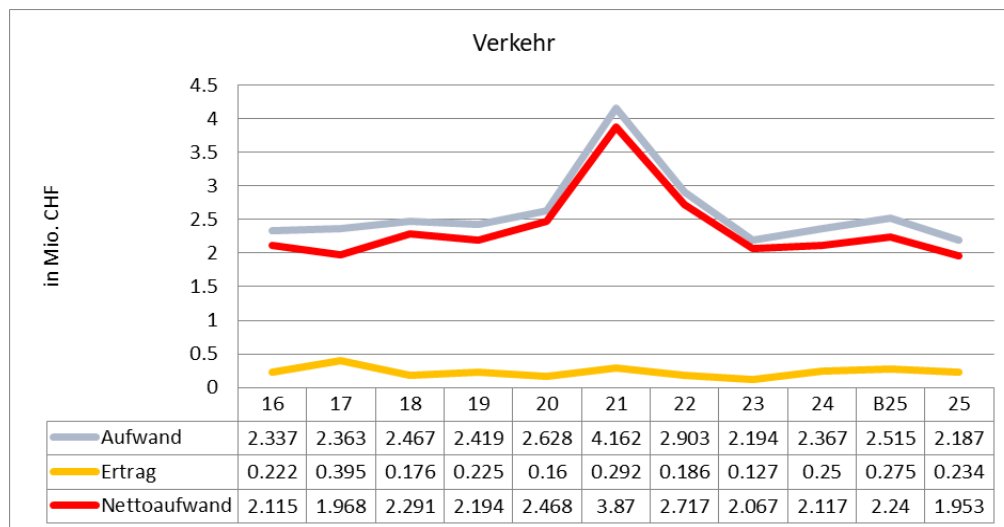
+ CHF 1.5 Mio. (+17.7%).

Invalidität EL IV in Mio.: -1.1 / EL AHV in Mio.: +2.2, Jugendschutz in Mio.: +0.149 (DL Dritter +0.229)
 KIJUZZU in Mio.: +0.283 inkl. DAZ, Sach- und Betriebsaufwand +0.1 Mio., Sozialhilfe in Mio.: +0.173 DL
 Dritte, SH Lut +0.779, SH Zuc -0.27, Fremdplatzierungen MJ +1.4 Mio., Personalkosten in Mio.:
 Sozialregion 0.775, Honorare ext. -0.461 Mio. / Asylwesen +0.656.

Im Bereich Soziale Sicherheit werden die Ergänzungsleistungen der Invalidenversicherung in der Höhe von CHF 1.1 Mio. durch den Kanton übernommen. Im Gegenzug haben die Einwohnergemeinden die Ergänzungsleistungen der AHV in der Höhe von CHF 2.2 Mio. übernommen. «No good deal», sagt Michael Marti.

Beim Jugendschutz verursachen Dienstleistungen durch Dritte höhere Kosten. Auch das KIJUZZU mit dem DaZ (Deutsch als Zweitsprache) weist eine Kostensteigerung aus, ebenso der damit verbundene Sach- und Betriebsaufwand.

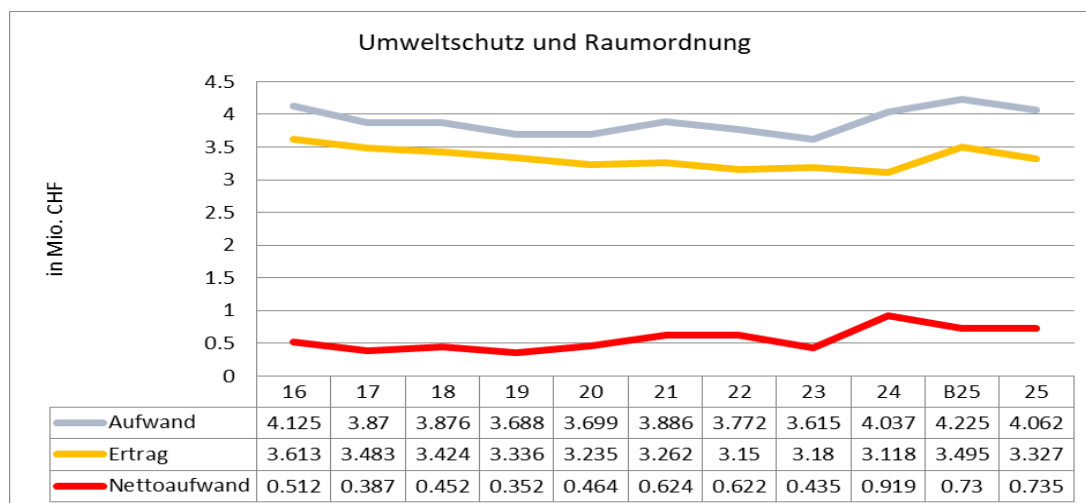
Überproportional ins Gewicht fallen die Kosten im Sozialhilfe-Bereich. Alleine die Gemeinde Luterbach hat gegenüber vor 10 Jahren Mehrkosten von CHF 0,779 Mio. zu verbuchen. Michael Marti macht darauf aufmerksam, dass die Kosten der Sozialregion zwar der Gemeinde Luterbach zugeordnet werden, aber in der Rechnung der Einwohnergemeinde Zuchwil abgebildet sind. Die Rückerstattungen sind dann wiederum Erträge. Ein Kostentreiber sind die Fremdplatzierung von Minderjährigen. Auch von dieser Position fließt wieder Geld zurück in die Gemeindekasse.



-CHF 0.161 Mio. (-7.65%).

Strassenverkehr -0.233 (Kanton -0.131 / Gemeinde -0.102 (Abschreibungen altes VV)

Im Bereich Verkehr sind einzig die zusätzlichen Abschreibungen erwähnenswert.



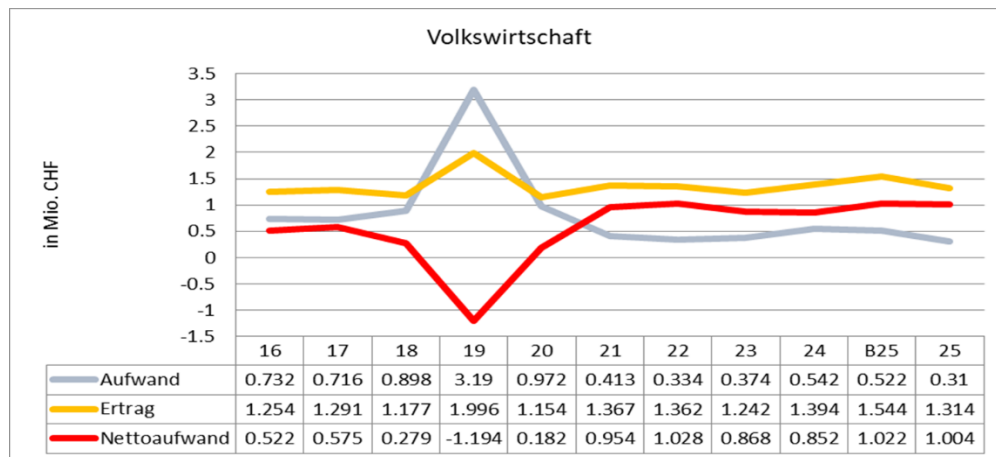
+CHF 0.223 Mio. (+43.58%).

Wasserversorgung in Mio.: +0.1 DL Dritter/ Honorare. -0.238 baulicher Unterhalt, +0.12 Wasserbezug WARESO, -0.063 Gebühren

Abwasserbeseitigung in Mio.: +0.03 Mio. DL Dritter/ Honorare. -0.076 baulicher Unterhalt, +0.12 Mio., +0.360 Mio. Gebühren

Arten und Landschaftsschutz + 0.2 Mio. Abgabe Naturschutzfonds. Energiestadt +0.07

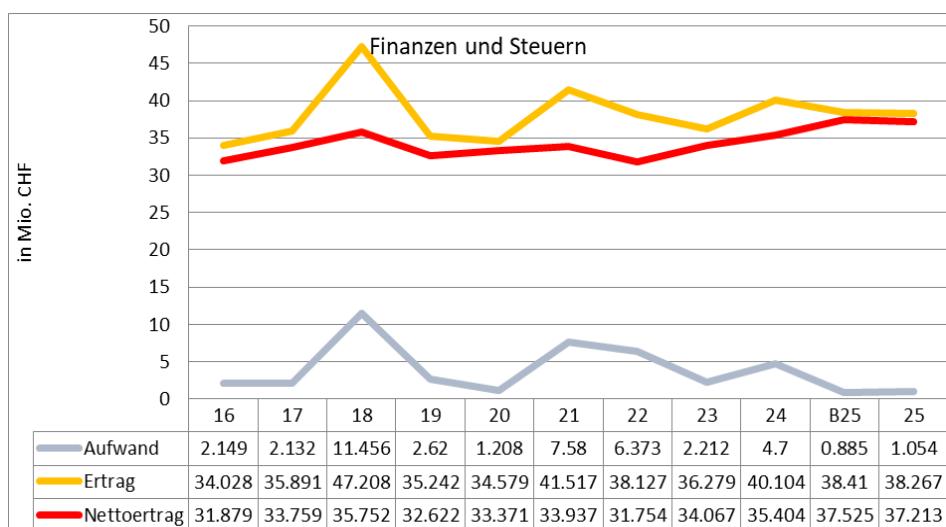
Im Bereich Umweltschutz und Raumordnung hat es primär Spezialfinanzierungen. Der Hauptgrund, warum die Kosten in dem Bereich angestiegen sind/steigen, ist die Abgabe an den kantonalen Naturschutzfonds. Von der Grundstücksgewinnsteuer wird ein gewisser Prozentsatz in den Naturschutzfonds einbezahlt. Die Grundstücksgewinnsteuer ist eine Ertragsposition. Je höher die Grundstücksteuer, desto höher die Abgabe an den Fonds. Zum Bereich Umweltschutz und Raumordnung gehört auch das Label «Energistadt».



+CHF 0.481 Mio. (+92.24%).

Abschreibungen altes VV +0.433 Mio., Ausreisser 2019 zusätzliche Abschreibungen altes VV +2.3 Mio.

Der Bereich Volkswirtschaft zeigt frankenmässig jedes Jahr kontinuierlich nach oben. Auch in diesem Bereich wurden über die Jahre Abschreibungen getätigt.



+CHF 5.3 Mio. (+16.73%).

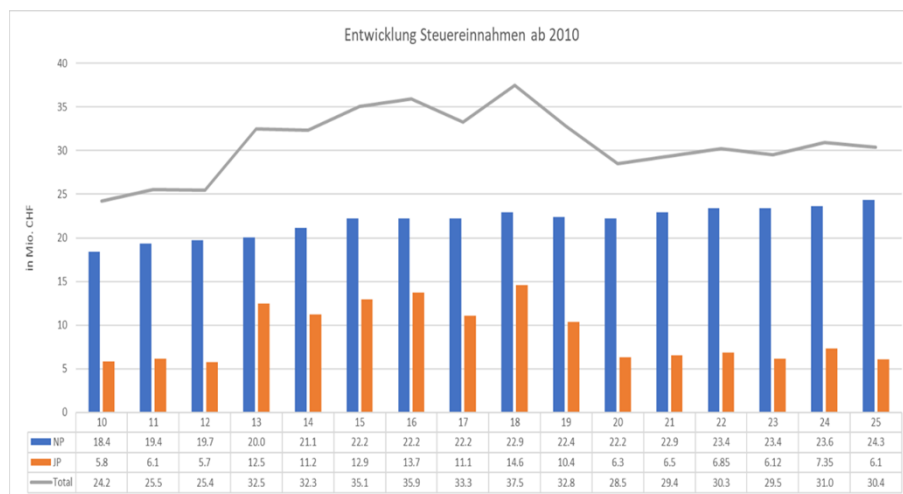
Allg. Gemeindesteuer: -5 Mio. (-7.5 Mio. JP (sehr volatil!) , +2.7 Mio. NP, -0.4 QST)

Sondersteuern: +1.9 Mio. (+1.2 Mio. Grundstücksgewinnsteuer, +0.7 Mio. Sondersteuern)

FILA +1.5 Mio. (-0.46 Ressourcenausgleich, -0.77 Mio. Lastenausgleich, +STAF 2.8 Mio.

Zinsaufwand -0.7 Mio.

Mit Mehreinnahmen von CHF 5.3 Mio. entwickelt sich der Bereich Steuern gut. Die juristischen Personen verhalten sich sehr volatil. Die Mindereinnahmen dort betragen CHF 7.5 Mio. Da der Steuerindex der Einwohnergemeinde Zuchwil gegenüber dem gesamten Kanton weniger als 100% beträgt, erhält die Gemeinde Gelder aus dem Finanzausgleich. Im Jahr 2027 fließen die STAF-Gelder von CHF 2.8 Mio. noch, aber dann ist Schluss.



Das Balkendiagramm zeigt die Entwicklung der Steuereinnahmen seit dem Jahr 2010 auf. Es hat viele sehr gute Jahre gegeben, mit dem Spitzenjahr 2018. Danach sind die Steuereinnahmen weniger geworden, leicht schwankend. Im Gegensatz zu den juristischen Personen sind die natürlichen Personen besser planbar. Deren Werte sind über die Jahre konstant geblieben, mit Tendenz nach oben.

Michael Marti projiziert die bereits bestehenden und im Einsatz sich befindlichen Instrumentarien.

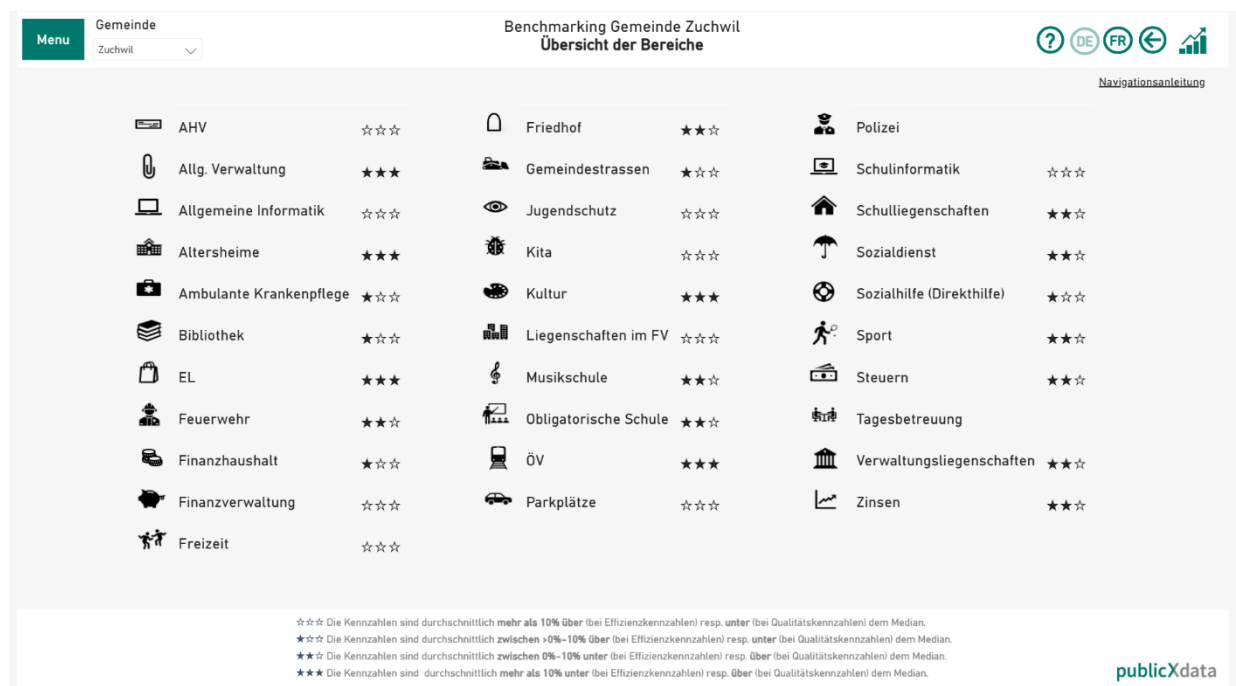
Übersicht übergeordnete gebundene Budgeteingaben				
Gesundheit und Soziales				
	2025	2026	Differenz/Einwohner	Einwohner
	1039.1	1127.45	88.35	9639
Beitrag Ressourcenausgleich Steuerkraftindex (Ertrag)				
	2025	2026	Differenz	
	426000	931300	505300	
Auflösung Neuberwertungsreserve				
	2025	2026	Differenz	
	634000	0	-634000	
KTG-Versicherung				
	2025	2026	Differenz	Anteil AG
	233037.7	390015.8	156978.1	78489.05
Zusammenfassung Budget 2025 vs 2026				
Merhaufwand	CHF			
Gesundheit und Soziales	851'606			
KTG Versicherung	78'489			
Total Mehraufwand	930'095			
Mehrertrag				
Ressourcenausgleich	505'300			
Minderertrag				
Neubwertungsreserve	-634'000			
Total Belastung BU 26	1'058'795			

Michael Marti erwähnt das Schreiben des Kantons betreffend die Gesundheitskosten. Das gibt schnell CHF 88.35 mehr pro Einwohnerin und Einwohner. D.h., auf einen Schlag CHF 850'000 mehr, die wir finanzieren müssen. Auf der anderen Seite haben wir einen Mehrertrag aus dem Ressourcenausgleich. Das wären CHF 530'000. Aber summa summarum waren das im Budget 2026 Mehrkosten von 1 Mio. Franken.

Im Rahmen des Budgetprozesses hat das Kader anlässlich einer Klausur eine Verzichtsplanning gemacht, mit CHF 850'000 im Ergebnis. Das Kader war darauf bedacht, auf eine schwarze Null zu kommen. Allerdings wurden daraus nur einzelne Massnahmen durch den Gemeinderat ins Budget genommen. Die Verzichtsplanning ist ein weiteres Instrumentarium.

Dann gibt es noch das Instrumentarium eines Benchmarkings, das schweizweit mittlerweile bereits von 150 Städten und (städtischen) Gemeinden gemacht wird, darunter auch ca. 11 Solothurner Gemeinden. Zuchwil war dabei eine Gemeinde der ersten Stunde. Die Finanzverwalterinnen und Finanzverwalter dieser rund 11 Gemeinden treffen sich einmal jährlich zu einer Zusatzanalyse. In dem Benchmarking gibt es 29 Leistungsfelder. Die Finanzverwalterinnen und -verwalter haben sich dazu committet, das Cockpit nicht für die Öffentlichkeit freizugeben. Das Ranking der Städte und der (städtischen) Gemeinden in den jeweiligen Leistungsfelder soll intern handgehabt werden.

Interessant ist, dass es 14 Leistungsfelder hat, in denen Verbesserungspotential besteht. Auch damit haben wir ein griffiges Instrument, mit dem wir intervenieren können. Wir wissen, wo wir Verbesserungspotential haben und das eine und andere ist sicherlich auch in die Verzichtsplanning eingeflossen.



Michael Marti fährt weiter, dass auch bereits indirekte und direkte Massnahmen getroffen wurden. Allerdings gibt es auch Massnahmen, die sich nicht beeinflussen lassen. Beispiel: STAF-Kompensation. Der Leiter Abteilung Einwohnerdienste und Finanzen geht kurz auf die einzelnen unten aufgeführten Massnahmen ein. Ein Aspekt dabei ist, dass Mehreinnahmen generiert und Aufwände reduziert werden sollen.

Indirekte Massnahme					
Thema	2022	2023	2024	2025	2026
Stafkompensation	3'425'000	3'126'344	3'111'000	2'815'326	2'852'245
Steuerausfall jez si mir dra	-700'000	-700'000	-700'000	-700'000	-700'000
Steuerkraftindex (Ressourcenausgleich)		1'060'000	203'170	-261'718	505'349
Sonderschulen	-203'500	-173'250	-206'931	-178'319	
Nettoertrag	2'928'500	3'659'594	2'821'101	2'031'927	2'657'594
Direkte Massnahme					
Finanzierung KIJUZU Betriebsbeitrag LA	-150'000	-150'000	-150'000	-150'000	-150'000
Neue Leistungsvereinbarung KIJUZU		151'048	154'266	50'000	50'000
Einsparung Gärtner		18'000	18'000	18'000	18'000
Riverside Überbauung					1'000'000
Sitzungsgelder GP				25'000	
SZZ AG Betriebsbeiträge		-41'000	-41'000	-41'000	-41'000
Miete Staatswerkhof		39'000	39'000	39'000	39'000
Erhöhung Parkgebühren			42'000	42'000	42'000
Einsparung Jahreparkkarten			-10'000	-10'000	-10'000
Fotovoltaik KIJUZU			21'000	21'000	21'000
Baubewilligungsgebühren			55'000	55'000	55'000
KEBAG				79'361	79'361
Parkplätze Innerfeld, Brunnmatt				36'960	36'960
Baurechtvertrag Regiomech					60'000
Parkplatz SZZ AG					120'000
Nettoertrag	150'000	99'048	230'266	167'321	1'622'321

Der Finanzplan zeigt, dass die Einwohnergemeinde Zuchwil im laufenden Jahr mit einem Aufwandüberschuss von CHF 618'000 unterwegs ist. Michael Marti informiert, dass er des Weiteren während des Jahres quartalsweise ein Controlling, ein Forecast zuhanden des Gemeinderates erstellt.

Im Jahr 2028, wenn keine STAF-Gelder mehr fliessen, beträgt der Aufwandüberschuss CHF 4'998 Mio. Wie es Prognosen so an sich haben, sind es keine sicheren Werte, sie müssen noch angeschaut werden. Michael Marti nimmt Bezug auf das Gesetz für Gemeinden.

Mit Blick auf den Finanzplan gibt Michael Marti zu bedenken, dass wenn das wirklich so eintrifft, Zuchwil in den nächsten Jahren ein Investitionsvolumen von CHF 70 Mio. und später CHF 80 Mio. haben wird. Über die nächsten 5 Jahren weist die Finanzplanung ein Fremdkapital von CHF 17 Mio. aus. Der Nettoverschuldungskoeffizient darf nicht über 150% sein. Also er darf schon, aber dann müssen Massnahmen ergriffen werden. Im Budget 2030 muss der Selbstfinanzierungsgrad 80% sein. Das Eigenkapital ist nicht das Problem, da in den Planperioden weiterhin Eigenkapital vorhanden ist. Aber die flüssigen Mittel werden sicher fehlen, das kann Michael Marti abschliessend sagen.

Finanzplan 2027-2031

ZUCHWIL
verbindet.

Alle Beträge in Tausend CHF	Rechnung	Budget	Prognose				
Ausgangsjahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jahr	0	0	0	0	0	0	0
Total Aufwand	65'679	68'311	69'487	70'698	72'056	73'251	74'752
Total Ertrag	69'697	68'309	68'869	69'455	67'058	67'655	68'257
Aufwandüberschuss	0	2	618	1'243	4'998	5'596	6'495
Ertragsüberschuss	4'018	0	0	0	0	0	0

	Rechnung	Budget	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
NVQ	20%	50%	81%	133%	164%	215%	320%
SFG	86%	16%	12%	-17%	-48%	-29%	-14%
EK II	61%	56%	52%	44%	35%	25%	13%
ZBA	-0.09%	-0.35%	0.15%	0.37%	0.72%	0.93%	1.28%

Bewertung (Farbskala):

Stopp: nicht zulässig („no-go“)
Gefahr/Risiko: kritisch
In Ordnung: Kein Handlungsbedarf

Aufgrund höherer Verschuldung besteht in der Planperiode die Gefahr für ein nicht genehmigungsfähiges Budget im Jahr 2030.

Patrick Marti dankt Michael Marti für die Ausführungen. Patrick Marti gibt das Wort frei.

Michael Vescovi dankt für die letzte Folie, den Finanzplan 2027-2031, welche die Motion eigentlich stützt. Sie zeigt, dass bei den Investitionen ein Handlungsbedarf besteht und man sich intensiv damit auseinandersetzen und überlegen muss, wie damit umgegangen werden muss/soll. Darum ist die Motion wichtig und hilfreich und Michael Vescovi appelliert noch einmal an die Dringlichkeit und Erheblicherklärung.

Patrick Marti legt dar, dass aufgrund der definierten Prozesse und eingeleiteten Massnahmen aus seiner Sicht eine objektive Dringlichkeit nicht gegeben ist. Der Budgetprozess ist klar definiert, ebenso die Verantwortung der Verwaltung, des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung. Alle diese Prozesse sind transparent und in einem definierten und kontrollierten Rahmen. Ihr habt es vorhin gesehen, der Gemeinderat hat nicht nichts gemacht. Aber alles, was man gemacht hat, ist durch Mehrbelastungen wieder zu Boden gegangen. Und wie gesagt, die Leistungsfelder, die wir in den Gemeinden haben, werden nicht günstiger. Aber trotz sinkenden Steuererträgen und Mehrbelastungen hat die Einwohnergemeinde Zuchwil positive Rechnungsabschlüsse und konnte sogar den Steuerfuss senken. Und wenn man so etwas machen will, dann hätte man jederzeit die Möglichkeit - die Motion wurde auch von zwei Parteipräsidenten von im Gemeinderat vertretenen Parteien unterschrieben - das Ganze ordentlich in den Gemeinderat zu bringen. Das Thema ist bis heute nie in den Gemeinderat eingebracht worden.

An dieser Stelle will Patrick Marti noch einmal gesagt haben, dass die Instrumente jedes Jahr überarbeitet werden und wenn wir das Geld nicht haben, können wir es auch nicht ausgeben. Das ist klar.

Die STAF-Ausgleichszahlungen wurden im Jahr 2020 beschlossen. Seit mehr als 6 Jahren weiss man, dass die Ausgleichszahlungen einmal wegfallen. Mit den Gesamterneuerungswahlen im Jahr 2025 ist es im Gemeinderat zu Verschiebungen gekommen. In der Exekutive hat es eine rot-grüne Mehrheit gegeben. Vorhin war die Mehrheit bürgerlich.

Patrick Marti ist es ein Rätsel, wieso man dann nichts gemacht und eingebracht hat. Und jetzt will man eine dringliche Motion machen!? Im Endeffekt geht es nicht um Verantwortung, sondern um Verhinderung und Blockade und Umgehung von politisch korrekten Prozessen. Die Motion ist am Dienstag, 9. Juni 2026 eingegangen, gleichentags hat am Abend der Gemeinderat seine ordentliche Sitzung abgehalten. Michael Vescovi hat mir an der laufenden Versammlung auch das eine oder andere vorgehalten wie, dass ich, Patrick Marti die Versammlung nicht im Griff hätte. Jawohl, mir ist der eine oder andere Fehler passiert. Es ist/war eine anstrengende und lange Versammlung. Aber wenn man selbst saubere Prozesse haben will, kann man sich als Vizepräsident einer im Gemeinderat vertretenen Partei auch an die Spielregeln halten und die Motion sauber und anständig einbringen, ohne Dringlichkeit.

In dem Sinne bittet Patrick Marti die Gemeindeversammlung darum, die Motion für nicht dringlich zu erklären, so dass die unsachliche Auseinandersetzung beendet und in die richtige Richtung gelenkt und der ordentliche Weg der Bearbeitung gegangen werden kann, wie er im Gemeindegesetz und in der Gemeindeordnung definiert ist.

Patrick Marti stellt den Ordnungsantrag, unmittelbar über die Dringlichkeit abzustimmen.

Michael Vescovi tritt ohne das Wort erhalten zu haben ans Mikrofon, da er gerade eben persönlich angegriffen wurde und er nicht zur Gegenwehr hätte ansetzen können. Michael Vescovi findet das nicht sauber und wäre froh, wenn die Gemeindeversammlung den Ordnungsantrag ablehnen würde.

Patrick Marti bringt seinen Ordnungsantrag zur Abstimmung.
Der Ordnungsantrag wird mit 92 Ja zu 32 Nein angenommen.

Patrick Marti lässt über die Dringlichkeit der Motion abstimmen. Mit 91 Nein zu 38 Ja wird die Motion für nicht dringlich erklärt.

Beschluss: Die Motion wird durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung beantwortet. Somit wäre das Traktandum ordnungsgemäss abgewickelt.

11 Diverses

Auf Nachfrage von **Patrick Marti** hin werden aus der Mitte der Versammlung keine Wortbegehren gemeldet.

Gemeindepräsident Patrick Marti dankt für die Teilnahme an der Versammlung und erklärt die historische Gemeindeversammlung um 23.45 Uhr für geschlossen.

Für das Protokoll

Patrick Marti
Gemeindepräsident

Andrea Schnyder
Gemeindeschreiberin