

|                                |                                                                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorsitz:</b>                | Meinrad Müller                                                                                                  |
| <b>Protokoll:</b>              | Claudia I. Barrer                                                                                               |
| <b>Anwesend:</b>               | Peter Grossenbacher, Rahel Hunziker, Daniel Pfluger, Andreas Rocca, Helene Zeltner, Paul Zeltner, Anita Tschumi |
| <b>Gäste:</b>                  | Beatrice Scheurer, Oltnen Tagblatt (CH Media)                                                                   |
| <b>Beginn der Sitzung:</b>     | 19:30 Uhr                                                                                                       |
| <b>Schluss der Sitzung:</b>    | 22:00 Uhr                                                                                                       |
| <b>Sitzungsort:</b>            | Dorfhalle                                                                                                       |
| <b>Anzahl Stimmberechtigte</b> | 87                                                                                                              |

## Begrüssung

Die Einladung zur Gemeindeversammlung wurde am 30. April 2026 ordnungsgemäss und rechtzeitig im Anzeiger Thal Gäu Olten publiziert sowie den stimmberechtigten Einwohnern zugänglich gemacht. Die Unterlagen sind bei der Gemeindeverwaltung aufgelegt.

## A Stimmzähler

Linke Seite plus Gemeinderatstisch: Christof Walker  
Rechte Seite: Jolanda Misteli

## B Traktandenliste

Die Traktandenliste wird verlesen und findet wie folgt statt:

|    | <b>Traktanden</b>                                                                              | <b>B. Nr.</b> | <b>Reg. Nr.</b> | <b>Vermerk</b> |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| 1. | Begrüssung                                                                                     | 1             | 011             |                |
| 2. | Sanierung Dorfstrasse durch Kanton / Aktuelle Informationen                                    | 2             | 612.14          | MM             |
| 3. | Projektstudie Schulräume/Räume Gemeindeverwaltung / Neue Gemeinderäumlichkeiten Fokus-Variante | 3             | 091.4           |                |
|    | 3.1 Vorstellung Variantenstudien                                                               |               |                 |                |
|    | 3.2 Vorstellung Fokusvarianten (inkl. Kostenschätzung)                                         |               |                 |                |
|    | - Gemeindeverwaltung                                                                           |               |                 |                |
|    | - Schule                                                                                       |               |                 |                |
|    | 3.3 Weiteres Vorgehen und Etappierung                                                          |               |                 |                |
|    | 3.4 Anträge                                                                                    |               |                 |                |
|    | - Neuer Standort Gemeindeverwaltung                                                            |               |                 |                |
|    | - Umbau/Erweiterung Schulräume                                                                 |               |                 |                |
| 4. | Verschiedenes                                                                                  | 4             | 011             |                |

**1. Begrüssung****1 011**

Gemeindepräsident Meinrad Müller begrüsst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates recht herzlich zur heutigen ausserordentlichen Gemeindeversammlung.

Ein weiterer Gruss geht an Frau Beatrice Scheurer, Pressevertretung des Oltner Tagblattes (CH Media).

Der Schwerpunkt der heutigen Versammlung liegt auf der Projektstudie bezüglich der Räumlichkeiten für Schule und Gemeindeverwaltung.

Der Vorsitzende bittet darum, bei Wortmeldungen das Mikrofon zu benutzen sowie vor dem Votum Name und Vorname zu nennen.

Die Stimmberechtigten haben beim Betreten des Raumes eine Stimmkarte erhalten. Sie sind gebeten, diese bei Abstimmungen sichtbar in die Höhe zu halten.

Für nicht stimmberechtigte Anwesende sind die Plätze im hinteren Bereich des Raumes vorgesehen. Beide Massnahmen erleichtern den Stimmenzählenden die Arbeit.

## 2. Sanierung Dorfstrasse durch Kanton / Aktuelle Informationen

2

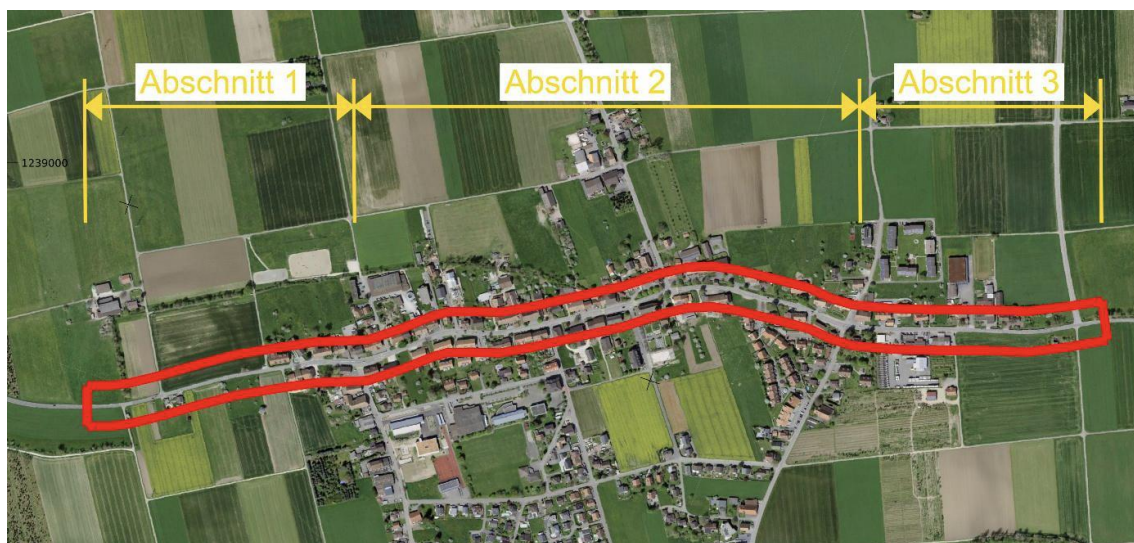
612.1

4

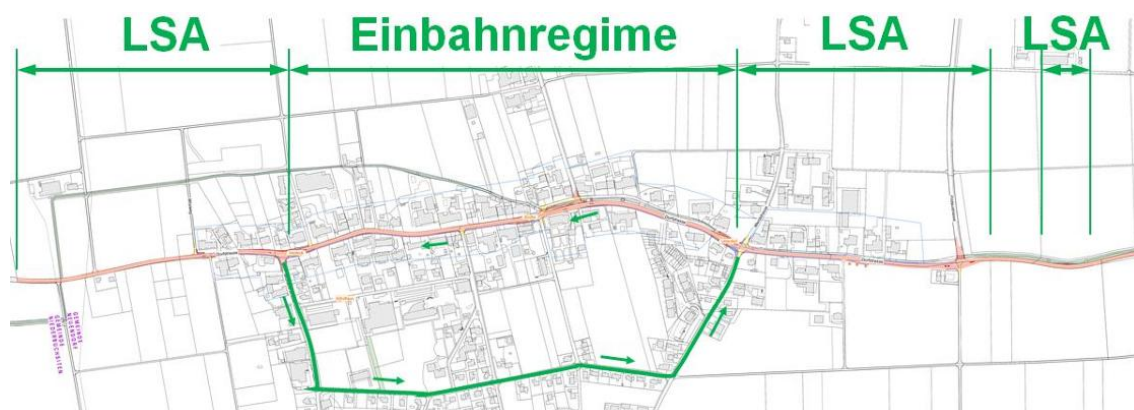
### Orientierung

Die anwesende Bauverwalterin, **Sarah Göggel**, informiert kurz über den bevorstehenden Start und den weiteren Verlauf der Dorfstrasse-Sanierung.

Ab 18. Mai 2026 beginnen die Vorbereitungsarbeiten. Der Baustart selbst erfolgt am 1. Juni 2026 mit dem Abschnitt Grenze Niederbuchsiten bis Einmündung Wolfwilerstrasse. Gleichzeitig wird im Unterdorf mit der Teil-Freilegung des Mittelgäubaches gestartet. Von Januar bis Dezember 2027 gilt das Einbahnverkehr-Regime von der Wolfwiler- bis zur Fulenbacherstrasse. Richtung Oensingen ist die Dorfstrasse offen, Richtung Olten wird der Verkehr in dieser Zeit über die Bifangstrasse umgeleitet. Der östliche Abschnitt bis zur Fridastrasse erfolgt von Frühling bis Herbst 2028. Der Deckbelag soll 2029 eingebaut werden.



## Details Bauarbeiten



## Signalisationen



Um die Fahrplanstabilität sicherzustellen werden per Fahrplanwechsel im Dezember 2026 die Abfahrtszeiten der Buslinie 127 (Wolfwil-Neuendorf Kreisschule-Egerkingen-Oberbuchsiten) um zwei Minuten vorverlegt.

Mit dem vorliegenden Projekt kann insbesondere der Mittelgäubach aufgewertet werden. Auf verschiedenen Teilabschnitten (Neustrasse/Werdstrasse/Fridastrasse) wird der Bach revitalisiert und ökologisch aufgewertet. Auf einem längeren Abschnitt wird der Bach von Ablagerungen befreit und mit einzelnen Steinen (z. B. als Verstecke für Fische) ergänzt. Weiter werden Bachmauern ersetzt oder instand gestellt, Eindolungen ersetzt und neue Fussgängerbrücken erstellt. Diese Bauteile sind teilweise in privatem Eigentum, weshalb die Eigentümer auch für den Unterhalt zuständig sind. Die Bauverwaltung erlässt in nächster Zeit ein diesbezügliches Informationsschreiben.

Bekanntlich hat Neuendorf einen ISOS-geschützten Dorfkern. Das Erhaltungsziel ist, die Strassenräume optisch nicht zu verbreitern. Übergänge von Fahrbahn, Strassenrand und Hofplätzen sollen fließend und variantenreich bleiben. Aus diesem Grund ist auch ein Merkblatt in Arbeit, welches mögliche Ausführungen von Zäunen, Mauern und weiteren relevanten Bauteilen definiert. Die betroffenen Eigentümer/innen werden damit bedient. Dieses Merkblatt wird auch künftig für Bauten in der Dorfkernzone gelten.

*Für weitere Informationen stehen zur Verfügung*

- Anfragen und Auskünfte zu den Strassenbauarbeiten:  
Samuel Lustenberger-Wüest KFB Pfister AG Olten,  
Tel 062 205 22 77 / [olten@kfbag.ch](mailto:olten@kfbag.ch)
- Anfragen und Auskünfte für private, bauliche Anpassarbeiten:  
Sarah Göggel, Bauverwaltung Neuendorf, Tel. 062 987 95 06, E-Mail: [dorfstrasse@neuendorf.ch](mailto:dorfstrasse@neuendorf.ch)

### Fragen aus dem Plenum

**Samira Steck** fragt, ob die Kreuzung Fridastrasse-Dorfstrasse durch diese Bauarbeiten, inkl. das geplante Trottoir, endlich eine Entschärfung erfährt. **M. Müller** informiert, der Kanton habe schon einige Strassen durch derartige bauliche Massnahmen entschärft. Zudem ist mit dem Trottoir tatsächlich davon auszugehen, dass die Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit verbessert wird.

**David Steck** äussert seine Befürchtungen in Bezug auf den Einbahnverkehr via Bifangstrasse in die Fulenbacherstrasse. Auf der Länge vor den Liegenschaften Fulenbacherstrasse 38 und 40 stehen oft sehr viele parkierte Autos auf dem Trottoir und der Strasse. Das kann zu einer grösseren Gefahrensituation führen. **M. Müller** antwortet, diese Situation ist dem Gemeinderat bekannt und wird beobachtet. Im äussersten Fall müsste ein Parkverbot erlassen werden. Sofern die Autos auf dem Trottoir stehen und den Fussgängern dadurch den Weg versperren, soll niemand zögern und die Polizei rufen.

**Stefan Kobler** fällt auf, dass die Parallelstrassen zur Dorfstrasse und auch der Radweg Richtung Härkingen schon jetzt als Schleichwege benutzt werden. Während der Sanierungsarbeiten ist die Gefahr gross, dass diese Strassen vermehrt als Ausweichwege benutzt werden. Wurde das beachtet? Und was gedenkt man dagegen zu tun? **M. Müller** erklärt, der Kanton hat Erfahrung mit solchen Strassen. Die Bauverwaltung ist in regelmässigem Austausch mit dem Kanton. Sollte es wiederholt zu schwierigen Situationen kommt, werden situativ Massnahmen ergriffen.

Auf die Frage von **Oliver Büttiker**, ob es noch Bushäuschen gebe (auf den Plänen seien keine ersichtlich), antwortet **M. Müller**, dass diese geplant sind. Es sei jedoch wichtig zu wissen, dass diese von der Gemeinde bezahlt werden müssen.

**M. Müller** ermutigt die Anwesenden, sich zu melden, wenn etwas auffällt oder ein Anliegen besteht.

3. **Projektstudie Schulräume/Räume Gemeindeverwaltung / Neue Gemeinderäumlichkeiten Fokus-Variante** 3 091.4
- 3.1 Vorstellung Variantenstudien**
- 3.2 Vorstellung Fokusvarianten (inkl. Kostenschätzung)**
- **Gemeindeverwaltung**
  - **Schule**
- 3.3 Weiteres Vorgehen und Etappierung**
- 3.4 Anträge**
- **Neuer Standort Gemeindeverwaltung**
  - **Umbau/Erweiterung Schulräume**

### **Orientierung**

Nach den einleitenden Worten des Vorsitzenden übernimmt **Peter Grossenbacher** die Vorstellung des Projektes anhand von Folien.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen Zunahme der Schülerinnen und Schüler ist der zusätzlicher Raumbedarf für unsere Primarschule ist nach wie vor dringend.

Mit der Aufstockung des Kindergartens und der damit erfolgten Verlegung des dritten Kindergartens aus dem PSI, konnten auf das Schuljahr 2025/26 zusätzliche Zimmer für die Primarschule geschaffen werden. Dieser Raum reicht aber bereits nicht mehr. Auf das kommende Schuljahr 2026/27 muss deshalb die Schulbibliothek im PSII verkleinert werden. Der so gewonnene Raum wird zu einem provisorischen Multifunktionszimmer umgebaut werden, was einmalige, nicht budgetierte Kosten von rund Fr. 20'000.00 verursacht. Weiter muss in den gemeindeeigenen Räumen neuer Platz für die Musikgrundschule gesucht werden. Zudem ist aktuell noch nicht klar in welchen Räumen und zu welchen Zeiten ab dem kommenden Schuljahr der Religionsunterricht stattfinden wird (Stand: April 2026). Nebst Klassenzimmern fehlen insbesondere auch Gruppenräume.

An seiner Sitzung vom 16. Oktober 2025 hat der Gemeinderat der Bildung einer Arbeitsgruppe Raumplanung (Schulraum/Gemeindeverwaltung) zugestimmt mit folgendem Auftrag:

- ♦ Den kurz-, mittel- und langfristigen Raumbedarf der Gemeinde ermitteln (Fokus: Schule und Gemeindeverwaltung)
- ♦ Varianten erarbeiten, wie der ermittelte Bedarf unter Berücksichtigung bestehender Gebäude/Räumlichkeiten und deren Sanierungsbedarf, vorhandener Lösungsideen und neuer Optionen umgesetzt werden kann (inkl. Kostenschätzungen).
- ♦ Vor- und Nachteile der ermittelten Varianten aufzuzeigen und daraus die beste Variante unter Berücksichtigung der zeitlichen Abfolge für deren Umsetzung zu erarbeiten. Die Finanzierung mit Liquiditätsplanung ist dabei ein zentrales Element.

Die Arbeitsgruppe besteht aus folgenden Personen:

- Peter Grossenbacher, Gemeinderat, Ressort Schule (Vorsitz)
- Daniel Pfluger, Gemeinderat, Ressort Bau und öffentliche Liegenschaften
- Meinrad Müller, Gemeindepräsident
- Sarah Göggel, Leitung Bauverwaltung
- Doris Bärtschiger, Schulleitung

In mehreren Sitzungen wurden folgende Grundlagen erarbeitet:

- ♦ Es wurde eine Bedarfsanalyse des Raumbedarfes für Schule und Gemeindeverwaltung durchgeführt. Insgesamt wurden über 20 Varianten geprüft und jeweils mit dem langfristigen Soll-Bedarf abgeglichen (Varianten A – K, mit Untervarianten). Die Vorstellung aller Varianten an dieser Stelle würde den Rahmen dieser Präsentation sprengen.

- ♦ Mit einer Nutzwertanalyse aller Varianten wurden die Grundlagen für die Selektion der Fokusvarianten festgelegt.
- ♦ Mit den anschliessenden Belegungsstudien (Nutzflächen/Funktionsflächen) und der darauf aufbauenden Grobkostenschätzung (Genauigkeit von +/-25 %) wurde die abschliessende Vergleichbarkeit und Entscheidungsgrundlage erarbeitet.

### **Ergebnisse und Erkenntnisse**

Im Rahmen der Nutzwertanalyse, wurde bereits folgender Grundsatzentscheid gefällt und vom Gemeinderat am 10. Februar 2026 bestätigt:

### **Der Raumbedarf für die Gemeindeverwaltung ist ausserhalb der Schulgebäude zu lösen.**

In der Folge wurde ein auf Baumanagement und Baukostenberechnungen spezialisiertes Ingenieurbüro beauftragt für folgende Fokus-Varianten Grobkostenschätzungen zu erstellen:

### **Schulraum**

WICHTIG: Die Gemeindeverwaltung muss bei jeder Variante vorgängig verlegt werden.

Variante H, mit folgenden Eckdaten:

- ♦ PSI: Erweiterung südseitig und zusätzlicher Aufbau eines weiteren Stockwerkes
- ♦ PSII: Sanierung des Daches und der Fassade, Umbau einzelner Klassenzimmer zu Gruppenräumen.
- ♦ Investitionen: PSI: 11.45 Mio. Franken; PSII: 4.71 Mio. Franken; Total 16.16 Mio. Franken

Variante I, mit folgenden Eckdaten

- ♦ PSI: keine Erweiterung südseitig, nur zusätzlicher Aufbau eines weiteren Stockwerkes
- ♦ PSII: Aufbau eines zusätzlichen Stockwerkes über den Schulräumen und Sanierung der Fassade, mit Umbau einzelner Klassenzimmer zu Gruppenräumen.
- ♦ Investitionen: PSI: 8.75 Mio. Franken; PSII: 9.16 Mio. Franken; Total 17.91 Mio. Franken

Variante L

- ♦ PSI: Abbruch und Neubau am gleichen Standort
- ♦ PSII: Sanierung wie Variante H
- ♦ Investitionen: PSI: 13.32 Mio. Franken; PSII: 4.71 Mio. Franken; Total 18.03 Mio. Franken

### **Fazit Schulräume**

- ♦ Die Variante H eignet sich gut für die Schaffung zusätzlicher Schulräume und verursacht die tiefsten Investitionskosten zur Schaffung des Soll-Schulraumbedarfs.
- ♦ Die Varianten I und L werden nicht mehr weiterverfolgt. Es verbleibt somit Variante H

### **Gemeindeverwaltung**

Für die Schaffung des Raumbedarfes für die Gemeindeverwaltung steht eine Variante in gemeindeeigenen Gebäuden (Variante K) und eine Mietvariante ("Haus der Gemeinde") zur Verfügung. Die Grobkostenschätzungen zeigen für die Umsetzung des notwendigen Raumbedarfs für die Gemeindeverwaltung einen weiteren erheblichen Investitionsbedarf.

Variante K

- ♦ Aufstockung des bestehenden Feuerwehrmagazins um eine Etage.
- ♦ Der notwendige Raumbedarf kann nur unter Nutzung des grossen Sitzungszimmers im UG gedeckt werden.
- ♦ Keine Raumreserven vorhanden; zusätzlich erhebliche Investitionen erforderlich (Anbau für Lift).
- ♦ Investitionsvolumen: 3.72 Mio. Franken

#### Variante "Haus der Gemeinde"

- ♦ Umbau und Aufstockung inkl. Innenausbau des "Volg"-Gebäudes durch die Bürgergemeinde; Miete der Räumlichkeiten durch die Einwohnergemeinde; Raumreserve vorhanden.
- ♦ Mietvertrag über 20 Jahre, davon die ersten zwei Jahre gratis.
- ♦ Anteilige Umbaukosten für die Gemeindeverwaltung: 1.976 Mio. Franken (Genauigkeit +/- 15 %)
- ♦ Jahresmiete auf Basis der kalkulierten Umbaukosten: Fr. 85'000.00 während 18 Jahren. (Fr. 76'500.00 auf 20 Jahre umgerechnet).
- ♦ Notwendige Parkplätze von der Einwohnergemeinde (15 Stk) sind mit jährlich Fr. 10'800.00 in der Miete eingerechnet.

Vergleich der beiden Varianten auf Basis der jährlichen Kosten für Abschreibungen und Kapitalzinsen:

- ♦ Aufstockung Feuerwehrmagazin (Variante K): Mit der gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibung über 33 Jahre und einem Kapitalzins von 1 % fallen jährliche Kosten von Fr. 150'000.00 an.
- ♦ Die Kosten für die Miete der Büroräume von der Bürgergemeinde inkl. Einrechnung der Parkplätze belaufen sich auf Fr. 95'800.00 pro Jahr.
- ♦ Die Nebenkosten (Heizung, Unterhalt, etc.) dürften für beide Varianten in etwa gleich hoch sein und sind somit für den Kostenvergleich nicht relevant.

#### Fazit Gemeindeverwaltung

- ♦ Die Variante "Haus der Gemeinde" ist die insgesamt kostengünstigere Variante und wird deshalb weiterverfolgt.
- ♦ Auf Basis der jährlichen Abschreibungs- und Kapitalzinsen für die Aufstockung des Feuerwehrmagazins ist die Miete des "Hauses der Gemeinde" etwa ein Drittel günstiger (ca. Fr. 55'000.00 pro Jahr tiefere Kosten).

#### Finanzpolitische Erwägungen

Die aktuellen und mittelfristig absehbaren finanziellen Rahmenbedingungen lassen die vorstehend aufgezeigten Investitionen weder für die Schaffung neuer Schulräume noch für die Schaffung neuer Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung zu.

Es ist angezeigt, die Umsetzung der **Variante H** zur Bereitstellung von Schulräumen in Etappen und unter Ausschöpfung der bestehenden Infrastruktur/Gebäude vorzunehmen. In einer ersten Etappe bietet sich der Umbau der Gemeindeverwaltung Räumlichkeiten für die Schule (Gruppenräume/Klassenzimmer) an. Dabei wird bei diesem ersten Schritt auf die Erweiterung und Aufstockung verzichtet. Am gefällten Grundsatzentscheid zur Entflechtung von Schulräumen und Gemeindeverwaltung wird festgehalten, da sich nur so ein Teil des Raumbedarfes in vergleichsweise einfacher Form schaffen lässt.

Für die Schaffung des nötigen Raumbedarfs für die Gemeindeverwaltung ist das Angebot der Bürgergemeinde für die Miete des **"Hauses der Gemeinde"** deutlich attraktiver als die gemeindeeigene Aufstockung des Feuerwehrmagazins. Der Fokus liegt somit auf dieser Variante.

**Etappiierung und zeitliche Erwägungen**

Die Umsetzung der oben aufgezeigten Varianten für die Schulräume und Gemeindeverwaltung erfolgt in folgenden Schritten:

| Aktivität/Etappe                                                                                                                      | Resultat                                                   | Termin/Zeit (prov. Angaben) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Gemeindeverwaltung/Schaffung Schulraum 1. Etappe</b>                                                                               |                                                            |                             |
| Entscheid zu Standort Gemeindeverwaltung                                                                                              | Neuer Standort "Haus der Gemeinde"                         | 12.05.2026                  |
| Weitere Schritte unter Vorbehalt der Zustimmung der Bürgergemeindeversammlung zur Investition im Volg-Gebäude                         |                                                            |                             |
| Umzug Gemeindeverwaltung                                                                                                              | Bezug Standort "Haus der Gemeinde"                         | 2. Semester 2028            |
| Weitere Schritte unter Vorbehalt der jeweiligen Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde |                                                            |                             |
| Etappe 1 PSI: Umbau Gemeindeverwaltung (1. Etappe)                                                                                    | Zusätzliche Schulräume/Bezug/Teildeckung des Soll-Bedarfs  | Start Schuljahr 2029/2030   |
| PSII: Sanierung Dach Trakt Süd                                                                                                        | Gemäss Investitionsplan/bewilligten Krediten (Budget 2027) | Ab 2027                     |

**Mögliche weitere Schritte je nach Entwicklung des Bedarfs für Schulraum/Sanierung PS II**

|                                      |                                                                                 |                                                                                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PSII: Sanierung Fassade und Räume    | Einbau von Gruppenräumen möglich                                                | Ab 2030, wenn Etappe 1 in PSI realisiert ist                                                    |
| Etappe 2 PSI: Erweiterung Süd        | Zusätzliche Schulräume                                                          | Planungsstart ca. 2033 für Bereitstellung ca. 2035, je nach Bevölkerungs- und Schul-Entwicklung |
| Etappe 3 PSI: Aufstockung            | Zusätzliche Schulräume                                                          | Ab 2040 möglich                                                                                 |
| Etappe 4 PSII: Erneuerung Trakt Nord | Zusätzliche Schulräume/weiterer Schulbedarf/Aufstockung wird nicht vorgenommen. | Je nach Bedarf wenn die Aufstockung des PSI nicht mehr reicht                                   |
| Etappe PSI: Sanierung Dach           | Kann im Idealfall mit der Aufstockung kombiniert werden (Etappe 3)              | Je nach Entscheid zu den weiteren Etappen.                                                      |

### Grobkostenschätzung der Etappierung der Variante H

Die etappierte Umsetzung der Variante H wirkt sich auf die Investitionskosten pro Etappe insgesamt wie folgt aus:

| Gebäude            | Etappe           | Umfang Etappe                                 |            | Investitionssumme    |
|--------------------|------------------|-----------------------------------------------|------------|----------------------|
| Primarschulhaus I  | Etappe 1         | Umbau alte Gemeindeverwaltung                 | Fr.        | 670'000.00           |
|                    | Etappe 2         | Erweiterung Süd (UG-1.OG);<br>Gesamtsanierung | Fr.        | 8'570'000.00         |
|                    | <i>Etappe1+2</i> |                                               | <i>Fr.</i> | <i>9'240'000.00</i>  |
|                    | Etappe 3         | Aufstockung mit 2.OG                          | Fr.        | 3'130'000.00         |
|                    | <b>TOTAL</b>     | <b>Wie Variante H gesamt</b>                  | <b>Fr.</b> | <b>12'370'000.00</b> |
| Primarschulhaus II |                  | Sanierung wie Variante H                      | Fr.        | 4'710'000.00         |
| <b>Gesamthaft</b>  |                  | <b>Umfang analog Variante H<br/>gesamt</b>    | <b>Fr.</b> | <b>17'080'000.00</b> |

Mit einer etappierten Umsetzung der favorisierten Variante H wird die Gesamtrealisierung um 0.92 Mio. Franken über eine Zeitspanne von 12 -15 Jahren teurer.

### Vor-/Nachteile dieses Vorgehens

#### Vorteile

- ♦ Klare Entflechtung von Räumen für die Schule und der Gemeindeverwaltung.
- ♦ Günstige Beschaffung des für die Verschiebung der Gemeindeverwaltung benötigten Raums.
- ♦ Schaffung von zusätzlichem Schulraum im Rahmen der aktuellen finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde
- ♦ Im Rahmen der Sanierung des PSII können die bestehenden Schulräume günstig den heutigen Bedürfnissen angepasst werden (zusätzliche Schaffung von Gruppenräumen).
- ♦ Schaffung von Schulraum nach Bedarf mit weiteren Etappen und nicht "auf Vorrat".
- ♦ Für die Etappe 1 im PSI ist kein Schulraumprovisorium erforderlich.

#### Nachteile

- ♦ Bis zur Schaffung von weiterem Schulraum muss mit den aktuell engen Verhältnissen umgegangen werden.
- ♦ Der Soll-Raumbedarf gemäss Bedarfsanalyse wird der Schule nur sukzessive zur Verfügung gestellt. Es bleibt mittel- bis langfristig immer eine Differenz zum Soll-Bedarf bestehen.
- ♦ Die Anforderungen gem. Lehrplan 21 werden somit nur teilweise erfüllt.
- ♦ Die Gesamtkosten für die Umsetzung werden durch die Etappierung höher ausfallen und verteilen sich über eine lange Zeitdauer (Baustelleneinrichtungen, Baulärm, etc.).

### Beschlussfassung der Gemeindeversammlung

Gegenstand der nachfolgenden Beschlussfassung ist der Grundsatzentscheid zum künftigen Standort der Gemeindeverwaltung, gestützt auf das vorliegende Mietangebot der Bürgergemeinde zum "Haus der Gemeinde", sowie das grundsätzliche Vorgehen für die Schulraumentwicklung. Nicht Gegenstand der Beschlussfassung sind die weiteren Kosten der etappierten Schulraumentwicklung sowie die später für die Umsetzung notwendigen Planungs-, Kredit- und Realisierungsentscheide. Diese sind der Gemeindeversammlung und allenfalls einer Urnenabstimmung zu gegebener Zeit separat vorzulegen.

Der Gemeinderat stellt folgende

### Anträge

1. Der Gemeindeversammlung genehmigt den Standortwechsel der Gemeindeverwaltung ins "Haus der Gemeinde" der Bürgergemeinde unter Berücksichtigung des angebotenen Mietzinses von Fr. 85'000.00/Jahr (inkl. Parkplätze Fr. 95'600.00) für eine Mietdauer von 20 Jahren, wobei die ersten beiden Jahre gratis sind (der Mietzins kann sich noch ändern). Voraussichtlicher Umzugstermin 2. Semester 2028.
2. Der Gemeindeversammlung stimmt dem Vorgehen zur Schaffung von zusätzlichem Schulraum und deren Etappierung wie folgt zu:
  - Etappe 1: Nach dem Umzug der Gemeindeverwaltung in die neuen Räume: Umbau der aktuellen Gemeindeverwaltung im PSI zu Schulräumen. Der dafür notwendige Planungs- und Realisierungskredit wird auf Basis der in dieser Botschaft vorgestellten Grobkostenschätzung voraussichtlich der Gemeindeversammlung im Dezember 2027 zur Beschlussfassung vorgelegt.
  - Etappe 2: Erweiterung des PSI Richtung Süden (Planungsstart ab 2033, für Bereitstellung ab 2035)
  - Etappe 3: Aufstockung des PSI (ab 2040)
3. Die Kredite für die Planung und Realisierung der Etappen 2 und 3 sowie die notwendige Sanierung des PSII werden der Gemeindeversammlung jeweils separat vorgelegt oder sind allenfalls an einer Urnenabstimmung zu beschliessen.

*Eintreten ist unbestritten*

### Detailberatung

**Pascal Heim**, Präsident der Bürgergemeinde, stellt das Projekt "Haus der Gemeinde" anhand der ersten Plan-Ideen visualisiert vor. Die Räumlichkeiten befinden sich noch immer nahe der Schule, der Dorfhalle und der Verkehrsanbindung (Bus, Postauto). Die markanteste Veränderung des Gebäudes, in welchem sich früher die Raiffeisenbank befand und das noch immer der VOLG-Laden beheimatet, bildet die Erhöhung um ein Stockwerk sowie die neue Dachform mit Firstverlauf analog der Bauernhäuser im Dorfkern. Mit diesen Anpassungen wird das bestehende Gebäude aufgewertet, und es passt dadurch besser ins Dorfbild.

Vorher



Nachher



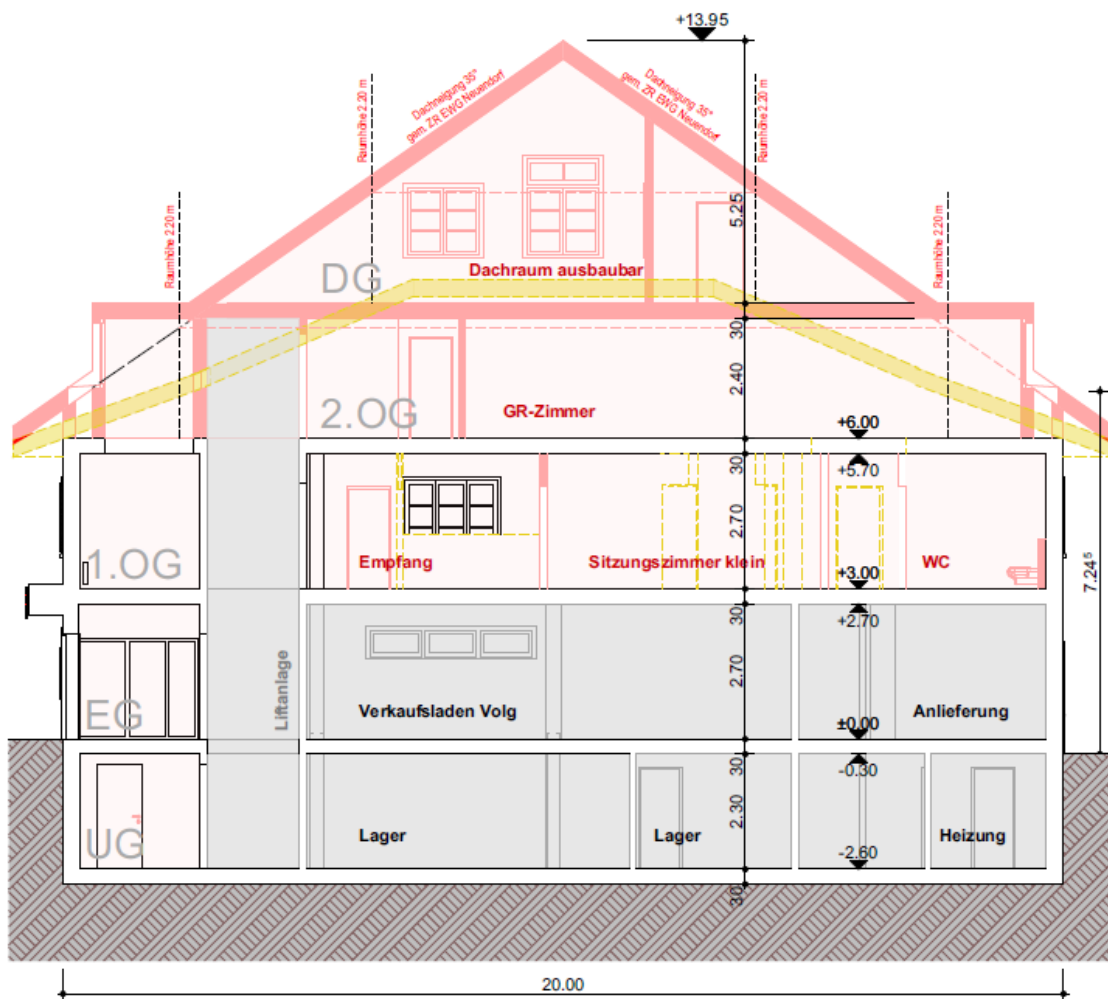
Massgebliche Punkte sind zudem:

- Modularität/Flexibilität
- Erweiterungsfähigkeit
- Brandschutz
- Arbeitsumgebung/Erfüllung Raumprogramm

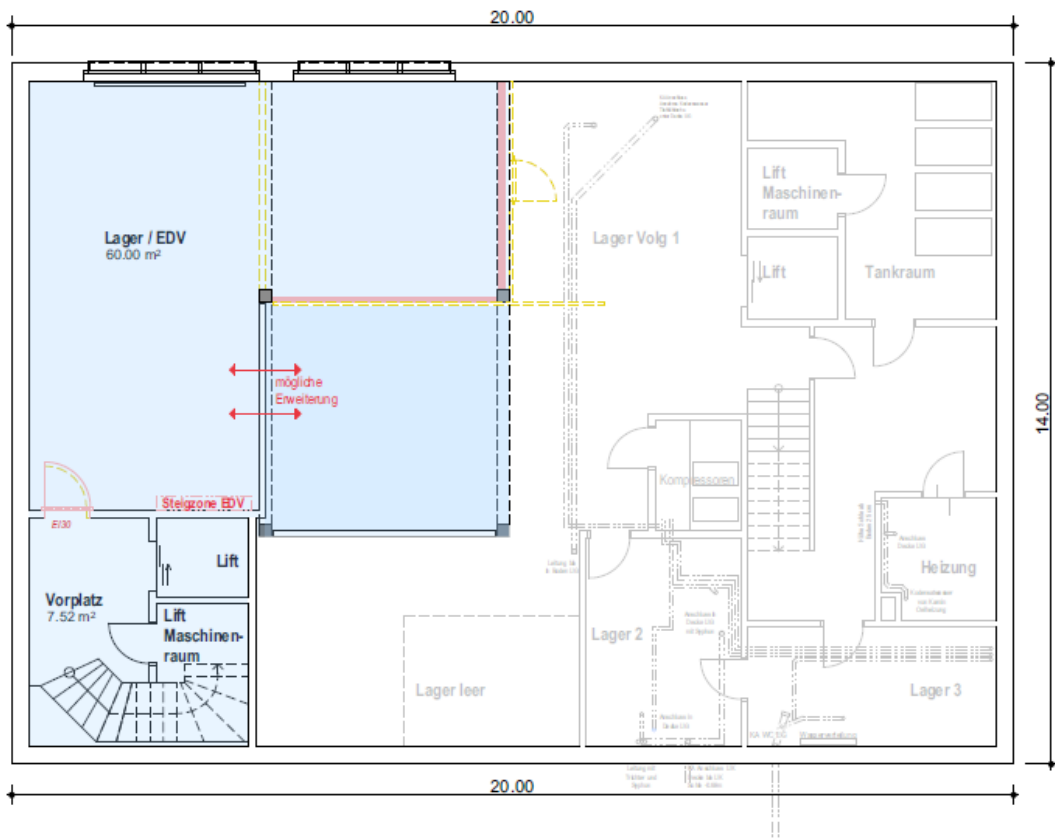
Fassadenansicht



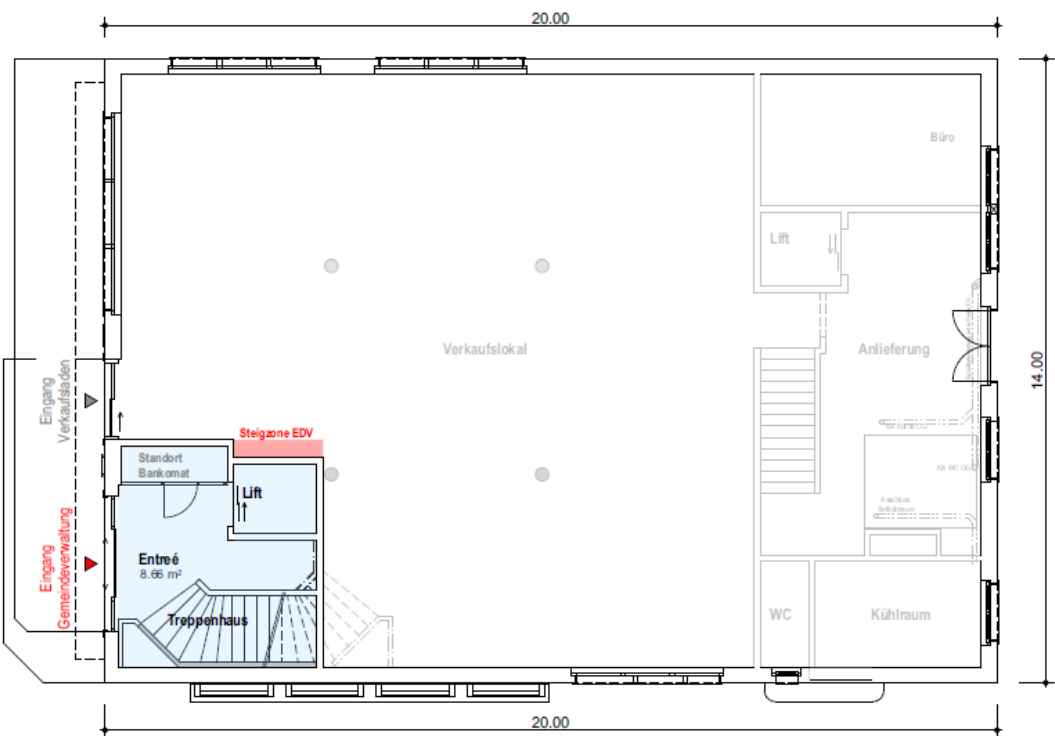
Längsschnitt



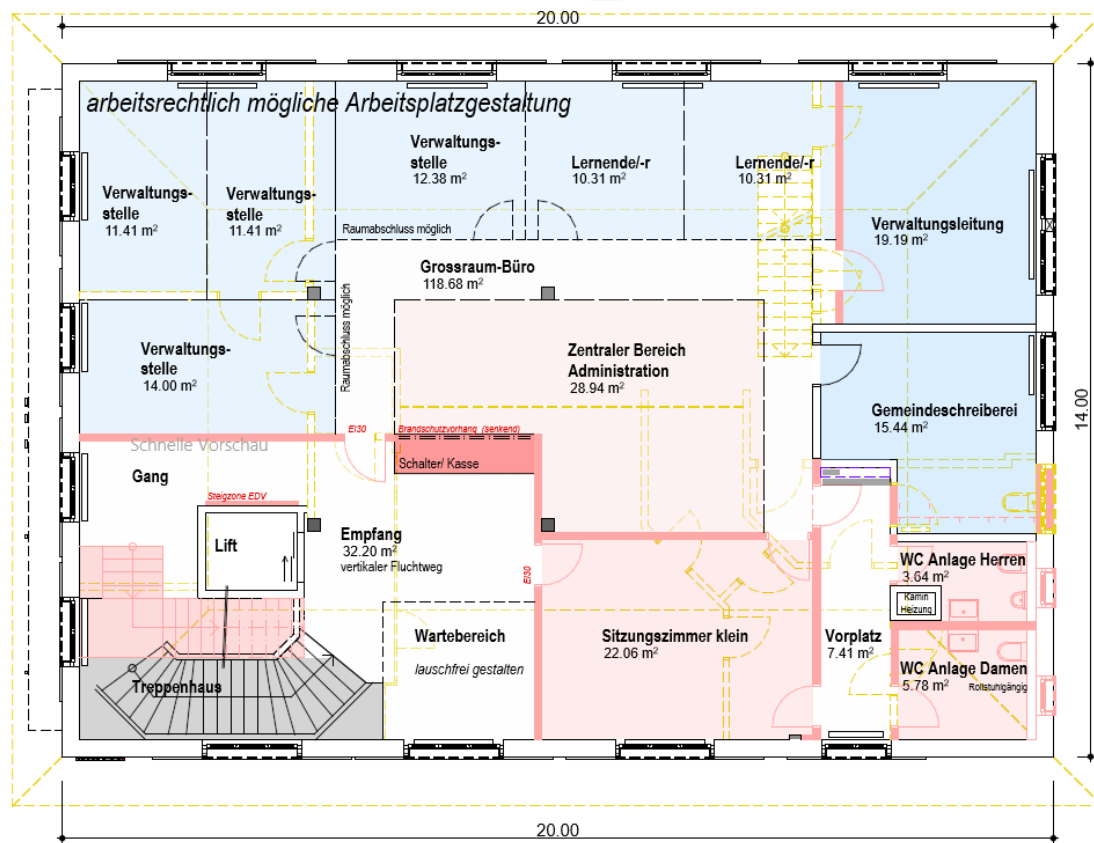
Grundriss Untergeschoss



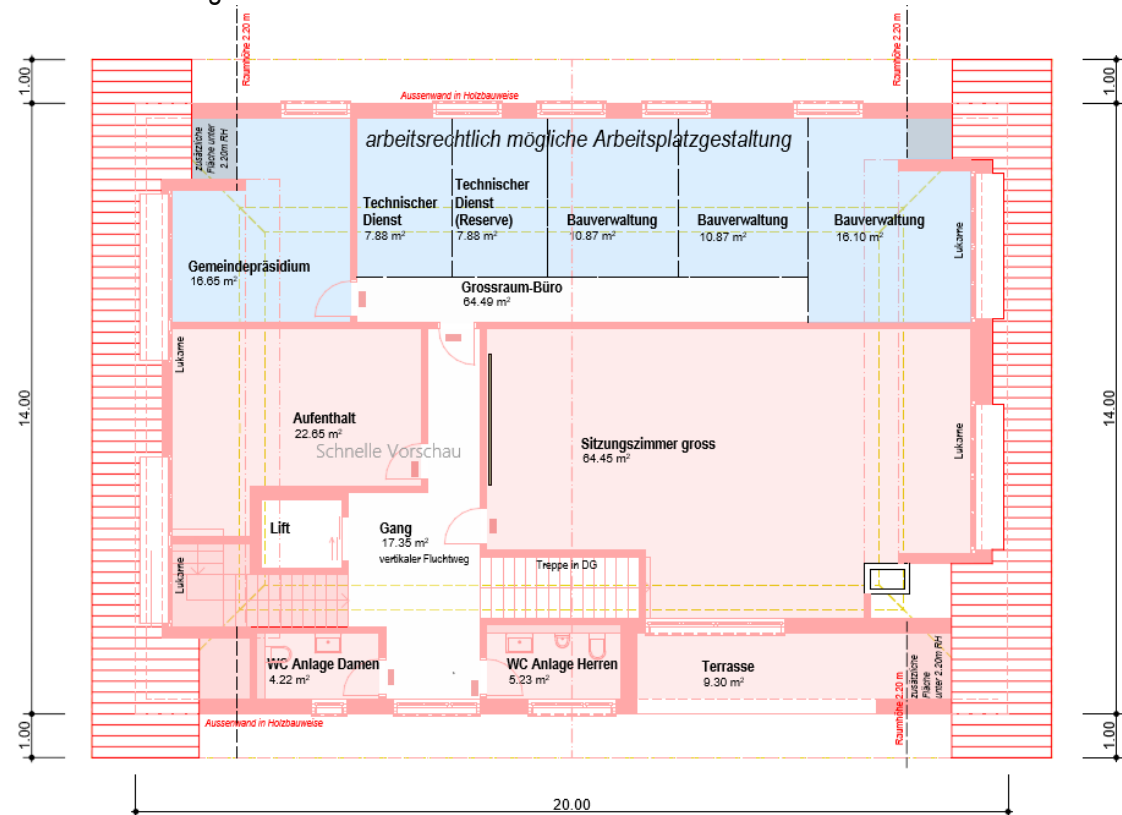
Grundriss Erdgeschoss (VOLG-Laden)



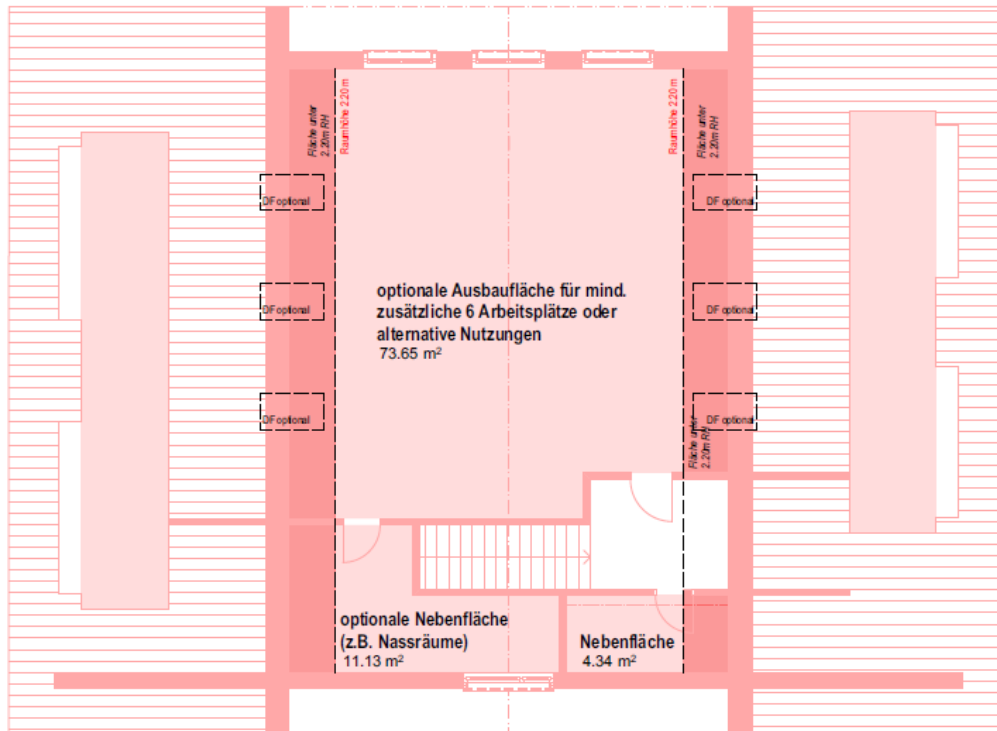
# Grundriss 1. Obergeschoss



# Grundriss 2. Obergeschoss



## Grundriss optionales 3. Obergeschoss (Dachgeschoss)



Heisst die Gemeindeversammlung heute Abend dieses Projekt gut und die Bürgergemeindeversammlung genehmigt im Herbst den Kredit, ergibt dies eine klare Win-Win-Situation für alle, erklärt **P. Heim** weiter. Die ersten zwei Jahre wäre die Einwohnergemeinde zinsfrei in den Räumlichkeiten und hätte somit Finanzen für die Schulraumerweiterung zur Verfügung. Ausserdem könnte das Gebäude nach über 10 Jahren Leerstand endlich genutzt werden. Nicht zuletzt ist es ein Gewinn für das Dorf und die Bevölkerung, weil das Dorfbild durch dieses Gebäude aufgewertet wird. Es erhöht zudem die Chance, dass der bestehende Bancomat auch noch etwas länger am dortigen Standort bleiben wird. Die Parkplatzproblematik wurde ebenfalls besprochen und betragsmässig ausgewiesen.

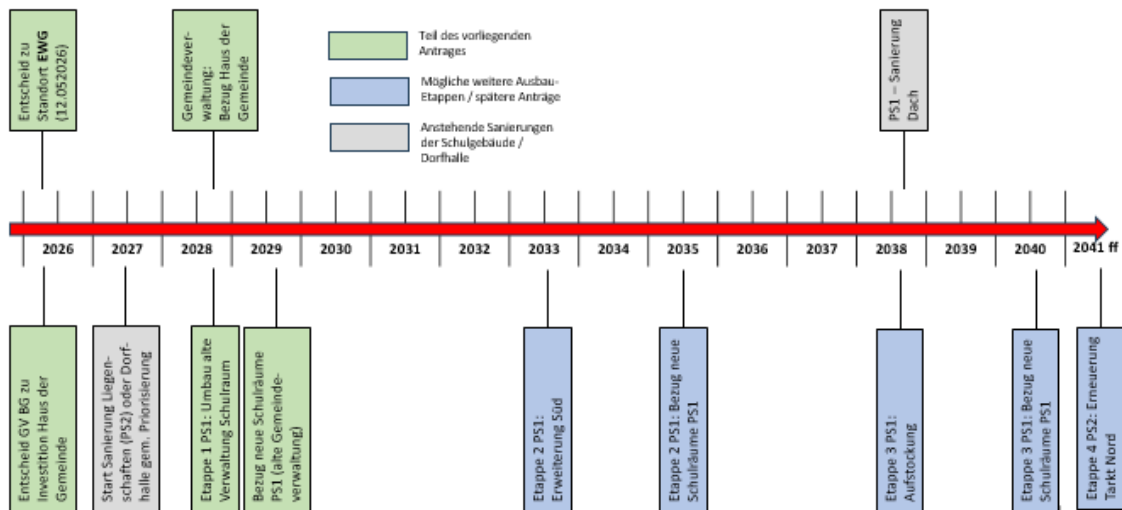
Zum Zeitplan und den Kosten ergreift **P. Grossenbacher** wieder das Wort.

| Gebäude                             |     | Variante «Haus der Gemeinde | Bemerkungen 1  | Bemerkung 2                               |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|----------------|-------------------------------------------|
| Volg-Gebäude                        | CHF | 85'000                      | Miete pro Jahr | ca. 4.3% der anteiligen Investitionssumme |
| 15 Parkplätze                       | CHF | 10'800                      | Miete pro Jahr | Werden von EG Neuendorf angemietet        |
| <b>Total Kosten</b><br>(inkl. MwSt) | CHF | <b>95'800</b>               |                |                                           |

## Hinweise

- Kein Mietzins für die ersten 2 Jahre (somit durchschnittliche Miete für 20 Jahre: CHF 76'500/Jahr).
- Mietzinsrelevante Projektkosten CHF 1.976 Mio. (aktueller Stand nach Angaben Bürgergemeinde)
- Planungsgenauigkeit der Berechnungen: +/-15%.

## Angestrebter Umsetzungsplan auf der Zeitachse könnten wir folgt aussehen:



## Fragen

**Sascha Tschopp** stösst sich daran, dass die Gemeinde schon jetzt jedes Jahr hohe Defizite ausweist und mit diesem Projekt weitere Schulden anhäuft. Wie hoch wird der Steuerfuss ansteigen, damit die Gemeinde das alles stemmen kann?

Nach Auskunft von **M. Müller** werden im kommenden Dezember das Budget und der Finanzplan vorgelegt und die Zahlen aufgezeigt. Es geht heute Abend noch nicht darum, Kredite zu sprechen, sondern die Weichenstellung.

**Stefan Dude** dankt für die ausführliche Präsentation und die grosse Arbeit. Er schliesst sich dem Votum des Vorredners an. Er erwartet ebenfalls, dass ein aktueller Budget- und Finanzplan vorgelegt wird, wenn es um Geld geht. Wenn über solche Ausgaben gesprochen wird, dann soll auch Kehrseite der Medaille aufgezeigt werden.

**M. Müller** dankt für den Hinweis. Genaue Zahlen sind im Moment nicht möglich, da die Detail-Berechnungen erst gemacht werden müssen. **St. Dude** gibt zu bedenken, dass Fr. 90'000.00 knappe 2 Steuerprozent sind.

In einer weiteren Frage verlangt er Erklärung zu den Varianten. Ist es tatsächlich so, dass nur noch eine Variante zur Disposition steht? Wenn ja, findet er das etwas "mutig".

Nach Auskunft von **M. Müller** wird nur noch diejenige Variante verfolgt, welche nun vorgestellt und genauer gerechnet wurde. Zuvor wurden – wie von P. Grossenbacher vorgestellt – bei allen Varianten die Kosten-/Nutzenanalysen unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile gemacht. Daraus resultierte die heute Abend präsentierte Variante.

**St. Dude** denkt, die Antwort ist einfacher, der Unterschied der Varianten ändert sich nicht gross. Das kann irreführend sein. Er will wissen, wie der Entscheid getroffen wurde.

**P. Grossenbacher** antwortet, bei beiden Varianten geht man von +/- 25 % aus. Bei Projektstudien ist die Genauigkeit nie besser. **M. Müller** Die Zahlenbasis ist bei allen Varianten gleich. Diese stellt ein Mittelwert dar, auf dessen Basis überhaupt erste Berechnungen erstellt und ein strategischer Entscheid gefällt werden kann. Erst bei einer effektiven Berechnung, also wenn das Projekt detaillierter vorliegt, wird diese Differenz geringer.

Weiter fragt **St. Dude**, ob die Sanierungen enthalten sind. Das wird bejaht; wurde bereits bei der Präsentation ausgeführt.

**David Steck** erkundigt sich zur Etappierung der Schulhäuser. Müsste man die anderen Varianten nicht auch wieder angeschaut und beurteilt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt ändern sich die Voraussetzungen. Allenfalls ergeben sich bis dahin neue Möglichkeiten?

**P. Grossenbacher** erläutert, die Varianten wurden mit den Etappierungen berechnet und am SOLL ausgerichtet. Insofern wurden unterschiedliche Möglichkeiten einbezogen und überprüft. **M. Müller** ergänzt, die Ausrichtung ist vorgegeben; das beste Preis-/Leistungsverhältnis ermittelt. Wenn nur immer wieder Vorprojekte angeschaut werden, kommt man nie über diese Phase hinaus. Damit wird unnötig Geld "verbraten", und man kommt nicht weiter. Wie die Etappierung gestaltet wird, ist heute noch nicht definiert.

**Anita Schmitter** stellt fest, dass nun derart viele Jahre im Voraus geplant wird; das sei doch gar nicht möglich? Wir wissen nicht, wie viel Bauland noch vorhanden ist und wie viele Kinder in ein paar Jahren zur Schule gehen. Weiter möchte sie wissen, wie viele Schulräume fehlen.

**M. Müller** erklärt, es laufen diverse Bauprojekte. Und es wird sicher weiterhin noch mehr schulpflichtige Kinder geben. Derzeit fehlen 2 bis 3 Klassenzimmer (Multifunktionsräume) und mehrere Gruppenräume (plus pro Klassenzimmer nochmals so viele Gruppenräume). Zudem bedingen viele Veränderungen, welche in Bezug auf den Schulunterricht/Lehrplan vorgenommen werden, noch mehr Klassenzimmer. Das sind enorme Kosten, welche auf die Gemeinde zukommen.

**A. Schmitter** geht davon aus, dass die neuen Einwohner vermutlich mehr Steuererträge bringen. Die Einwohner sind sicher nicht begeistert, wenn sie noch mehr Steuern bezahlen müssen. Sie will wissen, wie es aussieht mit der Migros?

**M. Müller** antwortet, die Gemeinde ist mit der Migros in Verhandlungen um Unterstützung, aber 17 Mio. Franken werden es sicher nicht werden. Und bevor der Bagger für die derzeit geplante Erweiterung auffährt, möchte der Gemeinderat wissen, mit wie viel zusätzlichen Steuereinnahmen gerechnet werden kann.

Zuletzt möchte A. Schmitter wissen, weshalb der Vertrag mit der Bürgergemeinde nur für 20 Jahre abgeschlossen wird.

**Pascal Heim**, Präsident der Bürgergemeinde, antwortet, dass diese Mindestmietdauer normal ist. Über 20 Jahre hinaus kann erst recht niemand voraussagen, was dann sein wird. Es ist eine Art Sicherheit für die Bürgergemeinde.

**Marlise Studer** fragt, wann die Bürgergemeindeversammlung stattfindet, an welcher der Kredit gesprochen wird. Gemäss **Pascal Heim** muss zuerst mit der Einwohnergemeinde das Raumprogramm entwickelt und anschliessend alles berechnet werden. Im September 2026 ist eine a. o. Versammlung anberaumt. Erst zu diesem Zeitpunkt, und wenn die Bürger ihre Zustimmung zum Kredit erteilen, wird das Projekt in Angriff genommen. Wird der Kredit nicht genehmigt, beginnt alles wieder von Neuem.

**M. Müller** ergänzt, die Einwohnergemeinde werde mit den gesprochenen Finanzen sorgsam umgehen. Auch aus diesem Grund wurde bereits bei den Vorarbeiten darauf geachtet, dass nicht auf Vorrat gebaut wird.

**Sascha Tschopp** fragt, ob er heute dem "Haus der Gemeinde" zustimmen und die Variante H ablehnen oder Beides im Paket annehmen muss. **M. Müller** erklärt, es werde getrennt abgestimmt.

**Pascal Heim** fragt, ob die Kosten zur Etappe 2 teuerungsbereinigt oder das Kosten mit Stand heute sind. Nach Auskunft von **M. Müller** basieren diese auf den heutigen Berechnungen. **P. Heim** stellt folgenden

#### **Antrag:**

Wenn der Kreditantrag für die erste Umbauphase des PSI der Gemeindeversammlung vorgelegt wird, soll nicht nur die Etappe 1 beantragt werden, sondern als Variante auch gleich ein Kreditantrag für die Etappe 2, in welchen die Etappe 1 integriert ist. Durch das Zusammenlegen der Etappen 1 und 2 könnten 0.92 Mio. Franken gespart werden.

Dieser Antrag wird in die Abstimmung integriert.

**Anita Schmitter** meldet sich nochmals zu Wort und fragt, ob die Musikschule nicht vielleicht im Pfarreiheim untergebracht werden könnte. **M. Müller** erklärt, das Pfarreiheim sei auch nicht gratis. Ausserdem sei es im Moment keine Option. Für die Schule wird mit Hochdruck an einer räumlich näheren Lösung gesucht.

**Mirjam Güntert** fragt, wie mit dem Baulärm und der Verfügbarkeit der Räumlichkeiten während der Umbauphasen umgegangen wird. Kann trotzdem unterrichtet werden? Wie **M. Müller** ausführt, werden während der Umbauten Schulraumprovisorien benötigt (Container), insbesondere bei Etappe 2. Ansonsten versucht man die Arbeiten während der Schulferien zu erledigen. Diese Kosten sind eingerechnet.

**M. Müller** wiederholt nochmals, worum es bei der nachfolgenden Abstimmung konkret geht.

*Worum geht es?*

- Grundsatzentscheid zum künftigen Standort der Gemeindeverwaltung auf Basis des Mietangebotes der Bürgergemeinde zum "Haus der Gemeinde".
- Grundsätzliches Vorgehen bezüglich Schulraumentwicklung der Primarschule.

*Worum es nicht geht?*

- Weitere Kosten der etappierten Schulraumentwicklung.
- Planungs-, Kredit- und Realisierungsentscheide, die für die Umsetzung notwendig sind.
- Diese Anträge werden der Gemeindeversammlung oder allenfalls einer Urnenabstimmung zu gegebener Zeit separat vorgelegt.

## Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung genehmigt mit 85 : 1 Gegenstimme und einer Enthaltung den Standortwechsel der Gemeindeverwaltung ins "Haus der Gemeinde" der Bürgergemeinde unter Berücksichtigung des angebotenen Mietzinses von Fr. 85'000.00/Jahr (inkl. Parkplätze Fr. 95'600.00) für eine Mietdauer von 20 Jahren, wobei die ersten beiden Jahre gratis sind (der Mietzins kann sich noch ändern). Voraussichtlicher Umzugstermin 2. Semester 2028.
2. Der Gemeindeversammlung stimmt mit 85 : 2 Stimmen dem Vorgehen zur Schaffung von zusätzlichem Schulraum und deren Etappierung wie folgt zu:
  - Etappe 1: Nach dem Umzug der Gemeindeverwaltung in die neuen Räume: Umbau der aktuellen Gemeindeverwaltung im PSI zu Schulräumen. Der dafür notwendige Planungs- und Realisierungskredit wird auf Basis der in dieser Botschaft vorgestellten Grobkostenschätzung voraussichtlich der Gemeindeversammlung im Dezember 2027 zur Beschlussfassung vorgelegt.  
Als Variante werden gleichzeitig die Etappen 1 und 2 als Gesamtpaket vorgelegt, damit die Stimmbürger/innen entscheiden können, ob beide gleichzeitig realisiert werden sollen.
  - Etappe 2: Erweiterung des PSI Richtung Süden (Planungsstart ab 2033, für Bereitstellung ab 2035)
  - Etappe 3: Aufstockung des PSI (ab 2040)
3. Es wird mit 86 : 1 Stimme beschlossen, die Kredite für die Planung und Realisierung der Etappen 2 und 3 sowie die notwendige Sanierung des PSII der Gemeindeversammlung jeweils separat vorzulegen oder allenfalls an einer Urnenabstimmung zu beschliessen.

Protokollauszug an:

- Pascal Heim, Präsident Bürgergemeinde, Widenfeldweg 1, 4623 Neuendorf
- Verwaltungsleitung

**4. Verschiedenes****4 011****♦ *Industriebetriebe***

- **Erwin von Arb** fragt, ob Transgourmet auf Neuendörfer Boden ist und auch Steuern zahle. Beides wird bejaht.

**♦ *Personelles Gemeindeverwaltung***

- Am 1. Juni 2026 beginnen zwei neue Mitarbeiterinnen in den Bereichen Finanzen und Einwohnerdienste. Sie werden in der nächsten Dorfzeitung (Juli 2026) vorgestellt.
- Anita Tschumi, Verwaltungsleiterin, geht Anfang 2027 in Pension. Die Ausschreibung erfolgt in den nächsten Tagen.

**NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG**

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiberin

Meinrad Müller

Claudia I. Barrer