
Gemeinderat

Protokoll des Gemeinderates Zuchwil

38. Sitzung vom Donnerstag, 1. Dezember 2016, 19:30 bis 21:45 Uhr

Vorsitz	Stefan Hug, Gemeindepräsident
Protokoll	Marti Felix, Gemeindeschreiber
Anwesend	Affolter Reto, Andreoli Yolanda, Auderset Silvio, Bennett Cadola Karen, Grolimund Daniel, Hofer Christine, Karli Belinda, König Zeltner Cornelia, Kuhn-Hopp Sigrun, Marti Patrick, Obi Heinrich, Rüsics Carlo, Schaller Heinz, Schibler Joggi Beatrice, Sieber Roland, Unold Jäggi Regine, Tschui Manfred, Vuille Jean-Baptiste, Weber Claudia, Weyeneth Philippe, Wittwer Amanda, Ziegler Bruno
Presse	Byland Urs, Solothurner Zeitung
Berichterstatter	Baumann Peter, Leiter ABP, Trakt. 4; Lauber Florian, Chef Kdo Abt. KAPO, Trakt. 4; Marti Michael, Leiter Finanzen, Trakt. 6 und 7; Stocker Martin, AfU, Trakt. 4; Zuber Thomas, Kdt KAPO, Trakt. 4

Traktanden

1	Protokoll Nr. 36 vom 03.11.2016 und Nr. 37 vom 17.11.2016	Beschluss-Nr. 334
2	Mitteilungen Nrn. 153 - 154	Beschluss-Nr. 335
3	GPK; Wahl eines OM	Beschluss-Nr. 336
4	Schiessanlage Feldacker; GP Teilzonenplan KAPO: Freigabe zur Vorprüfung	Beschluss-Nr. 337
5	Task Force Behörden; Revision GO und DGO	Beschluss-Nr. 338
6	Pensionskasse EG Zuchwil; Wechsel der PK für das Personal	Beschluss-Nr. 339
7	AG Immobilien; Kauf Liegenschaft Noldy's (<i>vertraulich</i>)	Beschluss-Nr. 340

Die Traktandenliste wird vom Gemeinderat stillschweigend genehmigt.

EINWOHNERGEMEINDE ZUCHWIL

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Stefan Hug

Felix Marti

Beschluss-Nr. 334 - Protokoll Nr. 36 vom 03.11.2016 und Nr. 37 vom 17.11.2016

Die beiden Protokolle Nrn. 36 vom 03.11.2016 und Nr. 37 vom 17.11.2016 werden mit Verdankung an den Verfasser genehmigt.

Beschluss-Nr. 335 - Mitteilungen Nrn. 153 - 154

- Nr. 153 Peter Wiederkehr, BL Tiefbau ABP; Vorinformation zu einem anstehenden Nachtragskredit im Zusammenhang mit einem Wasserleitungsbruch am Mattenweg
- Nr. 154 RZSO Zuchwil-Luterbach; Information über den Stand in Sachen Reorganisation im Zivilschutzwesen
-

Beschluss-Nr. 336 - GPK; Wahl eines OM

AUSGANGSLAGE

Nach dem Rücktritt von Yves Müller (glp) aus der Geschäftsprüfungskommission (GR vom 3.11.2016) wurde ein der glp zur Verfügung gestellter Kommissionssitz der SP frei.

ERWÄGUNGEN

Die SP Zuchwil möchte die Vakanz in der Geschäftsprüfungskommission (GPK) besetzen und unterbreitet dem Gemeinderat daher mit Schreiben vom 19.11.2016 den folgenden Wahlvorschlag:

- › Frau Regine Unold Jäggi, Emmenholzweg 50, 4528 Zuchwil

ANTRAG

Wahl von Regine Unold Jäggi als ordentliches Mitglied in die GPK

EINTRETEN wird durch den Gemeinderat stillschweigend beschlossen.

DETAILBERATUNG

kein Wortbegehren

Da vom Wahlgeschäft direkt betroffen, befindet sich Regine Unold Jäggi anlässlich der Beschlussfassung im Ausstand.

BESCHLUSS; einstimmig:

Der Gemeinderat wählt Regine Unold Jäggi als ordentliches Mitglied in die GPK.

Beschluss-Nr. 337 - Schiessanlage Feldacker; GP Teilzonenplan KAPO: Freigabe zur Vorprüfung

AUSGANGSLAGE

Dieses sehr komplexe Geschäft wurde in der Plako drei Mal (1x als Mitteilung, 2x als Traktandum) behandelt. Daneben fanden in verschiedenen Zusammensetzungen einige Arbeitssitzungen statt.

Beschluss Plako-Sitzung vom 16. August 2016 (1. Behandlung des Geschäftes in der Plako):

Die Plako beschliesst einstimmig:

Das Geschäft ist an der Plako-Sitzung vom 18. Oktober 2016 noch einmal zu traktandieren.

Viele offene Fragen müssen bis zu diesem Zeitpunkt geklärt werden, damit man dem GR einen Antrag auf Vorprüfung stellen kann.

Die KAPO Solothurn benutzte bis anhin einen Schiessstand in Oensingen zu Ausbildungszwecken. Am bestehenden Standort konnten die heutigen Lärmgrenzwerte nicht mehr eingehalten werden. Zudem wäre eine Teileinzonung notwendig. Dies war zum Teil auch bedingt durch den Standort (Talkessel). Die Massnahme einer kompletten Eindeckung (unterirdisch) der Schiessanlage wurde verworfen. Deshalb wurde eine alternative Standortevaluation in Angriff genommen.

In der Standortevaluation wurden 127 Anlagen (teils ausserkantonale) geprüft, 17 Anlagen kamen in die engere Auswahl und 2 Anlagen, Oensingen und Zuchwil, werden weiterverfolgt. Die schnelle Erreichbarkeit aus dem ganzen Kanton sowie die Lage waren Hauptkriterien der Evaluation.

Die Schiessanlage Zuchwil stellt sich für die KAPO als die geeignetste heraus. Das zuständige Kommando stellte das Projekt am 28. September 2015 Vertretern der Schützengesellschaft und der Gemeinde vor. Das Projekt sieht einen Ausbau der heutigen Schiessanlage mit entsprechenden Lärmschutzmassnahmen vor.

Die formulierte Bedingung seitens Zuchwil von der Sitzung vom 28. September 2015:

- Die Lärm- und Schallschutzmassnahmen sind so vorzukehren, dass die Belastung des normalen Schiessbetriebes mit dem Betrieb der KAPO insgesamt weniger wird!

Der Betrieb liegt mitten in der Bauzone. Einen Schiesskeller ist für die KAPO kein Thema, Wetter und Tageslicht schaffen für die Ausbildung reale Verhältnisse.

Der 50 m Schiessstand soll in der Infrastruktur den heutigen Anforderungen und Bedingungen angepasst werden Ausbildungs- und Trainingsschiessen, Theorieraum Media, geschlechtergetrennte Sanitäre Anlagen, Verpflegungsraum, Munitions- und Scheibendepot, Waffenreinigungsplatz.

In der Sitzung der PLAKO vom 20.10.2015 wurde unter „Mitteilungen“ bereits zu diesem Traktandum vorinformiert.

Beantwortung der Fragen vom 16.08.2016 für die PLAKO-Sitzung vom 18. Oktober 2016:

1. Total fallen gegenüber heute 24 Schiessstage weg, ein Schiessstag ist gleichbedeutend mit einem Halbttag.

Die Bezirksschützen und die KAPO haben neu aufeinander abgestimmte, gleichzeitige Schiessstage (siehe Liste).

2. Neu wird mit der KAPO auf der Anlage auch während des Tages geschossen, was bis heute, ausgenommen die Militärschiesstage, nicht der Fall war.
3. Die Schiessprogramme der Bezirksschützen und der KAPO dauern vom März bis November, die Schiesszeiten von 8.15 Uhr bis 11.50 Uhr und von 13.15 Uhr bis 17.30 Uhr, betriebliche Regelungen (Betriebszeiten) können in den Sonderbauvorschriften öffentlich-rechtlich geregelt werden.
4. Den grössten Effekt bei der Lärmsituation hätte man, wenn die Anzahl Schiesstage reduziert würde.
5. Das bestehende Gebäude (Schiessstand) wird stark gedämmt, heute ist keine Dämmung vorhanden.
6. Das Gebäude der BSU deckt die Wohnzone ab, deshalb wurden die Gebäude der Wohnzone nicht berechnet (Aussage Herr Stocker, AfU Leiter Lärm).
7. Es gibt einen Mündungsknall und einen Geschosknall. Der Mündungsknall wird durch das Gebäude gedämmt, der Geschosknall geschieht weiter aussen.
8. Das Elisabethenheim ist bei den Messpunkten die empfindlichste Nutzung, das Heim liegt in der ES II. Bei diesem Objekt wäre eine der drei rechtlich zugelassenen Ausnahmestellen.
9. Im Jahr 2016 wird die Revision der Lärmschutzverordnung angegangen, das heisst die Anlage wird neu überprüft. Dabei werden auch die Anzahl erlaubter Schüsse und die Anzahl erlaubter Schiesstage festgelegt. In diesem Fall gemäss den vorliegenden Plänen.
10. Bei den Messungen wird der Grundschaallpegel in der Gewerbezone einberechnet.
11. Die Frage, was geschieht, wenn die obligatorische Schiesspflicht abgeschafft wird und die KAPO Schiessanlage gebaut ist, kann nicht abschliessend beantwortet werden. Voraussichtlich gibt es eine Enklave für die KAPO wenn bei der anderen Anlage kein Freizeit- oder Sportschiessen mehr stattfinden würde.
12. Die Kosten für die Sanierung werden zu 100% von der KAPO, das heisst vom Kanton, übernommen.

ERWÄGUNGEN

Die Startsituation zu diesem Projekt war am 28. September 2015. In der Zwischenzeit hat sich das Projekt entwickelt und vieles konnte abgeklärt und entwickelt werden.

Wichtigste Aussagen, 530 Pensen, 405 Korpsangehörige, Schiesszeiten Juli bis Dezember 8.15 Uhr bis 17.30 Uhr ohne Samstag/Sonntag, 65 Schiesstage pro Jahr.

Es führt kein Weg daran vorbei, es wird eine zusätzliche Belastung des Schiesslärms geben oder anders ausgedrückt, es wird eine Zunahme der Schiesstage geben.

Gesetzliche Grundlagen

SF

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

§ 41¹. Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb von Sport- und Freizeitaktivitäten notwendig sind.

². Es darf nur nach Gestaltungsplan gebaut und umgenutzt werden.

³. Geringfügige Änderungen bestehender Bauten, soweit sie der bestehenden Nutzung im Sinne von Absatz 1 dienen, sind ohne Gestaltungsplan gestattet.

Dabei gelten folgende Vorschriften:

Gebäudehöhe max. 7.50 m

Geschosszahl 1 oder 2 G

⁴. Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Antrag Grund für Traktandum

Stellungnahme der PLAKO zur Vorprüfung:

1. Der Bereich der Anlage muss von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden.
2. Es ist ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften notwendig.
3. Der Zonen- und Gesamtplan muss angepasst werden.
4. Die Einhausung muss in den Sonderbauvorschriften bleiben, mindestens 3 Meter, das verlangte Gutachten im Baubewilligungsverfahren kann eine höhere Einhausung ergeben.
5. Der Zugang für die Übungsfahrzeuge muss intern erfolgen, nicht über die Waldeggstrasse und den Langsamverkehrsstreifen.
6. Die Einwohnergemeinde Zuchwil darf betreffend der Bodenbelastung in keinem Fall finanziell verpflichtet werden.
7. Das Parkierungsproblem wird im Baubewilligungsverfahren behandelt.

Beurteilung Leiter ABP und Ortsplaner

Diese Voranfrage / Antrag Vorprüfung erfährt eine raumplanerische Beurteilung und eine politische Beurteilung.

Bei der politischen Beurteilung wird es darum gehen, ob die gesamte Anlage in nächster Zeit total zurückgebaut wird oder nicht. Auslöser eines solchen Szenarios kann die Aufhebung der obligatorischen Schiesspflicht sein.

Im Vorfeld äusserte sich die Bürgergemeinde der EG Zuchwil kritisch zu diesem Projekt im Zusammenhang mit ihren in der Nähe liegenden Baurechtsnehmern (Borer Chemie).

Es braucht in diesem Fall eine Interessenabwägung (Ausbildung des Polizeikorps).

Die Plako muss sich zu den raumplanerischen Fragen äussern.

Da diese Anlage von der KAPO professionell genutzt wird, hat dies nichts mehr mit der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zu tun und muss umgezont werden.

Die Umzonung in eine kommunale Zone fordert automatisch ein nachfolgendes Baugesuchungsverfahren.

Wir schlagen vor, in den Sonderbauvorschriften § 2 aus den 3 Varianten eine Umzonung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, insbesondere eine kommunale und keine kantonale Zone. Dieser kommunale GP ergibt der EGZ mehr Einflussmöglichkeiten.

Die Eigentümerin, die Bezirksschützen Zuchwil/Solothurn, ist von Anfang an in den Prozess integriert worden.

Wir sind der Meinung, dass mit den baulichen und betrieblichen Massnahmen der neuen Schiessanlage (Einhausung, Betriebsstunden, Schallschutzmassnahmen) für die Einwohnergemeinde betreffend der Lärmimmissionen eine bessere Situation als heute entstehen muss! Immissionen bezogen auf sämtliche Benutzer der gesamten Schiessanlage (inkl. 300 Meter).

Am 6. September 2016 um 14.30 Uhr hat mit WAM, dem AfU (A. Stocker), dem kantonalen Hochbauamt, der Bürgergemeinde, dem Ortsplaner und dem Leiter ABP eine Arbeitssitzung stattgefunden.

An dieser Sitzung wurden die Fragen der PLAKO-Mitglieder besprochen und die heutige Sitzung vorbereitet.

ANTRAG

Antrag der PLAKO einstimmig an den Einwohnergemeinderat:

Freigabe Gestaltungsplan Schiessanlage Feldacker Zuchwil mit Sonderbauvorschriften zur Vorprüfung an das ARP.

Die Sonderbauvorschriften sind allgemein redaktionell vom Ortsplaner und dem Leiter ABP anzupassen.

Detailpunkte:

1. Der Bereich der Anlage muss von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden.
2. Es ist ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften notwendig.
3. Der Zonen- und Gesamtplan muss angepasst werden.
4. Die Einhausung muss in den Sonderbauvorschriften bleiben, mindestens 3 Meter, das verlangte Gutachten im Baubewilligungsverfahren kann eine höhere Einhausung ergeben.
5. Der Zugang für die Übungsfahrzeuge muss intern erfolgen, nicht über die Waldeggstrasse und den Langsamverkehrsstreifen.
6. Die Einwohnergemeinde Zuchwil darf betreffend der Bodenbelastung finanziell nicht verpflichtet werden.
7. Das Parkierungsproblem wird im Baubewilligungsverfahren behandelt.

EINTRETEN wird durch den Gemeinderat stillschweigend beschlossen.

DETAILBERATUNG

Wortbegehren zum Bericht

Beatrice Schibler Joggi bedankt sich namens der SP-Fraktion bei allen Beteiligten für die sorgfältige Vorbereitung des Geschäftes, für die fundierten Unterlagen und die heutigen Erläuterungen und weiteren Erklärungen; auch dies schafft Sicherheit. Wie man gehört hat und auch lesen konnte, ist es die Aufgabe der Polizei, eine hohe Sicherheit zu garantieren. Die Anforderungen an die Polizei steigen, so auch die Erwartungen der Einwohnerschaft an die Polizei. Es sei daher wichtig und richtig, dass die Polizei nicht nur gut ausgerüstet ist, dass man den Polizeileuten nicht nur eine Pistole in die Hand drückt, sondern dass sie auch an der Waffe ausgebildet werden. Es soll hier ein geregelter Trainings-Schiessbetrieb aufgegleist werden. Dazu wird ein bestehender Betrieb erweitert und nicht etwa eine neue Anlage auf einer grünen Wiese erstellt. In diesem Sinne sei es wichtig, dass wir gute Rahmenbedingungen für die KAPO schaffen. Die SP wird das Anliegen daher unterstützen.

Auf entsprechende Nachfrage von **Patrick Marti** bestätigt **Reto Affolter**, dass die gesamten Investitionskosten dieses Projektes zulasten des Kantons Solothurn gehen.

Wortbegehren zu den Sonderbauvorschriften

keine Wortmeldung

Wortbegehren zum Gestaltungsplan

keine Wortmeldung

Infolge Befangenheit in dieser Sache befindet sich Reto Affolter anlässlich der Beschlussfassung im Ausstand.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig, den Gestaltungsplan Schiessanlage Feldacker Zuchwil mit Sonderbauvorschriften zur Vorprüfung an das Amt für Raumplanung freizugeben. Die Sonderbauvorschriften sind allgemein redaktionell vom Ortsplaner und dem Leiter ABP anzupassen.

Zudem genehmigt der Gemeinderat einstimmig die nachstehenden Detailpunkte:

1. Der Bereich der Anlage muss von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden.
 2. Es ist ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften notwendig.
 3. Der Zonen- und Gesamtplan muss angepasst werden.
 4. Die Einhausung muss in den Sonderbauvorschriften bleiben, mindestens 3 Meter, das verlangte Gutachten im Baubewilligungsverfahren kann eine höhere Einhausung ergeben.
 5. Der Zugang für die Übungsfahrzeuge muss intern erfolgen, nicht über die Waldeggstrasse und den Langsamverkehrsstreifen.
 6. Die Einwohnergemeinde Zuchwil darf betreffend der Bodenbelastung finanziell nicht verpflichtet werden.
 7. Das Parkierungsproblem wird im Baubewilligungsverfahren behandelt.
-

Beschluss-Nr. 338 - Task Force Behörden; Revision Gemeindeordnung und Dienst- und Gehaltsordnung

AUSGANGSLAGE

An der Sitzung vom 17. November 2016 hat der Gemeinderat den 4. Zwischenbericht der Task Force Behörden beraten.

In der Diskussion wurde insbesondere nebst anderen kleineren Anpassungen beantragt, die vorgeschlagenen Änderungen bezüglich Anzahl Kommissionen, deren Ausführungsart (politische Kommission oder Arbeitsgruppe) und der jeweiligen Anzahl Kommissionsmitglieder nicht einzuführen.

Aufgrund der getroffenen/gefällten Beschlüsse im Gemeinderat wurden die Dokumente unübersichtlich. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, das Geschäft auf die nächste Gemeinderatssitzung zurückzuweisen und er hat der Task Force den Auftrag erteilt, die vorliegenden Dokumente gemäss den Anträgen zu bereinigen.

ERWÄGUNGEN

Die Gemeindeordnung (GO) und die Dienst- und Gehaltsordnung (DGO) wurden gemäss den Grundsatzentscheiden des Gemeinderates überprüft und entsprechend den Anträgen angepasst.

Für die Überarbeitung der Gemeindeordnung wurde die Vorlage des Kantons als Basis verwendet. Die Paragraphen wurden weitgehend gemäss der Vorlage und dem Gemeindegesetz (GG) formuliert.

a) Gemeindeordnung (GO):

Die Gemeindeordnung wurde materiell insbesondere bezüglich Neuausrichtung GR ohne GRK, den Kompetenzregelungen aber auch formal in den folgenden Bereichen angepasst:

§14 Anpassung Befugnisse GV nach Auflösung §58 Befugnisse GRK

§48 **Abschaffung Gemeinderatskommission**

§52 **Reduktion GR-Mitglieder von 23 auf 11**

§56 Anpassung Befugnisse GR nach Auflösung §58 Befugnisse GRK

§85 Anpassung Befugnisse Gemeindepräsident

§92 Anpassung Anstellungsbehörden (stille Wahlen bei einer einzigen Kandidatur für Vizegemeindepräsident und Friedensrichter)

Auf Grund der Abschaffung der GRK werden die bisherigen **Befugnisse der GRK** gemäss Art. 58 GO neu wie folgt geregelt:

- Oberaufsicht: neu bei GR
- Verträge ab CHF 5'000 / Jahr: neue GR Kompetenz
- Verträge bis CHF 5'000 / Jahr: neue AL Kompetenz
- Erlassgesuche: neue GR Kompetenz ohne Schwellenwert

- Abschreibung uneinbringbare Rückstände: neue GR Kompetenz ohne Schwellenwert
- Disziplinarrecht: neue GR Kompetenz
- Ortspolizei: neue GR Kompetenz
- Beschluss Finanzplan sowie Beratung Budget/Jahresrechnung: neue GR Kompetenz
- Organisations-, Personal-, Gehaltsfragen: neue GR Kompetenz

Bezüglich **Kompetenzregelungen** beantragt die Task Force folgende Anpassungen:

- Der Gemeinderat hat die Kompetenz zur Beschlussfassung über den Ankauf und die Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften des Finanzvermögens bis zu einer Kaufsumme von Fr. 1'000'000 (**bisher GRK bis Fr. 2'000'000**).
- Die Gemeindeversammlung hat die Kompetenz zur Beschlussfassung über den Ankauf und die Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften des Finanzvermögens ab einer Kaufsumme von Fr. 1'000'000 (**bisher Fr. 2'000'000**).
- Der Gemeindepräsident hat die Kompetenz, Nachkredite und nicht im Budget vorgesehene Ausgaben im Einzelfall bis Fr. 10'000 bei einmaligen und bis Fr. 5'000 bei jährlich wiederkehrenden Ausgaben zu bewilligen (**bisher Fr. 5'000**).
- Die Abteilungsleiter können über bewilligte Kredite in ihrem Zuständigkeitsbereich bis zu Fr. 100'000 pro Einzelfall selbstständig verfügen (**bisher Fr. 20'000**).

b) Dienst- und Gehaltsordnung (DGO):

Die DGO wurde insbesondere hinsichtlich Zuständigkeit (neu GR statt GRK) überarbeitet und angepasst. Zudem wurde Anhang 3 der DGO bezüglich Anpassungsbedarf der Behördenentschädigungen überprüft. Die Anpassungen richten sich im Wesentlichen nach dem Auftrag der Task Force Behörden, eine weitere detailliertere Gesamtüberarbeitung der DGO ist mit der Überprüfung der Verwaltungsstruktur anzugehen.

Zur Einschätzung der Behördenentschädigungen wurde ein Vergleich mit den Gemeinden Biberist, Derendingen und Trimbach herangezogen. Der Benchmarkvergleich zeigte einen Handlungsbedarf für Zuchwil auf, so dass die Entschädigungen leicht erhöht, funktionsübergreifend abgeglichen und verhältnismässig angepasst wurden.

Neu sollen zudem auch die Fraktionssitzungen pauschal entschädigt werden.

Entschädigungsberechtigt sind die jeweils teilnehmenden Gemeinderäte und Ersatzmitglieder.

Hierzu wird die Definition der Ersatzmitglieder in der GO neu wie folgt geregelt:

Die TF spricht sich dafür aus, dass sich der Gemeinderat künftig aus den ordentlichen Mitgliedern und einer beschränkten Anzahl Ersatzmitgliedern zusammengesetzt.

Die Zahl der amtierenden Ersatzmitglieder, die zur Vertretung im Gemeinderat berechtigt sind, darf dabei höchstens die Anzahl der gewählten Mitglieder des Gemeinderates ab jeder Proporzliste betragen.

ANTRAG

Die TASK Force Behörden stellt dem Gemeinderat mit der Einführung der neuen Gemeindeorganisation folgende Anträge:

1. Der GR genehmigt den bereinigten Entwurf der Gemeindeordnung (GO) z.Hd. der GV
2. Der GR genehmigt den bereinigten Entwurf der Dienst- und Gehaltsordnung (DGO) inkl. Anhang 3 „Behördenentschädigung“ z.Hd. der GV

EINTRETEN wird durch den Gemeinderat stillschweigend beschlossen.

DETAILBERATUNG

Wortbegehren zum Bericht

Yolanda Andreoli macht auf die patriarchalische Schreibweise in der GO und der DGO aufmerksam. Nachdem sie an letzten Gemeinderatssitzung nicht hatte teilnehmen können, hat sie mit der Task Force Kontakt aufgenommen und dabei ihre Meinung kundgetan. Aus angeblich einfacherer Lesbarkeit wurde auf die weibliche Schreibform verzichtet. Anno 1996 hat man jedoch der Zuchwiler Bevölkerung bei der Überarbeitung der GO und DGO zugemutet, den Text mit weiblicher und männlicher Schreibweise zu verstehen. Für Yolanda Andreoli ist es nun etwas unverständlich, wieso heute darauf verzichtet werden soll. Dies sei ein Rückschritt, an welchem sie sich stört. Geschlechtergerechte Texte bringen die Gleichstellung von Mann und Frau zum Ausdruck. Und so, wie wir reden und schreiben, so empfinden wir auch. Wenn also nur noch von einem Gemeindepräsidenten die Rede ist und nicht mehr von einer Gemeindepräsidentin, so geht man implizit davon aus, dass eine Frau dieses Amt gar nicht ausüben kann. Immerhin sind auf Antrag einer Gemeinderätin an der letzten Sitzung die Lehrerinnen und Lehrer neu in der geschlechtsneutralen Form als Lehrpersonen angeführt. Aus den Kindergärtnerinnen sind jedoch Kindergärtner geworden, und dies sei doch ziemlich absurd. Daher stellt sie den Abänderungsantrag, es seien in der GO und der DGO geschlechtsneutrale Begriffe, wo dies nicht möglich ist zumindest die männliche und weibliche Form, zu verwenden.

Amanda Wittwer schliesst sich dem Antrag Andreoli mit Nachdruck an. Es sei tatsächlich so, dass die Sprache das Bewusstsein bestimme. Sie hat in der DGO im Bereich Mutterschaftsurlaub einen gewissen Widerspruch geortet, weshalb sich eine Anpassung schon nur der Klarheit halber anbieten würde. Zudem gehört es sich auch, dass die öffentliche Hand punkto Gleichstellung mit gutem Beispiel vorangeht. Die Gemeinderatskollegen, welche das Gefühl haben, dass dieses Anliegen nicht so wichtig sei, bittet sie sich vorzustellen, wie es für sie wäre, wenn es in einem in weiblicher Form abgefassten Text einzig in einer Fussnote heissen würde, dass die Männer mitgemeint seien.

Auch **Cornelia König Zeltner** unterstützt den Antrag Andreoli sehr wohl. Sie stört sich ebenfalls am bereits erwähnten Rückschritt. Leider hat sie anlässlich der letzten Sitzung nur die Bezeichnung der Lehrkräfte angesprochen; für die restlichen Bezeichnungen hat sie sich in Zurückhaltung geübt.

Patrick Marti kann den Einwand sehr wohl nachvollziehen. Es sei jedoch so, dass bereits mehrmals die Möglichkeit bestanden hätte, über dieses Thema zu diskutieren. Und auf das Votum Wittwer bezogen, weist Patrick Marti darauf hin, dass in seinem Betrieb für die Bezeichnungen ausschliesslich die weibliche Form verwendet wird, und trotzdem fühlt er sich in jedem Fall mitbetroffen.

Silvio Auderset stellt den Ordnungsantrag, es sei über den Antrag Andreoli unverzüglich abzustimmen.

Abstimmung

Ordnungsantrag Auderset; unverzüglich Abstimmung

Abstimmung über Antrag Andreoli:

grossmehrheitlich *abgelehnt*

Betreffend Besoldung und Entschädigungen (§14 ff DGO) spricht **Sigrun Kuhn-Hopp** den vom Kanton beschlossenen abflachenden Lohnanstieg an und möchte wissen, wieso dieser Punkt in der DGO nicht gleich auch entsprechend angepasst wurde. GP **Stefan Hug** stellt klar, dass dieser Punkt nicht im direkten Zusammenhang mit dieser Behördenreorganisation steht und daher nicht berücksichtigt wurde. Sollte dieser Punkt jedoch ein Thema sein, so müsste er im Gemeinderat als eigenständiges Traktandum behandelt werden. So macht **Sigrun Kuhn-Hopp** beliebt, das Thema im Gemeinderat besprechen zu wollen. **Daniel Grolimund** macht darauf aufmerksam, dass die gänzliche Überarbeitung der DGO nicht Bestandteil des aktuellen Auftrages der Task Force sei. So gäbe es noch weitere Punkte in der DGO, welche überprüft werden müssten. Doch dafür hat die Task Force noch keinen Auftrag erhalten. Es bestehen noch weitere Reglemente, deren Bestimmungen wiederum Einfluss auf die DGO haben.

Zur Bemerkung im Bericht, wonach die Entschädigungen künftig leicht höher ausfallen sollen, hat **Cornelia König Zeltner** in einem Vergleich zwischen den bisherigen und den künftigen Entschädigungen festgestellt, dass es mit diesen Erhöhungen nicht von weit her ist, so die Sitzungen nur von kurzer Dauer sind. Die Entschädigung für kurze Sitzungen fällt demnach gar tiefer aus als heute, was die Kommissionsarbeit auch nicht unbedingt attraktiver macht. Auch wenn die Sitzungsgelder nach neuen Intervallen (bis 1h, bis 2h, über 2h) entschädigt und so im Grundsatz zu einer Erhöhung der Entschädigungen führen werden, wie GP **Stefan Hug** und **Daniel Grolimund** darauf hinweisen, ist anzunehmen, dass die Entschädigungen für kürzer dauernde Sitzungen künftig tatsächlich weniger hoch ausfallen als bisher. So merkt **Cornelia König Zeltner** an, dass man unter diesem Aspekt im Bericht nicht nur von den leicht erhöhten Entschädigungen schreiben darf.

Abstimmung

Antrag Andreoli; geschlechtsneutrale Formulierungen,
wo nicht möglich männliche/weibliche Nennung:

mit 9 : 11 Stimmen (3 E) *abgelehnt*

BESCHLUSS zuhanden der Gemeindeversammlung:

1. Der Gemeinderat genehmigt mit 20 zu 1 Stimmen bei 2 Stimmenthaltungen den bereinigten Entwurf der Gemeindeordnung (GO).
2. Der Gemeinderat genehmigt mit 18 zu 2 Stimmen bei 3 Stimmenthaltungen den bereinigten Entwurf der Dienst- und Gehaltsordnung (DGO) inkl. Anhang 3 „Behördenentschädigung“.

Beschluss-Nr. 339 - Pensionskasse EG Zuchwil; Wechsel der Pensionskasse für das Personal

AUSGANGSLAGE

An der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2016 hat der Gemeinderat den Wechsel der Pensionskasse zur SHP einstimmig sistiert und die AG PK beauftragt, den Wechsel mit der RBV Vorsorgeberatung zur Antragsreife vorzubereiten.

ERWÄGUNGEN

Die Überprüfung mit der RBV Vorsorgeberatung hat sich als richtig und nachhaltig erwiesen. Auf der einen Seite war der Wissensaufbau wichtig und auf der anderen Seite die Auseinandersetzung mit der komplexen Materie zentral. Die Vorsorgegelder sind wohl die höchsten Vermögensgelder eines Arbeitnehmers und daher ist es wichtig, sich aktiv mit dem Thema zu beschäftigen, sowie allenfalls je nach Möglichkeiten Einfluss zu nehmen.

Damit die Arbeitgebervertretung optimal besetzt ist, wurde der Gemeindepräsident in die AG integriert. Zusätzlich war die SZZ AG bei den Sitzungen auch vertreten.

Die AG setzte sich mit den Vorsorgelösungen, den Grundsätzen der Kapitalanlagen, der Risikofähigkeit, der Risikobereitschaft und des Deckungsgrades auseinander (Aufzählung nicht abschliessend). Hierbei dienten uns die historischen Zahlen und Fakten der RBV Vorsorgeberatung.

Bereits bei der ersten Sitzung musste ein Fragebogen ausgefüllt werden, um die möglichen Vorsorgelösungen einzugrenzen.

Folgende Fragen sind von zentraler Bedeutung:

- Soll eine eigene Pensionskasse, eine Versicherungslösung, eine autonome oder teilautonome Sammelstiftung verfolgt werden?
- Kennen Sie den Unterschied zwischen einer Sammel- und Gemeinschaftseinrichtung?
- Sind die Grundsätze der Kapitalanlagen bekannt?
- Wollen Sie ein Mitspracherecht bei der Wahl der Anlagestrategie?
- Möchten Sie den Portfoliomanager, der ihre Vorsorgegelder verwaltet, selber wählen?
- Kennen Sie die Begriffe der Risikofähigkeit und Risikobereitschaft in Zusammenhang mit Vorsorgelösungen?
- Wie wichtig ist Ihnen der Deckungsgrad bzw. kennen Sie die Aussagekraft des Deckungsgrads?
- Möchten Sie die Verzinsung der Altersguthaben selber bestimmen?

Für den grössten Teil der AG waren diese Fragestellungen neu und es fand zuerst ein Wissensaufbau statt. Die AG entschied sich, bis auf den Aufbau einer eigenen Pensionskasse, für jede Vorsorgelösung offen zu bleiben.

Am 11.11.2016 präsentierten uns zwei Portfoliomanager ihre Anlagenstrategie und ihre erreichte Performance. An der Sitzung vom 21.11. setzte sich die AG vertieft mit weiteren Offerten und Vergleichen von Vorsorgelösungen auseinander.

Zentral waren immer wieder die Themen wie: Risikofähigkeit, Risikobereitschaft, Mitwirkung, Mitgestaltung.

Ein Teil der AG war für eine grössere Mitwirkung und proaktivere Haltung und ein Teil wollte nicht zu grosse Risiken eingehen. Schlussendlich hat sich die AG zu einem Kompromiss geeinigt. Ein Pensionskassenwechsel zu einer autonomen Sammelstiftung ist anzustreben. In einem ersten Schritt wird die Mitwirkung und Mitgestaltung nicht verfolgt, jedoch soll in 4-5 Jahren erneut eine Prüfung stattfinden. Die Vorsorgelösung ist nicht mit langfristigen Verträgen abzuschliessen, denn die Entwicklung der Vorsorgelösungen soll von der Einwohnergemeinde aktiv verfolgt werden. Durch den Wechsel von der PK SO zu einer anderen Vorsorgelösung muss eine Vorsorgekommission gebildet werden, die aus Arbeitnehmern und Arbeitgebern paritätisch zusammengesetzt werden muss. Diese Vorsorgekommission muss bei allen Lösungen gebildet werden.

Aufgrund der Pensionskassenanalyse entschied sich die AG für den Wechsel zur Integral Sammelstiftung. Die jährlichen Gesamtkosten der Integral sind rund CHF 28'000.-- teurer als die PK SO. Bei der SHP lag die Differenz zwischen der PK SO und SHP bei CHF 40'000.--. Ein weiterer Vorteil bei der Integral sind die wesentlichen besseren historischen und projizierten Werte gegenüber der SHP. Schlussendlich sollen dem Personal bessere Leistungen mit einer höheren Risikobereitschaft zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzlich hat die erneute Überprüfung weitere wichtige Erkenntnisse geliefert:

- Die bestehenden Rentner müssen nicht übernommen werden und bleiben bei der PK SO, dadurch erhalten wir bessere Offerten.
- Die Musiklehrer sind nicht betroffen, da sie im Anschlussvertrag der Lehrer bei der PK SO abgebildet werden.
- Wir müssen uns in Zukunft aktiv mit den Vorsorgegeldern auseinandersetzen und die Entwicklung verfolgen. Die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen sind zu definieren.
- Die erneute Überprüfung hat zu einer besseren Lösung für das Personal geführt.

ANTRAG

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen für einen Wechsel zur Sammelstiftung Integral zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat erteilt dem Leiter Finanzen den Auftrag den Wechsel zur Sammelstiftung Integral vorzunehmen und die Verträge auszuarbeiten.
3. Der Gemeinderat erteilt dem Leiter Finanzen und dem Gemeindepräsidenten die Kompetenz die Verträge zu unterschreiben.
4. Die Vorsorgekommission besteht aus je 2 Mitgliedern des Kaders (Arbeitgeber) und des Personals (Arbeitnehmer).

EINTRETEN wird durch den Gemeinderat stillschweigend beschlossen.

DETAILBERATUNG

Sigrun Kuhn-Hopp erachtet die durchschnittliche Verzinsung der Altersguthaben von 4 % der Integral als verlockend, doch stelle dies ein grosses Risiko dar, was man sich bewusst sein muss. Wurden diesbezüglich die nötigen Abklärungen getroffen? Und wieso hat man sich nicht für eine Vollversicherung entschieden? Gemäss GP **Stefan Hug** sei es in der Tat so, dass wir

bei der Integral ein höheres Risiko eingehen. Dennoch setzen wir uns nicht einem vollen Risiko aus, haben wir mit der Integral doch eine nach wie vor sichere Pensionskasse. Es findet also kein Paradigmenwechsel statt von einer eher sicheren Pensionskasse, wie dies die PKSO ist, zu einer sehr volatilen, risikoreichen Kasse. Im Gegenteil: Mit der Integral wurde eine Versicherung aus dem mittleren Risikobereich angesteuert. Die Integral ist also keine absolute Risikoversicherung. Bezüglich Risiko und sichere Pensionskasse erinnert **Michael Marti** bei dieser Gelegenheit an den Nachschuss in die PKSO. Bei einer Vollversicherung ist alles versichert, was sich entsprechend auf die Kosten niederschlägt. Mit einem Blick auf den 10-Jahres-Zyklus kann man davon ausgehen, dass die Arbeitnehmenden mit der beantragten Lösung besser fahren.

Patrick Marti ist der Meinung, dass die Arbeitsgruppe ihren Auftrag bereits mit der ersten Variante gut verrichtet, dank dem Rückkommen nun jedoch noch viel besser erfüllt hat, da so noch andere Vorsorgeeinrichtungen näher geprüft werden konnten. Er weist darauf hin, dass von all den zur Auswahl stehenden Kassen nicht eine der geprüften Vorsorgeeinrichtungen in den vergangenen 30 Jahren Sanierungsmassnahmen hat ergreifen müssen. Er vertraut auf die Aussage des Versicherungsberaters, wonach eine Gesellschaft, welche einmal saniert werden musste, immer wieder wird saniert werden müssen: Eine gute Kasse bleibt gut, und eine schlechte Kasse bleibt schlecht. Ähnliche Leistungen zum gleichen Preis spricht gegen eine Vollversicherung; diese wäre nämlich teurer für die gleichen Leistungen. Dass Vollversicherungen angeboten werden ist ganz einfach erklärt: Es geht dabei nicht etwa darum, dass die Versicherten Geld verdienen, sondern vielmehr die Versicherungen, da ein Überschuss in die Gesellschaft fließt, während ein Defizit ausfinanziert werden muss. Bei den Leistungen ging es nicht nur darum, diese auf dem gleichen Niveau zu halten, sondern gar zu verbessern. Mit einem Blick auf den Umwandlungssatz darf er feststellen, dass dieser bei der vorgeschlagenen Kasse besser ausfällt als bei der heutigen. Risikolos und dennoch bessere Leistungen: Diese Variante gibt es nicht. Betreffend Risiko erinnert auch er an die Ausfinanzierung der PKSO und die Folgen daraus, welche sich für die Gemeinde so auf Jahre hinaus ergeben haben.

Zu dem im Antragspunkt 4 genannten Begriff Vorsorgekommission vertritt **Daniel Grolimund** die Meinung, dass man diese Kommission, welche ja keinen Behördencharakter hat, aufgrund dessen anders benenne sollte. **Patrick Marti** macht darauf aufmerksam, dass es sich bei dieser Bezeichnung um einen gesetzlich vorgeschriebenen Begriff handelt. So schreibt das Gesetz vor, dass eine Vorsorgekommission zwingend einzuführen ist. Diese Vorsorgekommission wird in Zukunft paritätisch über das Vorsorgewerk bestimmen. Aus diesem Grund stellt er zum AP 4 den Abänderungsantrag, wonach die Vorsorgekommission aus *2 Arbeitgeber-Vertretungen zu bestehen hat, welche durch den Gemeinderat zu wählen sind*, sowie aus 2 Mitgliedern des Personals als Vertretung der Arbeitnehmenden.

BESCHLUSS;

mit 22 Stimmen bei 1 Stimmenthaltung:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen für einen Wechsel zur Sammelstiftung Integral zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat erteilt dem Leiter Finanzen den Auftrag, den Wechsel zur Sammelstiftung Integral vorzunehmen und die Verträge auszuarbeiten.

3. Der Gemeinderat ermächtigt den Gemeindepräsidenten und den Leiter Finanzen zur Unterzeichnung der Verträge.

mit 22 Stimmen bei 1 Stimmenthaltung:

4. Die Vorsorgekommission besteht aus 4 Mitgliedern, und zwar aus 2 Arbeitgeber-Vertretungen, welche durch den Gemeinderat zu wählen sind, sowie aus 2 Mitgliedern des Personals als Vertretung der Arbeitnehmenden.

Das Geschäft wurde bereits im Voraus als vertraulich deklariert. Ausser dem Gemeinderat, dem Gemeindeschreiber und den Berichterstattenden befinden sich anlässlich der Behandlung dieses Themas keine weiteren Personen im Saal.

AUSGANGSLAGE

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25.08.2016 die AG Immobilien beauftragt die Immobilienbewertung erneut durch eine Drittfirma zu verifizieren. Zusätzlich hat der Gemeinderat in seinem Beschluss die Delegierten für die Kaufverhandlungen bestimmt: Silvio Auderset (GR, SVP), Peter Baumann (Leiter ABP) und Michael Marti (Leiter Finanzen).

ERWÄGUNGEN

Die auf gastgewerbliche Betriebe spezialisierte Firma KATAG hat die Immobilienbewertungen der BDO und der Geiser Immobilien überprüft. Zusammenfassend hat KATAG folgende Vorbehalte:

- BDO rechnet jährlich mit Erträgen pro m2 Nettonutzfläche aus, was für gastgewerbliche Betriebe unüblich ist. Vielmehr wird der Mietertrag vom erzielten oder möglichen Umsatz abgeleitet.
- Die Terrasse darf nur aufgerechnet werden, wenn der Gastrobetrieb an einer speziellen Lage liegt (See oder Aussicht).
- Die berechneten Mietzinseinnahmen sind gemessen am Umsatz zu hoch.
- Die Wohnung ist nicht separat zugänglich. Somit darf der Mietzins nicht aufgerechnet werden.
- BDO rechnet die Parkplätze in ihrer Bewertung dazu, was nicht üblich ist.

Mit all diesen Vorbehalten liegt die Immobilienbewertung zum Verkehrswert der KATAG bei CHF 1'020'557.-- inkl. Wohnung als Mietwohnung. Wird die Wohnung als Wirte Wohnung geführt, dann liegt der Verkehrswert bei CHF 783'500.--.

Übersicht Verkehrswert (Verkaufspreis gemäss Herrn Poschung CHF 1'750'000.--):

Firma	in CHF
Geiser Immobilien	1'620'048.--
BDO	1'685'659.--
KATAG inkl. Wohnung	1'020'557.--
KATAG exkl. Wohnung (Landwert)	783'556.--

Herr Poschung (Activ Gastro GmbH) hält die Bewertung der KATAG als korrekt, wenn die Liegenschaft nur als Gastrobetrieb bewertet wird. Jedoch kann nicht nur von einem Gastrobetrieb gesprochen werden, denn die Lage ist optimal für eine andere Nutzung. Sicherlich Bedarf es an weitere Investition für eine Umnutzung.

Zusätzlich weist Herr Poschung daraufhin, dass es der Eigentümerschaft nicht egal ist, was mit der Liegenschaft in Zukunft passieren wird. Sein Handlungsspielraum für den Verkaufspreis liegt bei CHF 1'620'00.--.

Für die Arbeitsgruppe liegt der Verkaufspreis klar über dem Marktwert und entspricht nicht der Realität des Marktes, sowie den üblichen Bewertungsgrundlagen. Eine Zwischennutzung und eine anschliessende Umnutzung werden weitere Kosten verursachen.

Eine mögliche Zwischennutzung wäre die Vermietung der Wohnung. Somit würden mit den Mieteinnahmen des Ladenlokals und der Wohnung Erträge generiert, die je nach Höhe der Investition den Fremdkapitalzins decken sollten.

Somit besteht die Grundlage in 2-3 Jahren mit einem noch zu findenden Investor von Grund auf ein neues Projekt zu starten und dieses Land im Baurecht zu vergeben (Baurechtszins).

Zusätzlich haben wir mit der Sicherung der Immobilie die Entscheidungshoheit was in Zukunft mit der Liegenschaft inkl. Land im Dorfzentrum geschehen wird.

Die Delegierten der AG Immobilien konnten keine Einigung über den Verkaufspreis herbeiführen.

Eine weitere Sitzung der AG Immobilien fand am 10.11.2016 statt. Die Diskussion führte erneut über die Themen wie:

- Die Arrondierung zum Gemeindeland liegt im Fokus. Vielleicht braucht die Gemeinde die Liegenschaft um mittelfristig Ihren Bedarf abzudecken.
- Das Land ist ein „Filetstück“ im Zentrum. Ein allfälliger weiterer Verkauf könnte anschliessend im Baurecht geschehen (Baurechtszins).
- In Folge der Entwicklung in Zuchwil muss ein Kauf geprüft werden. Eine Zwischennutzung ist durch die Bäckerei und die Vermietung der Wohnung möglich.
- Die Liegenschaft ist nicht in einem Top Zustand.
- Der Verkaufspreis muss genauer geprüft werden. Die Nachhaltigkeit unserer Finanzen muss berücksichtigt werden.
- Ein Kauf einfach nur auf Reserve ohne Vision ist nicht nachhaltig.

In der AG herrschte Konsens beim überhöhten Verkaufspreis von CHF 1'750'000.--, der bei allen Bewertungen zu hoch ist. Bei der nachträglichen Debatte über den möglichen Verkaufspreis konnte kein Konsens gefunden werden. Auf der einen Seite haben wir einen Verkehrswert (Landwert) von CHF 783'556.-- und auf der anderen Seite die Möglichkeit die Gestaltung der Kernzone selbst in die Hand zu nehmen.

Es fanden zwei Abstimmungen zum Verkaufspreis statt:

Variante 1: Kaufpreis 1'250'000.--

Variante 2: Kaufpreis 800'000.--

Die Variante 1 wurde mit 3:1 Stimmen angenommen und die Variante 2 mit 1:3 Stimmen abgelehnt.

Fazit aus finanzieller Sicht

Gemäss der Wirtschaftlichkeitsrechnung ergibt es einen Pay back nach 35 Jahren für die Gemeinde. Auf der einen Seite können Einnahmen aus der Vermietung des Bäckerladens und der 5 ½ Zimmer-Wohnung generiert werden, aber die Investition und der laufende Unterhalt sind auf den ersten Blick zu hoch für einen früheren positiven Pay back.

Jedoch sind die Libor Zinssätze weiterhin tief und ein mögliches Darlehen könnte mit einem sehr guten Darlehenszins abgeschlossen werden. Mittel- bis langfristig könnten weiteren Einnahmen bei einem Neubau mit Baurecht generiert werden, aber auch hier können weitere Investitionskosten anfallen.

Aus finanzieller Sicht kann ein Kauf interessant sein, wenn mit der Anlage in Zukunft eine gute Rendite erzielt werden kann.

Die Kompetenz für den Kauf einer Liegenschaft, welche dem Finanzvermögen zugeordnet werden kann, liegt bei bis CHF 2 Millionen bei der Gemeinderatskommission (siehe §58 der Gemeindeordnung).

ANTRAG

Die AG Immobilien stellt dem Gemeinderat folgende Anträge:

1. Das Angebot der Verkäuferschaft von CHF 1'750'000.-- für die Immobilie „Restaurant Noldy's“ wird abgelehnt.
2. Dem Kauf der Immobilie „Restaurant Noldy's“ für CHF 1'250'000.-- wird zugestimmt.
3. Die Delegation AG Immobilien wird beauftragt erneut Verkaufsverhandlungen aufzunehmen und einen möglichen Kauf abzuschliessen.
4. Die Kosten der Amtsschreiberei / Grundbuch werden zu je ½ von der Käuferin und dem Verkäufer übernommen. (Kosten ca. 2% der Verkaufssumme)

EINTRETEN wird durch den Gemeinderat stillschweigend beschlossen.

DETAILBERATUNG

Silvio Auderset legt Wert auf die Präzisierung seiner Aussage zu diesem Geschäft anlässlich der 34. Sitzung vom 25.08.2016 (vgl. *Beschluss-Nr. 304*). So war er nicht der Meinung, dass die Gemeinde die Liegenschaft höchstens zum Preis einer Abbruchliegenschaft erwerben dürfe, sondern dass wenn die Gemeinde die Liegenschaft tatsächlich kaufen will, dann zum Landwert unter Berücksichtigung der Abbruchkosten.

Christine Hofer fragt sich, ob die Verkäuferin überhaupt noch mit Drittpersonen über einen Verkauf verhandelt. Mit einem Blick auf die vorliegenden Anträge könnte man nämlich meinen, dass die Gemeinde die Liegenschaft erwerben wird. Zudem vertritt sie nach wie vor die Meinung, dass es nicht Aufgabe der Gemeinde ist, einen Gastronomiebetrieb zu kaufen. **Michael Marti** kann versichern, dass der von der Verkäuferin eingesetzte Makler sehr wohl noch mit anderen Kaufinteressenten im Kontakt steht. **Peter Baumann** präzisiert zudem die Aussage von Christine Hofer, wonach die Gemeinde nicht ein Restaurant kaufen würde, sondern eine heute als Restaurant genutzte Immobilie.

Silvio Auderset hofft nicht, dass die Gemeinde die Liegenschaft kauft, und falls doch, dann nur zum Landpreis unter Berücksichtigung der Abbruchkosten, also für rund Fr. 790'000.--. Einem Kauf wird er jedenfalls nicht zustimmen können. Er geht davon aus, dass wohl niemand bereit sei, eine Liegenschaft für einige hunderttausend Franken über dem Marktpreis zu erwerben. So sieht er nicht ein, weshalb dies die Gemeinde machen soll.

Patrick Marti stellt den *Antrag*, es sei die Übung abzubrechen und auf einen Erwerb der Liegenschaft zu verzichten. Als Begründung für seinen Antrag führt er die Wirkungsanalyse von diesem Frühsommer an, welche klar aussagt, dass die Infrastruktur der Gemeinde auch mit dem Projekt Riverside ausreicht, weshalb also kein Raumbedarf seitens der Gemeinde besteht. Warum soll dies 5 Monate später schon nicht mehr gültig sein? Daher sei ein Kauf nicht nötig oder es wurde gelogen, wovon er jedoch nicht ausgeht. Mit Blick auf die kommenden Investitionen und den daraus resultierenden Selbstfinanzierungsgrad lassen die Gemeinde-

finanzieren einen Kauf nicht zu. Wir können uns nicht einmal die geplanten Investitionen leisten, geschweige denn Wunschbedarf. Die Verschuldung der Gemeinde wird mit den zusätzlichen Investitionen in das Freibad enorm ansteigen und die Gefahr besteht, dass die Gemeinde ihren finanzpolitischen Freiraum verliert und das kantonale Amt für Gemeinden eingreift. Das Risiko dafür steigt mit dieser Investition noch zusätzlich an. Dies ist nicht im Sinne der Gemeinde und aus heutiger Sicht unverantwortlich. Zudem sehen wir, dass auch bei uns Investitionsbedarf in die eigentliche Gemeindeinfrastruktur nötig wäre (siehe Mitteilung Nr. 153). Es gilt, uns darauf zu konzentrieren.

Carlo Rüsics schliesst sich dem Antrag Marti an und ergänzt sein Votum mit dem Hinweis, dass die Struktur einer Strategie folgen sollte und nicht umgekehrt. Die SVP lehnt einen Kauf klar ab.

GP **Stefan Hug** verweist auf Argumente, welche noch nicht genannt wurden, aber für einen Kauf sprechen. So ging die Gemeinde beispielsweise in den vergangenen Jahren mit den Finanzen sehr sorgsam um. Es ist jedoch so, dass es im vorliegenden Fall um eine Investition geht, welche nicht dringendst und um jeden Preis angezeigt ist. Aber wie bereits erwähnt, geht es um eine Arrondierung des Gemeindegebietes, es geht um die Dorfmitte, an deren Gestaltung wir ein Interesse haben müssen.

Bruno Ziegler teilt die Meinung des Gemeindepräsidenten. Den Kauf der Immobilie unterstützt er hauptsächlich aus Gründen der Arrondierung. Es gab Jahre, in welchen die Gemeinde Land erwarb, nur um dieses der Spekulation zu entziehen. Eines dieser Grundstücke war das so genannte Peikert-Land. Wenn wir dieses nun verkaufen würden, hätten wir die finanziellen Mittel für den Erwerb des Noldy's.

Patrick Marti weist nochmals darauf hin, dass wir uns einen Kauf dieser Liegenschaft nicht leisten können. Der Investitionsanteil der Einwohnergemeinde Zuchwil ist seit Jahren schwach; er lag jeweils unter 10 %. In diesem Jahr liegt er bei 13 %, mit Blick auf die künftigen Jahre bei 9 % resp. 9,8 %. Wir investieren zu wenig in unsere Gemeindeinfrastruktur; ein Grossteil der Investitionen fliesst dabei nicht einmal in die Gemeindewerke, sondern ins Sportzentrum. Er warnt davor, dass in den nächsten Jahren grosse Probleme mit der Infrastruktur auf uns zukommen werden, was die immer wieder auftretenden Schäden an den Gemeindewerken bereits zeigen.

Daniel Grolimund fehlt es an Visionen und Strategien. Wir denken immer nur im Heute und im Ist, erstellen das Budget und bestimmen den Steuerfuss immer nur für das jeweils kommende Jahr. Es ist aber auch eine Aufgabe des Gemeinderates, vorauszudenken und sich Gedanken darüber zu machen, was in 10, 15 Jahren sein wird. So hat der Gedanke einer Arrondierung sicher seinen Reiz. Kaufen wir die Liegenschaft, erhalten wir dafür mit der Immobilie auch einen Gegenwert. Bedingt durch eben diesen Gegenwert sieht er hinter dem Kauf kein grosses Risiko. Im schlimmsten Fall könnte man zum Entschluss kommen, die Liegenschaft wieder abzustossen. Und im besten Fall könnte man die Sache so weit entwickeln, dass diese gar einen Gewinn abwirft.

Yolanda Andreoli erbittet von Peter Baumann dessen Einschätzung zur anstehenden Kostensituation. **Peter Baumann** erachtet das Grundstück als wertvoll, dies vor allem hinsichtlich einer Arrondierung. Ideen für eine künftige Nutzung wären vorhanden, so beispielsweise eine Zwischennutzung mit minimalsten Investitionen für eigene Bedürfnisse, zu einem späteren Zeitpunkt dann ein Abbruch der Liegenschaft und die Abgabe des Grundstückes im Baurecht an einen dannzumal noch zu findenden Investor.

Auch **Beatrice Schibler Joggi** erachtet den Kauf einer Liegenschaft nicht als Aufgabe der öffentlichen Hand. Es ist jedoch sicher eine Aufgabe der öffentlichen Hand und von den vom Volk gewählten Behördenmitglieder darauf zu achten, was mit dem Dorf geht. So kann es dem Rat nicht egal sein, was mit einer Liegenschaft mitten im Dorf und in direkt angrenzender Nachbarschaft zum Gemeindehaus passiert. Es gibt andere Beispiele, die tagtäglich – oder vielmehr nachträglich – aufzeigen, dass es nicht von Vorteil ist, wenn man das Feld Dritten überlässt. Sie vertritt die Meinung, dass es Aufgabe des Rates ist, Einfluss zu nehmen, so sich die Möglichkeit dazu bietet. Dies ist unter Umständen dann halt auch mit Kosten verbunden. Sie wird dem Kauf der Liegenschaft daher ganz klar zustimmen.

Claudia Weber stimmt dem Votum Marti zu. Mit Blick auf die Finanzkennzahlen können wir uns den Kauf einer Liegenschaft auf Vorrat nicht leisten.

Für **Cornelia König Zeltner** sind die Attraktivität und die Zukunft von Zuchwil wichtig. Wie soll unser Zuchwil in ein paar Jahren aussehen? Aus Sicherheitsgründen meiden junge Frauen bereits heute abends die Zone entlang der Hauptstrasse im Bereich des KIJUZZU. Sie macht beliebt, wenigstens die Kontrolle über das Zentrum von Zuchwil zu behalten und so auch selber für die Gestaltung des Dorfzentrums besorgt zu sein. Aus diesen Gründen spricht sie sich für eine Unterstützung des vorliegenden Antrages aus.

Patrick Marti macht darauf aufmerksam, dass die zum Verkauf stehende Immobilie in der Kernzone liegt, in welcher die höchste Regulierungsdichte herrscht. Damit verfügt der Rat über eine grosse Einflussmöglichkeit, wenn es um Nutzungsfragen von Liegenschaften im Zentrum geht. Wenn als Argument vorgebracht wird, dass man die Kontrolle nur dann hat, wenn man die Liegenschaft kauft, so müsste man das ganze Zentrum kaufen und alsdann jede Liegenschaft arrondieren. Diese Argumentation sei lachhaft und könne er nicht ernst nehmen.

Karen Bennett Cadola unterstützt das Votum von Patrick Marti. Es kann nicht sein, dass die Gemeinde aus Gründen der öffentlichen Sicherheit Liegenschaften erwirbt und arrondiert, um so gestaltenden Einfluss auf den Dorfkern nehmen zu können.

Abstimmung

Antrag Marti; Abbruch der Kaufsverhandlungen: mit 12 : 11 Stimmen *angenommen*
