

Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung

**Dienstag, 16. Juni 2026, 19.30 Uhr,
in der Turnhalle Remetschwil**



Erweiterung Oberstufenzentrum (Copyright Hornberger Architekten AG Zürich)

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Hinweise	2
Rechte des Stimmbürgers	2
Gemeinderäte und Ressorts	3
Traktandenliste	4
Traktandenberichte	5-39

Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung

	Morgen		Nachmittag	
Montag	8.30	11.30	14.00	16.30
Dienstag	8.30	11.30	nach Vereinbarung	
Mittwoch	8.30	durchgehend		16.30
Donnerstag	8.30	11.30	nach Vereinbarung	
Freitag	8.30	11.30	nach Vereinbarung	

Kontaktieren Sie uns für individuelle Termine.

Allgemeine Hinweise

Aktenauflage

Die Unterlagen zu den einzelnen Traktanden können ab 2. Juni 2026 bis zur Versammlung während den ordentlichen Büroöffnungszeiten auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Rechte des Stimmbürgers

Anfragerecht

Jeder Stimmberechtigte kann zur Tätigkeit der Gemeindebehörden und der Gemeindeverwaltung Anfragen stellen. Diese sind sofort oder an der nächsten Versammlung zu beantworten. Daran kann sich eine allgemeine Aussprache anschliessen. Das Anfragerecht wird unter dem Traktandum „Verschiedenes“ ausgeübt.

Vorschlagrecht

Jeder Stimmberechtigte ist befugt, der Versammlung die Überweisung eines neuen Gegenstandes an den Gemeinderat zum Bericht und Antrag vorzuschlagen. Der vom Gemeinderat zu prüfende Gegenstand ist auf die Traktandenliste der nächsten Versammlung zu setzen. Ist dies nicht möglich, so sind die Gründe darzulegen.

Initiativrecht

Durch begründetes schriftliches Begehren kann ein Zehntel der Stimmberechtigten die Behandlung eines Gegenstandes in der Gemeindeversammlung verlangen. Gleichzeitig kann die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung verlangt werden.

Fakultatives Referendum

Nicht abschliessend gefasste positive und negative Beschlüsse der Gemeindeversammlung sind der Urnenabstimmung zu unterstellen, wenn dies von einem Zehntel der Stimmberechtigten innert 30 Tagen, gerechnet ab Veröffentlichung, schriftlich verlangt wird. Unterschriftenlisten können auf der Gemeindekanzlei bezogen werden.

Benutzung des Beamers

Wer an der Gemeindeversammlung eine Präsentation mit dem Beamer zeigen möchte, muss dies spätestens 7 Tage vor der Versammlung der Gemeindekanzlei melden und die Präsentation elektronisch abgeben. Die Präsentation darf maximal 5 Minuten dauern.

Personenbezeichnungen

Die in dieser Broschüre verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

Gemeinderäte und Ressort

Gemeindeammann Vreni Sekinger

parteilos
Steinacker 21
Tel. privat: 056 496 65 87
vreni.sekinger@remetschwil.ch
im Amt seit 2022
vorher Gemeinderätin seit 2014

Bildung, Gemeindeverwaltung, Kultur, Liegenschaften
Ortsbürgergemeinde, Personelles, Vereine

Stellvertreter: Markus Zyka

Vizeammann Markus Zyka

parteilos
Hägelerstrasse 17d
Tel. privat: 056 496 05 85
markus.zyka@remetschwil.ch
im Amt seit 2014
Vizeammann seit 09.06.2024

Abstimmungen und Wahlen, Bürgerrecht, Gesundheit
und Bewegung, Jugendarbeit, Kindes- und
Erwachsenenschutzrecht, Senioren, Sozialhilfe und
Prävention, Tagesstrukturen

Stellvertreterin: Vreni Sekinger

Gemeinderat Urs Herzog

parteilos
Haldemättlistrasse 11b
Natel: 079 687 90 58
urs.herzog@remetschwil.ch
im Amt seit 2022

Bauen, Bevölkerungsschutz (Militär inkl. Schiesswesen,
Zivilschutz, Feuerwehr, Polizei), Energie, Grundbuch und
Vermessung, Landwirtschaft, Umwelt, Raumordnung
(NUPLA / REPLA)

Stellvertreter: Roman Wyler

Gemeinderat Roman Wyler

Die Mitte
Schürmattstrasse 6
Natel: 079 829 03 45
roman.wyler@remetschwil.ch
im Amt seit 2022

Entsorgung, Forst, Gewässer, Jagd und Fischerei
Öffentliche Leitungsnetze und Strassenbeleuchtung,
Strassen, Technischer Dienst

Stellvertreter: Matthias Grob

Gemeinderat Matthias Grob

parteilos
Steihau 8a
Natel: 079 823 92 11
matthias.grob@remetschwil.ch
im Amt seit 09.06.2024

Finanzen, Gewerbe, Individualverkehr, Kirche, Friedhof
und Bestattung, Öffentlicher Verkehr, Steuern

Stellvertreter: Urs Herzog

Von links: Markus Zyka, Urs Herzog, Roman Wyler, Vreni Sekinger, Matthias Grob



Liebe Stimmbürgerinnen

Liebe Stimmbürger

Wir freuen uns, Sie zur Sommergemeindeversammlung 2026 einzuladen und heissen Sie herzlich willkommen. Mit der Teilnahme an der Gemeindeversammlung erhalten Sie die Möglichkeit, unsere Gemeinde aktiv mitzugestalten. Schön, wenn Sie davon Gebrauch machen.

Mit dieser Einladung erhalten Sie Informationen zu den traktandierten Geschäften. Sämtliche Unterlagen finden Sie auf unserer Webseite www.remetschwil.ch/aktuelles.

Wir freuen uns auf eine interessante Versammlung und vor allem auf Ihre Teilnahme.

Ihre Frau Gemeindeammann
Vreni Sekinger

Traktandenliste

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. November 2025
2. Genehmigung des Bruttokreditanteils der Gemeinde Remetschwil von CHF 6'814'380.00 (zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten) für die Erweiterung des Oberstufenschulzentrums der Kreisschule Rohrdorferberg in Niederrohrdorf
3. Rechenschaftsbericht 2025
4. Rechnung 2025
5. Kreditabrechnungen:
 - 5.1 Sanierung Deponie Bachtobel mit Bachöffnung
 - 5.2 Sanierung Im Goger / Zopfstrasse 1. Teil
 - 5.3 Einführung flächendeckend Tempo 30 km/h
6. Genehmigung eines Verpflichtungskredites über brutto CHF 1'876'000.00 inkl. MwSt., zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten, für den Ersatz des Pumpwerkes Schürmatte und die Sanierung der Quellfassungen
7. Genehmigung eines Verpflichtungskredites über brutto CHF 2'944'000.00 inkl. MwSt., zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten, für die Sanierung der Mehrzweckhalle
8. Zustimmung zum Verkauf des Grundstückes Nr. 74 zum Preis von CHF 285'000.00
9. Zustimmung zum Kauf der Parzelle 1069 zum Preis von CHF 2'740'000.00
10. Erhöhung des Stellenetats für die Technischen Dienste von 400 % auf 480 %
11. Verschiedenes

anschliessend Apéro riche (MAMMI'S Catering)

Traktandum 1

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. November 2025

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. November 2025 geprüft und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. Es kann im Internet unter dem folgenden Link eingesehen und heruntergeladen werden:

www.remetschwil.ch/aktuelles

Interessierte Einwohnerinnen und Einwohner haben ausserdem die Möglichkeit, das Protokoll während der ordentlichen Aktenaufgabe auf der Gemeindekanzlei einzusehen oder als Kopie bei der Gemeindekanzlei anzufordern.

Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. November 2025 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Genehmigung des Bruttokreditanteils der Gemeinde Remetschwil von CHF 6'814'380.00 (zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten) für die Erweiterung des Oberstufenschulzentrums der Kreisschule Rohrdorferberg in Niederrohrdorf



In Kürze:

- Nach der Loslösung vom Primarschulprojekt in Niederrohrdorf («Jim Knopf») ist die Erweiterung des Oberstufenzentrums beschlussreif.
- Das Siegerprojekt «Torfmoos» ist aus einem Gesamtleistungswettbewerb hervorgegangen und besticht durch die Lage und die Formgebung der Baukörper.
- Zwei neue Schulbauten mit klassischen Unterrichtszimmern und Spezialräumen ersetzen die heutigen Container. Es entstehen zwei zusätzliche Schulräume.

I. Vorgeschichte und Ausgangslage

Im August 2015 ging das Oberstufenzentrum Rohrdorferberg in Niederrohrdorf in Betrieb. Die Kreisschule Rohrdorferberg ist der Sek-II-Standort für Schülerinnen und Schüler aus Bellikon, Niederrohrdorf, Oberrohrdorf und Remetschwil. Die vier Gemeinden taten sich zusammen, nachdem Baden im Jahr 2009 angekündigt hatte, mittelfristig keine Bezirksschüler/-innen mehr vom Rohrdorferberg aufnehmen zu können. 2012 bewilligten die Gemeindeversammlungen einen Projektierungskredit und 2013 den Baukredit für das neue Oberstufenzentrum.

Verbindung mit dem Primarschulprojekt

Schon damals war man sich bewusst, dass der Neubau über keine Reserveräume verfügt, um weitere Schüler/-innen aufzunehmen. Aufgrund der wachsenden Bevölkerung musste von steigenden Schülerzahlen ausgegangen werden. Deshalb wurde schon sehr bald nach der Inbetriebnahme der Schulanlage mit der Planung einer Erweiterung begonnen. Zuerst startete die Gemeinde Niederrohrdorf mit der Erweiterung ihrer Primarschulanlage, die direkt an das Oberstufenzentrum angrenzt. 2016 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Projektierungskredit. 2019 meldete die Kreisschule erhöhten Platzbedarf an, was dazu führte, dass sie ins Neubauprojekt «Jim Knopf» eingebunden wurde, finanziert mit dem erwähnten Kredit von Niederrohrdorf.

Im Frühjahr 2021 sprachen die vier Gemeinderäte der Kreisschule einen Überbrückungskredit für die Fertigstellung des Vorprojekts, weil die bisher gesprochenen Mittel nicht ausreichten. Der Projektierungskredit für «Jim Knopf» – aufgeteilt in die bereits durchgeführte Vorprojektphase und eine Projektphase – war im November/Dezember 2021 an den Gemeindeversammlungen traktandiert. Bellikon und Remetschwil bewilligten den Kredit. In Niederrohrdorf nahm die Gemeindeversammlung einen Rückweisungsantrag an. Dies hatte zur Folge, dass der Gemeinderat Oberrohrdorf den Kreditanteil für die anstehende Projektphase wieder von der Traktandenliste absetzte; die Versammlung genehmigte nur den Anteil für das Vorprojekt.

Loslösung vom Primarschulprojekt

Damit war das Projekt «Jim Knopf» gescheitert. Die Gründe dafür wurden im Lauf des Jahres 2022 aufgearbeitet. Im Frühjahr 2023 beschlossen die vier Gemeinden, das gemeinsame Projekt abzubrechen und einen Neustart mit einer planerischen Trennung der beiden Projekte Erweiterung Kreisschule Rohrdorferberg und Erweiterung Primarschule Niederrohrdorf zu vollziehen. Dazu wurden auch die Verträge mit dem Bauherrenvertreter und dem Planerteam gekündigt, ebenso löste sich die Baukommission auf.

- Der Bedarf nach mehr Schulraum als heute ergibt sich aus einer aktuellen Schülerzahlenprognose, die verschiedene Einflussgrössen berücksichtigt.
- Die unterirdische Doppelturnhalle kann unabhängig vom Schulbetrieb über eine Rampe von der Rüslerstrasse her (Parkplätze) erreicht werden.
- Die Verbandsgemeinden beteiligen sich nach Massgabe ihrer Einwohnerzahlen am Brutto-Verpflichtungskredit von 41,1 Mio. Franken.

II. Neuplanung und Gesamtleistungswettbewerb

Im Mai 2023 wählte die Abgeordnetenversammlung der Kreisschule eine neue Baukommission und bewilligte einen Verpflichtungskredit von 400'000 Franken zur Durchführung eines sogenannten Gesamtleistungswettbewerbs (ein Verfahren mit hoher Termin- und Kostensicherheit und nur einem Kreditbeschluss über die Baukosten). Die Baukommission führte am 23. Juni 2023 ihre erste Sitzung durch. Sie beauftragte die Kohli + Partner Kommunalplan AG mit der Durchführung eines zweistufigen Gesamtleistungswettbewerbs inkl. vorgängiger Präqualifikation im selektiven Verfahren.

Aufgrund der Ausschreibung reichten zehn Teams ihre Projektideen ein. Das Preisgericht liess im September 2024 deren sechs zur Weiterbearbeitung zu (erste Stufe). Die sechs Eingaben wurden im April 2025 beurteilt, und die Fachjury wählte drei für die finale Ausarbeitung (zweite Stufe). Im September empfahl die Jury das Projekt «Torfmoos» der Arbeitsgemeinschaft Erne AG Holzbau, Laufenburg, und der Hornberger Architekten AG, Zürich, als Sieger. Die Baukommission folgte dieser Empfehlung.

Der Entscheid des Preisgerichts bzw. der Baukommission wurde den noch drei am Verfahren beteiligten Teilnehmenden am 17. Oktober 2025 zugestellt. Sie konnten die Projekte am 22. Oktober einsehen. Auf Wunsch eines teilnehmenden Teams wurde der Preisgerichtsentscheid weiter ausformuliert und den Teilnehmenden nochmals zugestellt, verbunden mit einer Erneuerung der Rechtsmittelfrist. Innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist ging keine Beschwerde ein.

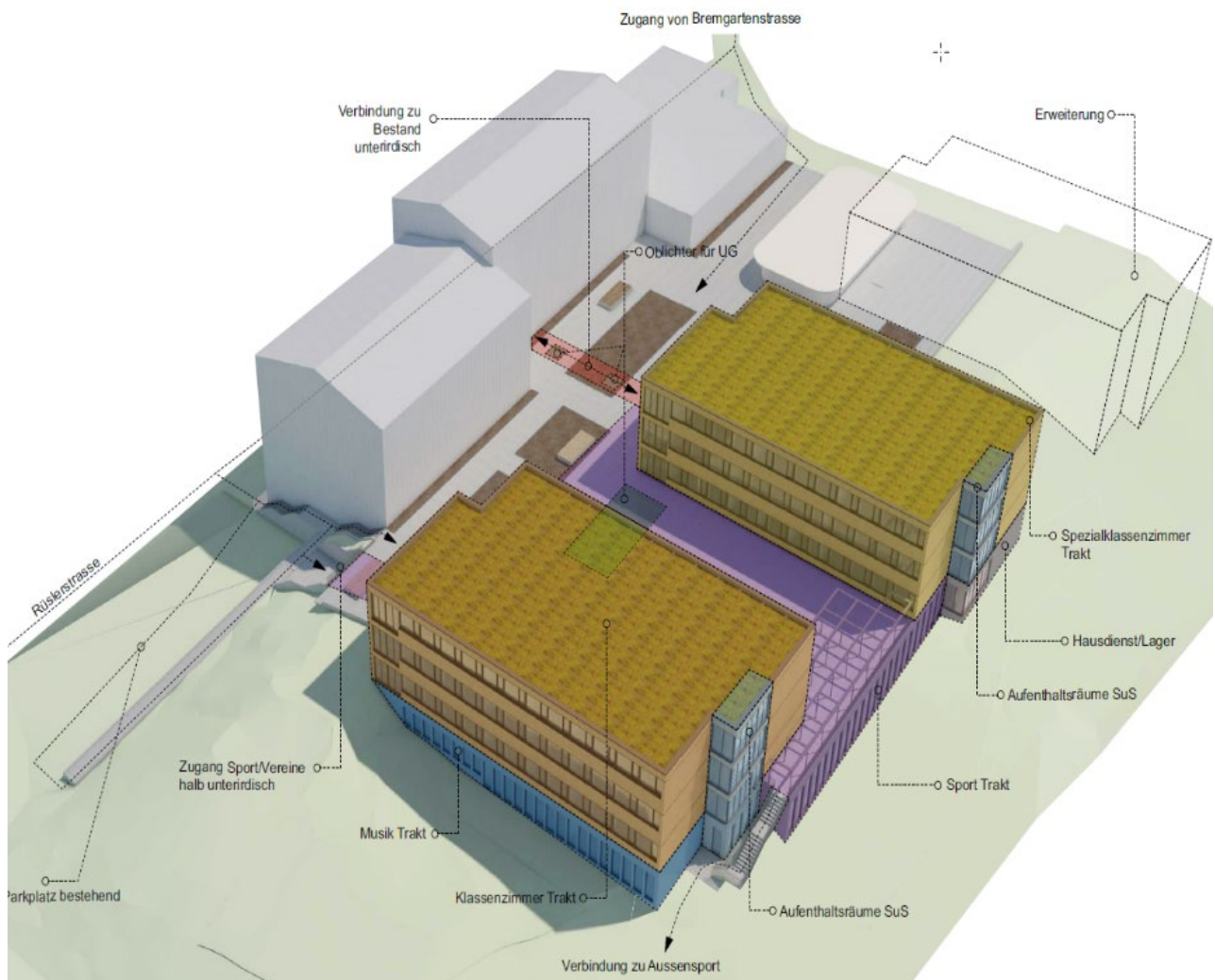
Am 24. März 2026 fand in Niederrohrdorf ein Informationsabend für die Bevölkerung statt. Vertreter der Baukommission und des Projektteams informierten ausführlich über das Siegerprojekt und beantworteten Fragen. Zudem konnten die Pläne des Siegerprojekts besichtigt werden.

Argumente für das Siegerprojekt

Das Siegerprojekt «Torfmoos» hebt sich von den beiden anderen Projekten in folgenden Punkten ab, die für das Preisgericht und die Baukommission ausschlaggebend waren:

- Lage der Baukörper mit mehrheitlich freier Sicht nach Süden sowohl von den bestehenden als auch von den neuen Gebäuden
- Klare und sehr einfache Formgebung der Gebäude
- Hervorragende und flächeneffiziente innere Organisation und Anordnung der Räume

- Geringe Höhe in Bezug auf bestehende Bauten und damit volumetrisch gute Einpassung (keine dominante Erscheinung)
- Sehr gute spätere Erweiterbarkeit mit zusätzlichem Baukörper (analog den nun geplanten Gebäuden)
- Ebenfalls gegebene Erweiterbarkeit mit zusätzlichem Geschoss infolge geringer Bauhöhe und optimaler Grundrissstruktur
- Treppenloser Zugang zur unterirdischen Turnhalle via Rampe ab Rüslerstrasse sowohl für Personen als auch Materialanlieferung (Geräte)



Copyright Hornberger Architekten AG Zürich

III. Projekt «Torfmoos»

Das Siegerteam beschreibt sein Projekt folgendermassen:

Konzept und Architektur

Ein volumetrisch zurückhaltender und gut in den natürlichen Hang eingefügter Sockel bildet die Plattform für die in leichter **Holzbauweise** geplanten Schultrakte. Im Sockel sind die **Doppelturnhalle** mit Nebenräumen und die Musikräume untergebracht. Auf der so geschaffenen Ebene auf Höhe der bestehenden Haupteingänge sind **zwei unabhängige Schultrakte** angeordnet. Dazwischen ist der **Pausenhof** zur freien Landschaft orientiert. Die Schultrakte erscheinen als nur dreigeschossige Bauten und unterschreiten die Traufhöhe des bestehenden Baus deutlich. Die Anlage ist volumetrisch sehr fein gegliedert und hat einen angenehmen menschlichen Massstab, welcher sich gut in die umliegenden Gebäude einpasst.

Aussenräume

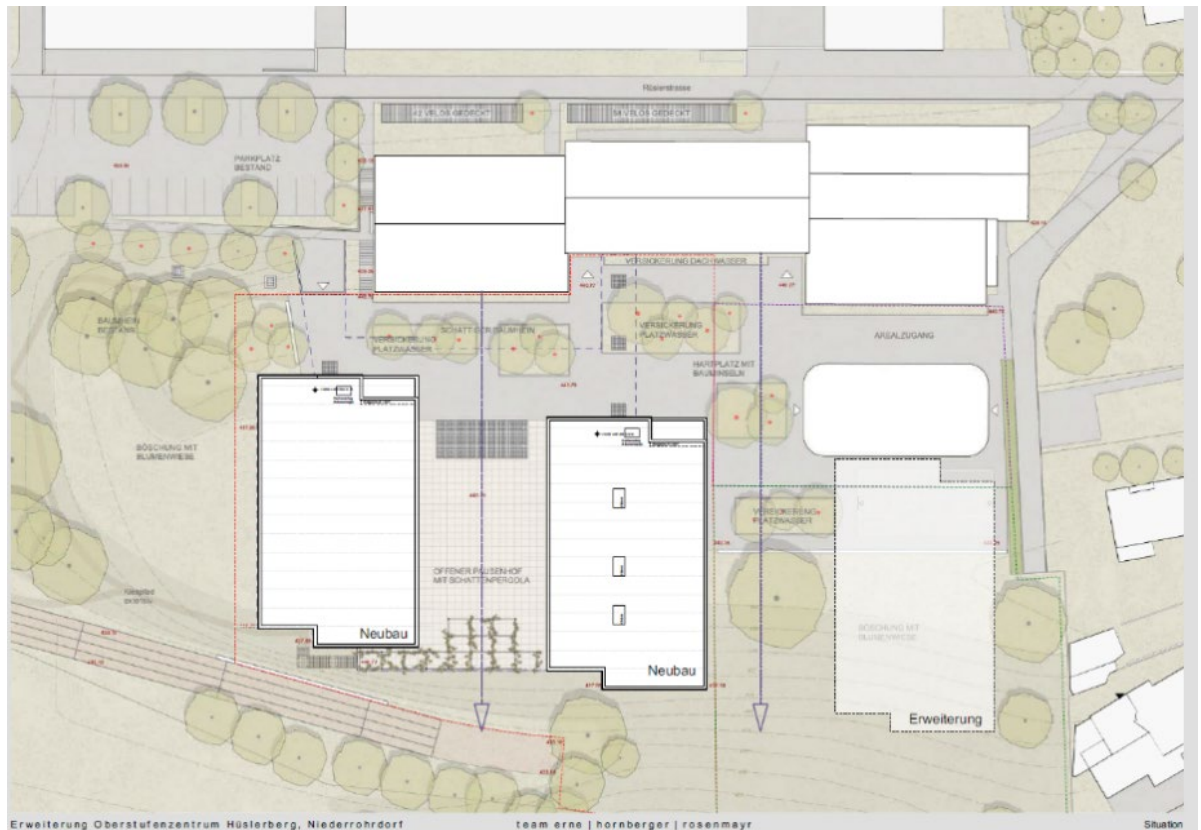
Durch die quer stehenden Schulhausneubauten entsteht eine gut strukturierte Abfolge von verschiedenen Aufenthaltsbereichen. **Die Sicht in die wunderschöne Landschaft** bleibt vom bestehenden Schulhaus und Pausenplatz weitgehend erhalten. Der zentrale Pausenplatz bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten und wird mit mehreren **«Bauminseln»** gut strukturiert und mit verschiedenen **Sitz- und Aufenthaltsmöbeln** sowie einem Brunnen aufgewertet.

Funktionalität und Schulbetrieb

Die Erschliessung der beiden Schultrakte ist sehr übersichtlich. Der Versatz der Klassenzimmer in den beiden neuen Gebäuden erlaubt zudem eine angenehme, natürliche Eingangssituation mit einem **überdachten Vorbereich**. Die einfache Gebäudestruktur ist flexibel und kann unterschiedlich grosse Schulräume aufnehmen. Der Turnhallentrakt kann aus beiden Schulpavillons direkt über die Treppenanlagen erreicht werden. Ein separater Zugang von den Parkplätzen ermöglicht eine unabhängige, **auserschulische Nutzung** der Turnhallen und Musikräume.

Konstruktion und Wirtschaftlichkeit

Die klare Gliederung des Sockels in Beton und Aufbauten in Holz bilden ein **kostenbewusstes** Konzept. Die beiden nur dreigeschossigen und identischen Pavillons weisen ein sehr einfaches statisches und konstruktives Konzept auf, das unterschiedlich grosse Schulräume aufnehmen kann. Die Abgrabungen für die unterirdischen Teile weisen einen sinnvollen Abstand zum Bestand auf. Durch die einfache, schnörkellose Fassadenkonstruktion sowie Gebäudeform werden die **Unterhaltskosten tief** gehalten.

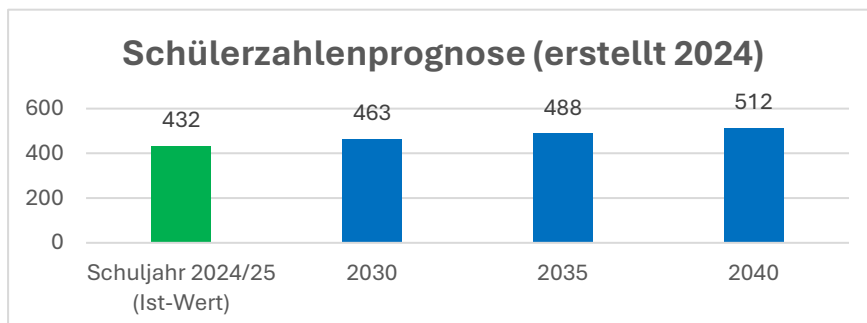


Copyright Hornberger Architekten AG Zürich

IV. Schülerzahlenprognose

Ein neues Schulhaus muss den zukünftigen Anforderungen mehrere Jahrzehnte genügen. Dies gilt in erster Linie bezüglich des zu erstellenden Schulraums. Der Flächenplanung wurde im vorliegenden Projekt höchste Priorität eingeräumt. «Zu gross» zu bauen, würde unnötige Mehrkosten verursachen. «Zu klein» zu bauen, würde die Kreisschule Rohrdrorferberg vor dieselben Probleme stellen, die sie schon bald nach Inbetriebnahme des Schulhauses Hüsterberg hatte.

Im Rahmen der Projektierung hat die Kohli + Partner Kommunalplan AG in Zusammenarbeit mit den Kreisschulgemeinden und der Schulleitung deshalb nach bestem Wissen und Gewissen eine möglichst präzise Schülerzahlenprognose ermittelt, die verschiedene Faktoren wie Bevölkerungsstruktur, Bautätigkeit und Landreserven berücksichtigt. Herausgekommen ist folgende Prognose ab 2030, der vorgesehenen Inbetriebnahme der beiden neuen Schulbauten:



Heute sind alle Räume der Kreisschule vollständig belegt und ausgelastet. Dazu zählen nicht nur das Schulhaus Hüslerberg und die beiden Container auf dem Pausenplatz, sondern auch angemietete Zimmer in den Primarschulen Niederrohrdorf und Oberrohrdorf. Sämtliche Zimmer müssen in den neuen Schulgebäuden Platz finden. Kurzfristig wird die Schülerzahl zwar sinken (im laufenden Schuljahr 2025/26 sind es 403 Schülerinnen und Schüler). Allerdings ist ab 2030 gemäss Prognose wieder mit steigenden Schülerzahlen zu rechnen.

Die Baukommission hat deshalb beschlossen, **zwei zusätzliche Schulräume** zu planen, um den mittel- bis langfristig steigenden Schülerzahlen gerecht zu werden.

Sollte dieser zusätzliche Schulraum dereinst nicht ausreichen, ist eine **Mehrfachnutzung** der neuen Zimmer eine Option. So könnte beispielsweise in den (neu zu erstellenden) Musikräumen oder in den Unterrichtsräumen des Fachs Wirtschaft, Arbeit, Haushalt Sprachunterricht oder Unterricht im Fach Räume, Zeiten, Gesellschaft (früher Geschichte und Geografie) stattfinden.

Insgesamt bieten die beiden geplanten Schulbauten (einer mit klassischen und angegliederten Gruppenräumen, der andere mit Spezialzimmern) genügend Raum und Flexibilität, um den Unterricht gemäss Lehrplan 21 in den kommenden Jahrzehnten optimal durchführen zu können.

V. Kosten und Kostenteiler

Baukostenplan

Gesamtleistungswettbewerbe zeichnen sich durch eine hohe Kostensicherheit aus. Die Höhe des Baukredits ist verbindlich, er kann also nicht überschritten werden. Für die Berechnung des Kreditbedarfs sind verschiedene Baukosten zu berücksichtigen, die in einen standardisierten Baukostenplan (BKP) gegliedert werden:

- BKP 0 Vorbereitungsarbeiten: z. B. Umstellen der bestehenden Schulraumprovisorien und Erstellen von provisorischen Parkplätzen
- BKP 1 Erschliessungskosten: z. B. Verbindungsleitung zur Wärmezentrale, Energiekosten, Erschliessung durch Werkleitungen
- BKP 2 Gebäudekosten
- BKP 3 Betriebseinrichtungen: z. B. Mobiliar, Wandtafeln, mobile Turngeräte
- BKP 4 Umgebungskosten
- BKP 5 Baunebenkosten: z. B. Gebühren, Finanzierungskosten, Reserven

Für die Umsetzung des Projekts «Torfmoos» wird mit folgenden Kosten gerechnet:

BKP 0 Vorbereitungsarbeiten	CHF	750'000.00
BKP 1 Erschliessungskosten	CHF	1'840'869.00
BKP 2 Gebäudekosten	CHF	33'208'866.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	CHF	1'715'283.00
BKP 4 Umgebungskosten	CHF	1'062'653.00
BKP 5 Baunebenkosten	<u>CHF</u>	<u>2'522'329.00</u>
Brutto-Verpflichtungskredit insgesamt	<u>CHF</u>	<u>41'100'000.00</u>

Kostenteiler gemäss Satzungen

Entsprechend den Satzungen des Gemeindeverbands Kreisschule Rohrdorferberg (Stand: 1. Januar 2022) ist der Verband für die Planung, die Erstellung und den Unterhalt der Schulanlagen zuständig (§ 4). Hinsichtlich Kosten hält § 5 Abs. 1 Folgendes fest: «Die Kosten werden gemäss der **Einwohnerzahl** der Verbandsgemeinden per 31. Dezember desjenigen Jahres, in welchem die Verbandsgemeinden die Kostenanteile beschliessen, auf die Gemeinden verteilt. Es gilt das Beschlussdatum.»

Für den vorliegenden Baukredit bedeutet dies folgende Aufteilung:

• Bellikon	12,52 %	CHF	5'145'720.00
• Niederrohrdorf	37,35 %	CHF	15'350'850.00
• Oberrohrdorf	33,55 %	CHF	13'789'050.00
• Remetschwil	16,58 %	<u>CHF</u>	<u>6'814'380.00</u>
Brutto-Verpflichtungskredit insgesamt		<u>CHF</u>	<u>41'100'000.00</u>

Diese Aufteilung ist **provisorisch**. Dies ist deshalb der Fall, weil die prozentualen Anteile sich auf die bereits bekannten Einwohnerzahlen von Ende 2025 beziehen. Massgebend für den definitiven Kostenteiler sind die Einwohnerzahlen vom 31. Dezember 2026 (gemäss Satzungen das Jahr, in dem die Kostenanteile beschlossen werden). Es kann also zu geringfügigen Abweichungen der Kostenanteile für die einzelnen Gemeinden kommen.

Für die **Beschlussfassung** über den Baukredit sind die Gemeindeversammlungen zuständig (die Kompetenzsumme der Abgeordnetenversammlung der Kreisschule liegt bei 1 Mio. Franken). Die Gemeinde Niederrohrdorf als rechnungsführende Gemeinde beantragt den Gesamt-Bruttokredit, während die Gemeinden Bellikon, Oberrohrdorf und Remetschwil jeweils ihren Brutto-Kreditanteil beschliessen. Die Gemeindeversammlungen können keine Projektänderungen vornehmen, Änderungswünsche und Vorbehalte gelten als Nichtzustimmung zu diesem Projekt.

VI. Terminplanung

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

16. Juni 2026	Gemeindeversammlungen gleichzeitig in allen vier Verbandsgemeinden
August 2026	Auftragsvergabe und Projektierung
Oktober 2026	Eingabe des Baugesuchs
ab März 2027	Ausschreibungs- und Ausführungsplanung
März 2028	Baustart
Sommer 2030	Bezug der neuen Schulgebäude

Antrag

Der Bruttokreditanteil der Gemeinde Remetschwil von CHF 6'814'380.00 (zuzüglich teuerungsbetonte Mehrkosten) für die Erweiterung des Oberstufenschulzentrums der Kreisschule Rohrdorferberg in Niederrohrdorf sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Rechenschaftsbericht 2025

Der Gemeinderat hat die Pflicht, alljährlich einen Rechenschaftsbericht über die Gemeindetätigkeiten zuhanden der Gemeindeversammlung zu erstellen. Der Rechenschaftsbericht wurde in schriftlicher Form erstellt, wird aber aus Kostengründen nicht zugestellt. Interessierte haben die Möglichkeit, den umfangreichen Bericht bei der Gemeindekanzlei einzusehen oder im Internet herunterzuladen:

www.remetschwil.ch/aktuelles

Antrag

Der Rechenschaftsbericht 2025 sei zu genehmigen.

Traktandum 4

Rechnung 2025

Erfolgsrechnung:

Die Rechnung weist einen Ertragsüberschuss von CHF 1'239'556.38 aus. Dieser wurde in das Eigenkapital eingelegt. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von CHF 163'715.00. Der erfreuliche Ertragsüberschuss ist vor allem auf den Mehrertrag der Funktionen «Finanzen und Steuern» zurückzuführen.

Investitionsrechnung:

Im Jahr 2025 entstanden der Einwohnergemeinde Nettoinvestitionsausgaben von CHF 613'263.45. Diese liegen über den Nettobudgetausgaben von CHF 570'800.00. Hierbei handelt es sich lediglich um Kostenverschiebungen.

Finanzierungsergebnis (Erfolgs- und Investitionsrechnung)

Massgebend für die Schuldenentwicklung der Gemeinde Remetschwil ist die Selbstfinanzierung der Erfolgsrechnung. Jene Summe, die zur Finanzierung der Investitionen durch eigene, im selben Rechnungsjahr erwirtschaftete Mittel, eingesetzt werden kann. Mit einer Selbstfinanzierung von CHF 1'959'137.57 im Rechnungsjahr 2025 resultiert ein Finanzierungsüberschuss von CHF 1'345'874.12. Die Nettoschuld sinkt auf CHF - 4'966'731.18 (Nettovermögen). Dies entspricht einem Pro-Kopfvermögen von CHF 2'353.90. Das Nettovermögen pro Einwohner mit Spezialfinanzierungen beträgt CHF 2'387.53.

Ergebnis (ohne Spezialfinanzierungen)

in Tausend Franken	Rechnung 2025	Budget 2025
Erfolgsrechnung		
Aufwand	- 8'714.8	- 9'072.0
Ertrag	9'954.4	9'235.7
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	1'239.6	163.7
Investitionsrechnung		
Ausgaben	- 613.3	- 570.8
Einnahmen	0.0	0.0
Ergebnis Investitionsrechnung	- 613.3	- 570.8
Abschreibungen	719.6	706.4
Entnahmen aus Fonds und SF	0.0	0.0
Finanzierungsergebnis	1'345.9	299.3

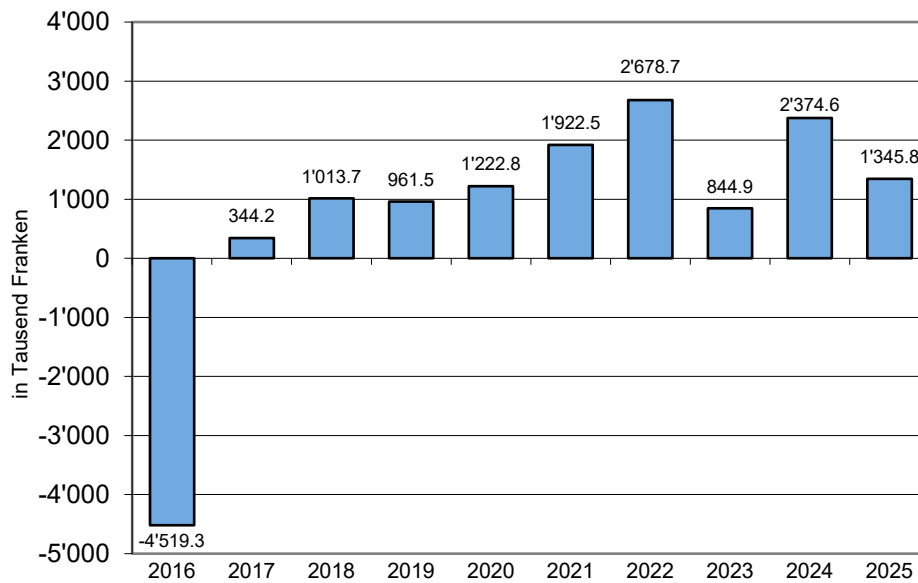
In Kürze:

Aus der Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 1'239'556.38 und eine Selbstfinanzierung von CHF 1'959'137.57. Zusammen mit der Nettoinvestitionsausgaben von CHF 613'263.45 ergibt dies ein Finanzierungsergebnis von CHF 1'345'874.12.

In Kürze:

Infolge des Finanzierungsüberschusses sinkt die Nettoschuld der Einwohnergemeinde auf neu CHF - 4'966'731.18 (Nettovermögen).

Finanzierungsergebnisse seit 2016



Aufgrund der hohen Investitionen und den dadurch negativen Finanzierungsergebnissen der früheren Jahre ist die Verschuldung der Gemeinde Remetschwil erheblich gestiegen. Die vergangenen Jahre konnten wieder mit positiven Ergebnissen abgeschlossen werden, wodurch ein Nettovermögen aufgebaut werden konnte.

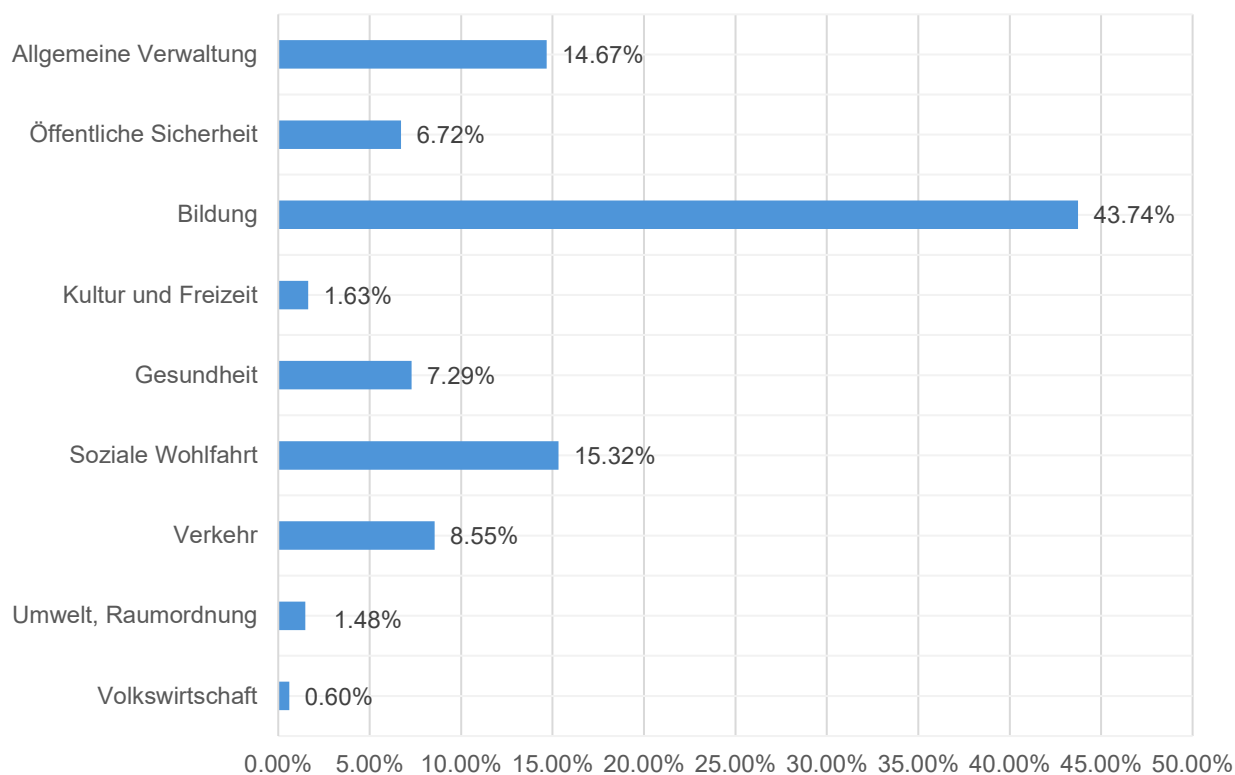
Erfolgsrechnung, Zusammenzug

	Rechnung 2025	Budget 2025	Veränderung in %
Allgemeine Verwaltung	981.2	1'018.9	-3.7 %
Öffentliche Sicherheit	449.2	522.1	-13.96 %
Bildung	2'925.0	3'092.5	-5.42 %
Kultur und Freizeit	109.3	131.2	-16.69 %
Gesundheit	487.4	344.6	41.44 %
Soziale Wohlfahrt	1'024.8	1'173.5	-12.67 %
Verkehr	571.5	552.9	3.36 %
Umwelt, Raumordnung	98.9	121.4	-18.53 %
Volkswirtschaft	39.9	39.9	
Nettoaufwand	6'687.2	6'997.0	

In Kürze:

Der Bereich Bildung stellt mit rund 43.74 % der Gemeindeausgaben die grösste Aufwandposition dar. An zweiter Stelle folgt die Soziale Wohlfahrt mit 15.32 %.

Anteil am Gesamtaufwand 2025



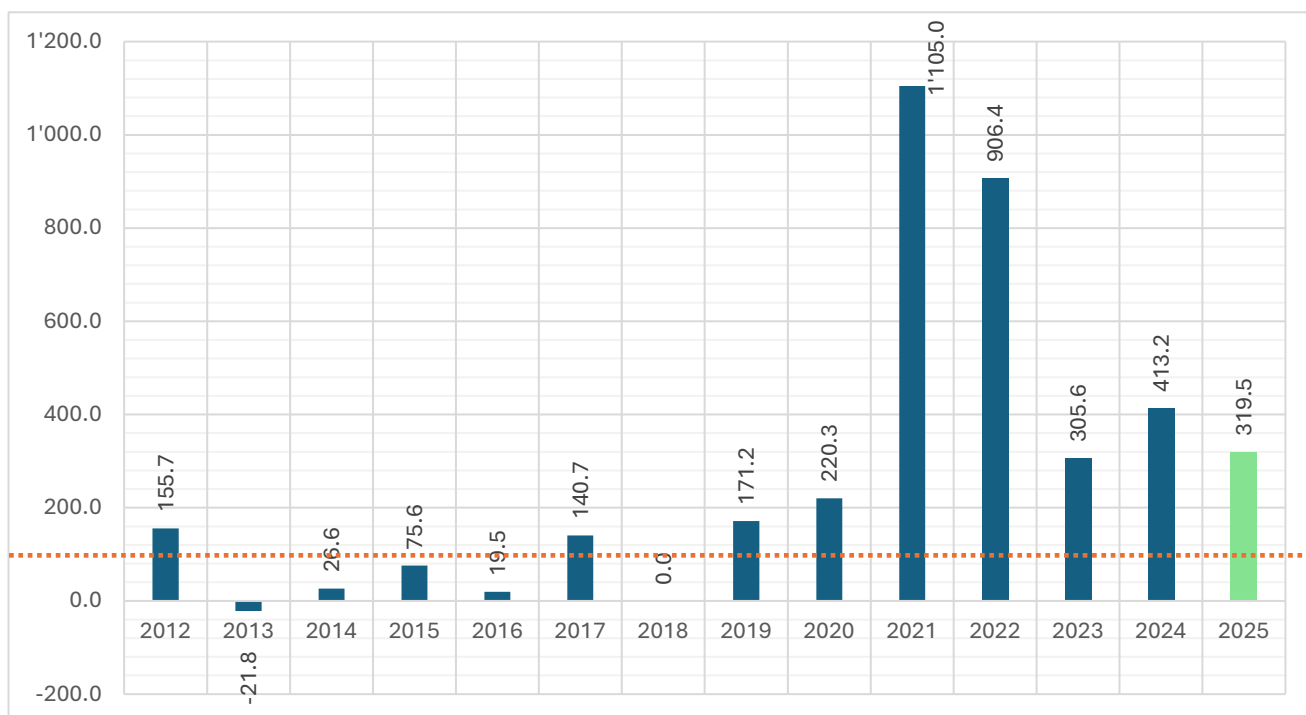
Kennzahlen (ohne Spezialfinanzierungen)

	Rechnung 2025		Bewertung
Nettoschuld I pro Einwohner	CHF	- 2'353.90	Nettovermögen
Nettoverschuldungsquotient		- 62.40 %	gut
Zinsbelastungsanteil		0.13 %	gut
Selbstfinanzierungsgrad		319.46 %	Rückgang der Schulden
Selbstfinanzierungsanteil		19.68 %	gut
Kapitaldienstanteil		7.36 %	tragbare Belastung

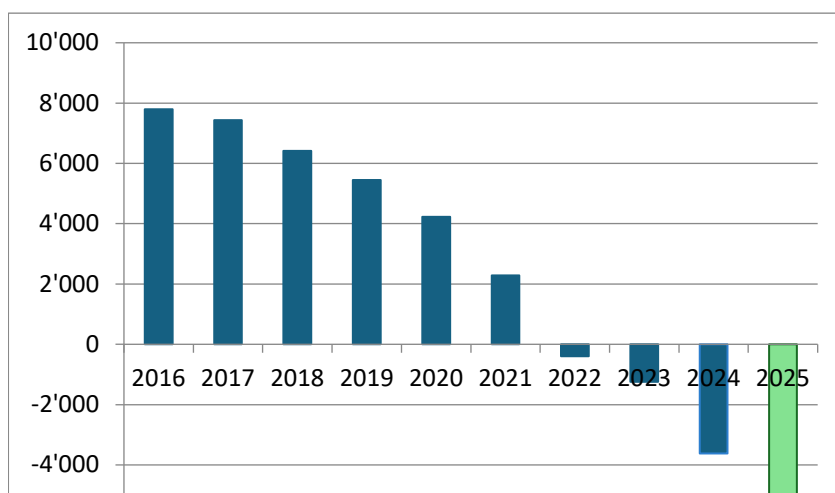
In Kürze:

Die Investitionen konnten 2025 zu 319.46 % aus dem Eigenkapital finanziert werden. Dies führt zu einem Schuldenabbau.

Entwicklung Selbstfinanzierungsgrad (%)



Entwicklung Nettoschuld (ohne Spezialfinanzierungen)



In Kürze:

Im Rechnungsjahr 2025 konnte aufgrund des positiven Finanzierungsüberschusses ein Nettovermögen erzielt werden.

Steuereinnahmen

In Tausend Franken	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024
Einkommens- / Vermögenssteuern	8'161.4	7'825.0	9'074.0
Quellensteuern	92.6	80.0	96.4
Juristische Personen	466.7	140.0	495.0
Sondersteuern	274.2	126.6	389.7
Gesamtsteuerertrag	8'994.9	8'171.6	10'055.1

Der Ertrag von Einkommens- und Vermögenssteuern natürlicher Personen (ohne Sondersteuern wie Grundstückgewinn- oder Erbschafts- und Schenkungssteuern) beträgt CHF 8'161'414.15, womit das Budget um CHF 336'414.15 oder 4.30 % überschritten wurde. Bei den Aktiensteuern wurde das Budget ebenfalls übertroffen. Die Gesamtsteuereinnahmen lagen um 10.08 % über dem Budget.

In Kürze:

Die gesamten Steuereinnahmen waren um CHF 823'362.20 höher als budgetiert.

Ergebnisse Spezialfinanzierungen

Wasserwerk	Rechnung 2025	Budget 2025
Erfolgsrechnung		
Aufwand	- 355.4	-342.1
Ertrag	348.6	343.8
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	- 6.8	1.7
Investitionsrechnung		
Ausgaben	- 123.2	-207.5
Einnahmen	61.8	30.0
Ergebnis Investitionsrechnung	- 61.4	-177.5
Abschreibungen	3.8	10.6
Entnahmen aus Fonds und SF	0.0	0.0
Finanzierungsergebnis	- 64.4	-165.2

In Kürze:

Die Abwasserbeseitigung und Abfallwirtschaft schliessen mit einem Ertragsüberschuss ab. Das Wasserwerk mit einem Aufwandüberschuss.

Abwasserbeseitigung	Rechnung 2025	Budget 2025
Erfolgsrechnung		
Aufwand	- 482.7	- 465.0
Ertrag	547.9	583.2
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	65.2	118.2
Investitionsrechnung		
Ausgaben	- 53.2	-318.2
Einnahmen	195.8	50.0
Ergebnis Investitionsrechnung	142.6	-268.2
Abschreibungen	149.8	156.7
Entnahmen aus Fonds und SF	0.0	0.0
Finanzierungsergebnis	357.6	6.7

Abfallwirtschaft	Rechnung 2025	Budget 2025
Erfolgsrechnung		
Aufwand	- 202.7	- 216.9
Ertrag	211.3	188.9
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	8.6	- 28.0
Investitionsrechnung		
Ausgaben	0.0	0.0
Einnahmen	0.0	0.0
Ergebnis Investitionsrechnung	0.0	0.0
Abschreibungen	0.0	0.0
Entnahmen aus Fonds und SF	0.0	0.0
Finanzierungsergebnis	8.6	- 28.0

Bilanz

	01.01.25	31.12.25
Aktiven	43'881'038.04	41'126.323.51
Finanzvermögen	11'746'896.94	9'213'465.85
Verwaltungs- vermögen	32'134'141.10	31'912'857.66
Passiven	43'881'038.04	41'126'323.51
Fremdkapital	10'266'499.56	6'205'173.24
Eigenkapital	33'614'538.48	34'921'150.27

In Kürze:

Die Bilanzsumme ist im abgelaufenen Rechnungsjahr um CHF 2'754'714.53 gesunken.

Antrag

Die Rechnung 2025 der Einwohnergemeinde sei zu genehmigen.

Traktandum 5

Kreditabrechnungen

5.1 Sanierung Deponie Bachtobel mit Bachöffnung

Verpflichtungskredit CHF 240'000.00

Beschluss Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2017

Bruttoanlagekosten

Angefallene Kosten gemäss IR	CHF	345'803.55
Angefallene Kosten gemäss Erfolgsrechnung	CHF	5'061.90
zuzüglich bezogene Vorsteuern	CHF	0.00
./. bewilligter Verpflichtungskredit	CHF	<u>240'000.00</u>
Kreditüberschreitung brutto	46.19 %	CHF 110'865.45

In Kürze:

Der Kredit für die Sanierung der Deponie Bachtobel und für die Um- und Offenlegung des Bifangbaches schliesst nach Eingang der Bundes- und Kantonsbeiträge mit einer Kreditüberschreitung von 21.31 % ab.

Nettoinvestitionen

Bruttoanlagekosten ohne bezogene Vorsteuern	CHF	350'865.45
./. Beiträge Bund und Kanton	CHF	<u>162'000.00</u>
Nettoinvestitionen	CHF	188'865.45
./. bewilligter Verpflichtungskredit	CHF	<u>240'000.00</u>
Nettokreditüberschreitung	21.31 %	CHF 51'134.55

Begründung für die Kreditüberschreitung:

Wirtschaftliche vorteilhafte Angebote (Einsparung; CHF 20'000)

Die Vergabe der Arbeiten erfolgte zu günstigeren Konditionen als im Kostenvoranschlag angenommen. Die daraus resultierenden tieferen Einheitspreise führten zu entsprechenden Kosteneinsparungen.

Nicht beanspruchtes Budget für Unvorhergesehenes (Einsparung; CHF 30'000)

Während der Bauausführung traten keine unvorhergesehenen Ereignisse oder zusätzlichen Aufwendungen auf. Das dafür vorgesehene Budget musste daher nicht beansprucht werden.

Antrag

Der Kreditabrechnung über die Um- und Offenlegung des Bifangbaches zur Sanierung der Deponie Bachtobel mit einer Nettokreditüberschreitung von CHF 51'134.55 sei die Genehmigung zu erteilen.

5.2 Sanierung Im Goger / Zopfstrasse 1. Teil

Verpflichtungskredit CHF 885'000.00

Beschluss Gemeindeversammlung vom 20. November 2023

In Kürze:

Der Kredit für die Sanierung der Strasse Im Goger und der Zopfstrasse 1. Teil schliesst mit einer Kreditüberschreitung von 9.10 % ab.

Bruttoanlagekosten

Angefallene Kosten gemäss Investitionsrechnung	CHF 949'112.75
zuzüglich bezogene Vorsteuern	CHF 16'434.95
./. bewilligter Verpflichtungskredit	<u>CHF 885'000.00</u>
Kreditüberschreitung	9.10 %
	CHF 80'547.70

Nettoinvestitionen

Bruttoanlagekosten ohne bezogene Vorsteuern	CHF 949'112.75
Einnahmen (Entschädigung Wasserschaden)	<u>CHF 0.00</u>
	<u>CHF 949'112.75</u>

Begründung für die Kreditüberschreitung:

Überfahrbarer Gehweg entlang der Zopfstrasse (+ CHF 7'750.00)

Nach der Abgabe des Bauprojekts inkl. Kostenvoranschlag wurde die Situation entlang der Zopfstrasse nochmals überprüft. Um die Sicherheit und den Verkehrsfluss zu verbessern, wurde nachträglich ein überfahrbarer Gehweg gemäss Gestaltungsplan realisiert. Dadurch mussten Anpassungen am Strassenbau (Strassenhöhen, Randabschlüsse, Entwässerung usw.) vorgenommen werden. Mit dieser Lösung konnten langfristige Vorteile für Fussgänger, Velofahrer und den allgemeinen Verkehr realisiert werden.

Zusätzliche Erneuerung Randabschlüsse und Pflästerung (+ CHF 23'750.00)

Im Sanierungsperimeter wurden im Laufe der Ausführung in Absprache mit dem Gemeinderat mehr Randabschlüsse als ursprünglich geplant ersetzt sowie eine zusätzliche Pflästerung erstellt, um ein schöneres und harmonischeres Strassenbild zu erreichen sowie die Langlebigkeit der Strassensanierung zu erhöhen.

Erweiterung Projektperimeter Kreuzung Zopfstrasse/Moränenweg (+ CHF 10'050.00)

Der Projektperimeter wurde im oberen Teil der Zopfstrasse in der Kreuzung Zopfstrasse/Moränenweg in Richtung Moränenweg und Remetschwilerstrasse verlängert, um die bestehende und ungenügende Strassenentwässerung im Rahmen des Projekts ebenfalls zu optimieren.

Schlechter Strassenkoffer (+ CHF 15'900.00)

Während der Bauarbeiten zeigte sich, dass die Foundation (Strassenkoffer) in deutlich schlechterem Zustand (bzw. in Teilen des Projektperimeters nicht existent) war, als die vorgängigen Messungen aufzeigten. Damit die Strasse nachhaltig in Stand gestellt werden konnte, war ein umfassender Ersatz des Strassenkoffers unumgänglich.

Findlinge (+ CHF 11'400.00)

Im Rahmen der Bauarbeiten wurden sowohl Im Goger als auch in der Zopfstrasse mehrere grosse Findlinge im Strassenperimeter entdeckt, welche grossen Entfernungsaufwand verursachten.

Antrag

Der Kreditabrechnung über die Sanierung der Strasse Im Goger und der Zopfstrasse 1. Teil mit einer Kreditüberschreitung von CHF 80'547.70 sei die Genehmigung zu erteilen.

5.3 Einführung flächendeckend Tempo 30 km/h

Verpflichtungskredit CHF 105'000.00

Beschluss Gemeindeversammlung vom 20. November 2023

Bruttoanlagekosten

Angefallene Kosten gemäss Investitionsrechnung	CHF 65'850.20
zuzüglich bezogene Vorsteuern	CHF 0.00
./. bewilligter Verpflichtungskredit	<u>CHF 105'000.00</u>
Kreditüberschreitung 37.29 %	CHF 39'149.80

In Kürze:

Der Kredit für die Einführung einer flächendeckenden Tempo 30-Zone schliesst mit einer Kreditüberschreitung von 37.29 % ab.

Nettoinvestitionen

Bruttoanlagekosten ohne bezogene Vorsteuern	CHF 65'850.20
Einnahmen	<u>CHF 0.00</u>
	<u>CHF 65'850.20</u>

Begründung für die Kreditunterschreitung:

Die Vergabe der Arbeiten erfolgte zu günstigeren Konditionen als im Kostenvoranschlag angenommen. Die daraus resultierenden tieferen Einheitspreise führten zu entsprechenden Kosteneinsparungen.

Antrag

Der Kreditabrechnung über die Einführung einer flächendeckenden Tempo 30-Zone mit einer Kreditunterschreitung von CHF 39'149.80 sei die Genehmigung zu erteilen.

Traktandum 6

Genehmigung eines Verpflichtungskredites über brutto CHF 1'876'000.00 inkl. MwSt., zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten, für den Ersatz des Pumpwerkes Schürmatte und die Sanierung der Quelfassungen

Ausgangslage

Die Gemeinde Remetschwil nutzt für die Trinkwasserversorgung unter anderem die gemeindeeigenen Quellen Schürmatte. Diese Quellerträge fließen in das bestehende Quellwasserpumpwerk Schürmatte, welches dieses Wasser ins Versorgungsnetz und ins Reservoir Schürhau der Gemeinde Remetschwil pumpt. Im gleichen Gebäude befindet sich das Stufenpumpwerk Schürmatte, welches die Zone Sennhof (Ortsteil Sennhof und Quartiere Lindenweg und Burimatte) der Gemeinde versorgt.

In Kürze:

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde basiert unter anderem auf den gemeindeeigenen Quellen Schürmatte. Das bestehende Pumpwerk sowie das Stufenpumpwerk für die Versorgung der Zone Sennhof sind technisch veraltet und müssen dringend ersetzt werden. Gleichzeitig sollen die Quelfassungen saniert, Leitungen erneuert sowie die Steuerung der Wasserversorgung modernisiert werden. Damit wird die Versorgungssicherheit langfristig gewährleistet und die Infrastruktur auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 1.876 Mio. und werden vollständig durch die Wasserkasse finanziert.

Beide Pumpwerke sind in die Jahre gekommen und dringend zu ersetzen, da bei einem Ausfall des Stufenpumpwerks die Zone Sennhof nicht mehr oder nur mit aufwändigen Provisorien mit Trink- und Löschwasser versorgt werden kann. Im gleichen Zug sollen die Brunnstuben Schürmatte saniert und eine neue Förderleitung für das Quellwasser zur Mischung im Reservoir Schürhau erstellt werden. Dazu sind Werkleitungsarbeiten im Bereich der Schürmatt-/Sennhofstrasse sowie zum Reservoir Schürhau mit Anpassungsarbeiten am Rohrbau im Reservoir selbst nötig.

Die Brunnstuben Schürmatte 1-4 werden durch Anpassung der Einstiege für den Unterhalt und Leitungsspülungen in Stand gestellt. Die Schutzzonenunterlagen sind dazu vorgängig gemäss kantonalen Vorgaben zu überarbeiten. Das neue Pumpwerk Schürmatte mit Stufen- und Quellwasserpumpwerk wird als PE-Fertigbauwerk ca. 20m nordwestlich von der bestehenden Brunnstube 1 auf der Parz. 261 der Einwohnergemeinde erstellt.

Im Rahmen der restlichen Arbeiten wird die Steuerung der Wasserversorgung altersbedingt erneuert und gemäss den neusten Sicherheitsvorschriften aktualisiert, um die Steuerung des neuen Pumpwerks Schürmatte ebenfalls darin integrieren zu können.



Bestehendes Pumpwerk Schürmatte



Quelle Schürmatte Brunnstube 1



Geplanter Standort neues Pumpwerk Schürmatte



Reservoir Schürhau

Projektbeschreibung

Für den Neubau des Pumpwerks Schürmatte sind folgende Massnahmen notwendig:

- Neubau Pumpwerk Schürmatte
- Instandstellung Brunnstuben Schürmatte
- Erneuerung Schutzzonenreglement Quellen Schürmatte
- Sanierung Reservoir Schürhau
- Erneuerung Steuerung Wasserversorgung
- Neubau Zu-/Ableitungen von Pumpwerk Schürmatte und Reservoir Schürhau
- Strassenbau im Bereich der Werkleitungsarbeiten

Kenndaten der Erneuerung

Länge Trinkwasserleitungen:	ca. 700m
Länge Kabelschutzrohre:	ca. 600m
Länge Entwässerungsleitung:	ca. 60m
Strassenbau:	ca. 250m ²

Finanzierung

Die Kosten für den Neubau des Pumpwerks Schürmatte sind vollumfänglich durch die Wasserkasse der Gemeinde Remetschwil zu tragen.

Terminplan

Nach der Genehmigung des Kredites durch die Gemeindeversammlung im Sommer 2026 ist der Baustart voraussichtlich für Herbst 2026 mit einer Inbetriebnahme 2027 geplant.

Das Terminprogramm gilt vorbehältlich folgender Punkte:

- Erteilung Baubewilligung
- Allfällige Einwendungen
- Rechtzeitige Überarbeitung Schutzzonenplan und Einreichung im Entwurf durch Drittfirma

Kosten

Die Kostenschätzung wurde auf der Preisbasis Februar 2026 ermittelt. Die Kostengenauigkeit liegt bei $\pm 10\%$. Die Kosten verstehen sich ohne teuerungsbedingte Mehrkosten.

Position	Beschreibung	Kosten [CHF]	Kosten [CHF]
1	Bauvorbereitung / Vorleistungen		35'000.00
2	Baukosten <ul style="list-style-type: none">- Brunnstubensanierung- Pumpwerk Schürmatte- Leitungsbauten- Reservoirsanierung- Steuerung übergeordnet	136'500.00 469'500.00 394'000.00 147'000.00 57'000.00	1'204'000.00
3	Baunebenkosten		298'000.00
4	Landerwerb		40'000.00
5	Unvorhergesehenes (ca. 10 %)		158'000.00
Total exkl. MwSt.			1'735'000.00
+ 8.1 % MwSt., gerundet			141'000.00
Total inkl. MwSt. gerundet			1'876'000.00

Antrag

Für den Neubau des Pumpwerkes Schürmatt und die Sanierung der Quelfassungen sei ein Kredit von brutto CHF 1'876'000.00 inkl. MwSt., zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten, zu genehmigen.

Traktandum 7

Genehmigung eines Verpflichtungskredites über brutto CHF 2'944'000.00 inkl. MwSt., zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten, für die Sanierung der Mehrzweckhalle

Weshalb muss die Mehrzweckhalle saniert werden?

Die Mehrzweckhalle Remetschwil wurde im Jahre 1978 erstellt. Sie dient nicht nur für den Turnunterricht der Schule. Vielmehr ist die Halle mit ihren Nebenräumen täglich durch zahlreiche Vereine und Gruppierungen besetzt. Zudem finden jährlich einige Veranstaltungen mit grossem Publikumsverkehr statt. Entsprechend hoch sind die «Abnützungserscheinungen» nach knapp 50 Betriebsjahren und der dadurch entstandene Sanierungsbedarf.

Im Jahr 2017 wurde eine Asbestsanierung des gesamten Duschbereichs vorgenommen. Weitere grössere Unterhaltsarbeiten erfolgten bislang nicht.

Das grösste Sorgenkind ist die Ölfeuerungsanlage, welche dringend ersetzt werden muss. An dieser Heizanlage sind zudem die Schulhäuser Bach, Matte und Dorf angeschlossen. Wie lange diese Anlage ihren Dienst noch tut, ist sehr ungewiss.

Um die erforderlichen Sanierungsarbeiten abschätzen zu können, hat der Gemeinderat die Firma Plan54 GmbH, Wettingen, mit den entsprechenden Abklärungen und der Unterbreitung eines Sanierungskonzeptes samt Kostenschätzung beauftragt.

Bezüglich des Heizungsersatzes prüfte der Gemeinderat die Varianten Pellets, Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Erdsonde. Installiert werden soll nun eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Welche Arbeiten sind geplant?

Gestützt auf die Erkenntnisse der Grundlagenermittlung sind folgende Sanierungsarbeiten erforderlich:

- Ersatz der bestehenden Heizungs- und Lüftungsanlagen
- Erneuerung der Sanitärinstallationen und sanitären Apparate
- Teilweise Sanierung und Anpassung der Elektroinstallationen inkl. Beleuchtung, Notlicht, Erdung und Blitzschutz
- Ersatz bzw. Sanierung von Bodenbelägen, Deckenbekleidungen sowie der Bühnentechnik
- Erneuerung von Fenstern und Türen unter Berücksichtigung der heutigen Energie- und Brandschutzanforderungen

In Kürze:

Die Mehrzweckhalle Remetschwil ist nach knapp 50 Betriebsjahren stark sanierungsbedürftig. Insbesondere die bestehende Heizungsanlage muss dringend ersetzt werden. Geplant sind umfassende Sanierungsarbeiten in den Bereichen Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Dach, Brandschutz sowie Innenausbau. Gleichzeitig soll eine PV-Anlage installiert werden. Mit der Sanierung werden die Betriebssicherheit, die Energieeffizienz sowie die gesetzeskonformen Anforderungen langfristig sichergestellt. Die Kosten belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf CHF 2.944 Mio.

- Sanierung des Daches inkl. Spenglerarbeiten
- Anpassungen im Bereich Brandschutz, Absturzsicherungen und Schutzrauminstallationen
- Diverse bauliche Anpassungen in Nasszellen, Küche und Nebenräumen
- Installation einer PV-Anlage

Das Sanierungskonzept mit der Kostenschätzung kann während der Auflagefrist bei der Gemeindekanzlei oder auf der Homepage unter Aktuelles eingesehen werden.

Mit welchen Kosten ist zu rechnen?

Gemäss vorliegender Kostenschätzung auf Stufe Vorprojekt ist mit Baukosten von gerundet CHF 2'944'000.00 zu rechnen ($\pm 25\%$). Im Finanzplan ist für die Sanierungsarbeiten ein Betrag von CHF 2 Mio. enthalten.

Weshalb ein Kreditantrag auf Stufe Vorprojekt?

Die bestehende Heizungsanlage der Mehrzweckhalle stammt aus dem Jahr 1993 und weist altersbedingt erhebliche Mängel auf. Im Rahmen der Zustandsanalyse wurde festgestellt, dass verschiedene technische Anlagen – insbesondere die Heizung, Lüftung sowie weitere haustechnische Installationen – stark abgenutzt und teilweise nicht mehr gesetzeskonform sind, insbesondere auch hinsichtlich der Brandschutzvorschriften.

Der Gemeinderat erachtet es deshalb als wichtig, den notwendigen Verpflichtungskredit bereits auf Stufe Vorprojekt der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Dadurch kann die weitere Planung zielgerichtet vorangetrieben und insbesondere die dringend notwendige Erneuerung der Heizungsanlage rechtzeitig umgesetzt werden. Ein weiteres Zuwarten birgt das Risiko von Betriebsstörungen oder eines Ausfalls der bestehenden Anlage, was erhebliche Auswirkungen auf den Betrieb der Mehrzweckhalle sowie der angeschlossenen Schulbauten hätte. Zudem erfolgt die Wärmeversorgung der Schulhäuser Bach, Dorf und Matte über die Heizzentrale der Mehrzweckhalle, womit der Heizungsersatz eine zentrale Bedeutung für die gesamte Schulanlage hat.

Mit der frühzeitigen Kreditgenehmigung können die weiteren Projektierungs- und Bewilligungsverfahren ohne Verzögerung ausgelöst, Synergien zwischen den einzelnen Sanierungsmassnahmen genutzt sowie kostenintensive Provisorien möglichst vermieden werden.

Wie läuft die Sanierung ab?

Während der Sanierungsarbeiten wird die Mehrzweckhalle voraussichtlich zeitweise nicht genutzt werden können. Die genaue Dauer der Einschränkungen kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend festgelegt werden. Der Gemeinderat wird die Schule, Vereine und weiteren Nutzergruppen jedoch frühzeitig informieren und gemeinsam nach geeigneten Übergangslösungen suchen. Der Gemeinderat bittet bereits heute um Verständnis für die mit den notwendigen Sanierungsarbeiten verbundenen Einschränkungen.

Mit der geplanten Sanierung kann die Mehrzweckhalle als wichtiger Ort für Schule, Vereine und Veranstaltungen langfristig erhalten und zukunftsgerichtet weiterbetrieben werden. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, dem Verpflichtungskredit zuzustimmen.

Antrag

Für die Sanierung der Mehrzweckhalle sei ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 2'944'000.00 inkl. MwSt., zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten, zu genehmigen.

Traktandum 8

Zustimmung zum Verkauf des Grundstückes Nr. 74 zum Preis von CHF 285'000.00

Ausgangslage

Matthias Zehnder, aufgewachsen und wohnhaft im Ortsteil Busslingen, äusserte gegenüber dem Gemeinderat seinen Wunsch, das gemeindeeigene Grundstück Nr. 74 am Löschweg käuflich zu erwerben und zu Wohnungen umzubauen.

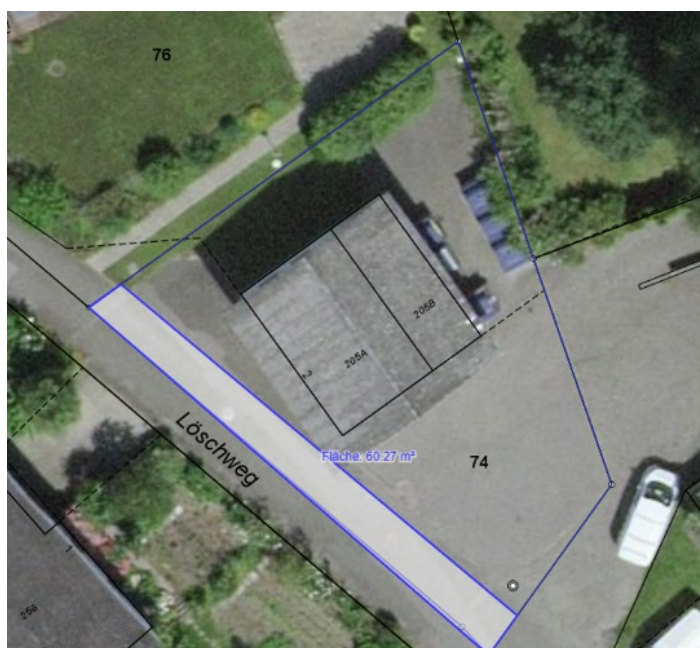
Beim genannten Grundstück handelt es sich um das ehemalige Feuerwehrgebäude Busslingen. Heute sind in diesem Gebäude ein kleines Versammlungslokal sowie eine öffentliche Gefrieranlage der Elektragenossenschaft Busslingen untergebracht. Auf dem Grundstück liegt zudem die Entsorgungsstelle des Ortsteils Busslingen.

Die Liegenschaft ist in die Jahre gekommen. Entsprechende Unterhalts- und Reparaturarbeiten am Gebäude stehen an. Dazu kommt, dass der Versammlungsraum praktisch nicht mehr vermietet werden kann. Auch hier müsste die Infrastruktur komplett erneuert werden.

Herr Zehnder präsentierte dem Gemeinderat seine Absichten und das geplante Umnutzungsprojekt für das Gebäude. Gestützt auf diese Präsentation stimmte der Gemeinderat einem Verkauf des Gebäudes grundsätzlich zu. Zu klären waren noch die Punkte wie endgültiger Kaufpreis, Strassenparzelle, Rückkaufsrecht, Entsorgungsplatz und Gefrierfächer der Elektragenossenschaft Busslingen.

In Kürze:

Der Gemeinderat beabsichtigt, das ehemalige Feuerwehrgebäude in Busslingen an einen privaten Käufer zu veräussern. Die sanierungsbedürftige Liegenschaft soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, während bestehende öffentliche Nutzungen wie Entsorgung weiterhin sichergestellt bleiben.



Umsetzung/Kaufvertrag

Kaufpreis / Strassenparzelle

Gestützt auf eine Marktwertschätzung offerierte der Gemeinderat Herrn Zehnder die Liegenschaft zu einem Preis von CHF 300'000.00, abzüglich die Entschädigung für die Abtretung der erforderlichen Fläche, auf welcher heute bereits der Löschweg verläuft. Die abzutretende Fläche beträgt rund 60 m². Diese wird mit einem Preis von CHF 250.00/m² verrechnet. Daraus resultiert ein Netto-Kaufpreis von CHF 285'000.00.

Rückkaufsrecht

Im Kaufvertrag wird ein Rückkaufsrecht z.G. der Gemeinde stipuliert, sofern die Käuferschaft nicht bis spätestens am 31. Dezember 2027 ein Baugesuch für den Umbau eingereicht hat und/oder nicht innert zwei Jahren ab Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung den entsprechenden Umbau fertiggestellt hat. Einen zweiten Fall Volg möchte der Gemeinderat unbedingt vermeiden.

Entsorgungsplatz

In einer ersten Phase kann der öffentliche Entsorgungsplatz auf der Nachbarparzelle beim Restaurant Casa Mia eingerichtet werden. Matthias Zehnder, welcher auch Eigentümer dieses Grundstückes ist, würde diesen Platz der Gemeinde zum Pauschalpreis von CHF 500.00 pro Jahr zur Verfügung stellen. Für eine längerfristige Lösung kann gemäss ersten Gesprächen im benachbarten Gewerbegebiet Rughölzli ein Platz realisiert werden. Somit bleibt die Entsorgungsmöglichkeit im Ortsteil Busslingen bestehen.

Gefrierfächer

Die Elektragenossenschaft Busslingen betreibt seit Jahrzehnten im Gebäude am Löschweg eine Anlage mit Gefrierfächern zum Mieten. Die Gemeinde hat mit einer Vertretung der Elektra gesprochen. Diese sieht grundsätzlich kein Problem, wenn die Anlage mit einer entsprechenden Vorlaufzeit ausser Betrieb genommen werden muss. Zudem existiert kein schriftlicher Mietvertrag mit der Elektra.

Der Entwurf des Kaufvertrages kann während der Aktenauflage bei der Gemeindekanzlei oder auf der Homepage unter Aktuelles eingesehen werden.

Der Kaufvertrag wird aus organisatorischen und haftungsrechtlichen Gründen auf die von den Ehegatten Zehnder geführte Solas Development GmbH mit Sitz in Baden abgeschlossen, welche das Projekt realisieren wird.

Zuständigkeit

Gemäss Gemeindeordnung darf der Gemeinderat Kaufverträge bis zu einem Betrag von CHF 100'000.00 pro Kalenderjahr abschliessen. Verträge mit höheren Kaufpreisen – wie vorliegend – unterstehen der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

Fazit

Die Liegenschaft am Löschweg erfüllt ihre ursprünglichen Zwecke kaum mehr und verursacht mittelfristig erhebliche Unterhalts- und Investitionskosten. Gleichzeitig besteht mit dem vorliegenden Projekt die Chance, das Gebäude einer sinnvollen und nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen.

Durch den Verkauf kann die Gemeinde finanzielle Mittel generieren und sich von einer nicht mehr benötigten und sanierungsbedürftigen Infrastruktur entlasten. Die öffentlichen Interessen – insbesondere die Entsorgungsmöglichkeit im Ortsteil Busslingen – bleiben weiterhin gewährleistet.

Der Gemeinderat erachtet den Verkauf daher als zweckmässig und im Interesse der Gemeinde.

Anträge

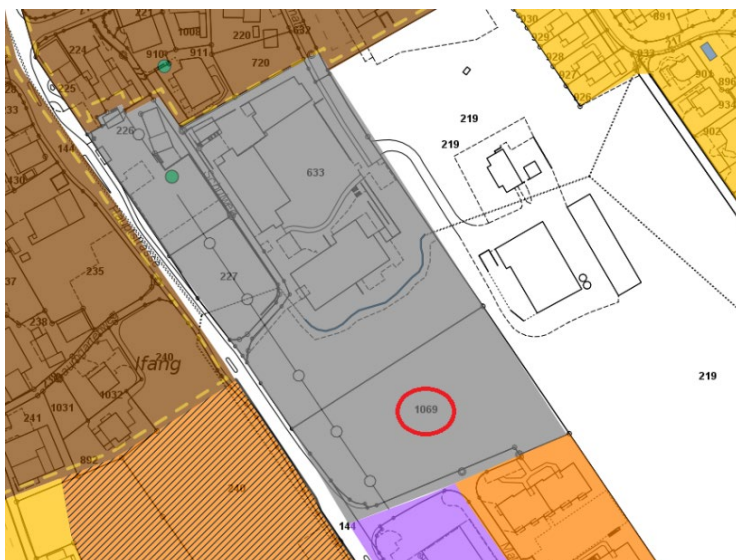
1. Dem Verkauf der Parzelle Nr. 74 zum Preis von CHF 285'000.00 sei zuzustimmen
2. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug des Kaufgeschäftes zu beauftragen.

Traktandum 9

Zustimmung zum Kauf der Parzelle 1069 zum Preis von CHF 2'740'000.00

Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 1069 mit einer Fläche von 6'088.52 m² befindet sich unmittelbar neben der Schulanlage und liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB). Sie ist im Eigentum von sechs Miteigentümerinnen und Miteigentümern («Geschwister Wettstein»).



Um sich wichtige Handlungsspielräume für zukünftige öffentliche Nutzungen zu sichern, beabsichtigt die Gemeinde, dieses Grundstück zu erwerben.

Nach einigen Gesprächen mit der Eigentümerschaft sowie gestützt auf eine aktuelle Marktwertschätzung unterbreitete die Gemeinde ein Kaufangebot von CHF 450.00 pro m². Dies entspricht einem Gesamtbetrag von gerundet CHF 2.74 Mio. Diesem Angebot stimmten die Miteigentümerinnen und Miteigentümer zu.

Strategische Bedeutung für die Gemeinde

Das Grundstück stellt eine der wenigen grösseren, zusammenhängenden Flächen in der OeB-Zone dar. Solche Flächen sind für die langfristige Entwicklung einer Gemeinde von zentraler Bedeutung.

Mit dem Erwerb sichert sich die Gemeinde frühzeitig Landreserven für künftige öffentliche Bedürfnisse. Dazu können beispielsweise gehören:

- Infrastruktur (z.B. Werkhof)
- Schulische oder ausserschulische Nutzungen
- Gemeindeeigene Anlagen oder Dienste

In Kürze:

Die Gemeinde Remetschwil möchte die Parzelle Nr. 1069 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erwerben, um wichtige Landreserven für zukünftige öffentliche Aufgaben zu sichern. Der Kauf erfolgt zu einem Preis von CHF 450.00/m² (total gerundet CHF 2.74 Mio.) und unterliegt der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Welche konkrete Nutzung künftig erfolgt, ist zum heutigen Zeitpunkt bewusst offen. Entscheidend ist, dass die Gemeinde überhaupt über geeignete Flächen verfügt, wenn Bedarf entsteht.

Langfristige Sicherung statt spätere Einschränkungen

Erfahrungen zeigen, dass geeignete Grundstücke in kommunalem Eigentum kaum mehr verfügbar sind oder nur zu deutlich höheren Preisen erworben werden können.

Ein späterer Erwerb ist zudem mit erheblichen Unsicherheiten verbunden:

- Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen (Erbfolge)
- geringere Verkaufsbereitschaft
- weiter steigende Landpreise

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich die Gelegenheit für einen Erwerb in dieser Form in Zukunft kaum mehr bieten wird.

Preisbeurteilung

Die aktuelle Marktwertschätzung geht von einem hypothetischen Baulandwert von rund CHF 1'400.00 pro m² aus.

Für Grundstücke in der OeB-Zone wird üblicherweise ein Preis von rund einem Drittel des Baulandwertes angewendet. Daraus ergibt sich ein Richtwert von rund CHF 466.00 pro m².

Der ausgehandelte Kaufpreis von CHF 450.00 pro m² liegt somit innerhalb dieser Bandbreite und kann als sachlich begründet und angemessen beurteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der Kaufpreis beträgt insgesamt CHF 2.74 Mio. Es handelt sich dabei um eine Investition in das Verwaltungsvermögen (Landreserve). Grundstücke verlieren in der Regel nicht an Wert und stellen somit eine nachhaltige Anlage dar. Im Finanzplan ist für den Kauf ein Betrag von CHF 2.4 Mio. enthalten.

Zuständigkeit

Gemäss Gemeindeordnung darf der Gemeinderat Kaufverträge bis zu einem Betrag von CHF 100'000.00 pro Kalenderjahr abschliessen. Verträge mit höheren Kaufpreisen – wie vorliegend – unterstehen der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

Fazit

Der Erwerb der Parzelle Nr. 1069 ermöglicht es der Gemeinde:

- ihre langfristige Entwicklung aktiv zu steuern,
- notwendige öffentliche Infrastrukturen rechtzeitig zu planen,
- zukünftige Handlungsspielräume zu sichern.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass es sich um eine vorausschauende und nachhaltige Investition im Interesse der gesamten Bevölkerung handelt.

Anträge

1. Dem Kauf der Parzelle Nr. 1069 zum Preis von gerundet CHF 2'740'000.00 sei zuzustimmen.
2. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug des Kaufgeschäftes zu beauftragen.

Traktandum 10

Erhöhung des Stellenetats für die Technischen Dienste von 400 % auf 480 %

Ausgangslage

Die Technischen Dienste der Gemeinde Remetschwil erfüllen eine Vielzahl wichtiger Aufgaben für den täglichen Betrieb unserer Gemeinde. Aktuell stehen dafür 400 Stellenprozente zur Verfügung.

Die Anforderungen an die Technischen Dienste haben in den letzten Jahren spürbar zugenommen. Bereits frühere Analysen zeigten, dass die personellen Ressourcen im Vergleich zu anderen Gemeinden eher knapp bemessen sind.

In Kürze:

Die Anforderungen an die Technischen Dienste sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Mit der Erhöhung des Stellenpensums von 400 % auf 480 % soll sichergestellt werden, dass Unterhalt, Sauberkeit und Dienstleistungen weiterhin zuverlässig und in guter Qualität gewährleistet werden können.

Seither haben sich verschiedene Entwicklungen verstärkt:

- **Zunahme des Reinigungsaufwands**
Durch vermehrtes Littering ist der Aufwand für die Reinigung von öffentlichen Anlagen und Strassen deutlich gestiegen.
- **Höhere Erwartungen der Nutzerinnen und Nutzer**
Die Ansprüche an Sauberkeit, Pflege und Unterhalt der öffentlichen Infrastruktur haben zugenommen.
- **Mehr administrativer Aufwand**
Planung, Koordination, Dokumentation und Nachführung von Arbeiten nehmen heute mehr Zeit in Anspruch als früher.
- **Zusätzliche Aufgabenbereiche**
Die Vermietung von Gemeindeliegenschaften sowie der Pikettendienst sind im heutigen Stellenetat nur ungenügend berücksichtigt und führen zu Mehrbelastungen beim Personal.
- **Unterhalt Regenbecken**
Der Unterhalt beim neu erstellten Regenbecken muss durch die Technischen Dienste sichergestellt werden.
- **Sicherheitsbeauftragter (SiBe)**
Gestützt auf die einschlägigen Bundesgesetze haben auch die Gemeinden einen betriebsinternen Sicherheitsbeauftragten (SiBe) zu stellen, welche für die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz von Mitarbeitenden verantwortlich ist. Diese Aufgabe soll durch die Technischen Dienste übernommen werden.
- **Zukünftige Projekte**
Anstehende Sanierungen und Neubauten von Gemeindeliegenschaften binden zusätzliche Ressourcen, insbesondere in der Begleitung und Umsetzung.
- **Zu wenig Zeit für Unterhalt und Kontrollen**
Aktuell konzentrieren sich die Technischen Dienste stark auf die unmittelbar anfallenden Arbeiten. Regelmässige Kontrollen, präventiver Unterhalt und eine vorausschauende Planung sind nur eingeschränkt möglich.
- **Personalbedarf zur Aufgabenerfüllung**
Mit zusätzlichen Ressourcen können gezielt Fachkräfte (z.B. im Bereich Reinigung oder Grünflächenpflege) eingesetzt werden, welche flexibel auch im Pikett unterstützen.
- **Organisation der Reinigung**
Für gewisse Gebäude bestehen bereits externe Reinigungslösungen mit positiven Erfahrungen. Dies schafft zwar Synergien, entlastet jedoch die Technischen Dienste nur teilweise.

Was bringt die Pensumerhöhung konkret?

Mit mehr personellen Ressourcen können die Technischen Dienste ihre Aufgaben nicht nur erledigen, sondern qualitativ besser und nachhaltiger erfüllen:

- **Bessere Instandhaltung**
Schäden werden frühzeitig erkannt und behoben – teure Folgeschäden können vermieden werden.
- **Saubereres Ortsbild**
Öffentliche Anlagen, Strassen und Plätze werden regelmässiger gereinigt und gepflegt.
- **Mehr Sicherheit**
Regelmässige Kontrollen erhöhen die Sicherheit bei Anlagen, Gebäuden und Infrastruktur.
- **Zuverlässigere Dienstleistungen**
Vermietungen, Pikettdienst und Unterstützung bei Anlässen können besser organisiert werden.
- **Mehr Planung statt nur Reaktion**
Die Technischen Dienste können vorausschauend arbeiten, statt nur dringende Arbeiten «abarbeiten».
- **Entlastung des bestehenden Personals**
Überstunden und hohe Belastung werden reduziert, was langfristig die Qualität sichert.

Fazit

Mit der Pensumerhöhung wird sichergestellt, dass die Gemeinde Remetschwil auch künftig eine gut unterhaltene, sichere und funktionierende Infrastruktur bieten kann. Die Bevölkerung profitiert direkt von einem gepflegten Ortsbild, zuverlässigen Dienstleistungen und nachhaltigem Unterhalt der öffentlichen Anlagen.

Antrag

Der Stellenetat der Technischen Dienste sei von bisher 400 % auf neu 480 % zu erhöhen.

Traktandum 11

Verschiedenes



Kontakt

Gemeindeverwaltung Remetschwil
Dorfstrasse 4
5453 Remetschwil

Tel: 056 485 84 00
Webseite www.remetschwil.ch
Mail: gemeindekanzlei@remetschwil.ch

