

Ordentliche Gemeindeversammlung

Donnerstag, 13. November 2025, 20.00 Uhr, im Gemeindesaal

<u>Vorsitz</u>	Fürst Roland, Bürgergemeindepräsident
<u>Anwesend</u>	33 stimmberechtigte Personen, 2 Gäste
<u>Entschuldigt</u>	Lack Anita, Bürgerrätin Krähenbühl Hansruedi, Präsident Wasserkommission
<u>Protokoll</u>	Marbet Sina, Bürgerschreiberin

Der Vorsitzende begrüsst die Bürgerinnen und Bürger zur heutigen Gemeindeversammlung. Ein besonderer Gruss richtet er an den Gemeindepräsidenten Reto Müller, an den Vertreter der Kirchgemeinde, Beat Marbet, sowie an die beiden Gäste Julian Theus und David Schneeberger von der BDO. Ebenfalls speziell begrüsst er seinen Vorgänger, Urs Marbet. Er dankt den Anwesenden für ihr Interesse an der Bürgergemeinde und schätzt ihre Präsenz sehr.

Die nachstehende Traktandenliste, welche ordnungsgemäss im Gäuanzeiger publiziert wurde, wird einstimmig gutgeheissen. Auf der Homepage der Bürgergemeinde www.bg-gunzgen.ch sind die Einladung, das Protokoll und das Budget einsehbar.

Traktanden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 06. Mai 2025
2. Kreditbegehren
 - 2.1. Sanierung Niederhofweg 11:
Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 120'000.-
 - 2.2. Sanierung Albin-Wagner-Stube:
Kreditbegehren Fr. 70'000.-
 - 2.3. Neubauten Niederhofweg 14 und 16:
Planungskredit in der Höhe von Fr. 765'000.-
3. Budget 2026
4. Mitteilungen
5. Verschiedenes

Als Stimmzähler wird Schafer Matthias einstimmig gewählt.

Es sind total 33 stimmberechtigte Personen anwesend. Die Gäste sind nicht stimmberechtigt. Das absolute Mehr beträgt somit 17 Stimmen.

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 06. Mai 2025

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 06. Mai 2025, welches bei der Bürgerschreiberin zur Einsichtnahme auflag und auf der Website der Bürgergemeinde einsehbar war, wird ohne Änderung unter bester Verdankung einstimmig genehmigt.

2. Kreditbegehren

2.1 Sanierung Niederhofweg 11: Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 120'000.-

Der Vorsitzende erläutert das Kreditbegehren für die Sanierung der Liegenschaft am Niederhofweg 11. Das Mehrfamilienhaus weist altersbedingte Instandsetzungsbedürfnisse auf. Vorgesehen sind das Entfernen der bestehenden Rabatten, Malerarbeiten an der Fassade und an der Dachuntersicht, die Erneuerung der Stoffstoren, die Verbesserung der Entwässerung der Balkone sowie der Ersatz der bestehenden französischen Balkone. Insgesamt sollen 23 Verglasungen ersetzt werden. Die vorgesehenen Arbeiten dienen dem Werterhalt der Liegenschaft und der Reduktion des zukünftigen Unterhaltsaufwands.

Der Bürgerrat beantragt einen Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 120'000.–.

Es werden keine Bemerkungen vorgebracht.

Der Verpflichtungskredit von Fr. 120'000.– wird einstimmig genehmigt.

2.2 Sanierung Albin-Wagner-Stube: Kreditbegehren Fr. 70'000.-

Der Vorsitzende erläutert das Kreditbegehren für die Sanierung der Räumlichkeit im Parterre des Niederhofweg 7. Der bestehende Sitzungsraum des Bürgerrats und der allgemeine Aufenthaltsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner werden heute als Doppelnutzung betrieben. Diese Lösung führt zu betrieblichen Einschränkungen, insbesondere im Bereich des digitalen Arbeitens, der Präsentationsmöglichkeiten sowie der allgemeinen Raumfunktionalität. An der Doppelnutzung soll aber nichts geändert werden.

Vorgesehen ist die Schaffung einer klaren räumlichen Trennung der beiden Nutzungsbereiche sowie eine technische Aufwertung mit WLAN-Abdeckung, zeitgemässer Präsentationstechnik und einer optimierten Lüftung. Zusätzlich sollen Boden, Decke, Wände, Türen und die Küche instandgesetzt werden. Ziel der Massnahmen ist eine funktionale Optimierung, die beiden Nutzungen – Bürgerrat und Wohnergemeinschaft – gerecht wird.

Christoph Flury meldet sich zu Wort. Er spricht sich gegen das geplante Vorgehen aus. Der Raum soll weiterhin für die Bewohner genutzt werden können. Er schlägt vor, einen neuen Sitzungsraum in einem der künftig zu bauenden Mehrfamilienhäuser vorzusehen. Der Vorsitzende wiederholt, dass an der Doppelnutzung nichts geändert

werden soll und die geplante Schiebewand nur dazu dient, Sensitives des Bürgerrats abzuschirmen, die Nutzung als Aufenthaltsraum aber nicht beeinträchtigt wird.

Es wird über den Antrag von Christoph Flury abgestimmt. Dieser wird mit 1 Ja-Stimme zu 32 Nein-Stimmen abgelehnt. Der anschliessende Antrag des Bürgerrats wird einstimmig angenommen.

2.3 Neubauten Niederhofweg 14 und 16: Planungskredit in der Höhe von Fr. 765'000.-

Der Vorsitzende erläutert das Kreditbegehren für den Planungskredit betreffend die Neubauten am Niederhofweg 14 und 16. Die Bürgergemeinde verfügt über eine solide finanzielle Ausgangslage mit einer starken Eigenkapitalbasis. Sämtliche bestehenden Wohnungen sind vermietet, es bestehen keine Leerstände. Der reale Bedarf an weiterem Wohnraum sowie eine anhaltend hohe Nachfrage sind ausgewiesen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Kiesabbau voraussichtlich im Jahr 2030 endet und damit eine zentrale Einnahmequelle wegfallen wird. Mit dem geplanten Wohnprojekt können langfristig stabile und attraktive Mieteinnahmen generiert werden, die zur nachhaltigen Sicherung der finanziellen Basis der Bürgergemeinde beitragen. Für die Ausarbeitung der Detailplanung wird ein Planungskredit in der Höhe von Fr. 765'000.– beantragt. Aus der Versammlung erfolgen keine Wortmeldungen. Der Antrag des Bürgerrats wird anschliessend einstimmig angenommen.

3. Budget 2026

Der Voranschlag 2026 wurde gemäss den Anforderungen des Rechnungsmodells HRM2 erstellt. Er berücksichtigt die Entwicklungen der vergangenen Jahre sowie die aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen der Bürgergemeinde. Der Voranschlag schliesst wie folgt ab:

Einnahmen	Fr. 4'499'714.–
Ausgaben	Fr. 1'624'760.–
Ertragsüberschuss	<u>Fr. 2'874'954.–</u>

Der deutliche Ertragsüberschuss ist insbesondere auf die höheren Einnahmen aus Kies- und Deponiegebühren sowie auf die gestiegenen Mieteinnahmen der Wohnbauten zurückzuführen. Auf der anderen Seite fallen höhere Kosten bei den Rodungsbewilligung an und bei den Wohnbauten muss die Heizanlage planmässig abgeschrieben werden.

Der Wasserpreis soll weiterhin bei Fr. 1.10 pro Kubikmeter belassen werden. Die Aufwandsentwicklung präsentiert sich insgesamt stabil.

Spezialfinanzierung Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird als Spezialfinanzierung geführt und schliesst voraussichtlich mit einem Aufwandüberschuss ab. Die höheren Sach- und Betriebsaufwände werden durch geringere Unterhaltskosten im Bereich der Hydranten sowie durch stabile Erträge kompensiert.

Detailpositionen Erfolgsrechnung

In der Bürgerverwaltung sind neu Fr. 5'000.– für die Anschaffung von Hardware im Bürgerratszimmer budgetiert; die Ausgaben für die Anschaffung einer Software fielen im Jahr 2025 an und konnten für das Jahr 2026 gestrichen werden. Der einmalige Beitrag an die Einwohnergemeinde für die PV-Anlage in der Höhe von Fr. 170'000 fällt im Jahr 2026 nicht mehr an, dafür hat der Bürgerrat einen Beitrag von Fr. 25'000.– an den Spielplatz beschlossen. Das Skilager wird neu mit Fr. 160.– pro Kind unterstützt; zudem werden neu 4 statt nur 3 Klassen unterstützt. Für die Seniorenreise sind Fr. 24'000.– vorgesehen.

Die Ausgaben für den Finanzausgleich steigen weiter an. Die Kosten für die Rodungsbewilligungen wachsen aufgrund der grösseren zu rodenden Fläche auf Fr. 150'000 an. Davon übernimmt das Kieswerk die Hälfte. Die Kiesgebühren steigen auf Fr. 1'300'000.–, die Deponiegebühren verdoppeln sich auf Fr. 500'000.–. Bei den Liegenschaften fallen Zinskosten in der Höhe von Fr. 32'300 an. Die Liegenschaften an der Mittelgäustrasse 43 und 45 sollen vermietet werden; hierfür sind Investitionen von Fr. 10'000.– vorgesehen.

Investitionsrechnung

Die geplanten Investitionen belaufen sich auf Fr. 36'900.– an Ausgaben, denen Fr. 12'000.– Einnahmen (Anschlussgebühren für fünf Häuser) gegenüberstehen. Daraus resultieren Nettoinvestitionen von Fr. 24'900.–.

Eintreten wird beschlossen.

Zur Detailberatung übergibt der Vorsitzende das Wort an den Verwalter, David Schneeberger. Er erläutert die neuen und gegenüber dem Vorjahr veränderten Budgetposten und beantwortet Fragen der Versammlung.

Der Bürgerrat beantragt, das Budget wie folgt zu beschliessen:

Erfolgsrechnung

Gesamtertrag	Fr. 4'499'714.–
Gesamtaufwand	Fr. 1'624'760.–
Ertragsüberschuss	<u>Fr. 2'874'954.–</u>

Investitionsrechnung

Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr. 24'900.–
--	--------------

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Bürgerrats einstimmig zu.

Der Vorsitzende dankt David Schneeberger und Julian Theus von der BDO für die Rechnungsführung und die Präsentation des Budgets. Ebenso dankt er der Wasserkommission für ihre zuverlässige Arbeit.

4. Mitteilungen

- a) Der Vorsitzende informiert über den aktuellen Stand bezüglich der geplanten Aufwertung des Motion-Geländes. Unser Projekt ist am Anfang beim Kanton nicht auf Gegenliebe gestossen. Später schon, dann hat aber der Bund das Veto eingelegt. Jetzt versucht das Kantonale Amt für Umwelt (AFU) das Bundesamt für Umwelt (BAFU) von unserem Projekt zu überzeugen. Wir hoffen, bis Ende Jahr Klarheit über das weitere Vorgehen zu haben und auch vom Bund das grüne Licht zu erhalten. Insbesondere, weil das Ganze zwischenzeitlich noch eine zusätzliche Dimension gekriegt hat: Wer heute für ein Bauvorhaben Fruchtfolgefläche braucht, muss diese Fläche kompensieren, indem er irgendwo «schlechtes» Landwirtschaftsland zu Fruchtfolgefläche aufwertet. Zwei Unternehmen in der Region stehen genau vor diesem Problem und wir sind mit ihnen im Gespräch, dass sie die Kompensation mit unserem Motion-Land erledigen. Das Land würde im Besitz der Bürgergemeinde bleiben.
- b) Die neuen Wohnbauten wurden im April bzw. Mai vollständig bezogen. Es bestehen keine Leerstände.
- c) Der Vorsitzende informiert, dass sämtliche Bauarbeiten abgeschlossen sind. Einzig die Installation der Speyer – der Vorrichtungen für den Abfluss und das Herunterführen des Regenwassers – steht noch aus. Diese Arbeiten werden in Kürze vorgenommen, womit das Bauprojekt vollständig abgeschlossen werden kann.
- d) Die Bürgergemeinde führt vom 1. Januar bis 30. Juni 2026 eine Einbürgerungsaktion durch. Schweizer Bürgerinnen und Bürger bezahlen dabei eine pauschale Gebühr von Fr. 100.–; die übrigen Kosten übernimmt die Bürgergemeinde.
- e) Der Vorsitzende spricht kurz als Präsident des OK 800 Jahre Gunzgen 2026, dankt in dieser Funktion der Bürgergemeinde für die grosszügige Unterstützung und freut sich, wenn am 2. Januar 2026 beim Jubiläums-Neujahrsapéro möglichst viele Bürgerinnen und Bürger anwesend sein werden.

5. Verschiedenes

- a) Der Vorsitzende überreicht die Einbürgerungsurkunden an Familie Colak sowie an Familie Plüss und spricht ihnen die Glückwünsche der Bürgergemeinde aus.
- b) Der Vorsitzende verabschiedet Remo Kamber und Michael Weh aus der Wasserkommission und spricht ihnen – in Abwesenheit – den

Dank der Bürgergemeinde für ihre Mitarbeit aus.
Neu in die Wasserkommission gewählt werden Steven Baumgartner sowie Rahel Marbet, welche das Amt der Aktuarin übernimmt.
Thomas Studer wird neu in den Zweckverband Forst Mittleres Gäu entsandt.

- c) Hansruedi (Hausi) Studer übt sein Amt als Hüttenwart des Waldhauses sowie als Verantwortlicher für die Kirschbäume noch bis zum 31. Dezember aus. Ab 1. Januar übernimmt Silvio Probst das Amt des Hüttenwarts und Titus Büttiker die Verantwortung für die Kirschbäume.
- d) Der Vorsitzende würdigt das langjährige Engagement von Urs Marbet, der während 24 Jahren als Präsident der Bürgergemeinde amtierte. Er hat in dieser Zeit zahlreiche Projekte massgeblich geprägt, insbesondere im Bereich des Kieswerks, bei Landkäufen sowie bei der Ausarbeitung und dem Abschluss von Pachtverträgen. Die Versammlung verdankt seine Arbeit mit Applaus.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr bestehen, dankt der Vorsitzende allen Anwesenden für ihr Erscheinen und für ihr Interesse an der Bürgergemeinde. Er spricht seiner Kollegin und seinen Kollegen im Bürgerrat, der Bürgerschreiberin, den Verwaltern, der Wasserkommission sowie den Delegierten des Zweckverbandes Wasserversorgung Untergäu und des Zweckverbandes Forst Mittleres Gäu seinen herzlichen Dank für ihre wertvolle Arbeit und ihr grosses Engagement für die Bürgergemeinde Gunzgen aus.

Er wünscht allen eine besinnliche Adventszeit, schöne Weihnachtstage und einen guten Start ins neue Jahr 2026. Anschliessend lädt er die Anwesenden zum traditionellen Imbiss ein.

Der Vorsitzende erklärt die Versammlung für geschlossen.

Schluss der Versammlung

21.00 Uhr

Der Bürgergemeindepräsident:

Die Bürgerschreiberin: