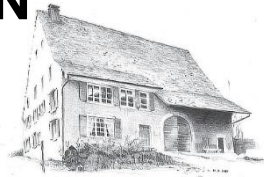


# EINLADUNG ZUR AUSSERORDENTLICHEN **BÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG**



**Montag, 20. April 2026, 19.30 Uhr, Museum «Im Feld»**

## **Bürgergemeindeversammlung**

1. Protokoll der BGV vom 8. Dezember 2025
2. Beschlussfassung über einen Kredit von CHF 1.550 Millionen für den Kauf der Liegenschaft Dorfplatz 2, Parzelle GB Nr. 1357 (Gemeindeverwaltung)
3. Diverses

Wir bedanken uns schon jetzt für Ihre Teilnahme.

## **GEMEINDERAT REIGOLDSWIL**

Fritz Sutter  
Gemeindepräsident

Markus Dörflinger  
Gemeindeverwalter



*An den Bürgergemeindeversammlungen dürfen alle Reigoldswiler Bürgerinnen und Bürger ab dem 18. Altersjahr und mit Wohnsitz in Reigoldswil teilnehmen. Bürgerinnen und Bürger von Reigoldswil, welche in einer anderen Gemeinde im Kanton Basel-Landschaft wohnhaft sind und die Unterlagen zur Bürgergemeindeversammlung in Reigoldswil erhalten wollen, können dies der Verwaltung schriftlich mitteilen. Nicht-Stimmberechtigte haben sich an die für sie bestimmten Plätze zu begeben.*

## **Traktanden der Bürgergemeindeversammlung vom 20. April 2026**

### **TRAKTANDUM 1**

**Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom  
8. Dezember 2025**

Das ausführliche Protokoll kann auf der Gemeindeverwaltung bzw. unter [www.reigoldswil.ch](http://www.reigoldswil.ch) → Politik und Behörden → Gemeindeversammlungen eingesehen werden.

### **Traktandum 1**

Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 23. Juni 2025.

://:

Das Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

### **Traktandum 2**

Budget 2026 der Bürgergemeinde und Bericht der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission RGPK.

://:

Die Bürgergemeindeversammlung stimmt dem vorliegenden Budget 2026 sowie der Investitionsrechnung 2026 – 2030 einstimmig und ohne Enthaltungen zu. Sie nimmt den Bericht der RGPK rechtlich zur Kenntnis.

### Traktandum 3

Einbürgerung von Herr Saulo Fischer.

://:

Die Bürgergemeindeversammlung stimmt der Einbürgerung von Herr Saulo Fischer in Reigoldswil einstimmig und ohne Enthaltungen zu.

#### Antrag:

**Der Bürgerrat beantragt der Versammlung, das Protokoll der Versammlung vom 8. Dezember 2025 zu genehmigen.**

#### TRAKTANDUM 2

**Beschlussfassung über einen Kredit von CHF 1.550 Millionen für den Kauf der Liegenschaft Dorfplatz 2, Parzelle GB Nr. 1357 (Gemeindeverwaltung)**

#### Ausgangslage

Mit der Schliessung der Bankfiliale im Herbst 2017 in Reigoldswil durch die BLKB stand die Liegenschaft am Dorfplatz 2 zum Verkauf. Das Gebäude beinhaltet drei Wohnungen und im Erdgeschoss die ehemalige Schaltherhalle und den Tresorraum. Im rollstuhlgängigen Eingangsbereich befindet sich ein Bankomat. Die Parzelle misst 373m<sup>2</sup> und die Liegenschaft hat eine Grundfläche von je 125m<sup>2</sup> über die drei Etagen. Es gibt ein UG von 60m<sup>2</sup> Grundfläche. Gegen den Hang sind zwei Garagen und ein Sitzplatz angebaut.

In Anbetracht der Evaluation für eine künftige Arealentwicklung in der Gemeinde hatte ein Vorprojekt gezeigt – es wurde durch die Jermann Ingenieure + Geometer AG begleitet und prüfte diverse Varianten, dass der Erwerb der Liegenschaft Dorfplatz 2 für die Gemeinde Reigoldswil einen positiven Effekt haben wird. Der GR hatte daraufhin beschlossen, mit der BLKB Verhandlungen über einen möglichen Kauf der ehemaligen Bankfiliale aufzunehmen. Durch den damaligen Gemeinderat wurden die GR Thomas Moser und Fritz Sutter mit dem Verhandlungsmandat beauftragt.

Am 24. Juli 2019 nahmen dann GP Urs Casagrande, die GR Thomas Moser und Fritz Sutter sowie der Leiter Liegenschaften, Thomas Scherrer, an einer Besichtigung des Gebäudes teil, sie wurde von Frau Sandra Lüscher, Vertreterin der BLKB, geleitet. Es konnte festgestellt werden, dass die Bausubstanz aus den 1970er Jahren gut erhalten ist, dass aber eine kurz- bis mittelfristige grössere Sanierung unumgänglich sein würde.

Ein erstes Verkaufsgespräch am 20. September 2019 zwischen Frau Sandra Lüscher und den GR Thomas Moser und Fritz Sutter hatte ergeben, dass die BLKB der Gemeinde Reigoldswil ein Vorkaufsrecht einräumt, damit wir die erforderlichen politischen Prozesse in der dafür notwendigen Zeit hätten abwickeln können. Im Gegenzug unterbreitete die Gemeinde Reigoldswil der BLKB Mitte Oktober 2019 ein unverbindliches Kaufangebot. Die BLKB hatte eine Preisvorstellung von CHF 660'000.—. Die damaligen Mieteinnahmen beliefen sich nach Angaben der Besitzerin auf CHF 39'000.— jährlich.

Um einerseits die künftige Entwicklungsplanung möglichst offen halten zu können und gleichzeitig zusätzliche Mieteinnahmen für die Gemeinde generieren zu können, empfahlen die GR Thomas Moser und Fritz Sutter, die Liegenschaft Dorfplatz 2 zu erwerben und der BLKB ein Kaufangebot in der Höhe von zunächst CHF 630'000.— zu unterbreiten. Gleichzeitig sei in der Investitionsrechnung 2020 ein Betrag von CHF 700'000.— einzustellen und das Geschäft an der EGV vom 9. Dezember 2019 zu traktandieren. Der RGPK sei das Rückkommen auf die Investitionsrechnung zum Budget 2020 zur nachmaligen Prüfung erneut zu übermitteln.

Wie kaum bekannt sein dürfte, hatte sich dann – aus heutiger Sicht kaum nachvollziehbaren Gründen und trotz der positiven Ergebnisse der Vorprojektstudie durch die Jermann Ingenieure + Geometer AG – der damalige Gemeinderat an seiner Sitzung vom 30. September 2019 mit Stichentscheid gegen das Geschäft ausgesprochen und so konnte das Gebäude vorerst nicht für die Gemeinde gesichert werden.

In der Folge bildete sich in einer «Nacht- und Nebelaktion», initiiert durch Mandatsträger, eine unabhängige Privatinitiative, aus welcher die Reigi GmbH hervor ging. Es gelang dadurch, dass die Liegenschaft Dorfplatz 2 in den Besitz einer ortsansässigen Investorengruppe gelangte mit dem Ziel, das Gebäude zu sanieren, für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu sichern und mittelfristig wieder zu veräussern. Der Gemeinde sollte dabei ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.

## Erwägungen

Was sind wesentliche Überlegungen der Behörden hinter der Kaufabsicht der Liegenschaft und welche Kriterien sollen dabei im Fokus stehen? Nachfolgende Aufzählungen ist nicht abschliessend.

- a) Eigentum reduziert Abhängigkeiten von Privatmarktpreis- und Verfügbarkeitschwankungen. Es ermöglicht klare Nutzungs- und Entwicklungsziele und eine bessere Durchsetzung von Gemeinwohlinteressen. Eigentum kann als Absicherung für die Zukunft dienen.
- b) Eine Miet- und Nutzungsvielfalt mit langfristigen Mietverträgen sichert bezahlbaren Wohnraum und ermöglicht bedarfsgerechte kommunale Nutzungen durch die Bereitstellung von Räumen für Verwaltungszwecke, Kultur, Vereine, soziale Dienste, das Gemeinwesen u.a.m.
- c) Die Gemeinde peilt eine langfristige Vermögensbildung durch Immobilien mit zentralen Vermögenswerten im kommunalen Budget an. Die steuerlichen und wirtschaftlichen Impulse ermöglichen zudem eine Wertsteigerung durch Mietrenditen
- d) Die Stabilisierung der lokalen Infrastruktur durch Eigentum an Grundstücken ermöglicht auch eine bessere Planung von Verkehr, Schulen, Freizeiteinrichtungen u.a.m.
- e) Die Liegenschaft soll grundsätzlich durch die Bürgergemeinde Reigoldswil erworben werden, da diese bereits im Besitze von Liegenschaften ist und Rechts- und Planungssicherheit hat.

Heute wissen wir; die Gemeindeverwaltung ist anfangs August 2024 an den Dorfplatz 2 umgezogen. Dieser Teilschritt wurde im Rahmen der gemeinderätlichen Strategie mit «Zukunft4418» in die Tat umgesetzt. Die Lokalität im Parterre sowie das Archiv im UG wurden durch die Gemeinde auf die Dauer von zunächst 10 Jahren gemietet. Der Gemeinde wurde dabei von der Vermieterin, der Reigi GmbH, ein Vorkaufsrecht vertraglich zugesichert.

Nachdem nun bekannt wurde, dass die Reigi GmbH das Gebäude veräussern möchte, hat der Gemeinderat Verhandlungen mit der Reigi GmbH aufgenommen. Um vermeintliche Partikularinteressen dabei zweifelsfrei ausschliessen zu können, wurden in Absprache mit dem Rechtsdienst des Kantons Basel-Landschaft den gängigen Ausstandsregeln sowie auch der Kostentransparenz grösstmögliche Priorität eingeräumt.

Der Gemeinderat hat deshalb eine neutrale Arbeitsgruppe aus Gemeinde- und Finanzverwalter beauftragt, mit der Reigi GmbH einen Lösungsvorschlag zu erarbeiten, welcher dem Souverän anlässlich der a.o. Bürgergemeindeversammlung vom 20. April 2026 nun unterbreitet werden kann.

Am 16. Januar 2026 fand ein Verkaufsgespräch zwischen der Reigi GmbH und den Mandatierten des Gemeinderats statt. Es wurde uns dabei ein **finales Preisangebot in der Höhe von CHF 1.550** Millionen unterbreitet. Durch eine unabhängige Firma wurde die Liegenschaft auf einen Wert von CHF 1.480 Millionen geschätzt. Die Unterlagen mit sämtlichen detaillierten Angaben wurden am 3. Februar 2026 durch eine Delegation der Reigi GmbH der RGPK zur Prüfung unterbreitet und es konnten offene Fragen beantwortet werden.

## Stellungnahme der RGPK

Der geplante Liegenschaftsverkauf am Dorfplatz 2 in Reigoldswil durch die Bürgergemeinde Reigoldswil hat die RGPK veranlasst, mit der Reigi GmbH, Eigentümerschaft der Liegenschaft, ein Treffen zu vereinbaren. Die RGPK möchte, nach Rücksprache mit dem Gemeinderat, Einblick in die Historie des Gebäudes, insbesondere der getätigten Investitionen der letzten 5 Jahre, sowie auch über den aktuellen Zustand des Gebäudes erhalten.

Die RGPK hält als **Fazit des Informationsaustauschs mit der Reigi GmbH** folgendes fest:

Die Liegenschaft weist durch den laufenden Unterhalt einen guten Gesamtzustand auf. Durch die umfangreichen Erneuerungen der letzten 5 Jahre besteht somit zeitnah kein Investitionsbedarf. Es besteht eine hohe Nutzungsflexibilität, sowie eine wertstabile und kompakte Struktur mit vergleichsweise tiefen Neben- und Unterhaltskosten.

### 1. Beurteilung

Als Basis für diese Beurteilung dienten uns die von der Reigi GmbH zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben, deren Richtigkeit wir voraussetzen und welche in diesem Sinne nicht weiter überprüft wurden.

Im Weiteren erstellten wir die Beurteilung aufgrund der vor Ort bekannten Gegebenheiten. Eine detaillierte Überprüfung/Vermessung wurde nicht vorgenommen. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanzanalyse gleichgesetzt werden.

## 2. Wertangaben

Die nachfolgenden Wertangaben zum bestehenden Gebäude wurden aus der bestehenden Verkehrswertschätzung sowie aus der Schätzung der Kantonalen Gebäudeversicherung entnommen.

### a) Schätzung Gebäudeversicherung Baselland

Gebäude-Neuwert gem. Schätzung  
Versicherungswert, Index 2025, 146 Pkt.  
CHF 1'584'473 (ohne Land)  
Reproduktionskosten Neuwert (BKP 1-5, inkl. Aushub jedoch ohne technische Einrichtungen)  
CHF 1'806'473

### b) Schätzung Verkehrswert

Unabhängige Schätzung Verkehrswert vom 17. Februar 2025  
CHF 1'480'000  
Ergänzung der Reigi GmbH zur Liegenschaftsschätzung  
CHF 70'000

### c) Verkaufs- bzw. Kaufpreis der Liegenschaft

CHF 1'550'000  
Der Kauf- bzw. Verkaufspreis ergibt sich nicht alleine vom ausgewiesenen Wert des Gebäudes, sondern aus der Kombination von Substanz, Nutzung, Flexibilität und der langfristigen Markttätigkeit dieser Liegenschaft.

### d) Mietertrag

CHF 75'000 (Rendite > 4%)  
Mit dem Mietertrag kann die Liegenschaft als geeignetes Renditeobjekt mit wertstabiler Lagequalität eingestuft werden.

## 3. Investitionen

In den letzten 5 Jahren wurden diverse Investitionen und umfangreiche Erneuerungen vorgenommen. Insbesondere der Umbau für die neue Gemeindeverwaltung, der Anschluss der Fernwärmeheizung wie auch energetische Vorteile wurden miteinbezogen.

**Die RGPK empfiehlt der Bürgerversammlung vom 20. April 2026, dem Kauf der Liegenschaft am Dorfplatz 2 in Reigoldswil zuzustimmen.**

Für die  
Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission RGPK  
*Christine Stooss, Therese Wagner, Madeleine Weber, Roland Stebler, Stefan Wagner*

**Antrag: Der Bürgerrat beantragt der Versammlung, einem Kredit in der Höhe von CHF 1.550 Millionen für den Kauf der Liegenschaft Dorfplatz 2, Parzelle GB Nr. 1357 (Gemeindeverwaltung) zuzustimmen.**

TRAKTANDUM 3      Diverses

