



GEMEINDE REIGOLDSWIL

Dorfplatz 2 – 4418 Reigoldswil

Tel. 061 945 90 10

www.reigoldswil.ch - gemeinde@gde-reigoldswil.ch

ao. BGV vom 20.04.2026

vom Montag, 20. April 2026, 19:30 - 20:10 Uhr, Museum im Feld

1	11.01	Einwohner- und Bürgergemeindeversammlung
	11.01.10	Begrüssung, Einleitung
	2026/1	Antrag Begrüssung, Einleitung

Gemeindepräsident Fritz Sutter begrüsst die Anwesenden im Namen der Gemeinderatskolleginnen und Gemeinderatskollegen und dem Gemeindeverwalter zur heutigen ausserordentlichen BGV und heisst sie herzlich im Feld willkommen.

Er begrüsst unseren treuen Pressevertreter Willi Wenger (VS) und freut sich einmal mehr auf seine Berichterstattung.

Fritz Sutter eröffnet mit dieser Klammerbemerkung:

Wir erleben heute die Medien mehr denn je in einer Empörungskultur, in einer Welt von fettgedruckten Schlagzeilen und Überschriften mit dem Resultat, dass die öffentliche Wahrnehmung oft mehr als nur den Tatsachen entspricht – nicht so bei den Artikeln von Willi Wenger – diese sind wie immer sachlich, fundiert und begründet. Klammer geschlossen.

Er gratuliert GV Markus Dörflinger zum heutigen Geburtstag.

Er bedankt sich bei den Anwesenden, dass sie sich die Zeit nehmen um über das traktantierte Geschäft «Kauf Liegenschaft Dorfplatz 2» zu befinden. Auch das steht als Teilprojekt im Zusammenhang mit der 2021 ins Leben gerufenen Strategie von «Zukunft4418», welche klare und begründete Ziele formuliert hat aber immer den Weg offenlässt, wie wir diese Ziele erreichen sollen. An diversen Workshops und Infoveranstaltungen erst mit der Bevölkerung zusammen (viele von ihnen haben sich sicher auch beteiligt) sind deshalb die Ziele konkretisiert worden, und jetzt nach fünf Jahren befinden sie sich in der Umsetzung.

So steht am 6. Juni z.B. die Einweihung des Museums an und nach Ostern haben auf Parz. 1107 die Arbeiten mit dem Werkhofumbau begonnen, oder auf Parz. 415 werden zeitnah die Bauprofile stehen. Der Investor rechnet täglich mit der Baubewilligung für eine neue Arztpraxis und 24 Wohnungen.

Allen, die – in welcher Form auch immer – dazu beigetragen haben, dass die einzelnen Teilprojekte zum Fliegen gekommen sind, sei an dieser Stelle nochmals ganz herzlich gedankt für die Unterstützung und das verantwortungsvolle Mittragen von «Zukunft4418». Es ist nicht immer ganz einfach gewesen – aber was ist schon einfach? Zudem ist es auch eine Tatsache; «Kein Flugzeug hebt ab, wenn es nicht gegen den Wind startet».

Ganz ursprünglich war für die BGV heute noch ein zweites Geschäft geplant gewesen, die Fusion der beiden Forstreviere Frenkentäler und Dottlenberg. Dieses Traktandum mussten wir wieder von der Liste streichen – GR Mirco Gisin wird dann noch darüber informieren.

Gemeinde-Vizepräsident Thomas Moser übernimmt die Sitzungsleitung und begrüsst die Anwesenden, im Speziellen die anwesenden Mitglieder der RGPK. Er erklärt, dass Reigoldswiler Bürger und Bürgerinnen mit Wohnsitz im Kanton Basel-Landschaft am heutigen Abend stimmberechtigt sind.

Die Gesellschafter der Reigi GmbH, namentlich [REDACTED] sowie GP Fritz Sutter werden sich für das Geschäft Kauf der Liegenschaft Dorfplatz 2 der Stimme enthalten. Der ebenfalls anwesende Gesellschafter [REDACTED] ist nicht Bürger von Reigoldswil.

Die Einladung wurde rechtzeitig versandt.

- | | | |
|----------|-----------------|---|
| 2 | 11.01 | Einwohner- und Bürgerversammlung |
| | 11.01.11 | Stimmzähler/innen |
| | 2026/2 | Antrag StimmzählerInnen |

://:	Als Stimmzähler wird Stefan Wagner gewählt.
------	---

- | | | |
|----------|-----------------|---|
| 3 | 11.01 | Einwohner- und Bürgerversammlung |
| | 11.01.04 | Protokolle, Beschlüsse |
| | 2026/3 | Antrag Protokoll der BGV vom 8.12.2025 Protokoll der BGV vom 8.12.2025 |

://:	Das Protokoll der BGV vom 8.12.2025 ist auf der Gemeindeverwaltung aufgelegt und wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.
------	---

- | | | |
|----------|------------------|---|
| 4 | 942.05 | Übrige Liegenschaften und Grundstücke Bürgerversammlung |
| | 942.05.30 | Neuanschaffungen |
| | 2026/4 | Antrag Beschlussfassung über einen Kredit von CHF 1.550 Millionen für den Kauf der Liegenschaft Dorfplatz 2, Parzelle GB Nr. 1357 (Gemeindeverwaltung) |

In der Einladung zur heutigen ao. BGV wird diese Ausgangslage festgehalten:

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 373m² und die Liegenschaft hat eine Grundfläche von je 125m² über die drei Etagen. Es gibt ein UG von 60m² 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.

Stellungnahme und Beurteilung der RGPK

Der geplante Liegenschafts Kauf 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.

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 Bürgergemeindeversammlung vom 20. April 2026, dem Kauf der Liegenschaft am Dorfplatz 2 in Reigoldswil zuzustimmen.

Für die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission RGPK

Madeleine Weber, Therese Wagner, Christine Stooss, Roland Stebler, Stefan Wagner

An der ao. BGV hält Gemeinde-Vizepräsident Thomas Moser diese Erwägungen fest: 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 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.

Gemeinderätin Marisa Dürrenberger erläutert den Anwesenden:

Welche Überlegungen/Gegebenheiten stehen auch noch hinter dem Entscheid des Gemeinde- und Bürgerrats, die Liegenschaft am Dorfplatz 2 für *die Bürgergemeinde* zu erwerben.

1. Der Gemeinderat hat sich im Mietvertrag für die Gemeindeverwaltung ein Vorkaufsrecht mit der Reigi GmbH ausbedungen, falls die Liegenschaft dereinst zum Verkauf steht. Da dies nun der Fall ist, wollen wir das Vorkaufsrecht aus strategischen Gründen (siehe Erwägungen a – e) einlösen.

2. Mit dem aktuellen Steuersatz und den Diskussionen um den künftigen Finanzausgleich sowie die tendenziell nach wie vor steigenden Ausgaben für Bildung, die soziale Wohlfahrt u.a.m. ist es strategisch ein Vorteil für die Gemeinde, wenn hier die Lastenverteilung ausgewogen und dadurch der grösstmögliche finanzielle Spielraum beibehalten werden kann.
3. Obwohl anfangs 2026 Schulden in Millionenhöhe getilgt werden konnten und sich die Zinslast damit um über TCHF 60 reduzierte, lässt es die finanzpolitische Ausgangslage der Einwohnergemeinde dennoch nicht zu, neben den Investitionen im Werkhof auch noch weitere Fremdmittel am Finanzmarkt zu beschaffen. Die Liegenschaften der Einwohnergemeinde (Turnhalle Bündten, Primarschulhaus, Reservoir) können nicht belehnt werden – ausser zu unvorteilhaften Konditionen. Die Bürgergemeinde hingegen hat da interessante Angebote von Finanzdienstleistern erhalten.
4. Weil auch die Bürgergemeinde Rechts- und Planungssicherheit hat, die beiden Liegenschaften «Tempel und Mühlitäl» bereits in deren Eigentum und abgeschrieben sind, haben wir die schriftliche Zusicherung von Finanzdienstleistern, dass diese Liegenschaften – im Gegensatz zur EWG – zu einem marktüblichen Zinssatz belehnt werden können. Die beiden Gebäude wurden 2025 auch von einer externen Firma einer Neubewertung unterzogen.
5. Die strukturellen Veränderungen beim Forstbetrieb FBF geben Anlass dazu, dass sich dies auch auf eine Standortkonzentration ausserhalb Reigoldswils auswirken und damit Mieteinnahmen für die Bürgergemeinde wegfallen könnten. Mit den Mieteinnahmen für die Räumlichkeiten der Verwaltung können wir hier einen echten finanziellen Ausgleich schaffen.

Die Fragerunde ist eröffnet:

Aus der Versammlung fragt [REDACTED], wieso nicht die gesamte Reigi GmbH durch die Bürgergemeinde gekauft wurden? Damit hätten Handänderungssteuern gespart werden können.

Thomas Moser: Es ist nicht Aufgabe einer Gemeinde, eine GmbH zu betreiben.

Markus Dörflinger erläutert, dass diese Überlegungen ebenfalls ein Teil der Vorbereitungsarbeiten waren. Da die Legislaturperiode Juli 2028 bis Juni 2032 mit neuen Kräften im Gemeinderat und auf der Verwaltung starten wird, wollte man der nächsten Generation diese Bürde nicht auferlegen.

[REDACTED] fragt nach den Finanzierungsdetails zum Kauf. FV Manfred Portmann gibt dazu Auskunft, dass die Finanzierung gesichert ist, die Details mit dem Finanzinstitut aber erst nach dem heutigen Entscheid und einem allfälligen Referendum geklärt werden.

[REDACTED] fragt nach, wieso die BG kein Stockwerk in der neuen Überbauung auf der Parz. Nr. 415 gekauft wird?

Thomas Moser hält fest, dass die Gemeinde am Dorfplatz 2 besser aufgehoben ist.

[REDACTED] möchte wissen, welche Investitionen an der Liegenschaft Dorfplatz 2 vorgenommen wurden?

[REDACTED] und [REDACTED] Dietrich erläutern, dass die Struktur der Liegenschaft saniert und die Wohnungen renoviert wurden. Sämtliche Fenster wurden ersetzt und neue Böden verlegt. Das Gebäude wurde an die Fernwärme angeschlossen.

[REDACTED]: Wieso wurde auf die Schätzung ein Betrag aufgeschlagen? [REDACTED] hält fest, dass die Grundschätzung auf CHF 1.48 Mio. lautet, der Bereich des Bankomats hat einen Wert von TCHF 70.

█: bleibt der Bankomat bestehen? Thomas Moser: Das Ziel der Gemeinde ist es, den Bankomat in Reigoldswil zu halten.

█: die BLKB schliesst für die Bankomat-Standorte nur noch Einjahresverträge ab.

█: Die Nettorendite liegt bei 4 %. Wie sieht die Gemeinde die mittel- und langfristige Rendite und das Risiko?

Manfred Portmann: Die Rendite wird sich mittelfristig halten.

█: Bei einem Anstieg des Hypozinses müssten allenfalls die Mietzinsen angehoben werden.

█: Wo liegen die zukünftigen Investitionen und der Unterhalt der Liegenschaft?

Thomas Moser: mittelfristig sind keine Investitionen notwendig.

█: Die Elektroinstallationen sind geprüft und sicher.

█ kann die Spanne zwischen Kaufs- und Verkaufspreis nicht verstehen.

://:	Die Bürgergemeindeversammlung genehmigt den Kauf der Liegenschaft Dorfplatz 2, Parzelle GB Nr. 1357, zum Preis von CHF 1'550'000.00 mit 15 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen.
------	---

5 **11.01** **Einwohner- und Bürgergemeindeversammlung**
 11.01.19 **Diverses**
 2026/5 **Antrag Diverses**

GR Mirco Gisin informiert, dass die Fusion des Forstbetriebs Frenkentaler und des Forstreviers Dottlenberg verschoben werden musste. Die Abstimmung dazu wird voraussichtlich im 2027 erfolgen.

█: es wurde mit Betroffenheit festgestellt, dass André Minnig nicht mehr im FBF tätig ist. Konnte die BG dazu Einfluss nehmen?

Mirco Gisin: Die Betriebskommission hat über dieser Angelegenheit lange gebrütet und musste sich zeitnah für eine neue Lösung entscheiden.

Thomas Moser dankt den Anwesenden für die aktive Teilnahme an der heutigen Bürgergemeindeversammlung, wünscht ihnen eine gute Zeit und lädt zum Umtrunk ein. Die Sitzung wird um 20.10 Uhr geschlossen.

BÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG REIGOLDSWIL



Thomas Moser
Vizepräsident



Markus Dörflinger
Gemeindevorstand