



# Einladung

## Einwohnergemeindeversammlung

**Montag, 15. Juni 2026, 19:00 Uhr**  
**Mehrzweckhalle, Kilchmattstrasse 2**

### Traktanden:

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2025
2. Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde  
inkl. Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
3. Kredit über 2,01 Mio. Franken für gemeinsames Wasserwerk z'Hof und  
Vertrag betreffend die Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung  
der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf mit Errichtung von Dienstbarkeiten
4. Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin»  
inkl. Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
5. Verkauf Teil der Stammparzelle Nr. 972 (GB Niederdorf), Im Wiedenacker 3
6. Verschiedenes

Im Anschluss an die Versammlung wird ein Apéro offeriert.

Niederdorf, im Mai 2026

**Gemeinderat Niederdorf**

---

Dieses Mitteilungsblatt kann ab 26. Mai 2026 auf der Gemeindeverwaltung bezogen oder auf der Gemeindefwebseite [www.niederdorf.ch](http://www.niederdorf.ch) heruntergeladen werden.

**Traktandum 1****Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2025**

---

Auszug aus dem Protokoll:

**1. Genehmigung Protokoll**

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 wird einstimmig genehmigt.

**2. Budget 2026 der Einwohnergemeinde****inkl. Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission**

Das Budget 2026 der Einwohnergemeinde mit einem Aufwandüberschuss von CHF 573'250.00 wird mit 112 Ja-Stimmen bei 4 Enthaltungen genehmigt.

**3. Aufgaben- und Finanzplan 2026 – 2030**

Der Aufgaben- und Finanzplan 2026 bis 2030 wird zur Kenntnis genommen.

**4. Wohnüberbauung Baumgartenareal – Baurechtsvertrag**

Der vorliegende Baurechtsvertrag wird mit 93 Ja-Stimmen zu 8 Nein-Stimmen bei 15 Enthaltungen genehmigt und dementsprechend der definierte Teil der Parzelle Nr. 84 (GB Niederdorf), Baumgartenareal, an die Investoren Peter Günthert Architekten AG und Gysin Immobilien AG im Baurecht abgegeben.

**5. Fusion des «Forstbetriebsverbands Dottlenberg» mit dem «Zweckverband Forstbetrieb Frenkentäler» zum «Zweckverband Forstrevier Frenkentäler» und Auflösung des «Forstbetriebsverbands Dottlenberg»**

Das Traktandum wird vom Gemeinderat zurückgenommen und von der Traktandenliste gestrichen.

**6. Selbständiger Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes:****Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Bennwilerstrasse und allen Gemeindestrassen in Niederdorf auf Tempo 30 km/h**

Der Kredit über CHF 35'000.00 für die Einführung von Tempo 30 km/h auf den Gemeindestrassen im Siedlungsgebiet inkl. der Arboldswilerstrasse wird mit 111 Ja-Stimmen zu 3 Nein-Stimmen bei 5 Enthaltungen erteilt.

**7. Selbständiger Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes:****Verkehrsberuhigung Stolltenweg – Erheblicherklärung**

Der selbständige Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes «Verkehrsberuhigung Stolltenweg» ist mit 102 Ja-Stimmen zu 7 Nein-Stimmen bei 10 Enthaltungen als **nicht erheblich** erklärt worden.

**8. Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin»**

Aus der Versammlung wird der Antrag gestellt, dass das Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin» gemäss § 99 Abs. 3 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, SGS 180) an die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission zur Vorberatung zu überweisen ist und dementsprechend das Geschäft zurückzuweisen ist. Die Versammlung stimmt dem Rückweisungsantrag mit 68 Ja-Stimmen zu 30 Nein-Stimmen bei 17 Enthaltungen zu.

9. **Kredit über CHF 104'971.08 für Übernahme Strassenverlängerung Kirschblütenweg**  
Der Kredit über CHF 104'971.08 für die Übernahme der Strassenverlängerung Kirschblütenweg wird einstimmig erteilt.
10. **Revision des Verwaltungs- und Organisationsreglements**  
Das Verwaltungs- und Organisationsreglement wird einstimmig genehmigt.

Das detaillierte Protokoll ist ab 26. Mai 2026 bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

---

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2025 zu genehmigen.

**Traktandum 2****Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde Niederdorf  
inkl. Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission**

Das Jahresrechnung 2025 schliesst bei einem Aufwand von CHF 9'372'944.29 und einem Ertrag von CHF 9'377'649.62 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 4'705.33 ab. Gegenüber dem budgetierten Aufwandüberschuss von CHF 398'630.00 bedeutet dies eine Verbesserung um CHF 403'335.33. Dieses Ergebnis wäre deutlich höher ausgefallen, wenn der Gemeinderat nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht hätte, eine finanzpolitische Reserve von CHF 400'000.00 zu bilden. Ohne diese Einlage hätte die Rechnung mit einem Ertragsüberschuss von CHF 404'705.33 abgeschlossen.

Mit dem Instrument einer finanzpolitischen Reserve soll die finanzpolitische Steuerung der Gemeinden erleichtert werden, indem in guten Zeiten eine finanzielle Reserve gebildet werden kann, von welcher in schlechten Zeiten profitiert werden kann. Eine solche Reserve darf nur im Umfang des Ertragsüberschusses der Jahresrechnung gebildet werden. Sie wird vom Gemeinderat vorgeschlagen, bereits verbucht, entsprechend erläutert und zusammen mit der Genehmigung der Jahresrechnung beschlossen.

Massgebenden Einfluss auf das positive Ergebnis haben die beiden Landverkäufe «Mettlen» und einer Baurechtsparzelle, aus welchen – nach Abzug der bilanzierten Buchwerte – ein Ertrag von insgesamt 732'000 Franken verbucht werden konnte.

Erfreulich ist auch der Finanz- und Lastenausgleich, welcher sich im Vergleich zum budgetierten Betrag um rund 100'000 Franken erhöht hat.

Bei den Steuereinnahmen konnte der Budgetwert des aktuellen Jahres leicht übertroffen werden. Hingegen musste bei den Steuern aus den Vorjahren eine Korrektur von rund 300'000 Franken vorgenommen werden. Zudem erhöhten sich die Steuerabschreibungen um 35'000 Franken.

Bei der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) stiegen die Fallkosten um 16'000 Franken und die Behördenkosten um 51'000 Franken an.

Die Lohnkosten (Löhne inkl. Sozialbeiträgen) der Primarschul-Lehrkräfte erhöhten sich um 109'000 Franken. Mit den erhaltenen Taggelderückerstattungen von 76'000 Franken können diese Mehrkosten auf einen Nettoaufwand von 33'000 Franken reduziert werden.

Der Mehraufwand bei den Pflegefinanzierungskosten von 123'000 Franken konnte mit den Rückerstattungen von bereits geleisteten Pflegefinanzierungskosten im Betrag von 233'000 Franken mehr als kompensiert werden. Es resultiert sogar ein Nettoertrag von 110'000 Franken.

Bei der EL-Finanzierungslücke konnte der Budgetwert um 127'000 Franken unterschritten und zudem 29'000 Franken an Rückerstattungen verbucht werden.

Per 1. Januar 2026 weist die Gemeinde eine finanzpolitische Reserve von 2,1 Mio. Franken (inkl. der vorgeschlagenen Einlage in der Rechnung 2025) und einen Bilanzüberschuss von 6,7 Mio. Franken aus. Somit verfügt die Gemeinde über ein Eigenkapital von 8,8 Mio. Franken.

Die nachstehende Aufstellung zeigt die Herkunft der Einnahmen und deren Verwendung für die öffentlichen Aufgaben inkl. prozentualer Verteilung in der Jahresrechnung 2025 auf (inkl. den Spezialfinanzierungen Wasser, Abwasser und Abfall):

#### Woher stammt das Geld (wichtigste Finanzquellen):

was	Betrag in CHF	%-Anteil
<b>Fiskalertrag</b> Steuern NP + JP, Quellensteuer	3,4 Mio.	36
<b>Transferertrag</b> Beiträge Bund, Kanton und Zweckverbände Finanz- und Lastenausgleich	3,0 Mio.	32
<b>Entgelte</b> Gebühren, Verkäufe, Rückerstattungen	1,3 Mio.	14
<b>Finanzertrag</b> u. a. Verkäufe Baurechtsparzellen	1,0 Mio.	11
<b>Diverses</b>	0,7 Mio.	7
<b>Total</b>	<b>9,4 Mio.</b>	<b>100</b>

#### Wohin fließt das Geld:

was	Betrag in CHF	%-Anteil
<b>Bildung</b> Schulrat, Schulleitung, Kindergarten, Primarschule, Musikschule, Schulliegenschaften	3,1 Mio.	33
<b>Gesundheit</b> Pflegefianzierung, Spitex	1,3 Mio.	14
<b>Soziale Sicherheit</b> EL, Leistungen im Alter, Sozialhilfe, Asylwesen	1,0 Mio.	11
<b>Allgemeine Verwaltung</b> EGV, Gemeinderat, Behörden, Verwaltung	1,0 Mio.	11
<b>Umwelt und Raumplanung</b> Wasser, Abwasser, Abfall, Friedhof, Raumplanung	1,0 Mio.	11
<b>Verkehr</b> Gemeindestrassen, Werkhof, öffentlicher Verkehr	0,7 Mio.	6
<b>Diverses</b>	1,3 Mio.	14
<b>Total</b>	<b>9,4 Mio.</b>	<b>100</b>

Die Spezialfinanzierungen schliessen wie folgt ab:

➤ Wasserversorgung	Verlust	CHF	45'641.95
➤ Abwasserbeseitigung	Verlust	CHF	22'580.80
➤ Abfallbeseitigung	Verlust	CHF	4'743.50

Nachstehend die folgenden Auszüge:

- Ergebnisübersicht mit Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung
- Zusammenzug Bilanz
- Ergebnis Erfolgsrechnung nach Artengliederung
- Ergebnis Erfolgsrechnung nach Funktionen
- Ergebnis Investitionsrechnung nach Artengliederung
- Ergebnis Investitionsrechnung nach Funktionen
- Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Ergebnisübersicht		Gemeinde Niederdorf Buchungsperiode 2025					
		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		<b>9'372'944.29</b>	<b>9'377'649.62</b>	<b>8'692'530</b>	<b>8'293'900</b>	<b>9'063'804.65</b>	<b>8'079'933.95</b>
+ Betriebliches Ergebnis:	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss		456'118.31		478'210		1'050'212.80
+ Ergebnis aus Finanzierung:	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss	860'823.64		79'580		66'342.10	
= Operatives Ergebnis (Betrieb & Finanzierung)	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss	404'705.33			398'630		983'870.70
+ Ausserordentliches Ergebnis:	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss		400'000.00				
= Gesamtergebnis (operativ & ausserordentlich)	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss	4'705.33			398'630		983'870.70
<b>INVESTITIONSRECHNUNG</b>		<b>1'020'298.27</b>		<b>262'900</b>		<b>897'684.74</b>	<b>210'702.22</b>
Zunahme der Nettoinvestitionen			1'020'298.27		262'900		686'982.52
Abnahme der Nettoinvestitionen							
<b>BILANZ</b>		<b>21'186'236.05</b>	<b>21'186'236.05</b>			<b>21'743'888.02</b>	<b>21'743'888.02</b>
Bilanzüberschuss / Bilanzfehlbetrag			6'733'307.09				6'728'601.76

Zusammenzug der Bilanz		Gemeinde Niederdorf Buchungsperiode 2025			
		Bestand per 1.1.2025	Zunahme	Abnahme	Bestand per 31.12.2025
<b>1</b>	<b>AKTIVEN</b>	<b>21'743'888.02</b>	<b>29'766'356.76</b>	<b>30'324'008.73</b>	<b>21'186'236.05</b>
<b>10</b>	<b>FINANZVERMÖGEN</b>	<b>14'946'457.98</b>	<b>28'726'802.94</b>	<b>29'909'611.33</b>	<b>13'763'649.59</b>
<b>14</b>	<b>VERWALTUNGSVERMÖGEN</b>	<b>6'797'430.04</b>	<b>1'039'553.82</b>	<b>414'397.40</b>	<b>7'422'586.46</b>
	Allgemeiner Haushalt	5'109'250.89	349'297.00	329'760.55	5'128'787.34
	Spezialfinanzierung Wasserversorgung	1'659'346.20	679'172.27	65'277.80	2'273'240.67
	Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung	3'134.90	11'084.55	14'219.45	
	Spezialfinanzierung Abfallbeseitigung	25'698.05		5'139.60	20'558.45
<b>2</b>	<b>PASSIVEN</b>	<b>21'743'888.02</b>	<b>15'070'265.70</b>	<b>15'627'917.67</b>	<b>21'186'236.05</b>
<b>20</b>	<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>10'027'336.00</b>	<b>14'665'560.37</b>	<b>15'554'951.42</b>	<b>9'137'944.95</b>
<b>29</b>	<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>11'716'552.02</b>	<b>404'705.33</b>	<b>72'966.25</b>	<b>12'048'291.10</b>
	Allgemeiner Haushalt	8'469'720.06	404'705.33		8'874'425.39
	> Bilanzüberschuss/Bilanzfehlbetrag	6'728'601.76	4'705.33		6'733'307.09
	> Neubewertungsreserve/PK-Bilanzfehlbetrag				
	> Vorfinanzierungen				
	> Fonds und privatrechtliche Zweckbindungen				
	> Finanzpolitische Reserve	1'741'118.30	400'000.00		2'141'118.30
	Spezialfinanzierung Wasserversorgung	206'397.76		45'641.95	160'755.81
	Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung	2'908'160.92		22'580.80	2'885'580.12
	Spezialfinanzierung Abfallbeseitigung	132'273.28		4'743.50	127'529.78

Erfolgsrechnung		Gemeinde Niederdorf Buchungsperiode 2025					
		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
Einwohnergemeinde Artengliederung	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	
<b>Einwohnergemeinde</b>	<b>9'377'649.62</b>	<b>9'377'649.62</b>	<b>8'692'530</b>	<b>8'293'900</b> 398'630	<b>9'063'804.65</b>	<b>9'063'804.65</b>	
<b>3 Aufwand</b>	<b>9'372'944.29</b>		<b>8'692'530</b>		<b>9'063'804.65</b>		
30 Personalaufwand	3'141'019.54		3'009'530		3'294'704.36		
31 Sach- übriger Betriebsaufwand	1'845'009.45		1'822'150		1'783'087.98		
33 Abschr. Verwaltungsvermögen	357'208.35		330'200		367'378.60		
34 Finanzaufwand	108'179.81		107'970		121'877.85		
35 Einlagen Fonds/Spezialfinanzierungen					102'964.97		
36 Transferaufwand	3'069'119.53		2'977'250		2'982'863.00		
38 Ausserordentlicher Aufwand	400'000.00						
39 Interne Verrechnungen	452'407.61		445'430		410'927.89		
<b>4 Ertrag</b>		<b>9'377'649.62</b>		<b>8'293'900</b>		<b>8'079'933.95</b>	
40 Fiskalertrag		3'428'888.38		3'690'000		3'479'935.01	
41 Regalien und Konzessionen		12'428.00		8'750		13'022.00	
42 Entgelte		1'325'890.05		825'550		1'086'170.19	
43 Verschiedene Erträge		36'366.55				52'811.30	
44 Finanzertrag		969'003.45		187'550		188'219.95	
45 Entnahmen Fonds-/Spezialfinanzierungen		72'966.25		60'720		13'069.60	
46 Transferertrag		3'079'699.33		3'075'900		2'835'778.01	
49 Interne Verrechnungen		452'407.61		445'430		410'927.89	
<b>9 Abschluss</b>	<b>4'705.33</b>					<b>983'870.70</b>	
90 Abschluss	4'705.33					983'870.70	

Erfolgsrechnung		Gemeinde Niederdorf Buchungsperiode 2025					
		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	
<b>0 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>959'634.24</b>	<b>167'891.01</b>	<b>945'450</b>	<b>107'950</b>	<b>1'020'213.22</b>	<b>129'311.79</b>	
Nettoaufwand		791'743.23		837'500		890'901.43	
<b>1 Oeffentliche Sicherheit</b>	<b>537'312.54</b>	<b>133'015.60</b>	<b>422'750</b>	<b>135'100</b>	<b>557'807.03</b>	<b>143'481.25</b>	
Nettoaufwand		404'296.94		287'650		414'325.78	
<b>2 Bildung</b>	<b>3'145'895.61</b>	<b>323'857.09</b>	<b>2'990'480</b>	<b>242'350</b>	<b>3'199'470.52</b>	<b>400'491.35</b>	
Nettoaufwand		2'822'038.52		2'748'130		2'798'979.17	
<b>3 Kultur und Freizeit</b>	<b>75'480.71</b>	<b>900.00</b>	<b>80'400</b>	<b>100</b>	<b>85'070.45</b>	<b>90.00</b>	
Nettoaufwand		74'580.71		80'300		84'980.45	
<b>4 Gesundheit</b>	<b>1'327'471.05</b>	<b>374'882.60</b>	<b>1'152'550</b>	<b>152'800</b>	<b>1'231'673.45</b>	<b>154'351.45</b>	
Nettoaufwand		952'588.45		999'750		1'077'322.00	
<b>5 Soziale Wohlfahrt</b>	<b>1'059'247.68</b>	<b>243'778.80</b>	<b>1'293'500</b>	<b>255'350</b>	<b>1'179'951.63</b>	<b>222'604.85</b>	
Nettoaufwand		815'468.88		1'038'150		957'346.78	
<b>6 Verkehr</b>	<b>690'191.81</b>	<b>138'078.46</b>	<b>703'200</b>	<b>113'200</b>	<b>656'593.42</b>	<b>89'526.82</b>	
Nettoaufwand		552'113.35		590'000		567'066.60	
<b>7 Umwelt und Raumplanung</b>	<b>929'186.75</b>	<b>807'601.30</b>	<b>849'700</b>	<b>727'450</b>	<b>831'892.04</b>	<b>740'326.34</b>	
Nettoaufwand		121'585.45		122'250		91'565.70	
<b>8 Volkswirtschaft</b>	<b>24'247.70</b>	<b>12'309.30</b>	<b>27'700</b>	<b>8'600</b>	<b>19'172.75</b>	<b>13'509.85</b>	
Nettoaufwand		11'938.40		19'100		5'662.90	
<b>9 Finanzen und Steuern</b>	<b>624'276.20</b>	<b>7'175'335.46</b>	<b>226'800</b>	<b>6'551'000</b>	<b>281'960.14</b>	<b>6'186'240.25</b>	
Nettoertrag	6'551'059.26		6'324'200		5'904'280.11		
<b>Total</b>	<b>9'372'944.29</b>	<b>9'377'649.62</b>	<b>8'692'530</b>	<b>8'293'900</b>	<b>9'063'804.65</b>	<b>8'079'933.95</b>	
Ertragsüberschuss		4'705.33				983'870.70	
Aufwandüberschuss				398'630			
<b>T o t a l</b>	<b>9'377'649.62</b>	<b>9'377'649.62</b>	<b>8'692'530</b>	<b>8'692'530</b>	<b>9'063'804.65</b>	<b>9'063'804.65</b>	

Einwohnergemeinde Artengliederung		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
<b>5</b>	<b>Investitionsausgaben</b>	<b>1'020'298.27</b>		<b>262'900</b>		<b>1'108'386.96</b>	
			1'020'298.27		262'900		1'108'386.96
50	Sachanlagen	948'293.02		185'000		862'898.09	
52	Immaterielle Anlagen	16'392.35		15'000		672.15	
56	Eigene Investitionsbeiträge	55'612.90		62'900		34'114.50	
59	Abschluss Investitionsrechnung					210'702.22	
<b>6</b>	<b>Investitionseinnahmen</b>		<b>1'020'298.27</b>				<b>1'108'386.96</b>
63	Investitionsbeiträge eigene Rechnung						210'702.22
69	Abschluss Investitionsrechnung		1'020'298.27				897'684.74

		Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
<b>1</b>	<b>Oeffentliche Sicherheit</b>	<b>55'612.90</b>		<b>62'900</b>		<b>34'114.50</b>	
	Nettoaufwand		55'612.90		62'900		34'114.50
<b>2</b>	<b>Bildung</b>	<b>33'984.85</b>				<b>111'593.60</b>	
	Nettoaufwand		33'984.85				111'593.60
<b>6</b>	<b>Verkehr</b>	<b>227'136.25</b>		<b>110'000</b>		<b>160'257.52</b>	<b>92'416.57</b>
	Nettoaufwand		227'136.25		110'000		67'840.95
<b>7</b>	<b>Umwelt und Raumplanung</b>	<b>703'564.27</b>		<b>90'000</b>		<b>591'719.12</b>	<b>118'285.65</b>
	Nettoaufwand		703'564.27		90'000		473'433.47
	<b>T o t a l</b>	<b>1'020'298.27</b>		<b>262'900</b>		<b>897'684.74</b>	<b>210'702.22</b>
	Zunahme der Nettoinvestitionen		1'020'298.27		262'900		686'982.52



# GEMEINDE NIEDERDORF

## Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

### **BERICHT DER GESCHÄFTS- UND RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION NIEDERDORF AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 15. JUNI 2026**

#### **Allgemeine Prüfungen**

In unserer Doppelfunktion als Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission der Einwohnergemeinde Niederdorf haben wir vom 1. Juli 2025 bis zum 30. Juni 2026 insbesondere die folgenden Geschäfte geprüft:

- Prüfung der vorliegenden Jahresrechnung 2025 und Besprechung der Resultate mit der Verwaltung und einer Delegation des Gemeinderates
- Detaillierte Prüfung des Budgets 2026 (mit separater Berichterstattung an die Gemeindeversammlung vom 24. November 2025)
- Einsichtnahme in die Gemeinderatsprotokolle
- Prüfung von Dokumenten und der Rechnung der Versorgungsregion Waldenburgertal plus
- Allgemeine Geschäftsprüfungen und Besprechungen mit dem Gemeinderat zu aktuellen Themen
- Spezialprüfung «Projekt Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin» gestützt auf eine Beschlussfassung an der EGV vom 24.11.2025 mit separater Berichterstattung an die Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2026

Über die Ergebnisse unserer Prüfungen wurde der Gemeinderat laufend informiert. Diskussionspunkte wurden mit der Verwaltung oder dem Gemeinderat besprochen.

#### **Rechnungsabschluss Einwohnergemeinde 2025**

Als gesetzliche Kontrollstelle haben wir die Rechnung der Einwohnergemeinde Niederdorf für das Geschäftsjahr 2025 mit Bilanz und Erfolgsrechnung sowie der Investitionsrechnung geprüft und halten folgendes fest:

- Für die Erstellung der Jahresrechnung ist der Gemeinderat verantwortlich.
- Unsere Prüfung erfolgte nach branchenüblichen Standards (HRM2), wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden.
- Wir prüften die Posten der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, die wesentlichen Bewertungsentscheidungen sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes.

Die vorliegende Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde Niederdorf schliesst mit einem kleinen **Ertragsüberschuss von CHF 4'705** ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 398'630.



## GEMEINDE NIEDERDORF

### Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Bei der **Detailanalyse des Jahresabschlusses 2025** sind uns folgende Punkte speziell aufgefallen, die wir nachstehend kurz kommentieren:

- Bei der Rubrik **Öffentliche Ordnung und Sicherheit** sind gegenüber dem Budget höhere Nettokosten im Ausmass von + CHF 116'000 angefallen. Mehrausgaben resultierten insbesondere bei den Fall- und Behördenkosten der KESB.
- Bei der **Gesundheit** stiegen die stationären **Pflegefinanzierungskosten** weiter an (+ CHF 123'000). Weil in diesem Bereich Rückerstattungen im Ausmass von CHF 233'000 geltend gemacht werden konnten, resultierte erfreulicherweise trotzdem eine Abnahme der Nettobelastung. In der ambulanten Pflege fällt der weitere **Kostenanstieg im Bereich der pflegenden Angehörigen** auf. Hier haben sich die entsprechenden Beiträge an private Spitexanbieter in kürzester Zeit vervielfacht (im Vergleich zum Vorjahreswert + CHF 56'000).
- Im Bereich der **sozialen Sicherheit (Sozialhilfe)** konnte die Nettobelastung erfreulicherweise substantiell vermindert werden (- CHF 223'000). Dazu beigetragen haben insbesondere die Minderaufwendungen bei der EL-Finanzierungslücke und in diesem Bereich nicht budgetierte Rückerstattungen.
- Bei den **Steuereinnahmen aus den Vorjahren** resultierten erneut Mindererträge (Steuerabschreibungen, Korrekturen, zu hohe Steuerabgrenzungen Vorjahre). Die bisherigen Annahmen bei den Steuerabgrenzungen auf der Basis der Angaben des Kantons waren erneut zu optimistisch. Diese Effekte haben das Jahresergebnis 2025 erneut sehr stark belastet (- CHF 309'000). Mit leicht höheren **Steuererträgen im Berichtsjahr** und höheren Einnahmen aus dem **horizontalen Finanzausgleich** konnten diese negativen Effekte zumindest teilweise kompensiert werden.
- Durch den **Landverkauf «Mettlen»** und den **Verkauf einer Baurechtsparzelle** resultierten a. o. Erträge von gesamthaft CHF 732'000. Nur dank dieses ausserordentlichen Faktors resultierte in der Jahresrechnung 2025 statt eines Fehlbetrages von CHF 398'630 ein Ertragsüberschuss von CHF 404'705 (Ergebnisverbesserung somit CHF 803'335). Der Gemeinderat beantragt aufgrund dieses Überschusses die **Einlage in die finanzpolitische Reserve im Ausmass von CHF 400'000**, was wir ausdrücklich unterstützen (korrigierter Ertragsüberschuss somit CHF 4'705).

Bei den **Spezialfinanzierungen** resultierten folgende Ergebnisse:

- Wasserversorgung: Aufwandüberschuss von CHF 45'642
- Abwasserbeseitigung: Aufwandüberschuss von CHF 22'581
- Abfallbeseitigung: Aufwandüberschuss von CHF 4'744

**Das Eigenkapital der Einwohnergemeinde Niederdorf erhöhte sich von CHF 11'716'552 um CHF 331'739 und beträgt per 31.12.2025 CHF 12'048'291.**

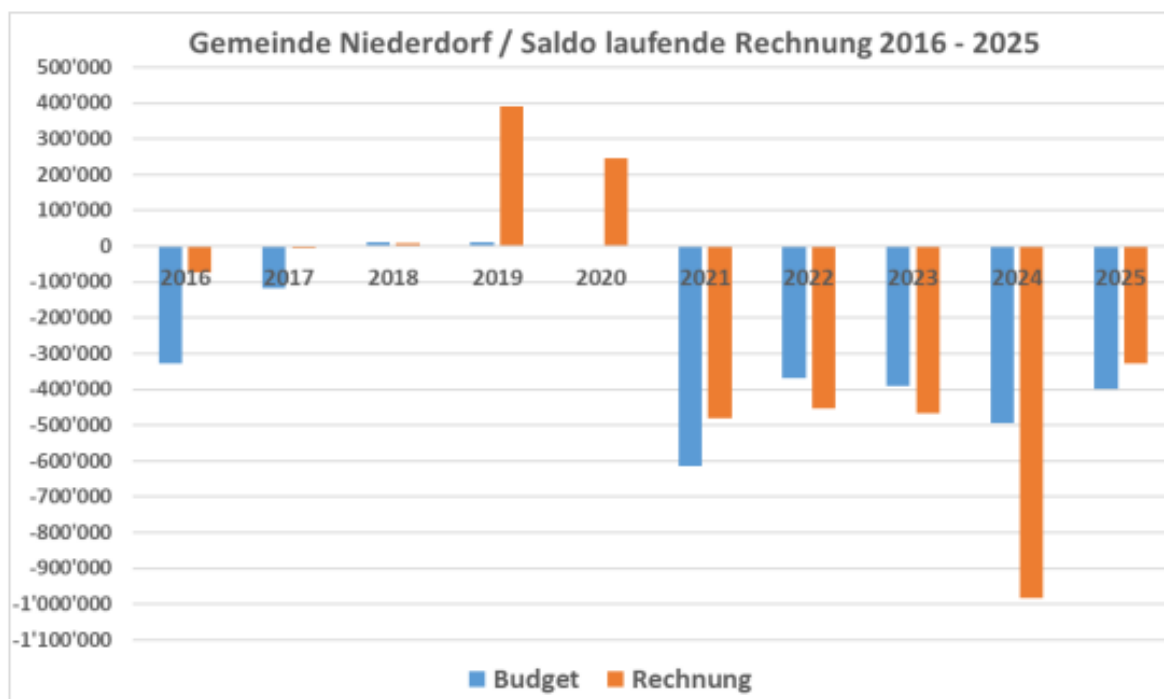


# GEMEINDE NIEDERDORF

## Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

### Finanzielle Gesamtentwicklung

Die folgende Übersicht zeigt den Saldo der laufenden Rechnung der Gemeinde Niederdorf über den Zeithorizont 2016 – 2025 (jeweils Budget und Rechnung):



#### Ergänzende Bemerkungen zur Tabelle

- R 2017: Ohne Berücksichtigung der Auflösung der Neubewertungsreserve nach HRM2  
 R 2019: Ohne Berücksichtigung der Neubewertung der Grundstücke  
 R 2021/22/23: Ohne Berücksichtigung der Entnahme aus der finanzpolitischen Reserve  
 R 2025: Ohne Berücksichtigung der Einlage in die finanzpolitische Reserve und ohne Berücksichtigung der Landverkäufe (Ausklammerung der exogenen Faktoren)

Wenn alle exogenen Faktoren im Rechnungsjahr 2025 ausgeklammert werden (Landverkäufe, Einlage in die finanzpolitische Reserve), ist der Saldo der laufenden Rechnung wie in den vorangehenden Jahren negativ (CHF -327'000). Die Anstrengungen zur Verbesserung des Finanzhaushalts dürfen nach Ansicht der GRPK deshalb nicht nachlassen, damit nicht weiter von der Vermögenssubstanz gezehrt werden muss.

**Aufgrund der Prüfungsergebnisse empfehlen wir der Gemeindeversammlung, die vorliegende Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde Niederdorf zu genehmigen.**

Niederdorf, im Mai 2026

**Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission**  
 sig. Urs Roth (Präsident)  
 sig. Erika Bucher (Vizepräsidentin)  
 sig. Jürg Bürgin  
 sig. Hansjörg Thommen

Die Jahresrechnung 2025 ist ab 26. Mai 2026 auf der Gemeindefwebseite abrufbar und bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

---

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde Niederdorf mit einem Ertragsüberschuss von CHF 4'705.33 inkl. einer Einlage in die finanzpolitischen Reserve über CHF 400'000.00 zu genehmigen.

### Traktandum 3

## **Kredit über 2,01 Mio. Franken für gemeinsames Wasserwerk z'Hof und Vertrag betreffend die Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf mit Errichtung von Dienstbarkeiten**

---

### **Ausgangslage**

Im Kontext der regionalen Planung der Wasserversorgung im Waldenburgerthal wird den z'Hofquellen, welche von den Gemeinden Oberdorf und Niederdorf gemeinsam genutzt werden, aber auf dem Gebiet der Gemeinde Oberdorf liegen, eine grosse Bedeutung zugemessen.

In der neu organisierten, regionalen Wasserversorgung werden die Quellen ein zentrales Standbein nicht nur für die Versorgung der eigenen Bevölkerung, sondern auch für jene der umliegenden Gemeinden darstellen (kantonale Wasserstrategie Region 7).

Leider ist die Qualität einzelner z'Hofquellen aufgrund der Geologie und weiterer bekannter Faktoren nicht ausreichend, um einzig mit einer UV-Entkeimung aufbereitet werden zu können. Deshalb muss in Zukunft die Wasserqualität einerseits durch bereits eingeleitete Schutzmassnahmen im Einzugsgebiet und andererseits durch die Einrichtung einer mehrstufigen Aufbereitung verbessert werden, um dem Stand der Technik zu genügen.

Die Gemeinden Oberdorf und Niederdorf haben sich per Gemeinderatsbeschluss bereit erklärt, auch in der zukünftigen Versorgung der Region mit Trinkwasser als Lieferanten zur Verfügung zu stehen und die dazu erforderlichen Massnahmen umzusetzen.

Das 2024 abgeschlossene Bauprojekt für eine Aufbereitungsanlage mit Enthärtung wurde 2025 von der Gemeindeversammlung in Oberdorf zur Überarbeitung zurückgewiesen. Daraufhin wurde das Projekt überarbeitet und optimiert. Im Rahmen der Überarbeitung wurde der Aufbereitungsprozess stark vereinfacht und die Stufe zur Enthärtung des Quellwassers weggelassen. Da das Gebäude praktisch unverändert beibehalten wurde, besteht bzgl. der Platzverhältnisse die Möglichkeit, eine Enthärtung oder eine andere Aufbereitungsstufe in der Zukunft nachzurüsten. Leider kann das Anliegen der Niederdorfer Bevölkerung einer Enthärtungsanlage für die gesamte Wasserversorgung aus finanziellen Gründen im Moment nicht realisiert werden.

### **Zukünftige Wasserversorgung**

Die Wasserversorgungen Oberdorf und Niederdorf wollen in Zukunft verstärkt zusammenarbeiten. Für die zukünftige Versorgung der beiden Gemeinden ist folgendes Konzept vorgesehen:

- Versorgung von Oberdorf und Niederdorf durch das neue Wasserwerk z'Hof (1. Standbein)
- Versorgung von Oberdorf und Niederdorf via Nordanschluss (2. Standbein), falls Wasserproduktion z'Hof ausfällt oder nicht ausreicht
- Niederdorf erstellt das Ersatzreservoir für das Reservoir Kalchhofen auf der gleichen Höhe wie das Reservoir Thommeten von Oberdorf
- Ein Teil der Löschwasserreserven von Niederdorf wird von Oberdorf vorgehalten
- Im Normalbetrieb werden die Wasserversorgungsnetze von Oberdorf und Niederdorf getrennt betrieben (Löschklappe im WW z'Hof geschlossen)
- Bei einem Löschfall in Niederdorf wird die Löschklappe im WW z'Hof geöffnet
- Die Löschklappe muss ebenfalls geöffnet werden, wenn Oberdorf via Niederdorf Wasser vom Nordanschluss bezieht

- Die Notwendigkeit einer Reservoirausgleichssteuerung für die gegenseitigen Wasserlieferungen wird durch Niederdorf geprüft

Da auf eine Trinkwasserspeicherung im neuen Wasserwerk verzichtet wird und die Wasseraufbereitung zur optimalen Ausnutzung der Quellschüttung und aus verfahrenstechnischen Gründen möglichst kontinuierlich bei konstantem Durchsatz betrieben werden sollte, muss die Reservoirbewirtschaftung in Oberdorf und Niederdorf so angepasst werden, dass das neue WW z'Hof möglichst rund um die Uhr Wasser in die beiden Netze einspeisen kann.

### **Zukünftige Wasseraufbereitung**

Das neue WW z'Hof soll künftig das Wasser der insgesamt 4 Quellen (3 von Oberdorf und 1 von Niederdorf) gemeinsam gemäss dem Stand der Technik und den Anforderungen des Amtes für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (ALV) aufbereiten.

Das Konzept des neuen Wasserwerks z'Hof kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Nutzung aller 4 Quellen (z'Hof Nord, z'Hof West, Martinsmatt und z'Hof Niederdorf)
- Aufbereitung des gemischten Quellwassers mittels Vorfilter, Ultrafiltration und UV- Desinfektion
- Die Quellen können einzeln verworfen werden
- Die Reinwasserbecken beim WW z'Hof dienen als Pumpenvorlagen. Ein Ausgleich von Verbrauchsschwankungen in den Netzen kann mit den vorgesehenen Volumen nicht gewährleistet werden
- Einspeisung des aufbereiteten Trinkwassers ins Netz Oberdorf und ins Netz Niederdorf

Das Aufbereitungsgebäude wird auf der Parzelle 515 in Oberdorf BL errichtet. Dieser Standort erlaubt es, das Quellwasser mit minimalem Aufwand für die Zuleitung zentral zu sammeln und aufzubereiten.

### **Kosten**

Die Gemeindeversammlung vom 19. September 2022 hat für die neue Wasserversorgung einen Kredit von 3,4 Mio. Franken bewilligt. In diesem Kredit sind der Nordanschluss Bachmatten, das neue Reservoir Kalchofen sowie verschiedene Wasserleitungen enthalten. Darin nicht enthalten ist die Investition in das Wasserwerk z'Hof (von damals geschätzten 2 Mio. Franken), welches durch Oberdorf finanziert und über den Wasserpreis mit Niederdorf hätte abgerechnet werden sollen.

Infolge der Diskussionen in Oberdorf betreffend dieser Investition ist der Gemeinderat Niederdorf zur Erkenntnis gelangt, dass es für die Realisierung der gemeinsamen neuen Wasserversorgung von Vorteil wäre, wenn sich Niederdorf zur Hälfte an diesen Investitionskosten beteiligen würde. Dies entgegen dem bisherigen Finanzierungsmodell, wonach Oberdorf diese Investition alleine tragen sollte.

Im Gegenzug soll sich Oberdorf mit ebenfalls 50 % an den Investitionskosten für den Nordanschlusses Bachmatten beteiligen.

Beide Gemeinderäte von Oberdorf und Niederdorf haben diesem Finanzierungsmodell zugestimmt.

Der aktuelle Kostenvoranschlag basiert auf Erfahrungswerten ähnlicher Projekte und Richtofferten von Unternehmern. Die Kostengenauigkeit beträgt  $\pm 10\%$ , Kostenstand April 2026.

<b>Position</b>	<b>Kosten in CHF</b>
Baumeisterarbeiten Hochbau	423'000.00
Baumeisterarbeiten Tiefbau	480'000.00
Spezialtiefbau	40'000.00
Erdverlegte Rohrleitungen	120'000.00
Schlosserarbeiten inkl. Drucktüren	70'000.00
Innenausbau (Türen, Fenster, Bodenbeläge)	120'000.00
Fassade mit Aussendämmung	80'000.00
Flachdacharbeiten inkl. Vordach	80'000.00
<b>Subtotal Bau</b>	<b>1'413'000.00</b>
Verfahrenstechnik	1'240'000.00
Krananlagen	13'000.00
Elektroinstallationen Haustechnik, Anbindung Leitsystem WV, Signalkabel	110'000.00
Heizung, Lüftung, Klima	104'000.00
Sanitär inkl. Druckerhöhungsanlage	60'000.00
Photovoltaik-Anlage Dach	50'000.00
<b>Subtotal Bau und Ausrüstung</b>	<b>2'990'000.00</b>
Unvorhergesehenes (10 %)	300'000.00
Honorare und Baunebenkosten (ab Ausschreibung)	330'000.00
Anschlussgebühren EBL, Kanalisation	100'000.00
<b>Projektkosten, exkl. MwSt.</b>	<b>3'720'000.00</b>
MwSt. 8,1 %, gerundet	300'000.00
<b>Total Projektkosten inkl. MwSt.</b>	<b>4'020'000.00</b>

Die verfahrenstechnische Ausrüstung wurde bereits im Laufe der Projektierung öffentlich ausgeschrieben. Dies stellt sicher, dass in der Realisierung keine grösseren Änderungen bzgl. Verfahrenstechnik mehr zu erwarten sind.

Im Vergleich zum Projekt mit Enthärtung konnten die Investitionskosten um ca. 13 % gesenkt werden.

## Betriebskosten

Die Betriebskosten beziehen sich auf den aktuellen Wasserbedarf von Oberdorf und Niederdorf (ca. 1'000 m<sup>3</sup>/Tag).

Zu den reinen Betriebskosten sind als weitere Komponente der laufenden Kosten die Wartungs- und Unterhaltskosten in der Grössenordnung von ca. 1 % der Investitionskosten hinzuzufügen (darunter fallen auch allfällige Service-Verträge).

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die erwarteten jährlichen Betriebskosten:

Tabelle 1: Zusammenstellung der jährlichen Betriebskosten für eine Wasserproduktion von 365'000 m<sup>3</sup> pro Jahr

Position	Anzahl pro Jahr	Einheit	Einheitspreis (CHF)	Kosten pro Jahr (CHF)	Bemerkung
Membranersatzkosten UF	0.067	Ersatz UF-Membr.	44'850	2'990	Erwartete Standzeit 15 Jahre
Div. Verbrauchsmaterial	1	pauschal	2'000	2'000	UV-Lampen, Filterkartuschen
Abwassergebühren	1'600	m <sup>3</sup>	1.4	2'240	
Strombezug extern	97'000	kWh	0.2	19'400	PV-Anlage berücksichtigt
Analysen und Gebühren	1	pauschal	3'000	3'000	
Betriebswart	1	pauschal	15'000	15'000	Annahme ca. 3 h pro Woche
<b>Total</b>				<b>44'630</b>	
<b>Total pro m<sup>3</sup></b>				<b>0.12</b>	

## Wasserpreis gegenüber heute

Bei diesen Zahlen handelt es sich um eine Schätzung aufgrund der aktuell bekannten Preise. Erst wenn die definitive Bauabrechnung vorliegt, kann der genaue Wasserpreis berechnet werden.

Mehrkosten Wasserpreis aufgrund Aufbereitung z'Hof, Anschluss Nord, neuem Reservoir und Leitungsbau (Bezug ca. 191'000 m <sup>3</sup> /J., wovon 12'000 aus PW Nord)	<p><b>CHF 1.44</b> mit Abschreibungen 30 Jahre (Bauten) und 15 Jahre (Technik), 80 Jahre (Leitungen) Betriebskosten Aufbereitung (ohne RO, aber mit PW für das Reinwasser), Betriebskosten PW Nord, Einkaufspreis Bubendorf (1.67/m<sup>3</sup>), Betriebskosten Reservoir, 1.5% Zinsen, inkl. MwSt. (für die Investitionen).</p> <p><b>Preisberechnung (in CHF):</b>  <math>2.30 + 1.44 = \text{CHF } 3.74</math> plus 1,5% (0.05) = <b>3.79 exkl. MwSt. 2.6 %</b></p>	Jährliche Mehrkosten (bei 230 m <sup>3</sup> /Jahr für 4 Personen): CHF 343.00
--	---	--

## Termine

Für die Realisierung des WW z'Hof wird mit einer Bauzeit von ca. 12 Monaten gerechnet.

Das Terminprogramm sieht vor, dass im 1. Quartal 2027 das Baugesuch eingereicht wird. Parallel zum Bewilligungsverfahren werden die Ausschreibungen durchgeführt und die Ausführungsprojektierung abgeschlossen. Bei einem Baustart im August 2027 kann eine Inbetriebnahme im 3. Quartal 2028 erfolgen.

**Vertrag betreffend die Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf**

Die Gemeindeversammlung vom 19. September 2022 hat für eine neue gemeinsame Wasserversorgung mit der Gemeinde Oberdorf mit den Teilprojekten «Nordanschluss Bachmatten», «Reservoir Kalchofen» und «Leitungsbau» einen Kredit über 3.4 Mio. Franken beschlossen. Die Investition des Wasserwerks z'Hof mit einer neuen Pump- und Aufbereitungsanlage sollte damals durch die Gemeinde Oberdorf finanziert werden.

Dies hat sich unterdessen geändert, so dass nun beide Gemeinden das gemeinsame Wasserwerk finanzieren wollen (siehe vorgängige Erläuterungen).

Mit dem Nordanschluss Bachmatten kann der ganzen Talschaft die Möglichkeit des Wasserbezugs aus einer hydrologisch von den z'Hofquellen weitgehend unabhängigen Ressourcen im Sinne eines zweiten Standbeins gegeben werden. Damit dies gewährleistet werden kann, muss vorgängig noch ein gegenseitiger Wasserlieferungsvertrag mit der Gemeinde Hölstein abgeschlossen werden.

Mit der Umsetzung von dieser Wasserstrategie ist ein Vertrag betreffend die Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf abzuschliessen. Gegenstand dieses Vertrages ist, dass die gemeinsame Wasserversorgung z'Hof der Wasserversorgung Oberdorf und der Wasserversorgung Niederdorf Trinkwasser aus dem gemeinsam betriebenen Wasserwerk z'Hof liefert und im Gegenzug in Mangellagen Trinkwasser aus dem gemeinsamen Pumpwerk Bachmatten erhalten, welches von beiden Wasserversorgungen betrieben wird.

Darin wird ebenfalls die Abgeltung der anfallenden Kapital- und Betriebskosten zwischen den Gemeinden geregelt.

Der vorliegende Vertrag und der vorerwähnte Kredit sind sowohl von der Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf als auch von Niederdorf zu genehmigen.

**Gemeinde Oberdorf BL****Gemeinde Niederdorf BL**

Stand 30.03.2026 – definitive Version

# ÖFFENTLICHE URKUNDE

über einen

## Vertrag

**betreffend die Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf mit Errichtung von Dienstbarkeiten**

Hiermit wird notariell beurkundet, dass zwischen der

### **Einwohnergemeinde Oberdorf,**

UID CHE-115.093.063, mit Sitz in Oberdorf BL, hier handelnd und vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch Herrn **Piero Grumelli**, Gemeindepräsident, von Oberdorf BL, in Oberdorf BL, und Frau **Rikita Senn**, Gemeindeverwalterin, von Oberdorf BL, in Oberdorf BL,

als Eigentümerin der Parzellen 515, 524 und 1392, Grundbuch Oberdorf BL, Dienstbarkeitsbelastete und Dienstbarkeitsberechtigte (im Folgenden **WV Oberdorf**),

und der

### **Einwohnergemeinde Niederdorf,**

UID CHE-115.093.034, mit Sitz in Niederdorf BL (im Folgenden **WV Niederdorf**), hier handelnd und vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch Herrn **Martin Zürcher**, Gemeindepräsident, von Niederdorf BL, in Niederdorf BL, und Herrn **Philipp Thüning**, Gemeindeverwalter, von Niederdorf BL, in Oberdorf BL,

als Eigentümerin der Parzelle 197, Grundbuch Niederdorf BL, Dienstbarkeitsbelastete und Dienstbarkeitsberechtigte (im Folgenden **WV Niederdorf**),

folgender Vertrag mit Errichtung von Dienstbarkeiten abgeschlossen wird:

## Präambel

Die Einwohnergemeinden von Oberdorf und Niederdorf verwirklichen ein gemeinsames Projekt mit einer Wasseraufbereitungsanlage und einem Pumpwerk. Sie kommen überein, dass die Investitionen, der Unterhalt, der Wasserbezug und die Nutzung des Projekts, zusammen und äquivalent getragen werden. Aufgrund dessen vereinbaren die Parteien was folgt:

## 1. Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand	<p><b>Artikel 1</b></p> <p><sup>1</sup> Das gemeinsame Wasserwerk z'Hof (WW z'Hof) liefert der WV Niederdorf und der WV Oberdorf gemäss den nachfolgenden Bestimmungen Trinkwasser. Im Gegenzug erhalten die WV Niederdorf und Oberdorf in Mangellagen Trinkwasser aus dem gemeinsam betriebenen Pumpwerk Bachmatten (PW Nordanschluss).</p> <p><sup>2</sup> Darüber hinaus lagert die Einwohnergemeinde Niederdorf ihre Löschwasserreserve in das Reservoir Thommeten aus. Die Einwohnergemeinde Oberdorf gestattet diese Auslagerung der Löschwasserreserve in das gemeindeeigene Reservoir Thommeten gegen eine entsprechende Gebühr gemäss diesem Vertrag.</p>
Grundsatz	<p><b>Artikel 2</b></p> <p><sup>1</sup> Die beiden Einwohnergemeinden sind Bauherrinnen und hälftige Besitzerinnen der gemeinsamen Produktionsanlage z'Hof (WW z'Hof) sowie des gemeinsamen Schachtbauwerks Bachmatten (PW Nordanschluss). Die jährlich anfallenden Betriebskosten fliessen in eine Gesamtrechnung. Der Grund und Boden wird kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Steuerung der Trinkwasseranlagen gehört zur gemeinsamen Produktionsanlage und wird jeweils hälftig von den Parteien getragen; die Steuerung der Gemeindewasserversorgung selbst ist hingegen Aufgabe der jeweiligen Einwohnergemeinde.</p> <p><sup>2</sup> Das gemeinsame WW z'Hof liefert den beiden WV Niederdorf und Oberdorf Trinkwasser aus den gemeinsam genutzten Wasservorkommen der z'Hofquellen (92.11 A und 92.12 A) und der Martinsmattquelle (90.7 A), soweit dies die gemeinsamen Anlagen, die verfügbare Wassermenge und die Qualität gestatten. Im Normalbetrieb beziehen die WV Niederdorf und die WV Oberdorf Trinkwasser prioritär aus dem gemeinsamen WW z'Hof.</p> <p><sup>3</sup> Die Eigentümer der Quelfassungen/Brunnstuben verpflichten sich, diese nach den einschlägigen Normen und Regeln der Trinkwasserversorgung (SVGW) zu unterhalten.</p> <p><sup>4</sup> Der Rohwasserbezug ab Quellen erfolgt unentgeltlich.</p> <p><sup>5</sup> Die WV Oberdorf liefert der WV Niederdorf Löschwasser aus dem Reservoir Thommeten gegen eine jährliche Gebühr gemäss diesem Vertrag.</p> <p><sup>6</sup> Das gemeinsame PW Nordanschluss liefert den WV Niederdorf und Oberdorf in einer Mangellage Trinkwasser, soweit dies das gemeinsame PW Nordanschluss, die verfügbare Wassermenge und die Qualität gestatten. Eine Mangellage kann beispielsweise durch einen Ausfall des WW z'Hof verursacht werden.</p>

Vertragsgrundlagen	<p><b>Artikel 3</b> Dieser Vertrag basiert auf folgenden Grundlagen:</p> <p>a. Übersichtsplan vom <b>xx.xx.202x</b> mit den Einspeise- und Kontrollpunkten am WW z'Hof (Anhang 1)</p> <p>b. Prognostizierte Bezugsmengen der beteiligten Gemeinden gemäss der regionalen Planung bis ins Jahr 2030 (Anhang 2)</p> <p>c. Gemeinsames Konzept zur Trinkwasserversorgung in schweren Mangellagen (Anhang 3)</p> <p>d. Situationsplan (Geoview-Auszug) betreffend Lage des Reservoirs Thommeten, rosa eingezeichnet, Massstab 1:500 (Anhang 4).</p> <p>e. Situationsplan (Geoview-Auszug) betreffend Lage des Nordanschluss Bachmatten, rosa eingezeichnet, Massstab 1:500 (Anhang 5).</p>
Wasserbezugsrechte	<p><b>Artikel 4</b></p> <p><sup>1</sup> Die Wasserversorgungen (WW z'Hof und PW Nordanschluss) liefern sich gegenseitig nach bestem Vermögen die Wassermengen, die zur Abdeckung des üblichen Wasserbedarfs erforderlich sind.</p> <p><sup>2</sup> Bei Wassermangel erfolgt die Aufteilung der Wassermengen gemäss dem gemeinsamen Konzept zur Trinkwasserversorgung in schweren Mangellagen (Anhang 3).</p>
Abnahmemenge	<p><b>Artikel 5</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinden Niederdorf und Oberdorf beziehen ihren gesamten Trinkwasserbedarf ab dem gemeinsamen WW z'Hof bzw. ab dem gemeinsamen PW Nordanschluss.</p> <p><sup>2</sup> Die Abrechnung der Trinkwassernutzung erfolgt nach effektivem Bezug (ohne Kapitalkosten).</p> <p><sup>3</sup> Die WV Oberdorf stellt der WV Niederdorf eine Löschwasserreserve aus dem Reservoir Thommeten von 250 m3 immer bereit.</p>
Wasserqualität	<p><b>Artikel 6</b> Die Qualität des Trinkwassers muss immer den Bestimmungen der Eidgenössischen Lebensmittelgesetzgebung entsprechen (Prüfung durch das Kantonale Labor). Bei Hinweisen auf Qualitätseinschränkungen erfolgt eine umgehende Information an die Wasserbezügler.</p>
Einschränkung der Wasserlieferungen	<p><b>Artikel 7</b></p> <p><sup>1</sup> Die Wasserversorgung z'Hof kann die Wasserlieferungen bei Katastrophen, Wartungsarbeiten und anderen unvorhersehbaren Behinderungen der Wassergewinnung oder -förderung vorübergehend einschränken.</p> <p><sup>2</sup> Sie kann die Lieferung bei Leitungsbrüchen oder bei Erneuerungs-, Unterhalts- oder Reparaturarbeiten vorübergehend auch ganz unterbrechen.</p> <p><sup>3</sup> Sie sorgt dafür, dass die Unterbrüche oder Einschränkungen die Bezügerversorgung nicht unverhältnismässig belasten. Sie kündigt Einschränkungen oder Unterbrüche wenn vorhersehbar vorher an und sprechen sich mit den Wasserbezügern (Kommunikation durch Gemeinden) ab.</p>
Ausschluss von Entschädigungsansprüchen	<p><b>Artikel 8</b> Die Parteien schliessen Entschädigungsansprüche wegen verminderter Qualität und Menge des gelieferten Trinkwassers und Unterbrüchen oder Einschränkungen der Wasserlieferung aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.</p>

## 2. Technische Bestimmungen

Wasserabgabestellen, Druck, Leistung	<p><b>Artikel 9</b></p> <p><sup>1</sup> Die Anschlussstellen für die Wasserabgabe befinden sich an der Austrittsstelle des gemeinsamen WW z'Hof gemäss Plan im Anhang 1.</p> <p><sup>2</sup> Die Abgabeleistung an den Wasserabgabestellen richtet sich nach dem Wasserbedarf, welcher von den Speicheranlagen Thommeten (Oberdorf) und Kalchofen (Niederdorf) an die Steuerungen der Wasserversorgungen gemeldet wird und beträgt maximal:</p> <p>50 m<sup>3</sup>/h für die Abgabe vom gemeinsamen WW z'Hof an die WV Niederdorf (entsprechend der Nennleistung der Aufbereitungsanlage) sowie</p> <p>50 m<sup>3</sup>/h für die Abgabe vom gemeinsamen PW Nordanschluss an die WV Oberdorf (entsprechend der maximalen Pumpleistung des Pumpwerks).</p> <p><sup>3</sup> Die Wasserversorgungen (WW z'Hof und PW Nordanschluss) verpflichten sich, das Trinkwasser mit dem erforderlichen Abgabedruck bereitzustellen.</p>
Verbindungsanlagen, Wassermessung	<p><b>Artikel 10</b></p> <p><sup>1</sup> Ab der Wasserabgabestelle WW z'Hof unterhalten die Wasserversorgungen eigene Leitungen bis zu den Reservoirs Kalchofen und Thommeten bzw. zu den Dorfnetzen. Ab der Wasserabgabestelle PW Nordanschluss wird das Wasser durch das Netz WV Niederdorf bis zur definierten Übergabestelle mit Messeinrichtung zum Netz WV Oberdorf geleitet. Die definierte Übergabestelle mit Messeinrichtung gehört technisch zum PW Nordanschluss.</p> <p><sup>2</sup> Die Wasserversorgungen (WW z'Hof und PW Nordanschluss) messen an den Wasserabgabestellen das bezogene Wasser. Die Messung ist so einzurichten, dass der Lieferumfang gemäss Artikel 4 und 5 kontrolliert werden kann. Die Wasserversorgungen geben den Vertretern der Partnerversorgung das jederzeitige Zutrittsrecht zu den Messstellen.</p> <p><sup>3</sup> Die Übertragung der Messwerte in die Leitzentralen der Vertragsparteien und die dafür notwendigen Installationen in den Messschächten und in den Leitzentralen sind Sache jeder Vertragspartei.</p> <p><sup>4</sup> Jedem Vertragspartner ist es zu Kontrollzwecken jederzeit freigestellt, Ablesungen am Wassermesser vorzunehmen. Ferner kann jede Partei eine Überprüfung der Messeinrichtungen verlangen, wobei für nicht periodische Prüfungen diejenige Partei die Kosten übernimmt, welche das Ergebnis der Prüfinstanz ins Unrecht setzt.</p> <p><sup>5</sup> Steht fest, dass eine Messeinrichtung nicht oder fehlerhaft funktioniert hat, wird der Verbrauch wie folgt ermittelt:</p> <p>Für den Zeitraum der fehlerhaften oder ausgefallenen Messung wird der Tagesdurchschnittswert des letzten Monats, in welchem die Messung mutmasslich noch korrekt funktionierte, beigezogen.</p> <p><sup>6</sup> Die für den Wasserverbrauch verbauten Wasserzähler (MID) sind gemäss Richtlinien und Empfehlungen SVGW zu warten und zu eichen.</p>

## 3. Dienstbarkeiten (Personaldienstbarkeiten)

Wasserbezugsrechte Gemeinde Niederdorf	<p><b>Artikel 11</b></p> <p><sup>1</sup> Die Einwohnergemeinde Oberdorf BL, als Eigentümerin der Parzellen Nr. 515 und 524, Grundbuch Oberdorf BL (WW z'Hof), räumt der Einwohnergemeinde Niederdorf Wasserbezugsrechte für Trinkwasser ein. Diese Wasserbezugsrechte sind im Grundbuch der Gemeinde Oberdorf BL als Personaldienstbarkeiten wie folgt einzutragen:</p>
---	---

Auf Parzelle Nr. 515:

Last: Wasserbezugsrecht für Trinkwasser gemäss Beleg  
 zugunsten der Einwohnergemeinde Niederdorf, UID CHE-115.093.034  
 berechnete Person: Einwohnergemeinde Niederdorf, UID CHE-115.093.034

Auf Parzelle Nr. 524:

Last: Wasserbezugsrecht für Trinkwasser gemäss Beleg  
 zugunsten der Einwohnergemeinde Niederdorf, UID CHE-115.093.034  
 berechnete Person: Einwohnergemeinde Niederdorf, UID CHE-115.093.034

<sup>2</sup> Die Einwohnergemeinde Oberdorf BL, als Eigentümerin der Parzelle Nr. 1392, Grundbuch Oberdorf BL (Reservoir Thommeten), räumt der Einwohnergemeinde Niederdorf überdies ein Wasserbezugsrecht für Löschwasser im Rahmen der Löschwasserversorgung Niederdorf ein. Dieses Wasserbezugsrecht ist im Grundbuch der Gemeinde Oberdorf BL als Personaldienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Auf Parzelle Nr. 1392:

Last: Wasserbezugsrecht für Löschwasser gemäss Beleg  
 zugunsten der Einwohnergemeinde Niederdorf, UID CHE-115.093.034  
 berechnete Person: Einwohnergemeinde Niederdorf, UID CHE-115.093.034

<sup>3</sup> Diese Dienstbarkeiten sind übertragbar und werden auf die Dauer der Existenz der Anlagen und deren allfälligen Ersatz eingeräumt.

<sup>4</sup> Die Eintragung dieser Dienstbarkeiten im Grundbuch wird hiermit beantragt.

**Artikel 12**

Wasserbezugsrecht  
 Gemeinde Oberdorf

<sup>1</sup> Die Einwohnergemeinde Niederdorf BL, als Eigentümerin der Parzelle Nr. [●] (PW Nordanschluss), Grundbuch Niederdorf BL, räumt der Einwohnergemeinde Oberdorf ein Wasserbezugsrecht ein.

<sup>2</sup> Dieses Wasserbezugsrecht ist im Grundbuch der Gemeinde Niederdorf BL als Personaldienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Auf Parzelle Nr. [●]:

Last: Wasserbezugsrecht für Trinkwasser gemäss Beleg  
 zugunsten der Einwohnergemeinde Oberdorf, UID CHE-115.093.063  
 berechnete Person: Einwohnergemeinde Oberdorf, UID CHE-115.093.063

<sup>3</sup> Diese Dienstbarkeit ist übertragbar und wird auf die Dauer der Existenz der Anlage und deren allfälligen Ersatz eingeräumt.

<sup>4</sup> Die Eintragung dieser Dienstbarkeiten im Grundbuch wird hiermit beantragt.

**Artikel 13**

Nebenleistungspflichten

Es gelten die Nebenleistungspflichten gemäss den Bestimmungen dieses Vertrags.

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### 4.1 Wasserwerk z'Hof (WW z'Hof)

Erstellung neues Wasserwerk z'Hof	<p><b>Artikel 14</b></p> <p><sup>1</sup>Die beiden Einwohnergemeinden sind Bauherrinnen und hälftige Besitzerinnen des neuen Wasserwerks z'Hof (WW z'Hof) und beteiligen sich hälftig an den Investitionskosten.</p> <p><sup>2</sup> Die Beschaffung des für den Bau des neuen Wasserwerks z'Hof erforderlichen Kapitals ist Sache beider Einwohnergemeinden.</p>
Bauabrechnung	<p><b>Artikel 15</b></p> <p>Die Bauabrechnung ist unmittelbar nach Fertigstellung des neuen Wasserwerks z'Hof durch die Gemeinde Oberdorf zu erstellen.</p>
Kapitalkosten Investition	<p><b>Artikel 16</b></p> <p><sup>1</sup> Die Kapitalkosten (Abschreibungs- und Verzinsungskosten) werden durch beide Einwohnergemeinden separat gehandhabt und fliessen nicht in eine gemeinsame Rechnung ein, sondern werden durch die jeweilige Partei eigenständig gehandhabt.</p>
Betriebs-, Wartungs-, und Unterhaltskosten	<p><b>Artikel 17</b></p> <p><sup>1</sup> Betreiberin des gemeinsamen WW z'Hof ist die Betriebskommission WW z'Hof und PW Nordanschluss. Diese setzt sich zusammen aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den Brunnenmeistern der beiden Gemeinden.</li> <li>- den Leitern Bauwesen der beiden Gemeinden.</li> <li>- den ressortverantwortlichen Gemeinderäten der beiden Gemeinden.</li> </ul> <p>Die gemäss Vorschriften des Bundes, Kantons und der Herstellerfirmen erforderlichen Unterhalts- und Wartungsarbeiten sind von der Betriebskommission im Rahmen des Budgets auszuführen oder zu veranlassen.</p> <p><sup>2</sup> Die effektiven jährlichen Kosten für Betrieb (inkl. Verwaltungsaufwand), Wartung und Unterhalt des gesamten Wasserwerks z'Hof und dessen Einrichtungen, werden zwischen der WV Niederdorf und Oberdorf nach jeweiligem Wasserbezug aufgeteilt. Für das Quellwasser z'Hof beider Einwohnergemeinden, welches vollumfänglich zur Wassergewinnung Schnittstelle Produktionsanlage zur Verfügung gestellt wird, erfolgt keine Verrechnung.</p> <p><sup>3</sup> Die Betriebskommission WW z'Hof und PW Nordanschluss bzw. die Standortgemeinde Oberdorf kann von der WV Niederdorf quartalsweise Akontozahlungen für die Unterhaltskosten erheben.</p> <p><sup>4</sup> Die Betriebskommission WW z'Hof und PW Nordanschluss bzw. die Standortgemeinde Oberdorf erstellt die definitive Abrechnung bis 15. Februar des auf das Rechnungsjahr folgenden Jahres.</p> <p><sup>5</sup> Die Betriebskommission WW z'Hof und PW Nordanschluss bzw. die Standortgemeinde Oberdorf erstellt bis 30.06. ein Budget über die zu erwartenden Kosten im folgenden Rechnungsjahr.</p>
Zukünftige Investitionen	<p><b>Artikel 18</b></p> <p><sup>1</sup> Investitionen bedürfen der Zustimmung der Gemeinderäte von Niederdorf und Oberdorf.</p> <p><sup>2</sup> Die Kostenaufteilung zwischen der WV Niederdorf und Oberdorf erfolgt gemäss Artikel 14.</p>

## 4.2 Pumpwerk Bachmatten (PW Nordanschluss)

Kosten Ausbau PW Nord	<p><b>Artikel 19</b></p> <p><sup>1</sup> Die beiden Einwohnergemeinden sind Bauherrinnen und hälftige Besitzerinnen des neuen Pumpwerk Bachmatten (PW Nordanschluss) und beteiligen sich hälftig an den Investitionskosten.</p> <p><sup>2</sup> Die Beschaffung des für den Bau des PW Nordanschluss sowie der erforderlichen Werkleitungen und Anlagen erforderlichen Kapitals ist Sache beider Einwohnergemeinden.</p>
Bauabrechnung	<p><b>Artikel 20</b></p> <p>Die Bauabrechnung ist unmittelbar nach Fertigstellung des Ausbaus PW Nord die Gemeinde Niederdorf zu erstellen.</p>
Kapitalkosten Investition	<p><b>Artikel 21</b></p> <p><sup>1</sup> Die Kapitalkosten (Abschreibungs- und Verzinsungskosten) werden durch beide Einwohnergemeinden separat gehandhabt und fliessen nicht in eine gemeinsame Rechnung ein, sondern werden durch die jeweilige Partei eigenständig gehandhabt.</p>
Betriebs-, Wartungs-, und Unterhaltskosten	<p><b>Artikel 22</b></p> <p><sup>1</sup> Betreiberin des gemeinsamen PW Nordanschluss ist die Betriebskommission WW z'Hof und PW Nordanschluss. Diese setzt sich zusammen aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den Brunnenmeistern der beiden Gemeinden.</li> <li>- den Leitern Bauwesen der beiden Gemeinden.</li> <li>- den ressortverantwortlichen Gemeinderäten der beiden Gemeinden.</li> </ul> <p>Die gemäss Vorschriften des Bundes, Kantons und der Herstellerfirmen erforderlichen Unterhalts- und Wartungsarbeiten sind von der Betriebskommission im Rahmen des Budgets auszuführen oder zu veranlassen.</p> <p><sup>2</sup> Die effektiven jährlichen Kosten für Betrieb (inkl. Verwaltungsaufwand), Wartung und Unterhalt des gesamten Pumpwerks und dessen Einrichtungen, werden anhand der vom Statistischem Amt BL erfassten Einwohnerzahl (Stand per 30.09) des jeweiligen Rechnungsjahres auf die Einwohnergemeinden verteilt.</p> <p><sup>3</sup> Die Betriebskommission WW z'Hof und PW Nordanschluss bzw. die Standortgemeinde Niederdorf kann von der WV Oberdorf quartalsweise Akontozahlungen für die Unterhaltskosten erheben.</p> <p><sup>4</sup> Die Betriebskommission WW z'Hof und PW Nordanschluss bzw. die Standortgemeinde Niederdorf erstellt die definitive Abrechnung bis 15. Februar des auf das Rechnungsjahr folgenden Jahres.</p> <p><sup>5</sup> Die Betriebskommission WW z'Hof und PW Nordanschluss bzw. die Standortgemeinde Niederdorf erstellt bis 30.06. ein Budget über die zu erwartenden Kosten im folgenden Rechnungsjahr.</p>
Zukünftige Investitionen	<p><b>Artikel 23</b></p> <p><sup>1</sup> Investitionen bedürfen der Zustimmung der Gemeinderäte von Niederdorf und Oberdorf.</p> <p><sup>2</sup> Die Kostenaufteilung zwischen der WV Niederdorf und Oberdorf erfolgt gemäss Artikel 19.</p>

### 4.3 Reservoir Thommeten

Entschädigung  
Wasserbezugsrecht  
für Löschwasser

#### Artikel 24

<sup>1</sup> Für die Gewährung des Wasserbezugsrechts für Löschwasser im Rahmen der Löschwasserversorgung der Gemeinde Niederdorf aus dem Reservoir Thommeten entrichtet die Einwohnergemeinde Niederdorf eine jährliche Entschädigung von CHF 6'615.-- (in Worten sechstausendsechshundertfünfzehn Schweizerfranken) exkl. MwSt. indexiert nach BKI.

<sup>2</sup> Die Entschädigung ist jeweils per 15. Februar des auf das Rechnungsjahr folgenden Jahres zahlbar.

<sup>3</sup> Der Unterhalt des Reservoirs Thommeten erfolgt durch die Grundeigentümerin Einwohnergemeinde Oberdorf auf deren Kosten.

<sup>4</sup> Die Dienstbarkeitsbelastete gestattet der dienstbarkeitsberechtigten Einwohnergemeinde Niederdorf bzw. den von ihr beauftragten Personen den ungehinderten Zugang zum Grundstück für das Wasserbezugsrecht.

### 5. Schlussbestimmungen

Vertragsdauer,  
Kündigung

#### Artikel 25

<sup>1</sup> Dieser Vertrag gilt auf unbestimmte Zeit. Die Vertragsparteien können diesen Vertrag erstmals nach Ablauf von 50 (fünfzig) Jahren mit einer Kündigungsfrist von drei (3) Jahren auf das Ende eines Kalenderjahres oder in beidseitigem Einverständnis kündigen.

<sup>2</sup> Änderungen dieses Vertrages durch gemeinsame Übereinkunft bedürfen der öffentlichen Beurkundung.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Änderungen dieses Vertrages durch gerichtliches Urteil.

Rechtsnachfolge

#### Artikel 26

<sup>1</sup> Die Vertragsparteien sind berechtigt und verpflichtet, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger mit Weiterüberbindungspflicht zu übertragen, der in gleicher Weise wie der Rechtsvorgänger die Wasserversorgung betreibt und über die erforderlichen personellen, technischen und finanziellen Mittel hierzu, insbesondere auch für die Erfüllung dieses Vertrages, verfügt. Ein solcher Rechtsnachfolger tritt automatisch in die Rechte und Pflichten dieses Vertrags ein.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt eine Neuordnung der Trägerschaft von Wasserversorgungen durch das übergeordnete öffentliche Recht.

Streitigkeiten

#### Artikel 27

<sup>1</sup> Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheiden die Verwaltungsjustizbehörden. Es gelten die Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft (VwVG).

<sup>2</sup> Bis zur rechtskräftigen Erledigung eines Rechtsstreites dürfen weder die Wasserlieferungen, noch die Bezahlung der bezogenen Leistungen sistiert werden.

Zustimmung  
Gemeindeversamm-  
lung

#### Artikel 28

<sup>1</sup> Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Oberdorf BL hat mit vorliegendem Protokollauszug vom [Datum] der [Anzahl] Gemeindeversammlung vom [Datum] das vorliegende Rechtsgeschäft genehmigt.

<sup>2</sup> Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Niederdorf hat mit vorliegendem Protokollauszug vom [Datum] der [Anzahl] Gemeindeversammlung vom [Datum] das vorliegende Rechtsgeschäft genehmigt.

#### Artikel 29

Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt per Eintragung im Grundbuch (Tagebuch) in Kraft.

#### Artikel 30

Beginn der Wasserlieferungen

Der Beginn der gegenseitigen Wasserlieferungen nach den Vorgaben dieses Vertrags erfolgt mit der Inbetriebnahme des WW z'Hof (xx.xx.202x) bzw. mit der Inbetriebnahme des PW Nord (xx.xx.202x). Der Wasserbezug für Löschwasser aus dem Reservoir Thommeten erfolgt ab sofort.

#### Artikel 31

Keine weiteren Abreden

Die Vertragsparteien erklären auf die ausdrückliche Frage hin, dass sie hinsichtlich des Entgeltes für die hierunter vereinbarten Leistungen und Gewährung von Dienstbarkeiten ausserhalb dieses Vertrages keine weiteren Abreden getroffen haben.

#### Artikel 32

Beurkundungs- und Grundbuchgebühren

Die Gebühren für diese Beurkundung werden von den eingangs aufgeführten Vertragsparteien je zur Hälfte getragen. Gemäss § 9 Abs. 1 GebV sind sie jedoch von der Grundbuchgebühr grundsätzlich befreit.

#### Artikel 33

Eintragungs-ermächtigung

Der instrumentierende Notar wird hiermit beauftragt und ermächtigt, beim Grundbuchamt, die Eintragung der Dienstbarkeiten vorzunehmen.

#### Artikel 34

Identität und Handlungsfähigkeit

Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter haben sich durch gültigen Ausweis identifiziert. Nach den gemachten Wahrnehmungen erscheinen die Parteien bzw. deren Vertreter als handlungsfähig. Sie erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder irgendwelche Einschränkungen ihrer Handlungsfähigkeit bestehen noch Verfahren zur Einschränkung der Handlungsfähigkeit im Gange sind.

\* \* \*

DIESE ÖFFENTLICHE URKUNDE über einen Dienstbarkeitsvertrag wird nach geschehener Lesung von den Vertragsparteien bzw. deren Vertreter als vollständig und richtig abgefasst genehmigt und unterzeichnet, worauf der Notar sie unter Beifügung des Notariatsstempels ebenfalls unterzeichnet und datiert.

Liestal, den

**Die Vertragsparteien:**

**Einwohnergemeinde Oberdorf**

.....  
Piero Grumelli  
Gemeindepräsident

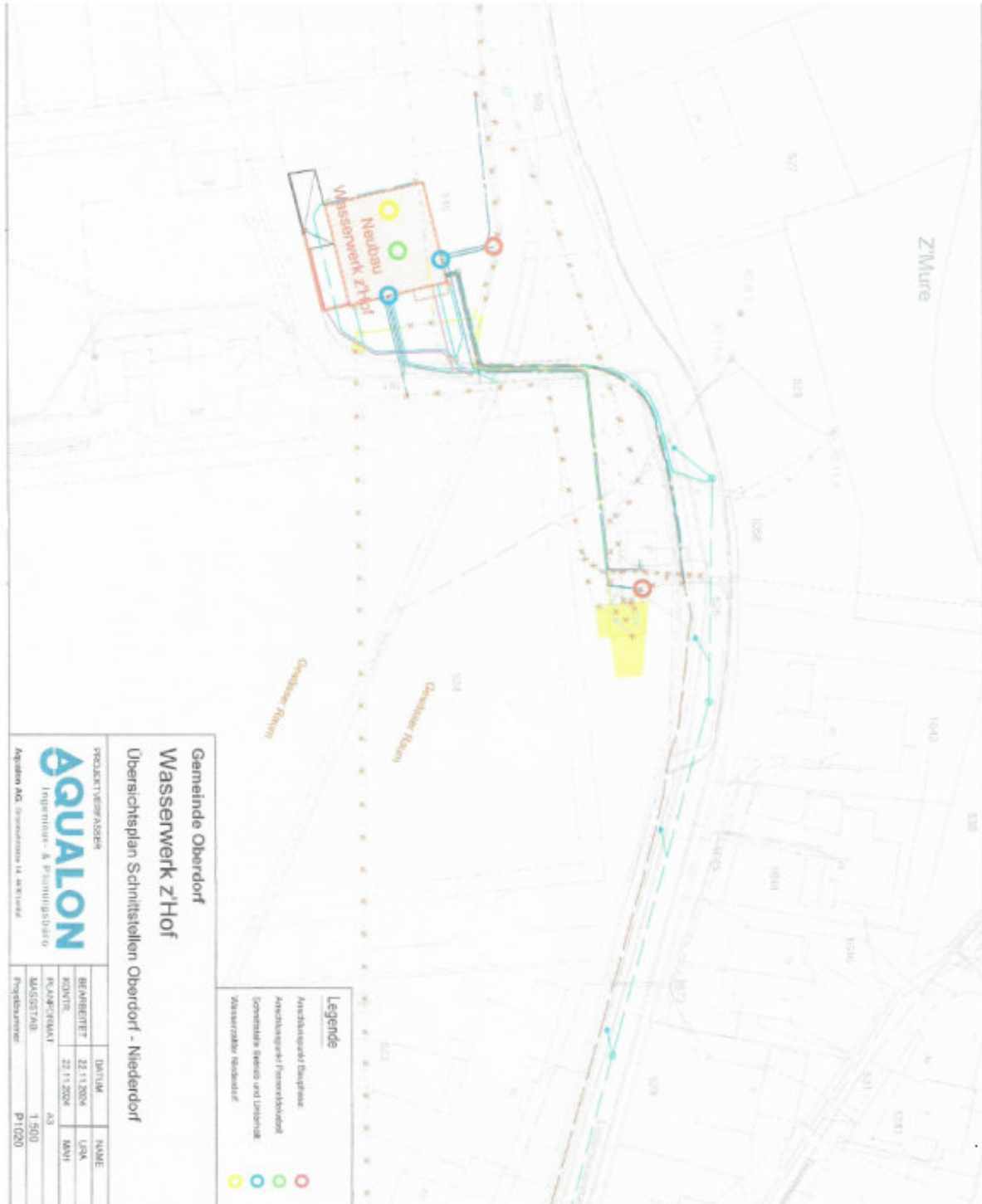
.....  
Rikita Senn  
Gemeindevorwallerin

**Einwohnergemeinde Niederdorf**

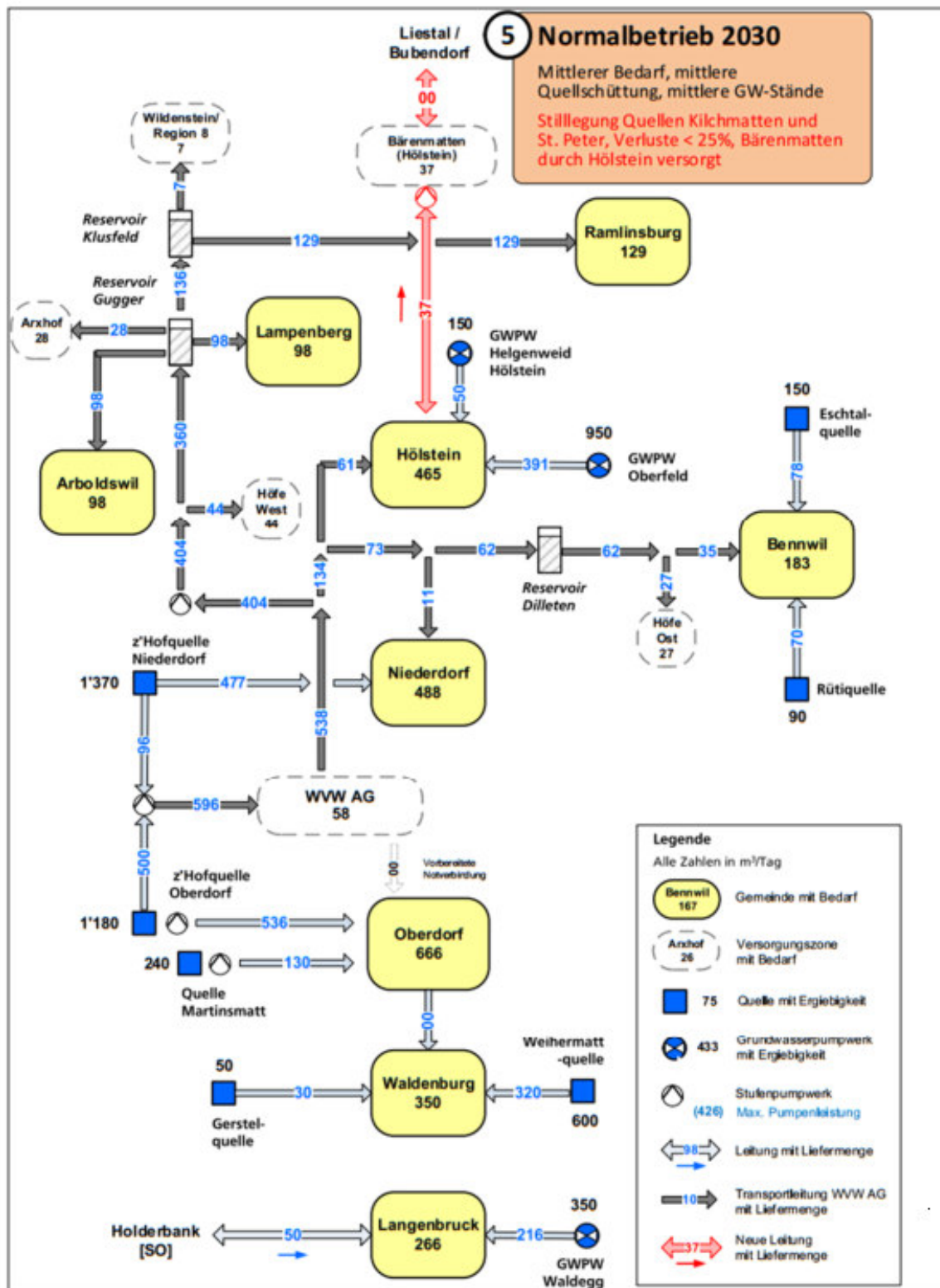
.....  
Martin Zürcher  
Gemeindepräsident

.....  
Philipp Thüning  
Gemeindevorwaller

### Anhang 1 – Übersichtsplan



Anhang 2 – Planung 2030



Voraussichtliche mittlere Wasserbezugs-mengen (Normalbetrieb) im Jahr 2030. Auszug aus der regionalen Planung vom 15. Mai 2019 (Sutter AG / AUE)

### **Anhang 3 – Konzept zur Trinkwasserversorgung in schweren Mangellagen für die Gemeinden Oberdorf und Niederdorf**

(gemäss Verordnung über die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in schweren Mangellagen (VTM) vom 19. August 2020)

[folgt]

## Anhang 4 – Situationsplan Reservoir Thommeten, Massstab 1:500

[folgt]

**Die Gemeinderäte Oberdorf und Niederdorf haben folgendes beschlossen:**

1. Niederdorf beteiligt sich zur Hälfte an den Investitionskosten des neuen gemeinsamen Wasserwerks z'Hof Oberdorf von total CHF 4'020'000.00 mit einem Betrag von CHF 2'010'000.00. Die effektiven jährlichen Kosten für Betrieb (inkl. Verwaltungsaufwand), Wartung und Unterhalt werden zwischen der WV Niederdorf und Oberdorf nach jeweiligem Wasserbezug aufgeteilt.
2. Oberdorf beteiligt sich zu zur Hälfte an den Investitionskosten des gemeinsamen Schachtbauwerks Bachmatten (Nordanschluss) von total CHF 300'000.00 mit einem Betrag von CHF 150'000.00. Die effektiven jährlichen Kosten für Betrieb (inkl. Verwaltungsaufwand), Wartung und Unterhalt werden anhand der vom Statistischen Amt BL erfassten Einwohnerzahl (Stand per 30.09.) des jeweiligen Rechnungsjahres auf die Gemeinden verteilt.
3. Die gemeinsam zu je 50 % finanzierten Bauwerke (Wasserwerk z'Hof Oberdorf und Schachtbauwerk Bachmatten, Nordanschluss) sind nach Fertigstellung zu je 50 % im Besitz der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf.
4. Der Grund und Boden, der für die Bauwerke benötigt wird, wird durch die Gemeinde als Besitzerin kostenlos zur Verfügung gestellt.
5. Die Steuerung der Trinkwasserversorgung gehört zur gemeinsamen Produktionsanlage und wird somit zu je 50 % der Errichtungskosten getragen und gehört dann beiden Gemeinden zu je 50 % (die Steuerung der Gemeindewasserversorgung ist hingegen Aufgabe der einzelnen Gemeinde).
6. Die Abschreibungs- und Verzinsungskosten der Kapitalaufnahmen der beiden Gemeinden fliessen nicht in die gemeinsame Rechnung der beiden Bauwerke ein, sondern werden durch die jeweilige Gemeinde eigenständig gehandhabt.
7. Für das Quellwasser z'Hof beider Gemeinden, welches vollumfänglich zur Wassergewinnung Schnittstelle Produktionsanlage zur Verfügung gestellt wird, erfolgt keine Verrechnung.
8. Der «Ausgangs-Wasserpreis» der gemeinsamen Produktionsanlage ist für beide Gemeinden immer derselbige in gleicher Höhe.
9. In der neu zu schaffenden Betriebskommission sind jeweils der verantwortliche Brunnenmeister, der Leiter Bauwesen und der ressortverantwortliche Gemeinderat der beiden Gemeinden vertreten, welche jährlich z. H. der beiden Gemeinderäte das Budget, Rechnung und die Investitionen gemäss dem Stand der Technik SVGW beantragen.
10. Die Gemeinden Oberdorf und Niederdorf regeln die Investitionen, den Unterhalt, den Wasserbezug und die Nutzung der Bauwerke im «Vertrag betreffend die Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf mit Errichtung von Dienstbarkeiten».

---

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung,

1. für die 50 % Beteiligung am Wasserbauwerk z'Hof Oberdorf einen Kredit von CHF 2'010'000.00 zu genehmigen.
2. den Vertrag betreffend die Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf mit Errichtung von Dienstbarkeiten zu genehmigen.

## Traktandum 4

### Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin»

#### inkl. Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

---

#### Ausgangslage

Für den Betrieb der Feuerwehr und die Erreichung der Schutzziele sind die Einwohnergemeinden zuständig. Die 2003 aus den Ortsfeuerwehren Hölstein, Niederdorf, Lampenberg und Bennwil entstandene Verbundfeuerwehr Frenke stellt die Erfüllung des Grundeinsatzes sicher. Falls nötig, wird sie von der Stützpunkfeuerwehr unterstützt. Dank des Verbunds können für alle beteiligten Gemeinden das Tagespikett gesichert, Doppelspurigkeiten behoben und Kosten gesenkt werden.

Personell ist die Feuerwehr Frenke gut aufgestellt, ebenso genügt der Materialbestand. Doch bezüglich der Magazine besteht seit längerem Handlungsbedarf, mittlerweile wird er vom kantonalen Feuerwehrinspektorat beider Basel (FWIbB) anlässlich des Inspektionsberichts 2025 als dringlich eingestuft. Die Feuerwehr Frenke betreibt drei Magazinstandorte (Bennwil, Hölstein, Lampenberg), was mit grossem Personal- und Zeitaufwand verbunden ist. Zudem entsprechen sie nicht mehr heutigen Standards.

Die Gemeinderäte der Feuerwehr Frenke beschlossen aufgrund der Dringlichkeit, die Magazinprobleme prioritär zu verfolgen. Diesen Sommer wurde zudem der Kontakt zu den Gemeinden der Feuerwehr «Zweckverbund WOLF» (Waldenburg, Oberdorf, Liedertswil) zwecks Zusammenschlusses gesucht. Erste Austausch zeigen seitens WOLF grosses Interesse.

#### Erwägungen / Projektprozess

Zum Projektauftrag gehörte, zur künftigen Sicherstellung des Grundauftrags verschiedene Lösungsoptionen inklusive organisatorischer und finanzieller Auswirkungen, Vor- und Nachteile aufzuzeigen. Dabei sollte stets die Option für eine sehr enge Zusammenarbeit bis Fusion mit WOLF erhalten bleiben.

Es wurden drei Standorte für ein neues Magazin eruiert:

#### Variante 1: Niederdorf, Parzelle 912 Bachmatten

Das Magazin wird durch einen Investor auf einer Einstellhalle errichtet und an die Verbundgemeinden vermietet. Demnach entstehen ausser den Einrichtungen keine Investitionskosten. Die Räume und der Platzbedarf wurden in Zusammenarbeit mit dem FWIbB entsprechend dem Anforderungsprofil ausgearbeitet und definiert. Die zu mietende Gesamtfläche wurde in einer Erstberechnung auf ca. 1'400 m<sup>2</sup> geschätzt. Sie ist aufgeteilt in Fahrzeughalle, Vorplatz, Parkplätze, Garderoben, Sanitäreinrichtungen, Logistikräume usw. Aufgrund der Rohplänen wurde ein jährlicher Mietzins von ca. CHF 200'000 inkl. Nebenkosten als Verhandlungsbasis angenommen. Einmalig entstehen zudem über ein bis zwei Jahre verteilt Investitionskosten von rund CHF 150'000 für Material und Möblierung.

#### Variante 2: Niederdorf, Lampenbergstrasse 10

Magazinbau durch die Gemeinde Niederdorf, Vermietung an die Verbundgemeinden. Das bestehende Wohnheim inklusive Umgebung ist in Kantonsbesitz. Zeithorizont bis zum Erwerb ist ca. 2027. Danach muss die Liegenschaft umgebaut, die Halle neu errichtet werden. Der Totalaufwand beruht auf reinen Schätzungen und bewegt sich im Rahmen von CHF 2'506'000 bis 3'000'000. Die Vorplätze und Parkplätze sind in dieser Schätzung noch nicht berücksichtigt. Der jährliche Mietzins beträgt geschätzt ca. CHF 200'000 inkl. Nebenkosten. Auch in diesem Fall entstehen über ein bis zwei Jahre verteilt Kosten von rund CHF 150'000 für Material und Möblierung.

#### Variante 3: Erwerb von Gewerbeland

Erwerb von Gewerbeland und Errichtung eines Magazinneubaus im Raum Bachmatten. Aufgrund der

unverhältnismässig hoch erscheinenden Investitionen und der Tatsache, dass Gewerbebauland sehr rar ist, wurde diese Variante zurückgestellt.

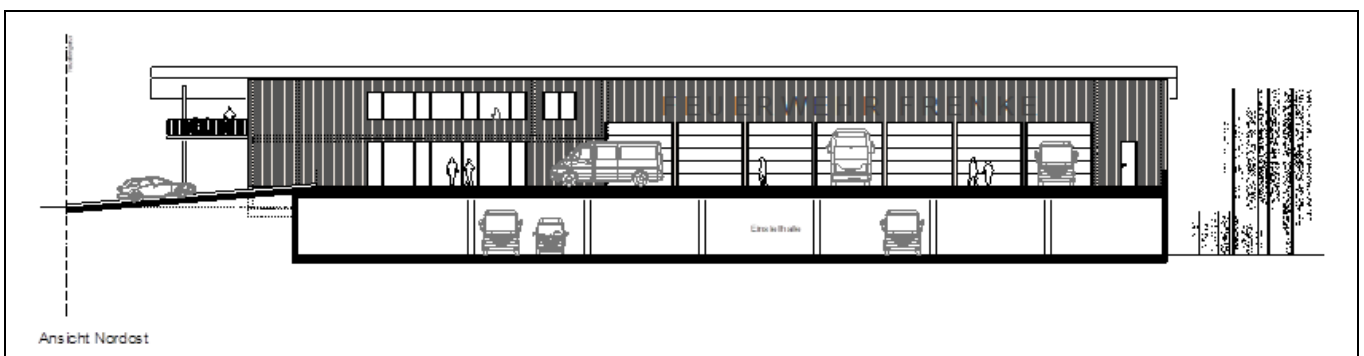
Parallel zu den obgenannten Abklärungen fand eine Prüfung des Zusammenschlusses mit der Stützpunkt- und Regionalfeuerwehr Liestal (SRFWL) statt. Auch in dieser Variante müsste im Waldenburtal weiterhin eine Feuerwache betrieben werden. Diese Aussenwache muss in Zusammenarbeit mit der Hauptwache der SRFWL den Grundauftrag sicherstellen. Die Kosten erhöhen sich bei dieser Variante massiv, sind aber als Vollkosten zu betrachten (keine Investitionen für Fahrzeugkäufe usw.) und laut SRWL stabil. Dies bedeutet im Gegenzug auch, dass keine Kostenreduktion zu erwarten ist. Jede der jetzigen Verbundgemeinden würde aufgrund der Bevölkerungsgrösse eine von fünfzehn Stimmen erhalten, womit die Mitsprachemöglichkeit der Gemeinden stark abnimmt. Zudem wäre diese Lösung - einmal vollzogen - kaum rückgängig zu machen.

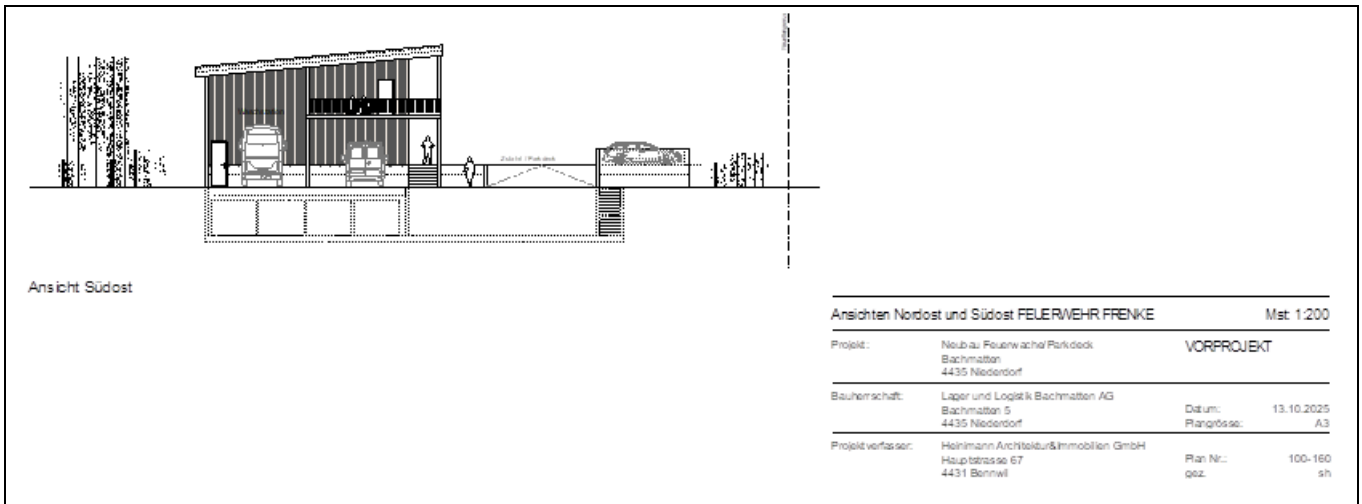
Nachfolgende Kostenvergleiche zwischen Ist-Zustand, künftiger Einmietung (=Zukunft Frenke) und Anschluss an Liestal (=Beitrag SRFWL) zeigen deutlich, dass es künftig teurer wird, egal welche Variante umgesetzt wird. Die bisherigen Mietkosten waren bisher einerseits extrem günstig, andererseits wurde im Hinblick auf erwartete Veränderungen seit Jahren auch bei den Investitionen erheblich gespart.

	Aufwand 2023	Aufwand Zukunft Frenke	Beitrag SRFWL	Differenz Zukunft Frenke zu SRFWL
Bennwil	CHF 48'383.62	CHF 72'822.12	CHF 66'769.17	CHF 6'052.95
Hölstein	CHF 132'137.84	CHF 195'375.62	CHF 260'883.62	CHF -65'508.00
Lampenberg	CHF 40'842.21	CHF 61'690.52	CHF 55'640.98	CHF 6'049.54
Niederdorf	CHF 101'329.43	CHF 150'269.42	CHF 175'728.73	CHF -25'459.31
<b>Alle Gemeinden</b>	<b>CHF 322'693.11</b>	<b>CHF 480'157.68</b>	<b>CHF 559'022.50</b>	<b>CHF -78'864.82</b>

Sowohl die Projektgruppe wie auch die vier Gemeinderatsgremien kamen zur klaren Favorisierung der Variante 1 (Bachmatten). Daher wurde diese Variante weiter ausgearbeitet.

Beim Investor handelt es sich um die Firma «Lager und Logistik Bachmatten AG» aus Niederdorf. Sie wird über einer durch sie genutzten Einstellhalle ein von der Strasse her ebenerdig zugängliches, zweistöckiges Feuerwehrmagazin bauen. Nebst der eigentlichen Halle für Feuerwehrautos sind Umkleekabinen mit genügender Anzahl Sanitäranlagen, Material-, Arbeits- und Sitzungsräumen usw., wie auch bedarfsgerechte Aussenflächen vorgesehen. Die Sitzungszimmer sind vom Feuerwehrbetrieb getrennt nutzbar und somit auch für Schulungen des Zivilschutzes usw. nutzbar. Die baulichen Gegebenheiten punkto Innen- und Aussenflächen, Zu- und Wegfahrt, Lagerräumen, Ausrüstung, Flächenbedarf usw. sind mit den kantonalen Anforderungen an Feuerwehrmagazine abgeglichen.





Bezüglich des Mietvertrages wurden aufgrund der überarbeiteten Pläne folgende Eckdaten ausgehandelt: Jährlicher Mietzins von maximal CHF 186'185 über eine fixe Dauer von 10 Jahren. Danach besteht eine gegenseitige Kündigungsfrist von 5 Jahren. Somit beträgt die Gesamtmietdauer insgesamt 15 Jahre.

Unabhängig von den Mietzinsen, doch in engem Zusammenhang mit einem neuen Magazin fallen auf den Bezug hin über ein bis zwei Jahre verteilt Investitionskosten von rund CHF 135'000 an. Diese fließen in den ordentlichen Budgetprozess ein.

### Weiteres Vorgehen

Gemäss geltendem Vertrag über die Verbundfeuerwehr Frenke, fällt die Anmietung von Magazinen in die Kompetenz der Feuerwehrkommission, respektive der Gemeinderäte der beteiligten Gemeinden. Der vorliegende Fall ist allerdings speziell, da die Kosten hoch und nach Abschluss des Vertrags für 15 Jahre als «gebundene Kosten» dem weiteren Einfluss der Stimmberechtigten entzogen sind. Daher ist der Umfang des Mietvertrags der Bevölkerung vorzulegen. Damit das Mietverhältnis zustande kommt, ist die Zustimmung jeder beteiligten Gemeinde nötig.

Die Fertigstellung des Magazins ist auf Ende 2027 vorgesehen. Parallel zu den baulichen Abläufen wird der sich wieder in Gang befindliche Prozess zur vertieften Zusammenarbeit mit WOLF vorangetrieben.

### Fazit

Mit der gewählten Variante legt der Gemeinderat ein sehr zukunftsgerichtetes Projekt vor. Der Entscheid für eine «eigene Lösung», lässt auch für die Zukunft alle Türen offen. Der Magazinbau entspricht dem in Zusammenarbeit mit dem FWIbB berechneten Platzbedarf sowie den gesetzlichen Vorgaben. Mittels Nutzung von Synergien ist mit diesem Projekt die (für uns im Zentrum stehende) Erweiterung zu einer Talfeuerwehr gewährleistet. Für den Fall eines späteren Zusammenschlusses mit Liestal wird ebenfalls eine ideale Basis gelegt.

Die Mehrkosten für die Gemeinde Niederdorf betragen ca. CHF 49'000.00, welche mit den Feuerwehr-Ersatzabgaben gedeckt werden sollen.



An die  
Einwohnergemeindeversammlung  
vom 15. Juni 2026

## **Bericht zum geplanten neuen Feuerwehrmagazin des Feuerwehrverbundes Frenke**

Sehr geehrte Damen und Herren

### **1. Ausgangslage**

An der Informationsveranstaltung vom 18. August 2025 in Niederdorf haben die Behörden der vier Gemeinden Bennwil, Hölstein, Lampenberg und Niederdorf über das geplante neue Feuerwehrmagazin des Feuerwehrverbundes Frenke auf dem Bachmattenareal in Niederdorf erstmals öffentlich informiert. Verschiedene an diesem Anlass kommunizierte Aussagen und diskutierte Aspekte haben die GRPK der Gemeinde Niederdorf bereits damals veranlasst, sich ebenfalls mit diesem Geschäft etwas näher auseinanderzusetzen und verschiedene Punkte zu analysieren.

Unser Antrag auf Akteneinsicht wurde damals im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung (EGV) vom 24. November 2025 vom Gemeinderat Niederdorf mit dem Verweis auf die noch laufenden Abklärungen in diesem Sachgeschäft abgelehnt.

Das Geschäft wurde sodann an der EGV vom 24. November 2025 unter Traktandum 8 «Projekt Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin» vorgestellt und diskutiert. Der Gemeinderat beantragte der EGV, das Projekt mit der Einmietung im Gewerbegebäude Bachmatten auf der Parzelle 912 GB Niederdorf gemäss Mietvertrag mit maximalen Nettomietkosten von CHF 186'185 jährlich zu genehmigen.

Im Rahmen der an der EGV vom 24. November 2025 geführten Diskussion wurde der Antrag gestellt, dass das Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin» gemäss § 99 Abs. 3 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, SGS 180) an die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) zur Vorberatung zu überweisen und dementsprechend das Geschäft zurückzuweisen sei. Die Versammlung stimmte diesem Rückweisungsantrag mit 68 Ja-Stimmen zu 30 Nein-Stimmen bei 17 Enthaltungen zu.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Beschluss der EGV vom 24. November 2025

## 2. Prüfungsvorgehen und Fragestellungen

Im Nachgang zur EGV vom 24. November 2025 verlangte die GRPK eine umfassende Akteneinsicht. Wir erhielten in der Folge die für unsere Prüfung notwendigen umfangreichen Dokumente zum «Projekt Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin» und bedanken uns an dieser Stelle beim Gemeinderat Niederdorf für die entsprechende Kooperationsbereitschaft.

Zu den Projektunterlagen gehören u. a. Protokollauszüge zu den Beratungen des Gemeinderates, alle Protokolle der verschiedenen Projektarbeitsgruppen «Zukunft Feuerwehr Frenke» der Jahre 2024/2025, Projektunterlagen zum geplanten neuen Magazin mit Einmietung im Gewerbegebäude Bachmatten (*Projekt Lager & Logistik Bachmatten AG, Niederdorf, von Sämi Hubschmid und Doris Fussinger*), diverse Schlussberichte der Projektarbeitsgruppen, alle Präsentationsunterlagen zu der Informationsveranstaltung vom 18. August 2025 in Niederdorf und der EGV vom 24. November 2025, sowie ein Entwurf eines Mietvertrages für das geplante Objekt Bachmatten (5. Entwurf vom 10.11.2025). Im Weiteren haben wir uns mit einem früheren Projekt aus dem Jahre 2019 (Projekt Feuerwehrmagazin «Talfeuerwehr» am Chänelweg in Niederdorf) befasst, welches damals ebenfalls durch die Trägergemeinden der Feuerwehr Frenke in Auftrag gegeben, aber anschliessend nicht mehr weiterverfolgt wurde.

Im Rahmen der Projektarbeiten «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin» wurden auch verschiedene Zusammenschluss- und Kooperationsvarianten geprüft. Konkret ging es dabei um die Prüfung eines Zusammenschlusses mit der Stützpunkt- und Regionalfeuerwehr Liestal (SRFWL) sowie um einen Zusammenschluss zwischen der Feuerwehr Frenke (Gemeinden Bennwil, Hölstein, Lampenberg und Niederdorf) mit der Feuerwehr WOLF (Gemeinden Waldenburg, Oberdorf und Liedertswil). Aus diesem Grund haben wir im Rahmen unserer Prüfarbeiten die Verantwortlichen dieser Organisationen kontaktiert und um ihre Einschätzungen ersucht. Mitte Januar 2026 haben wir in diesem Zusammenhang auf unsere Fragen eine schriftliche Stellungnahme des SRFWL erhalten. Mündliche Absprachen erfolgten mit dem Präsidenten des Zweckverbandes Feuerwehr WOLF. Dabei erhielten wir auch Kenntnis von einem weiteren Austausch-Treffen zwischen der FW Frenke und der FW WOLF Anfang 2026.

Gestützt auf diese umfangreichen Unterlagen und zusätzlichen Abklärungen hat sich die GRPK in der Folge im Wesentlichen auf die nachfolgenden Fragebereiche konzentriert:

- Beurteilung des geplanten neuen Magazins mit Einmietung im Gewerbegebäude Bachmatten (Projekt Lager & Logistik Bachmatten AG, Parzelle 912 GB Niederdorf); insbesondere Beurteilung der entsprechenden Anlagenutzungskosten für die Trägergemeinden der Feuerwehr Frenke.
- Beurteilung möglicher Zusammenschlüsse mit der Stützpunkt- und Regionalfeuerwehr Liestal (SRFWL) resp. mit dem Zweckverband Feuerwehr WOLF.

### 3. Beurteilung des Projekts Bachmatten der Lager & Logistik Bachmatten AG

Der Gemeinderat Niederdorf hat in seinen Erläuterungen zur EGV vom 24. November 2025 festgehalten, dass die im Jahre 2003 aus den Ortsfeuerwehren Hölstein, Niederdorf, Lampenberg und Bennwil entstandene Verbundfeuerwehr Frenke heute personell gut aufgestellt sei, ebenso über einen ausreichenden Materialbestand verfüge, doch bezüglich der Magazine seit längerem ein Handlungsbedarf bestehe.

Die Feuerwehr Frenke betreibt heute drei Magazinstandorte (Bennwil, Hölstein, Lampenberg). Es ist unbestritten, dass diese nicht mehr (oder zumindest teilweise nicht mehr) den heutigen Standards entsprechen. Im Rahmen der Projektarbeiten wurden drei Standorte für ein neues Magazin geprüft:<sup>2</sup>

#### **Variante 1: Niederdorf, Parzelle 912 Bachmatten**

*Das Magazin wird durch einen Investor (Lager & Logistik Bachmatten AG) auf einer Einstellhalle errichtet und an die Verbundgemeinden vermietet. Demnach entstehen ausser den Einrichtungen keine Investitionskosten. Die zu mietende Gesamtfläche wurde in einer Erstabrechnung auf ca. 1'400 m<sup>2</sup> geschätzt. Sie ist aufgeteilt in Fahrzeughalle, Vorplatz, Parkplätze, Garderoben, Sanitäreinrichtungen, Logistikräume. Aufgrund von Rohplänen wurde ein jährlicher Mietzins von ca. CHF 200'000 inkl. Nebenkosten als Verhandlungsbasis angenommen. Einmalig entstehen zudem über ein bis zwei Jahre verteilt Investitionskosten von rund CHF 150'000 für Material und Möblierung.*

#### **Variante 2: Niederdorf, Lampenbergstrasse 10**

*Magazinbau durch die Gemeinde Niederdorf, Vermietung an die Verbundgemeinden. Das bestehende Wohnheim inklusive Umgebung ist in Kantonsbesitz. Zeithorizont bis zum Erwerb ist ca. 2027. Danach muss die Liegenschaft umgebaut, die Halle neu errichtet werden. Der Totalaufwand beruht auf reinen Schätzungen und bewegt sich im Rahmen von CHF 2.5 – 3.0 Mio. Die Vorplätze und Parkplätze sind in dieser Schätzung noch nicht berücksichtigt. Der jährliche Mietzins beträgt geschätzt ca. CHF 200'000 inkl. Nebenkosten. Auch in diesem Fall entstehen über ein bis zwei Jahre verteilt Kosten von rund CHF 150'000 für Material und Möblierung.*

#### **Variante 3: Erwerb von Gewerbeland für die Errichtung eines Magazinneubaus**

*Erwerb von Gewerbeland und Errichtung eines Magazinneubaus im Raum Bachmatten. Aufgrund der unverhältnismässig hoch erscheinenden Investitionen und der Tatsache, dass Gewerbebauland sehr rar ist, wurde diese Variante zurückgestellt.*

Zur Variante 3 möchte die GRPK anfügen, dass bereits im Jahre 2019 ein Projekt «Feuerwehrmagazin Talfeuerwehr» am Chänelweg in Niederdorf im Auftrag der Trägergemeinden der Feuerwehr Frenke im Detail ausgearbeitet wurde. Aufgrund der uns vorliegenden Projektunterlagen hätte unter Berücksichtigung aller Anlagenutzungskosten mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 3 Mio. gerechnet werden müssen. Das Projekt wurde damals nicht mehr weiterverfolgt.

---

<sup>2</sup> Auszüge zitiert aus den Erläuterungen des Gemeinderates für die EGV vom 24. November 2025.

Im Rahmen der Projektarbeiten in den Jahren 2024/2025 favorisierten die Projektgruppen der Feuerwehr Frenke sowie auch die vier Gemeinderatsgremien in der Folge Variante 1 (Bachmatten). Daher wurde diese Variante weiter ausgearbeitet. Vor der Behandlung des Geschäftes an den vier Gemeindeversammlungen im November und Dezember 2025 wurde ein entsprechender Mietvertrag ausgearbeitet.<sup>3</sup> Dieser beinhaltet die folgenden Eckdaten: Jährlicher Mietzins von maximal CHF 186'185 über eine fixe Dauer von 10 Jahren. Danach besteht eine gegenseitige Kündigungsfrist von 5 Jahren. Somit beträgt die Gesamtmietdauer insgesamt 15 Jahre. Auf dieser Grundlage beantragte der Gemeinderat der EGv vom 24. November 2025 das Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin» mit der Einmietung im Gewerbegebäude Bachmatten auf der Parzelle 912 GB Niederdorf gemäss Mietvertrag mit maximalen Nettomietkosten von jährlich CHF 186'185 zu genehmigen.

### Einschätzungen der GRPK

- An der Informationsveranstaltung vom 18. August 2025 wurde der berechnete Mietzins für den durch die Feuerwehr Frenke beanspruchten Teil am Gesamtprojekt Bachmatten noch mit jährlich CHF 200'000 angegeben. Der konkrete Antrag des Gemeinderates an der EGv vom 24. November 2025 beinhaltete sodann für die Einmietung im Gewerbegebäude Bachmatten maximale Nettomietkosten von jährlich CHF 186'185. Die entsprechenden Kosten für die aktuell von der Feuerwehr Frenke beanspruchten Magazine belaufen sich demgegenüber auf etwas über CHF 30'000. Angesichts der Finanzlage der Gemeinde Niederdorf mit einem strukturellen Haushaltsdefizit von einer halben Million Franken stellt sich schon die Frage, ob eine solche Versechsfachung der Anlagenutzungskosten für ein neues Feuerwehrmagazin zu rechtfertigen ist.
- Auch die GRPK anerkennt, dass unabhängig davon, welche Variante zukünftig weiterverfolgt und umgesetzt wird, mit substantiellen Mehrkosten gerechnet werden muss. Denn die bisherigen Mietkosten waren bisher einerseits sehr günstig und andererseits wurde im Hinblick auf erwartete Veränderungen seit Jahren auch bei den Investitionen erheblich gespart.
- Trotzdem erachtet die GRPK die für das Projekt Bachmatten veranschlagten und durch die vier Trägergemeinden in Form von Mietkosten zu refinanzierenden Anlagenutzungskosten für viel zu hoch. Wenn wir den Mietzins von gegen CHF 200'000 kapitalisieren, kommen wir auf ein enorm hohes Investitionsvolumen.

---

<sup>3</sup> Entwurf Mietvertrag (5. Entwurf vom 10.11.2025).

- Wir möchten an dieser Stelle festhalten, dass wir das Projekt des Investors keineswegs kritisieren möchten. Sowohl die Lage (Bachmatten), als auch das Synergiepotential mit dem geplanten Caravan-Parking könnte für die Realisierung eines neuen Feuerwehrmagazins durchaus interessant sein. Doch sind die Mietkosten aufgrund zu hoher Renditevorstellungen und/oder eines zu hohen Investitionsvolumens nach unserer Einschätzung eindeutig zu hoch veranschlagt.
- Von zentraler Bedeutung ist zudem die Frage, wie sich die Feuerwehr Frenke zukünftig auch in struktureller Hinsicht weiterentwickeln soll. Mit Interesse haben wir von den Absichten Kenntnis genommen, dass in der zweiten Jahreshälfte 2025 wieder Kontakt mit den Gemeinden der Feuerwehr WOLF zwecks Zusammenschluss gesucht wurde und Anfang 2026 dazu ein weiteres Austausch-Treffen stattgefunden hat. Wenn nun aber im Antragspapier an die EGV vom 24. November 2025 steht, dass die beantragte Variante 1 (Bachmatten) *«für die Zukunft alle Türen offenlässt»* und *«mittels Nutzung von Synergien mit diesem Projekt die (für uns [Anmerkung: den Gemeinderat] im Zentrum stehende) Erweiterung zu einer Talfeuerwehr gewährleistet ist»*, so werden hier nach Einschätzung der GRPK doch einige wesentliche Aspekte verkannt:
  - Erstens sind wir der Auffassung, dass in der Projektabfolge zuerst die verbindlichen Entscheide eines solchen Zusammenschlusses vorliegen müssten und erst dann über die Infrastruktur der neuen Talfeuerwehr und die Investition in ein neues Feuerwehrmagazin gemeinsame Entscheide fallen sollten und nicht umgekehrt.
  - Zweitens ist es für die Beurteilung des Projekts «Bachmatten» nach unserer Auffassung schon sehr entscheidend, ob die vorstehend erwähnten Investitionssummen und Nettomietkosten für vier Gemeinden (Feuerwehr Frenke) oder für sieben Gemeinden (neue Talfeuerwehr im WB-Tal mit doppelter Bevölkerungszahl im Versorgungsgebiet) anfallen werden.
  - Drittens kritisieren und bedauern wir in diesem Zusammenhang, dass das bereits im Jahre 2019 initiierte Projekt «Zukunft Talfeuerwehr» im Jahre 2022 – anscheinend vorwiegend aus bloss formalen Gründen<sup>4</sup> – zum Stillstand gekommen ist und dadurch wertvolle Zeit auch für die jetzt anstehenden Investitionsentscheide verloren gingen.

---

<sup>4</sup> Einer der Hauptgründe für den damaligen Übungsabbruch bestand darin, dass die Feuerwehr WOLF als Zweckverband organisiert ist und die Feuerwehr Frenke als Verbundlösung und keine der beiden Seiten in dieser formalrechtlichen Frage sich bewegen wollte.

- Bereits an der Informationsveranstaltung vom 18. August 2025 in Niederdorf wurde im Rahmen der Diskussion die Frage gestellt, ob es nicht sinnvoller wäre, das Feuerwehrmagazin (Projekt Bachmatten) im Stockwerkeigentum der Gemeinden zu realisieren. Hintergrund dieser Frage ist sicher der Umstand, dass mit den hohen jährlichen Mietkosten zur Verzinsung und (raschen) Amortisation des investierten Kapitals aus öffentlichen Mitteln beigetragen wird, das dannzumal amortisierte Objekt aber nicht den Gemeinden, sondern nach wie vor dem privaten Investor gehört und bei weiterer Nutzungsdauer die beträchtlichen Mietkosten auch weiterhin anfallen. Die GRPK teilt diese Einschätzung und ist der Auffassung, dass über diesen Punkt – nach einem positiven Ausgang und dem Vorliegen entsprechender Entscheide über das Fusionsprojekt «Talfeuerwehr» – mit dem Investor in nochmalige Verhandlungen getreten werden sollte.

#### 4. Beurteilung möglicher Zusammenschlüsse mit dem Zweckverband Feuerwehr WOLF resp. mit der Stützpunkt- und Regionalfirewehr Liestal (SRFWL)

##### Einschätzungen der GRPK

- Die Leistungserbringung einer Feuerwehr ist immer mit grösseren Vorhalteleistungen und entsprechenden Kosten verbunden. Deshalb ist es aus unserer Optik gerade in solchen Leistungsbereichen vordringlich, vermehrt in «grösseren Kategorien» zu denken und **Kooperationen/Fusionen/Zweckverbände/Ver-bünde** mit den örtlich angrenzenden Organisationen im selben Leistungsbereich zu prüfen/anzustreben und wenn immer möglich auch zu realisieren.
- Wie im voranstehenden Abschnitt unter Ziffer 3 bereits ausgeführt, wurden in der Phase 2019-2022 ernsthafte Gespräche mit dieser Zielausrichtung zwischen dem Feuerwehrverband Frenke (Bennwil, Hölstein, Lampenberg, Niederdorf) und dem Feuerwehrzweckverband WOLF (Waldenburg, Oberdorf, Liedertswil) geführt. Diese Gespräche wurden dann aber u.a. wegen unvereinbarer Standpunkte über die Vor- und Nachteile einer Verbundlösung im Vergleich zum Zweckverband abgebrochen. Für uns ist das unverständlich (eine verpasste Chance), denn der vorstehend erwähnte Sachverhalt wäre nach unserer Einschätzung auf politischer Ebene von den zuständigen Behörden leicht lösbar, sofern ein politischer Wille zur Zusammenarbeit besteht.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Die Vorteile eines Zweckverbandes sind u. E. ausgewiesen, was sich auch in anderen Aufgabenbereichen der Gemeinden zuletzt gezeigt hat (z.B. Zweckverband Versorgungsregion Waldenburger Tal plus für die Aufgaben im Alters- und Pflegebereich). Insbesondere wenn die Anzahl der Trägergemeinden gross ist oder steigt, sind die Vorteile eines Zweckverbandes noch augenfälliger. Bei einem Zweckverband werden vermehrt Kompetenzen von der einzelnen Gemeinde an die Organe des Zweckverbandes abgegeben, was die Handlungsfähigkeit eines Zweckverbandes vergrössert. Umso wichtiger ist deshalb, dass auf die Kompetenz der von den Gemeinden in die Zweckverbände gewählten Personen geachtet wird. Das ist ein entscheidender Faktor für den Erfolg eines Zweckverbandes.

- Gerade, weil vermehrt auf Kooperationen gesetzt werden sollte, bedauern wir das gewählte Vorgehen der Verantwortlichen beim Projekt «Bachmatten»: Es kann doch nicht sein, dass in der Phase 2022 - 2025 in dieser Frage eine dreijährige Funkstille geherrscht hat und jetzt ein «grosszügiges» Feuerwehrmagazin für die Feuerwehr Frenke gebaut werden soll, dies mit der Absicht und Hoffnung, dass die Feuerwehr WOLF dann auch mal dazu kommen werde. Das ist aus unserer Sicht – wir haben es bereits erwähnt – eine völlig falsche Vorgehensweise. Dieser Zusammenschluss ist u. E. vielmehr eine der Voraussetzungen, um über ein Neubauprojekt in der geplanten Dimension überhaupt erst weiter diskutieren zu können.
- Kommt hinzu, dass eine solche Kooperation auch in weiteren Beschaffungsfragen (Fahrzeuge, Material, etc.) mittel- und langfristig mit einem enormen Synergiepotential einhergehen kann. Aufgrund der Finanzlage in den entsprechenden Gemeinden müsste dies zwingend genutzt werden. Das Ziel müsste deshalb darin bestehen, eine effiziente Stützpunktfeuerwehr für das gesamte Tal und am besten noch in Kooperation mit der Stützpunkt- und Regionalfeuerwehr Liestal (mit ihrem neuen Standort Altmarkt) zu errichten. Für ein Neubauvorhaben in der geplanten Dimension braucht es Sicherheiten, dass das Projekt von allen Talgemeinden mitgetragen und dann auch mitfinanziert wird und nicht nur unverbindliche Verlautbarungen, wonach ein solcher Zusammenschluss in der Zukunft angestrebt werde.
- Nach unserem aktuellen Wissensstand sind entsprechende Gespräche mit den Nachbargemeinden des Zweckverbandes WOLF im Januar 2026 – also nach der EGV vom 24. November 2025 – erfreulicherweise wieder in Gang gekommen. Wir hoffen, dass diese Gespräche in der notwendigen Tiefe geführt werden und zeitnah entsprechende Ergebnisse vorliegen, damit daran anschliessend auf der Basis aller relevanten Sachverhalte und Handlungsoptionen im vorliegenden Geschäft eine abschliessende und fundierte Entscheidung getroffen werden kann.

### **Zusätzliche Bemerkungen zu einer Kooperation/einem Zusammenschluss mit dem Zweckverband der Stützpunkt- und Regionalfeuerwehr Liestal (SRFWL)**

Bereits heute wird die Feuerwehr Frenke, falls nötig, von der SRFWL unterstützt. Dank des Verbunds können für alle beteiligten Gemeinden das Tagespikett gesichert, Doppelspurigkeiten behoben und dadurch auch Kosten eingespart werden.

Parallel zu den vorstehend erwähnten Abklärungen rund um das Vorhaben «Bachmatten» haben die Projektverantwortlichen der Trägergemeinden der Feuerwehr Frenke auch einen Zusammenschluss mit der Stützpunkt- und Regionalfeuerwehr Liestal (SRFWL) geprüft. Auch in dieser Variante müsste im Waldenburger Tal weiterhin eine Feuerwache betrieben werden. Diese Aussenwache müsste in Zusammenarbeit mit der Hauptwache der SRFWL den Grundauftrag sicherstellen. Was die Kostenfolgen eines solchen Zusammenschlusses für die Gemeinden des Waldenburger Tals betrifft, so gehen die Aussagen jedoch stark auseinander.

Gemäss Antragspapier des Gemeinderates an die EGV vom 24. November 2025 wird davon ausgegangen, dass sich die Kosten bei dieser Variante noch stärker erhöhen würden (d. h. noch höher ausfallen würden als beim Projekt «Bachmatten» ohne weiteren Verbund), es sich dabei jedoch um «Vollkosten» handle (und dann keine weiteren Investitionen für Fahrzeugkäufe. etc. anstehen würden). Wir haben die Verantwortlichen der SRFWL zu diesen umstrittenen Fragen um eine Stellungnahme ersucht. Nachstehend sind die entsprechenden Antworten in drei Punkten wiedergegeben:<sup>6</sup>

**Punkt 1: Schriftliche Stellungnahme zu den Aussagen im Brief der SRFWL an die Gemeinderäte (Präzisierung)**

*«Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass keine vertieften Gespräche zwischen der SRFWL und der Feuerwehr Frenke stattgefunden haben. Der einzige Austausch mit Sondierungscharakter dauerte zwei Stunden. Da wir davon ausgegangen waren, dass dies ein Vorgespräch für eine Kick-off Veranstaltung einer Machbarkeitsstudie sein sollte, kam unsere Vertretung mit ersten und nur punktuell validierten Einschätzungen, was im späteren Abschnitt zu den Finanzen aufgezeigt wird. Richtigstellen wollen wir die Aussage, welche an der Orientierungsversammlung [Anmerkung: Informationsveranstaltung vom 18.8.2025 in Niederdorf] fiel, dass die Feuerwehr Frenke lediglich nur noch eine Stimme hätte. Dem ist definitiv nicht so, denn jede Mitgliedsgemeinde hat je nach Grösse der Einwohnenden Stimmen. Insgesamt würden auf die Gemeinden der Feuerwehr Frenke bei einem allfälligen Zusammenschluss 25 % der Stimmen fallen. Auch wurde ins Feld geführt, dass ein Zusammenschluss zu lange dauert. Mit dem Anschluss der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon haben wir gezeigt, dass wir dies in zwei Jahren inkl. der Machbarkeitsstudie und dem politischen Prozess bewältigen können.»*

**Punkt 2: Kostenvergleich - Bewertung der Kosten, welche anlässlich der EGV Niederdorf genannt wurden**

*«Die damals von der SRFWL genannten Kosten, welche an der EGV vorgestellt wurden, basieren auf der heutigen Vollkostenrechnung der SRFWL über den Verteilschlüssel CHF pro Einwohnende pro Mitgliedsgemeinde. In diesen Kosten sind alle Dienstleistungen wie Führung der Buchhaltung, Personalaufwand sowie Investitionen und Amortisationen in Material und Fahrzeuge, Magazinmiete, Versicherungen, etc. eingerechnet. Um die genauen Kosten zu errechnen, braucht es eine fundierte Abklärung wie z.B. wie hoch sind die künftigen Magazinkosten, welche Fahrzeuge können übernommen werden, um wie viele AdF erhöht sich der Mannschaftsbestand (Sold- und Ausbildungskosten), etc. Dies muss dann der heutigen und längerfristigen Rechnung der Feuerwehr Frenke (notwendige Investitionen in Magazin, Ersatzbeschaffung Fahrzeuge und Material, usw.) gegenübergestellt werden. Zudem muss eine wirkliche Vollkostenrechnung der Feuerwehr Frenke vorliegen, in welcher alle Kosten wie bei der SRFWL ausgewiesen und berücksichtigt sind. Erst nach diesen Abklärungen kann festgelegt werden, wie sich die Kosten für die Feuerwehr Frenke im Alleingang vs. einem Zusammenschluss mit der SRFWL verhalten. Alles andere würde keine abschliessende Kostentransparenz und Aussagekraft beinhalten. Aus Gründen der Kosteneffizienz ist für uns wenig verständlich, dass sich die Feuerwehr Frenke einen Atemluftkompressor beschaffen möchte, obwohl die SRFWL das Flaschenfüllen deutlich günstiger anbieten kann. Sollte die Feuerwehr Frenke eigenständig weiterfahren, würde es aus unserer Sicht zur Kostenoptimierung unbedingt anbieten zu eruieren, welche Dienstleistungen über die SRFWL bezogen werden können.»*

---

<sup>6</sup> Stellungnahme SRFWL an die GRPK der Gemeinde Niederdorf vom Januar 2026.

### **Punkt 3: Einschätzung zur Zukunft Feuerwehr FRENKE, zum Magazin und zu längerfristigen Optionen**

«Sicher ist, dass wir bei einem allfälligen Zusammenschluss zur Sicherstellung der Einsatzzeiten eine Aussenwache mit einem Leiter Wache im Frenkental betreiben würden. Dabei würde es sich analog zur Wache Nuglar-St. Pantaleon um eine kleine Wache handeln. Zur Zukunft der Feuerwehr Frenke können wir keine Prognose abgeben, doch wenn man sich die Entwicklung aller Feuerwehren ansieht, muss vermutlich auch dort davon ausgegangen werden, dass künftig infolge weiter Arbeitswege, Abnahme von Engagement in der Feuerwehr, fehlende Akzeptanz von Arbeitgebenden für die Freistellung ihrer Mitarbeitenden für den Feuerwehrdienst, usw. das Tagespikett nicht mehr sichergestellt werden kann. Sicher ist auch, dass es Sinn macht, wenn sich gut funktionierende und intakte Feuerwehren zusammenschliessen oder den Zusammenschluss seriös prüfen, bevor dann in der Not ein Anschluss zu einer funktionierenden Feuerwehr zu deren Bedingungen/Vorgaben stattfinden muss. Was die beste Option ist, können wir aufgrund der heutigen Datengrundlage nicht sagen. Wie bereits geschrieben, braucht es hier eine seriöse Machbarkeitsstudie. Auch wenn dies Zeit in Anspruch nimmt, werden doch keine Investitionen getätigt, welche später als Verschwendung von Steuergeldern infolge fehlender fundierter Prüfung anderer Optionen angelastet werden. Für uns ist zum heutigen Zeitpunkt und bei der aktuellen Ausgangslage klar, dass wir bei einem allfällig späteren Zusammenschluss das heute geplante Magazin nicht übernehmen könnten. Es wäre für die SRFWL zu überdimensioniert und zu teuer.»

### **Einschätzungen der GRPK**

- Aufgrund unserer Abklärungen sind wir zur Ansicht gelangt, dass die Prüfung der Option einer Kooperation oder eines Zusammenschlusses mit dem Zweckverband der Stützpunkt- und Regionalfeuerwehr Liestal (SRFWL) durch die Projektverantwortlichen der Feuerwehr Frenke unseriös, zumindest nicht in der dafür erforderlichen Tiefe erfolgt ist.
- Der im Antragspapier an die EGV vom 24. November 2025 enthaltene Kostenvergleich der beiden Varianten ist unpräzise, unvollständig und deshalb nach unserer Auffassung als Entscheidungsgrundlage unbrauchbar.
- Die GRPK bekam zudem den Eindruck, dass für die Projektverantwortlichen der Feuerwehr Frenke bereits zu Beginn ihrer Abklärungen die «stand alone-Variante» im Vordergrund stand und deshalb eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Variante Zusammenschluss mit dem SRFWL unterblieb.
- Es gehört nicht zu den Aufgaben der GRPK als Aufsichtsorgan hier eine Lücke in der Projektarbeit zu schliessen und selbst beispielsweise eine Machbarkeitsstudie durchzuführen oder in Auftrag zu geben. Das steht auch klar ausserhalb unseres Kompetenzbereichs und wäre – abgesehen vom vorstehenden Sachverhalt – im zeitlichen Rahmen unserer Abklärungen auch gar nicht seriös zu bewerkstelligen gewesen.

## **SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN**

Gestützt auf die vorstehenden Darlegungen kommt die GRPK auf der Basis der aktuellen Faktenlage zum Schluss,

- dass die veranschlagten Kosten beim Projekt «Bachmatten» für die Verbundfeuerwehr Frenke viel zu hoch veranschlagt sind.
- dass es sich beim geplanten Vorhaben um ein enorm hohes Investitionsvolumen handelt, das nur dann ansatzweise zu rechtfertigen ist, wenn vorgängig ein Zusammenschluss der beiden Organisationen «Feuerwehr Frenke» und «Feuerwehr WOLF» zu einer neu zusammengeschlossenen «Talfeuerwehr» realisiert werden kann.
- dass ein solcher Zusammenschluss in der Form eines neuen Zweckverbandes ohnehin sinnvoll wäre, um auch weiteres Synergiepotential bei der Beschaffung von Fahrzeugen und anderen Materialien mittel- und längerfristig nutzbar zu machen.
- dass nach einem positiven Ausgang und dem Vorliegen entsprechender Entscheide über ein Fusionsprojekt «Talfeuerwehr» mit dem Investor (Lager & Logistik Bachmatten AG) in nochmalige Verhandlungen über eine Stockwerkeigentumsvariante getreten werden sollte oder eventualiter zumindest die Nettomietkosten nochmals zur Disposition gestellt werden müssten.

Im Weiteren vertreten wir die Auffassung,

- dass auch ein Zusammenschluss oder eine weitergehende Kooperation mit der Stützpunkt- und Regionalfeuerwehr Liestal (SRFWL) auf mittlere Sicht nochmals eingehender geprüft werden sollte (Durchführung einer Machbarkeitsstudie).

Niederdorf, Ende März 2026

Geschäfts- und  
Rechnungsprüfungskommission  
sig. Urs Roth (Präsident)  
sig. Erika Bucher (Vizepräsidentin)  
sig. Jürg Bürgin  
sig. Hansjörg Thommen

## **Stellungnahme des Gemeinderates zum vorliegenden Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission**

Der Gemeinderat bedankt sich bei der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) für ihre Prüfarbeit und die Verfassung des vorliegenden Berichts z. H. der Gemeindeversammlung.

Er ist mit verschiedenen Punkten aus dem Bericht einverstanden. Sicherlich werden sich die Kosten erhöhen. Er setzt sich auch für eine mögliche Stockwerkeigentumsvariante ein und würde dies gerne weiterverfolgen und mit den anderen Gemeinden vertieft prüfen. In diesem Zusammenhang könnte die Umstrukturierung in einen Zweckverband vorteilhaft sein und soll in diese Überlegungen miteinbezogen werden.

Folgende Anmerkungen zu weiteren Punkten aus dem Bericht:

- **Finanzierung**

Eine Überlegung ist, den Kostenanstieg mit einer Erhöhung der Feuerwehersatzabgabe aufzufangen. Im Vergleich mit anderen Gemeinden sind die Abgaben in Niederdorf moderat und könnten entsprechend erhöht werden.

Bereits heute wird die Feuerwehr grösstenteils durch die Ersatzabgaben finanziert. Dies soll auch zukünftig so bleiben. Dabei gilt es zu beachten, dass eine allfällige Erhöhung dieser Abgaben durch die Gemeindeversammlung im Rahmen der Budgetgenehmigung bewilligt werden müsste.

- **Fusion mit der Feuerwehr WOLF**

Eine mögliche Fusion mit dem Feuerwehrverbund WOLF (Gemeinden Liedertswil, Oberdorf und Waldenburg) ist bereits seit längerer Zeit ein Thema, das immer wieder diskutiert wird. Bisher ohne konkrete Lösung. Um eine solche Fusion erfolgreich umzusetzen, ist es zwingend nötig, die Feuerwehr-Basis dafür zu begeistern.

- **Zusammenschluss mit der Stützpunkt- und Regionalfeuerwehr Liestal (SRFWL)**

Aus Sicht des Gemeinderats wurde diese Option geprüft und aufgrund der vorliegenden Daten und Fakten nicht weiterverfolgt, da sich auch bei dieser Variante die Kosten erhöhen würden. Zudem ist bei dieser Variante ebenfalls ein neues Magazin nötig (wenn auch nicht in diesem Umfang). Eine autonom geführte Aussenwache im Waldenburgerthal stellt den Grundauftrag der Feuerwehr sicher. Sie wird bei Bedarf durch die Hauptwache unterstützt. Ein Zusammenschluss mit SRFWL ist eine Lösung, welche nur bedingt rückgängig gemacht werden kann.

Ein entsprechender Kostenvergleich wurde in den Erläuterungen zu diesem Geschäft inkl. einer Tabelle bereits aufgezeigt.

## **Fazit**

Der Gemeinderat stellt fest, dass in gewissen Punkten Einigkeit mit der GRPK besteht. In anderen Punkten gelangt der Gemeinderat zu einer abweichenden Einschätzung, beispielsweise:

- Die höheren Kosten könnten durch höhere Ersatzabgaben kompensiert werden.
- Die geforderte Fusion mit der Feuerwehr WOLF kann von den Gemeinden der Feuerwehr Frenke zwar unterstützt, jedoch nicht erzwungen werden.
- Über einen möglichen Zusammenschluss mit der SRFWL liegen leider unterschiedliche Aussagen vor, was zu Verunsicherungen führt.
- Beim provisorischen Mietvertrag handelt es sich um einen Edel-Rohbaumietvertrag. Er regelt die Vermietung einer Immobilie, die sich in einem fortgeschrittenen, aber nicht vollständig ausgebauten Zustand befindet. Es handelt sich dabei nicht um eine klassische gewerbliche Rohbauvermietung, wo nur die Anschlüsse vorhanden sind, jedoch noch alles sich im Rohbau befindet. Die

Arbeitsgruppe «Magazin» hat die baulichen Anforderungen, welche im Mietvertrag enthalten sind, vorgängig definiert und dem Investor mitgeteilt.

- Die Grösse des geplanten Feuerwehrmagazins inkl. Aussenplätze von 1'891,5 m<sup>2</sup> ist für die Feuerwehr Frenke weder zu gross noch im Falle einer Fusion mit der Feuerwehr WOLF zu klein dimensioniert.

Der Gemeinderat kann sich folgenden Ablauf vorstellen:

1. Das vorliegende Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin» mit maximalen Nettomietkosten von jährlich CHF 186'185 genehmigen.
  - ➔ Um den laufenden Prozess nicht abubrechen.
  - ➔ Kein Vertrauensbruch mit den Gemeinden Bennwil, Hölstein und Lampenberg
2. Verbindliche Zusatzaufträge von der Gemeindeversammlung erhalten:
  - a) Die Feuerwehr Frenke soll innert möglichst kurzer Frist oder innert 3 – 5 Jahren in einen Zweckverband umstrukturiert werden. Alleine oder optimalerweise gemeinsam mit der Feuerwehr WOLF.
  - b) Das Ziel verfolgen, für das Feuerwehr-Magazin ein Stockwerkeigentum zu bilden.
    - ➔ Diese Aufträge sollen im Bewusstsein erteilt werden, dass sie nur gemeinsam mit der Zustimmung der Gemeinden Bennwil, Hölstein und Lampenberg umgesetzt werden können.

---

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung,

1. das Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin», mit der Einmietung im Gewerbegebäude Bachmatten auf der Parzelle 912 GB Niederdorf, gemäss Mietvertrag mit maximalen Nettomietkosten von CHF 186'185 jährlich, zu genehmigen.
2. die verbindlichen Zusatzaufträge zu erteilen:
  - a) Das Ziel verfolgen, die Feuerwehr Frenke innert 3 - 5 Jahren in einen Zweckverband umzustrukturieren. Allein oder optimalerweise gemeinsam mit der Feuerwehr WOLF.
  - b) Das Ziel verfolgen, für das Feuerwehr-Magazin ein Stockwerkeigentum zu bilden.

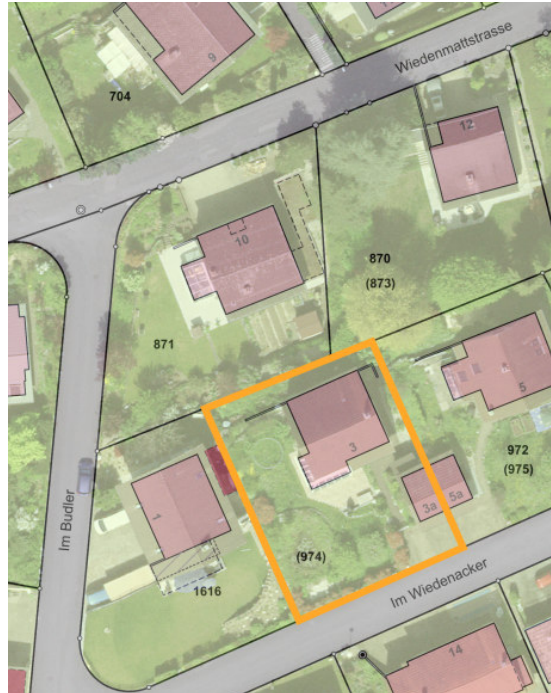
## Traktandum 5

### Verkauf Teil der Stammparzelle Nr. 972 (GB Niederdorf), Im Wiedenacker 3

---

Daniel Beer, wohnhaft Im Wiedenacker 3, hat sein Interesse am Kauf eines Teils der Stammparzelle Nr. 972 (GB Niederdorf) angemeldet. Das darauf eingetragene Baurecht bzw. die daraus folgende Baurechtsparzelle Nr. 974 ist bereits im Besitz von Daniel Beer und Nicole Blome.

Situationsplan:



Die Interessenbekundung erfolgte bereits im Jahr 2023, worauf der Gemeinderat gestützt auf das damalige aktuelle Gutachten über die Bewertung der Baurechtsparzellen Ost vom 23. August 2021 ein Angebot mit einem m<sup>2</sup>-Preis von CHF 390.00 unterbreitet hat. Bei einer Fläche von 602 m<sup>2</sup> des betreffenden Teils der Stammparzelle Nr. 972 ergibt dies einen Kaufpreis von CHF 234'780.00.

Das Angebot wurde Herrn Beer mit Datum vom 12. April 2024 unterbreitet. Herr Beer beabsichtigt, die Parzelle alleine ohne Frau Blome zu übernehmen. Nachdem erste Abmachungen und Absichten zwischen den Parteien geklärt werden konnten, hat Herr Beer das Angebot fristgerecht am 20. Dezember 2024 angenommen.

Bevor dieser Verkauf vollzogen werden konnte, mussten weitere Abklärungen und Vereinbarungen zwischen Herrn Beer und Frau Blome vorgenommen und geklärt werden. Eine entsprechende Einigung zwischen diesen Parteien liegt nun vor, so dass dieser Verkauf der Gemeindeversammlung vorgelegt werden kann.

Mit diesem Angebot hat der Gemeinderat seine Sorgfaltspflicht erfüllt, indem er die gemeindeeigenen Baurechtsparzellen zu marktüblichen Preisen anbietet.

Die betreffende Parzelle ist Bestandteil des Finanzvermögens der Gemeinde und kann somit veräussert werden. Gemäss § 7 lit b der Gemeindeordnung muss die Veräusserung dieser Parzelle durch die Einwohnergemeindeversammlung genehmigt werden.

---

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, dem Verkauf eines Teils der Stammparzelle Nr. 972 (Grundbuch Niederdorf) an Daniel Beer zum Preis von CHF 234'780.00 zuzustimmen.