



Einwohner- und Ortsbürgergemeinde
Gränichen

Einladung für

Ortsbürgergemeindeversammlung

vom Montag, 23. November 2026, 18.00 Uhr

Einwohnergemeindeversammlung

vom Montag, 23. November 2026, 20.00 Uhr

Budget 2027

Stimmrechtsausweis siehe letzte Umschlagseite

Inhalts-Übersicht

	Seite
Einladung	
• Einladung und Allgemeine Hinweise	2
Traktandenliste	
• Ortsbürgergemeindeversammlung	3
• Einwohnergemeindeversammlung	4
Berichte und Anträge Ortsbürgergemeinde	
• Traktandum 1 Protokoll	28
• Traktandum 2 Forstspezialschlepper Forstbetrieb Gränichen-Unterkulm. Ersatzbeschaffung. Verpflichtungskredit	28
• Traktandum 3 Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg. Kauf Parzelle 2760 Postweg 1 sowie Parzelle 3608 (Quellenrecht)	30
• Traktandum 4 Budget 2027	33
• Traktandum 5 Verschiedenes und Umfrage	34
Berichte und Anträge Einwohnergemeinde	
• Traktandum 1 Protokoll	5
• Traktandum 2 TB Gränichen Fernwärme AG. Gründung	5
• Traktandum 3 Wärmeübergabestationen Fernwärme. Anpassungen. Verpflichtungskredit	17
• Traktandum 4 Parkierungsreglement	18
• Traktandum 5 Vorfinanzierung Projekt Oberstufencampus	22
• Traktandum 6 Budget 2027 und Festsetzung des Steuerfusses	23
• Traktandum 7 Verschiedenes und Umfrage	27
Budget 2027 Einwohnergemeinde	35
Budget 2027 Ortsbürgergemeinde	40
Stellenplan Einwohner- und Ortsbürgergemeinde	41
Bestellitalon / Fragen	43

Einladung

Der Gemeinderat lädt Sie als Einwohnende herzlich zur **Einwohnergemeindeversammlung** am Montag, 23. November 2026, **20.00 Uhr** und die Ortsbürger/innen herzlich zur **Ortsbürgergemeindeversammlung** am Montag, 23. November 2026, **18.00 Uhr** ein.

Wir freuen uns auf Ihr zahlreiches Erscheinen.

Allgemeine Hinweise

Aktenauflage

Die Unterlagen zu den einzelnen Traktanden liegen während 14 Tagen vor der Versammlung bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf.



Die Einladung zur Gemeindeversammlung ist auf der Webseite der Gemeinde www.graenichen.ch veröffentlicht.

Fragen zur Gemeindeversammlung werden gerne beantwortet.

Bitte benutzen Sie die E-Mail-Adresse kanzlei@graenichen.ch oder für den finanziellen Bereich finanzen@graenichen.ch.

Stimmrechtsausweis

Die Rückseite dieses Heftes dient als Stimmrechtsausweis und ist am Eingang zum Versammlungslokal den Stimmenzählern für die jeweilige Versammlung abzugeben.

Tonaufnahme

Für die Erstellung des Protokolls werden Tonaufnahmen gemacht. Diese werden nach Genehmigung des Protokolls wieder gelöscht.

Gränichen, 12. Oktober 2026

Gemeinderat Gränichen

Einladung zur Ortsbürgergemeindeversammlung

**vom Montag, 23. November 2026, 18.00 Uhr
in der Mehrzweckhalle**

Traktanden

1. Protokoll
2. Forstspezialschlepper Forstbetrieb Gränichen-Unterkulm. Ersatzbeschaffung.
Verpflichtungskredit
3. Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg. Kauf Parzelle 2760 Postweg 1 sowie Parzelle 3608
(Quellenrecht)
4. Budget 2027
5. Verschiedenes und Umfrage

Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung

**vom Montag, 23. November 2026, 20.00 Uhr
in der Mehrzweckhalle**

Traktanden

1. Protokoll
2. TB Gränichen Fernwärme AG. Gründung
3. Wärmeübergabestationen. Sekundärseitige Anpassungen. Verpflichtungskredit
4. Parkierungsreglement
5. Vorfinanzierung Projekt Oberstufencampus
6. Budget 2027 und Festsetzung des Steuerfusses
7. Verschiedenes und Umfrage

Einwohnergemeinde

Traktandum 1

Protokoll

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2026 wurde durch die Finanzkommission geprüft und wird zur Genehmigung empfohlen.

Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2026 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

TB Gränichen Fernwärme AG. Gründung

Ausgangslage

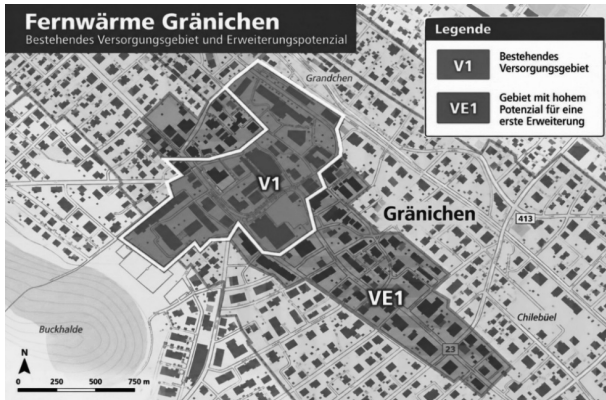
Die bestehende Fernwärmeversorgung im Dorfkern von Gränichen wird als Eigenwirtschaftsbetrieb «Wärmeverbund Zentrum» der Einwohnergemeinde geführt. Die Heizzentrale wird durch das Alterszentrum Schiffländi betrieben. An der Fernwärmeversorgung Zentrum sind sowohl private Liegenschaften wie das Alterszentrum, Dorfzentrum Linde, etc. als auch Gemeindeliegenschaften (Gemeindehaus, Schulhäuser, etc.) angeschlossen.

Im November 2022 kündigte der Stiftungsrat Alterszentrum Schiffländi den entsprechenden Betriebsvertrag vom 25. August 2008 auf das Ende der vereinbarten Vertragsdauer im Frühjahr 2028 (Ende Heizperiode 2027/2028). Als Grund wurde angeführt, dass der Betrieb einer Heizzentrale nicht zum Kerngeschäft der Stiftung gehört.

Gleichzeitig erreicht die bestehende Holzschnitzelheizung das Ende ihrer technischen Lebensdauer. Allein für den Ersatz des Kessels wäre mit Kosten von rund Fr. 900'000.00 zu rechnen. Platz und Raumbedarf in der unterirdischen Anlage lassen einen effizienten und wirtschaftlichen Betrieb nicht mehr zu. Damit besteht sowohl aus betrieblicher als auch aus technischer Sicht Handlungsbedarf für die Wärmeversorgung ab Frühjahr 2028.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Einwohnergemeinde am 26. August 2024 die Unita Energie GmbH mit einer Machbarkeitsstudie. Untersucht wurden der Sanierungsbedarf der bestehenden Anlage sowie die Möglichkeiten für einen wirtschaftlichen Ausbau des Fernwärmenetzes. Die Studie bestätigt, dass die bestehende Heizzentrale ersetzt werden muss.

Ergänzend wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Dabei wurden insbesondere das Interesse an einem Fernwärmeanschluss sowie Alter und Erneuerungsbedarf der bestehenden Heizungen berücksichtigt. Die Analyse weist ein nachgewiesenes Potenzial für eine wirtschaftliche Erweiterung des Fernwärmenetzes im Zentrum, entlang der Lochgasse und im Bereich Kapellenweg aus.



Organisation der zukünftigen Fernwärmeversorgung

Der Gemeinderat hat verschiedene Betriebsmodelle für die künftige Fernwärmeversorgung geprüft. Da der Betrieb einer Fernwärmeversorgung keine eigentliche Gemeindeaufgabe darstellt, soll die Verantwortung künftig bei einer eigenständigen Gesellschaft liegen.

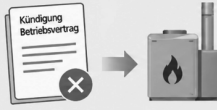
Die TB Gränichen Energie AG (TBGE) hat die Übernahme dieses neuen Geschäftsfelds geprüft und ist bereit, die Fernwärmeversorgung innerhalb der bestehenden TBG-Strukturen aufzubauen. Dazu soll die TB Gränichen Fernwärme AG (TBGF) als dritte Gesellschaft der TBG-Gruppe gegründet werden.

Die TBGF übernimmt künftig Planung, Realisierung und Betrieb der Fernwärmeversorgung. Ziel ist, die Anschlussleistung von heute rund 1'300 kW auf langfristig über 2'500 kW zu erhöhen und eine lokale, nachhaltige und versorgungssichere Wärmeversorgung zu gewährleisten.

Kurzfassung Zukunft der Fernwärme in Gränichen

1 Handlungsbedarf

Beim Eigenwirtschaftsbetrieb Wärmeverbund Zentrum besteht durch die Kündigung des Alterszentrum Schiffli für den Betrieb und die anstehenden notwendigen Ersatzbeschaffungen des Heizkessels offensichtlich Handlungsbedarf.



Neue Lösungen für den Wärmeverbund Zentrum sind erforderlich.

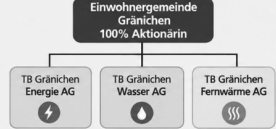
2 Zukunftssichere Versorgung

Die Zukunft der TBGF soll so gestaltet werden, dass die Kunden weiterhin über eine sichere, wirtschaftliche, umweltgerechte, effiziente und preiswerte Fernwärmeversorgung verfügen.



3 In öffentlicher Hand

Die neue Aktiengesellschaft Fernwärme soll im Eigentum der Gemeinde verbleiben und die Führungsrolle des bestehenden Verwaltungsrates der beiden AG's erhalten bleiben.



Bewährte Strukturen – für eine starke, lokale Wärmeversorgung.



Zielbild



Lokale Verantwortung



Versorgungssicherheit



Wirtschaftlichkeit



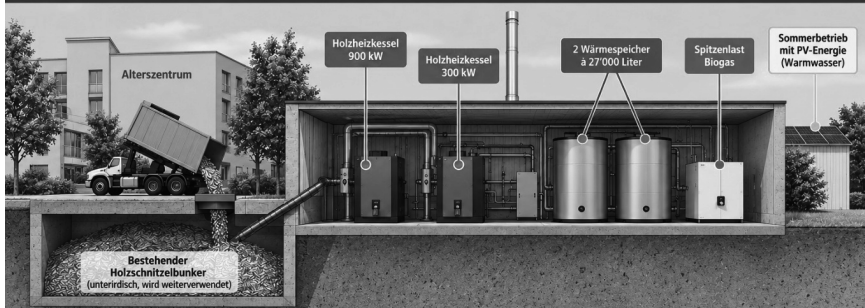
Nachhaltigkeit

Heizzentrale Schifffländi

(Konzeptionelle Darstellung)

Die bestehende Heizzentrale muss ersetzt werden. Hierzu wird eine neue Heizzentrale durch die TBGF gebaut, so dass der bestehende Holzschnitzelbunker weiterverwendet werden kann.

Neue Heizzentrale beim Alterszentrum



Technische Lösung



2 Holzheizkessel
mit 900 kW und 300 kW



Spitzenlastabdeckung
mit Biogas



2 Wärmespeicher
a 27'000 Liter für stabilen
Betrieb und Effizienz



Sommerbetrieb
Warmwasserzeugung mit
überschüssiger, preiswerter
PV-Energie

Ergebnisse



CO₂-arme
Wärmeerzeugung



Hohe
Betriebsicherheit



Modernste
Technologie



Jährlicher Schnitzelbedarf
steigt von rund 3'460 Sm³
(2025) auf rund 5'250 Sm³
(2032) (+ ca. 50 %)

Rohstoffversorgung



Langjähriger Vertrag
mit dem Forstbetrieb
Gränichen-Unterkulm
zur Lieferung der Holzschnitzel.

- Preise indexiert am Holzpreis Schweiz (und bei der Energielieferung an Kunden).
- Abrechnung der gelieferten Wärmeenergie in kWh.
- Qualitätsrisiko der Holzschnitzel beim Lieferanten.

Entwicklung Schnitzelbedarf



Zur Absicherung des Rohstoffs Holz wird mit dem Forstbetrieb Gränichen-Unterkulm ein langfristiger Vertrag über die Lieferung von Holzschnitzeln abgeschlossen.

Entwicklung TB Gränichen Fernwärme AG

Um die Fernwärme effizient und wirtschaftlich zu betreiben, muss die Anschlussleistung in den nächsten Jahren ausgebaut werden. Folgender Ausbau ist vorgesehen:

Entwicklung Fernwärmeversorgung

Mehr Anschlüsse – mehr erneuerbare Wärme für Gränichen.



Dieses Szenario ist auf der Basis «best case» ausgelegt. Je nach Zeitpunkt vom Heizungsersatz der jeweiligen Kunden kann sich der Anschluss an die Fernwärme zeitlich anpassen. Hierzu wurden bereits Neukunden angeworben und Vorverträge erstellt. An weitere Interessenten konnten Richtangebote abgegeben werden.

Es wurde seitens der TBG ein Businessplan erstellt, der die Entwicklung des Umsatzes der Fernwärmelieferung aufzeigt. Die Ausgangslage für einen wirtschaftlichen Betrieb der Fernwärme ist dank den bestehenden Kunden (Schule, EWG und Stiftung Alterszentrum) sichergestellt. Eine Erweiterung der Anschlussleistung wirkt sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Zusammenfassend sieht die Risikobeurteilung wie folgt aus:

Risiko	Bewertung	Massnahme
Anschlussquote	Mittel	Vorverträge und attraktive Preise
Investitionskosten	Mittel	Etappierung
Holzpreis und Wärmepreis	Tief	Indexierung für den Holz- und Wärmepreis vorhanden
Startphase Liquidität	Hoch	Keine Reserve. Eigenkapital muss hoch sein.

Finanzielles, Investitionen und Abschreibungen

Die Kosten für den Bau der neuen Heizzentrale sowie der Erweiterung der Fernwärme in den Kapellenweg zeigt sich wie folgt. Die Abschreibungen laufen über 15 oder 50 Jahre.

Fernwärme	Investitionen in Fr.	Abschreibung in Jahren
Bau Heizzentrale	1'020'000	50
Anlagen in Heizzentrale	2'710'000	15
Neue Leitung Kapellenweg	1'320'000	50
Optimierung Anlage gemäss Technischen Anschlussbedingungen (TAB)	200'000	20
Total Investitionen	5'250'000*	

*Ohne Berücksichtigung von Subventionen und Fördergelder.

In den Kosten ist der Restbuchwert der heutigen Fernwärme, d.h. der Leitungen (die Heizzentrale ist im Eigentum des Alterszentrums) von Fr. 400'000.00 berücksichtigt. Die TB Gränichen Fernwärme AG wird nach der Gründung diese Infrastruktur von der Gemeinde übernehmen.

Spezialfinanzierung Wärmeverbund Zentrum

Aktuelle Werte und voraussichtliches Ergebnis für die Einwohnergemeinde

Betrag in CHF



Leitungen

Buchwert per 31.12.2027

Fr. 405'291.45



Guthaben gegenüber Einwohnergemeinde

Stand 31.12.2025

Fr. 362'066.25



Passivierte Anschlussgebühren

Buchwert 31.12.2027

Fr. 3'600.00



Abzüglich Übernahmewert TBGF

Fr. - 400'000.00



Einmaliger Buchgewinn Einwohnergemeinde 2028

(Stand heute)

Fr. 370'957.70



Dieser Betrag käme einem ausserordentlichen Buchgewinn für die Einwohnergemeinde gleich.



Die Kosten zeigen sich wie folgt:

Fernwärme

Investitionen in eine sichere und nachhaltige Wärmeversorgung

Fernwärme	Kosten in Fr.
 Neue Investitionen (Heizzentrale, Leitungen, Optimierung Anlage)	5'250'000
 Restbuchwert Fernwärme (Leitungen)	400'000
 Total Investitionen	5'650'000



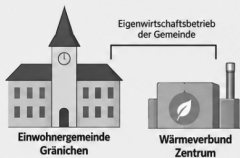
**Heute investieren
für morgen.**

Ausgangslage für die Verselbständigung

Vom Eigenwirtschaftsbetrieb zur eigenständigen Aktiengesellschaft

Heute: Eigenwirtschaftsbetrieb

Der Wärmeverbund Zentrum ist derzeit Teil der Einwohnergemeinde.



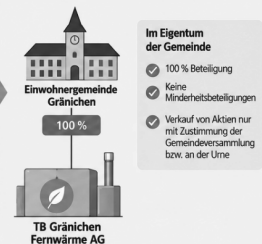
Mit der Verselbständigung ist zu entscheiden, mit welchen Mitteln das Unternehmen ausgestattet werden soll.

Zentrale Überlegungen

- 
Ausreichende Mittel
 Die neue Gesellschaft soll so ausgestattet werden, dass sie im Markt erfolgreich bestehen kann und über genügend eigene Mittel für die Weiterentwicklung verfügt.
- 
100 % im Eigentum der Gemeinde
 Die Aktiengesellschaft bleibt zu 100 % im Eigentum der Gemeinde. Minderheitsbeteiligungen sind keine geplant. Ein allfälliger Verkauf von Aktien kann nur auf Antrag des Gemeinderates durch die Gemeindeversammlung bzw. an der Urne erfolgen.
- 
Grundstücke bleiben bei der Gemeinde
 Die Grundstücke mit den Objekten des Eigenwirtschaftsbetriebs bleiben im Eigentum der Einwohnergemeinde. Es werden soweit notwendig Baurechte erteilt.
- 
Anlagen und Leitungen gehen über
 Die betriebsnotwendigen Anlagen und Leitungen der Fernwärmeversorgung gehen an die Aktiengesellschaft über.

Neu: Eigenständige Aktiengesellschaft

Die TB Gränichen Fernwärme AG (TBGF) übernimmt den Wärmeverbund Zentrum.



Ertrag für die Gemeinde

Die Gemeinde erhält als Gegenleistung für den ausgeliehenen Wärmeverbund Zentrum:



Konzessionsabgabe
für die Nutzung des öffentlichen Grundes.



Markttübliche Verzinsung
auf dem Darlehen der Gemeinde.



Angemessene Dividende
aus dem Unternehmenserfolg langfristig.



*Nachhaltige Wärme.
Starke Gemeinde.*

Gründung und Betriebsführung TB Gränichen Fernwärme AG (TBGF)

Für den Betrieb und die Lieferung von Fernwärme muss eine neue Aktiengesellschaft per 1. Januar 2027 gegründet werden, da der Zweck der bestehenden beiden Aktiengesellschaften Energie sowie Wasser explizit den jeweiligen Tätigkeitsbereich abdeckt. Es wurde geklärt, ob Holdingstrukturen geschaffen werden sollen. Es wurde jedoch darauf verzichtet, aufgrund der einfachen und klaren Struktur der drei Aktiengesellschaften. Die Einwohnergemeinde ist bei allen drei Gesellschaften zu 100 % Aktionärin. Die TBGF wird für den Bau der neuen Heizzentrale Schiffliäni verantwortlich sein, entsprechend muss die TBGF möglichst bald gegründet werden.

Die TBGF wird den folgenden Zweck analog den beiden anderen AG's haben:
«Die Gesellschaft bezweckt den Betrieb und Unterhalt eines sicheren, leistungsfähigen und effizienten Fernwärmeversorgungsnetzes. Die Gesellschaft verkauft Wärme und kann weitere Dienstleistungen für das Gemeinwesen und Dritte erbringen. Die Gesellschaft kann sich an anderen, inländischen Unternehmen beteiligen sowie Liegenschaften erwerben, verwalten und veräussern.»

Die TBGF wird strategisch durch den zu wählenden Verwaltungsrat der TBGF geführt werden. Die Verwaltungsräte der bestehenden TBGE bzw. TBGW werden die Funktion auch für die TBGF ausführen.

Operativ wird die Geschäftsführung der TBGF durch Christian Gerber, Geschäftsführer, der TBGE bzw. TBGW wahrgenommen. Der tägliche Betrieb der Fernwärme wird durch das Personal des Bereichs Wasser übernommen. Der Pikettdienst wird durch die Organisation der TBGE sichergestellt. Die Rechnungsführung und Verrechnung der Wärmeenergie werden durch das Personal der TBGE ausgeführt.

Die Gemeinde wird keine Investitionen in die TBGF tätigen ausser den vorliegenden Verpflichtungskrediten. Die TBGF als juristische Person wird sämtliche Verbindlichkeiten für den Bau und den Betrieb eingehen.

Der gemeinsame Verwaltungsrat für alle drei Gesellschaften setzt sich aus fachlich qualifizierten Personen und mindestens einem Vertreter des Gemeinderates zusammen. Die Honoraransätze des Verwaltungsrates werden massvoll und nach branchenüblichen Kriterien analog der TBGE und TBGW festgesetzt. Der Gemeinderat übt die Aktionärsrechte der Einwohnergemeinde aus und kontrolliert die Höhe der Verwaltungsrats honorare. Er nimmt massgeblichen Einfluss auf die Strategie der Fernwärmeversorgung wie bereits für die Elektrizitäts- und Wasserversorgung.

Kurzfassung

- ▶ Die Einwohnergemeinde Gränichen hält 100 % der Aktien der Gesellschaft TBGF wie auch der TBGE und TBGW.
- ▶ Nur die Gemeindeversammlung kann beschliessen, dass Aktien der neu zu gründenden Gesellschaft veräussert werden.
- ▶ Der Verwaltungsrat der TBGE und TBGW, welcher sich aus fachlich qualifizierten Personen und mindestens einem Gemeinderatsvertreter zusammensetzt, übt die Funktion auch für die TBGF aus und besteht aus fünf Mitgliedern.

Finanzielle Ausstattung und Finanzierung der TBGF

Die neue Aktiengesellschaft soll mit einem zweckmässigen Eigenkapital und der nötigen Liquidität ausgestattet sein, damit langfristig das finanzielle Gleichgewicht und die Unabhängigkeit gewahrt werden kann. Es wird darauf geachtet, dass das Fremdkapital in einem angemessenen Verhältnis zum Eigenkapital steht und die zukünftig erzielbaren Cashflows nicht nur die Fremdkapitalzinsen und die notwendigen Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen abdecken, sondern auch eine angemessene Rendite des Eigenkapitals erlauben. Deshalb steht nicht ein möglichst hoher Unternehmenswert im Vordergrund, sondern ein aus wirtschaftlicher und betriebsökonomischer Sicht vernünftiger Wert.

Für den Betrieb benötigt die TBGF 77 % Eigenkapital und 23 % Fremdkapital zum Bau der Fernwärmeleitung in den Kapellenweg (Rückzahlung über 50 Jahre). Die TBGF wird über die Laufzeit von 50 Jahren Zins für das Darlehen bezahlen. Das bedeutet, zur Gründung der TBGF braucht es ein Eigenkapital von Fr. 4'350'000.00 (77 %) und Fremdkapital von Fr. 1'300'000.00 (23 %), welches über 50 Jahre amortisiert wird.

Aktienkapital AG	in Fr.
Aktienkapital inkl. Reserven durch Gemeinde finanziert	3'950'000
Restbuchwert Fernwärme (Leitungen)	400'000
Total Liberierung Aktienkapital	4'350'000

Fremdkapital AG	in Fr.
Darlehen durch Gemeinde (Fremdkapital der AG) für Finanzierung Kapellenweg (Netzerweiterung)	1'300'000
Total Darlehen	1'300'000

Dieses Kapital ist notwendig, damit die TBGF die Produktivität aufnehmen kann. Gemäss Berechnungen der TBG Energie AG kann ab dem Jahr 2032 mit einer voraussichtlichen Dividende von Fr. 69'000.00 gerechnet werden.

Die kommenden Investitionen für die Erweiterung des Fernwärmenetzes wie z.B. Kapellenweg werden in Form eines Darlehens von Fr. 1'300'000.00 gewährt. Diese sind im Verlaufe der Jahre 2028 vorgesehen. Das Darlehen kann ab dem Jahr 2028 etappiert mit einer Frist von 3 Monaten bei der Gemeinde abgerufen werden.

Kurzfassung

- Für die Gründung der TBGF benötigt es Kapital der Einwohnergemeinde von Fr. 4'350'000.00, wovon Fr. 400'000.00 als Sacheinlage in Form des Leitungsnetzes eingebracht werden. Das nominelle Aktienkapital ist mit Fr. 1'000'000.00 vorgesehen. Diese Leistungen erfolgen finanzrechtlich im Sinne eines Verpflichtungskredites.
- Die Einwohnergemeinde gewährt der Aktiengesellschaft ein verzinsliches Darlehen von Fr. 1'300'000.00 für die Netzerweiterung. Hierzu wird ein Darlehensvertrag abgeschlossen (Verpflichtungskredit).

Konzession

Die Konzession ist eine Abgeltung für das Durchleitungsrecht auf öffentlichem Grund. Es ist geplant, für die TBGF eine Konzession (analog der Stromlieferung) im Rahmen von ca. 0.10 Rp./kWh bis 0.22 Rp./ kWh zu erheben.

Bis ins Jahr 2030 wird darauf verzichtet, um die Fernwärmeversorgung zu fördern und attraktiv zu gestalten. Die Zielgrösse liegt bei 0.15 Rp./kWh. Dies ist vergleichsweise mit dem Strom gering (0.75 Rp./kWh ab 2027).

Schnitzzellieferung Forstbetrieb

Der Forstbetrieb Gränichen-Unterkulm wird mit der TBGF einen Holzschnitzzelliefervertrag eingehen. Somit ist gewährleistet, dass die CO2 Neutralität der Schnitzel gewährleistet werden kann. Es ist eine mehrjährige Vertragsdauer mit automatischer Verlängerung vorgesehen. Dieser Vertrag erhöht den Holzschnitzelabsatz für den Forstbetrieb massiv, was eine langjährige, wenn nicht dauerhafte Einnahmequelle für den Forstbetrieb der Ortsbürgergemeinde verspricht.

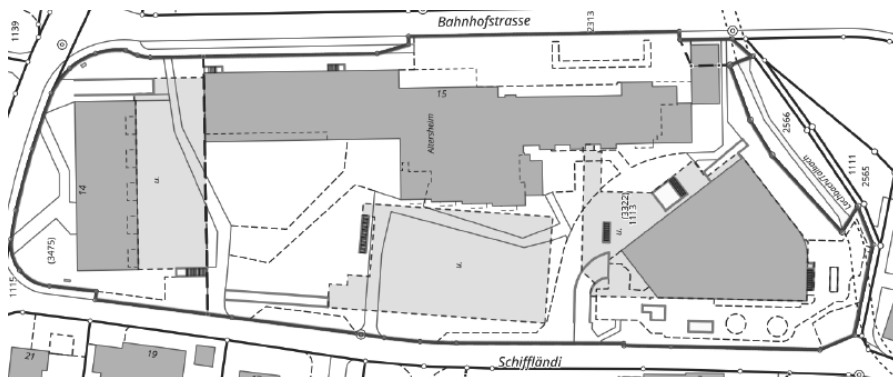
Welches sind die zukünftigen Einnahmen der Gemeinde aus der Verselbständigung?

Die Dividende richtet sich nach dem künftig erwirtschafteten Ergebnis. Unabhängig von gegenseitigen Verrechnungen von Leistungen ist mit folgenden, zusätzlichen, jährlich wiederkehrenden neuen Ablieferungen/Ausschüttungen der TBGF an die Gemeinde zu rechnen:

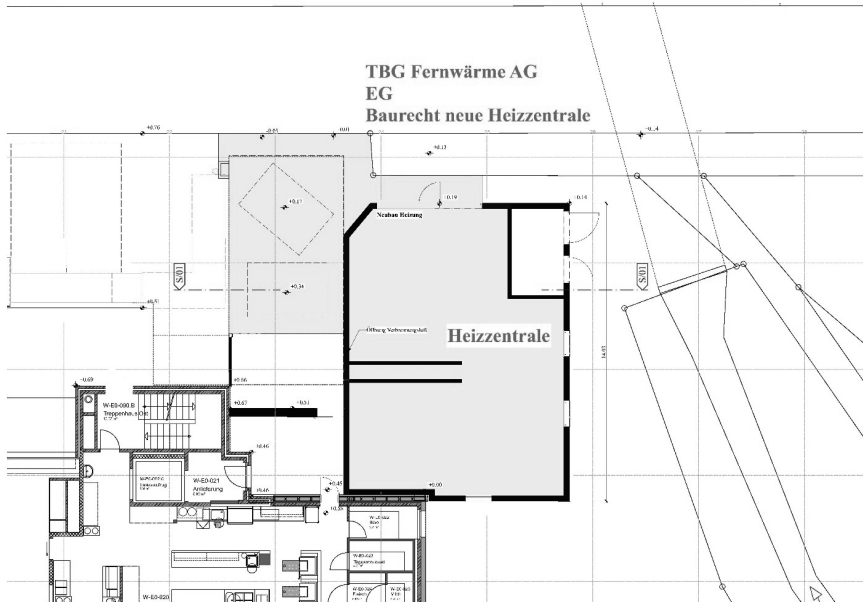
- Verzinsung Darlehen	Fr.	ca. 16'900.00
- Dividende 35 % Gewinn ab 2032	Fr.	69'000.00
- Konzession ab 2030 je nach Wärmelieferung (GWh/Jahr)	Fr.	4'800.00 bis 7'350.00
- Steuern der Aktiengesellschaft	Fr.	offen

Baurechte

Ablärungen ergaben, dass ein neues Baurecht für das Gebäude der neuen Fernwärmezentrale sowie den unterirdischen Schnitzelbunker als auch Anpassungen beim bestehenden Baurecht mit der TB Gränichen Energie AG benötigt werden. Dieses Baurecht wurde für die Trafostation Alterszentrum benötigt und wurde bei der Gründung der TB Gränichen Energie AG zwischen der Einwohnergemeinde und der TB Gränichen Energie AG abgeschlossen.



Wie bereits ausgeführt wird die TBGF eine neue Fernwärmezentrale auf dem Grundstück des Alterszentrums Schifffländi realisieren. Da das Grundstück des Alterszentrums von der Einwohnergemeinde im Baurecht an das Alterszentrum Schifffländi erteilt wurde, muss sowohl die Einwohnergemeinde als auch das Alterszentrum dem kostenlosen neuen Baurecht seine Zustimmung erteilen.



Das Alterszentrum ist Eigentümerin der heutigen Heizungsanlage mit Schnitzelbunker. Für diese Anlagenteile besteht eine separate Vereinbarung zwischen der zukünftigen TBGF und dem Alterszentrums Schifffländi, sofern diese für den zukünftigen Fernwärmebetrieb notwendig sind.

Kurzfassung

- ▶ An den Gemeinderat ist die Kompetenz für die Erteilung eines Baurechtes zu erteilen. Insbesondere für die Erstellung der zu realisierenden Fernwärmezentrale wird der TB Gränichen Fernwärme AG ein unentgeltliches Baurecht auf dem Gelände des Alterszentrums Schifffländi gewährt. Da das bestehende Baurecht des Alterszentrums Schifffländi tangiert wird, ist deren Zustimmung ebenfalls notwendig.
- ▶ Im Weiteren bedarf es Anpassungen am bestehenden Baurecht zwischen der Einwohnergemeinde mit der TB Gränichen Energie AG.

Rahmenbedingungen zum Beschluss über die Verselbstständigung der TBGF

- ▶ Die Aktiven und Passiven der Spezialfinanzierung Wärmeverbund Zentrum gehen zu Buchwerten bzw. den aufgezeigten technischen Anlagewerten an die neu zu gründende TBGF über.

- ▶ Die Einwohnergemeinde Gränichen übernimmt das Aktienkapital der TBGF in der Höhe von Fr. 4'350'000.00 (nominal Fr. 1'000'000.00 zuzüglich Fr. 3'350'000.00 Kapitaleinlagereserven) und gewährt der Aktiengesellschaft ein verzinsliches Darlehen von Fr. 1'300'000.00 für die Netzerweiterung. Hierzu wird ein Darlehensvertrag abgeschlossen (Verpflichtungskredit).
- ▶ Für den Neubau der Fernwärmezentrale bedarf es eines neuen unentgeltlichen Baurechts zwischen der Einwohnergemeinde, dem Alterszentrum Schiffländi sowie der TB Gränichen Fernwärme AG sowie Anpassungen am bestehenden unentgeltlichen Baurecht zwischen der TBGE und der Einwohnergemeinde.
- ▶ Der Gemeinderat wird beauftragt, der TBGF im Namen der Einwohnergemeinde Gränichen den Auftrag und das Recht zu erteilen, für den Wärmeverbund Zentrum und das zu erweiternde Gebiet gemäss Potentialanalyse Wärme abzugeben und die dafür notwendigen Anlagen und Leitungen zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten. Die TBGF wird damit zur Erschliessung und Versorgung des Wärmeverbundes Zentrum inkl. Erweiterungsgebiet verpflichtet.
- ▶ Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der Gesellschaft einen Leistungs- und Konzessionsvertrag abzuschliessen.

Kompetenzen der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat

- ▶ Der Gemeinderat wird ermächtigt und beauftragt, alle der Einwohnergemeinde Gränichen zustehenden Aktionärsrechte bei der neu zu gründenden Gesellschaft auszuüben. Er repräsentiert die Generalversammlung, welche den Verwaltungsrat der Gesellschaften wählt.
- ▶ Der Gemeinderat wird berechtigt, sämtliche für die Gesellschaftsgründung und den Vollzug der Übertragung von Rechten und Pflichten auf die zu gründende Gesellschaft allenfalls erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen, Zessionen, Grundbuch- und Handelsregisteranmeldungen usw. abzugeben und Baurechts- sowie nötigenfalls Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen. Im Weiteren wird er ermächtigt, den Leistungs- und Konzessionsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Gränichen und der neuen Gesellschaft unter Einhaltung der Bestimmungen abzuschliessen.

Zuständigkeit zur Genehmigung der Unterlagen

Die Zuständigkeit zur Genehmigung der verschiedenen Unterlagen ist wie folgt gegeben:

Statuten TB Gränichen Fernwärme AG	Generalversammlung der Aktiengesellschaft (Gemeinderat)
Eigentümerstrategie	Gemeinderat
Leistungs- und Konzessionsvertrag TB Gränichen Fernwärme AG	Gemeinderat
Darlehensvertrag Fernwärme	Gemeinderat und Verwaltungsrat
Organisationsreglement TB Gränichen Energie AG, Fernwärme AG und Wasser AG (angepasst)	Verwaltungsrat
Funktionendiagramm (angepasst)	Verwaltungsrat
Allgemeine Geschäftsbedingungen sowie Technische Anschlussbedingungen	Verwaltungsrat

Übernahme Schnitzelheizung Werkhof Moortal

Die fachlichen Abklärungen (Bewertung, Möglichkeiten der Erweiterung, etc.) der Schnitzelheizung im Werkhof Moortal sind ab Mitte August 2026 geplant. D.h. es wird geprüft, auch diese Anlage in einem weiteren Schritt aus dem Eigenwirtschaftsbetrieb der Gemeinde in die TBGF zu überführen. Die Grundlagen für die Übergabe der Schnitzelheizung und die entsprechenden Gespräche müssen zuerst geschaffen bzw. geführt werden. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit der Gründung der TBGF infolge der Kündigung auf Ende Heizperiode 2027/2028 (Gründung AG, Bau Heizung etc.) kann dieser Entscheid, daher erst zu einem späteren Zeitpunkt gefällt werden.

Schlussfolgerungen

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass mit dem vorliegenden Konzept ein ausgewogener und umsichtiger Lösungsansatz zum Weiterbetrieb des Wärmeverbundes Zentrum gewählt wurde. Dabei wurden sämtliche Vor- und Nachteile eingehend analysiert und mögliche Nachteile durch entsprechende Einschränkungen ausgeschlossen.

Der Gemeinderat soll daher unter Beachtung der Gemeindegesetzgebung und der Gemeindeordnung mit einer generellen Vollmacht gemäss den vorstehenden Rahmenbedingungen ermächtigt sein, alle Vollzugsmassnahmen zur Umsetzung über die Verselbständigung des Wärmeverbundes Zentrum zu treffen. Die Gemeindeversammlung vom 23. November 2026 soll diese Kompetenz erteilen.

In jedem Fall haben die Grundstücke mit den Bauten der TBGF im Eigentum der Einwohnergemeinde zu verbleiben, für die Beanspruchung des Landes werden Baurechts- oder Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen.

Für die Optimierung der gemeindeeigenen Anlagen (sekundärseitig*) fallen Kosten von Fr. 350'000.00 an. Die TB Gränichen Fernwärme AG kann diese im Auftrag der Gemeinde umsetzen. Diese Anlagen verbleiben im Eigentum der Gemeinde (Sekundärseite). Hierzu wird ein separater Verpflichtungskredit eingeholt.

**Primärseite = Eigentum TBGF; Sekundärseite = Eigentum Kunde*

Antrag

Es sei die Spezialfinanzierung Fernwärme Zentrum aus dem Dienstleistungsbetrieb der Gemeinde auszugliedern und von der Rechtsform des Eigenwirtschaftsbetriebes auf den 1. Januar 2027 in die Aktiengesellschaft TB Gränichen Fernwärme AG im Sinne von Art. 620 ff des Schweizerischen Obligationenrechts zu überführen (Aktieneigentum Einwohnergemeinde Gränichen 100 %). Der Gemeinderat sei zudem zu ermächtigen, alle für die Umsetzung der Verselbständigung notwendigen Handlungen zu vollziehen und die finanziellen Verpflichtungen insbesondere Gründung Aktiengesellschaft von Fr. 4'350'000.00 sowie Darlehen von Fr. 1'300'000.00 einzugehen (Verpflichtungskredite). Es wird die generelle Kompetenz erteilt, Baurechte im Zusammenhang mit dem Neubau der Fernwärmezentrale und Anpassungen bei bestehenden Baurechten insbesondere zwischen der Einwohnergemeinde und der TB Gränichen Energie AG einzugehen.

Traktandum 3

Wärmeübergabestationen Fernwärme. Sekundärseitige Anpassungen. Verpflichtungskredit

Ausgangslage

Die bestehende Fernwärmeversorgung im Dorfkern von Gränichen wird als Spezialfinanzierung «Wärmeverbund Zentrum» der Einwohnergemeinde geführt. Mit Schreiben vom November 2022 hat der Stiftungsrat Alterszentrum Schiffländi den Vertrag für den Betrieb der Fernwärmezentrale vom 25. August 2008 auf das Ende der festgelegten Dauer von 20 Jahren per Frühjahr 2028 gekündigt. Begründet wird der Entscheid damit, dass der Betrieb der Heizzentrale nicht zum Kerngeschäft der Stiftung gehört. Fakt ist, dass der Kessel der Holzschnitzelheizung in den nächsten Jahren altershalber ersetzt werden muss, was Kosten von schätzungsweise Fr. 900'000.00 mit sich zieht.

Auf Grund dieser Ausgangslage wurde am 26. August 2024 der Auftrag an die Unita Energie GmbH für die Durchführung einer Machbarkeitsstudie erteilt. Es wird aufgezeigt, dass die bestehende Heizzentrale das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht hat und ersetzt werden muss. Zur Optimierung der Energieeffizienz des Fernwärmenetzes des Wärmeverbundes Zentrum, namentlich der Rücklauftemperaturen im Fernleitungsnetz, wurden im Frühjahr 2026 alle Wärmeübergabestationen (Unterstationen) analysiert und entsprechende Massnahmen erarbeitet.

Gemäss den Begehungen vor Ort hat sich gezeigt, dass Sanierungsmassnahmen angezeigt sind, so dass die Rücklauftemperaturen im Fernwärmenetz mit diesen erarbeiteten Massnahmen auf 45 °C oder tiefer reduziert und gleichzeitig die Kosten für den sekundärseitigen (Primärseite = Eigentum Betreiber Wärmeverbund; Sekundärseite = Eigentum Kunde) Wärmebezug gesenkt werden können.

Handlungsbedarf

Bei den gemeindeeigenen Liegenschaften (Schulanlagen sowie Dorfzentrum Linde) besteht ein signifikantes Energieeffizienzpotenzial.

Bei den Heizverteilungen sind aufgrund der grösstenteils erreichten technischen Lebensdauer Sanierungsmassnahmen angezeigt. Dies ist eine Gelegenheit, um gleichzeitig die Energieeffizienz zu erhöhen und ein entsprechendes Leitsystem inkl. Fernzugriff auf alle Heizungsanlagen aufzubauen. Dadurch können die Anlagen wieder auf den Stand der Technik gebracht und gleichzeitig die Betriebsfähigkeit für die nächsten ca. 20 Jahre sichergestellt werden. Gleichzeitig können die Betriebskosten durch einen effizienteren Betrieb reduziert werden. Die Umsetzung wird durch die TB Gränichen Fernwärme AG gleichzeitig, d.h. jeweils primär- und sekundärseitig, erfolgen. So können Synergien genutzt bzw. geschaffen werden.

Investitionskosten

Für die Optimierung der gemeindeeigenen Anlagen (sekundärseitig) fallen Kosten von Fr. 350'000.00 exkl. MwSt. (brutto Fr. 380'000.00) an. Bei den Investitionskosten handelt es sich um eine Grobkostenschätzung (+/- 25 %). Allfällige Synergieeffekte bei der gleichzeitigen Umsetzung aller Massnahmen sind dabei nicht berücksichtigt.

Umsetzung/Vorgehen

Die Anlagen verbleiben weiterhin im Eigentum der Gemeinde (Sekundärseite). Die TB Gränichen Fernwärme AG wird die Massnahmen im Auftrag der Gemeinde umsetzen. Geplant ist, dass diese bis zur Betriebsaufnahme der TBGF nach der Heizperiode 2027/28 realisiert sind.

Es sind folgende Liegenschaften der Gemeinde von Umsetzungsmassnahmen betroffen:

- Doppelturnhalle/Hauswirtschaft
- Dorfschulhaus
- Kornhaus
- Mehrzweckhalle
- Oberstufenschulhaus
- Primarschulhaus
- Schulhaus Gänstel / Kindergarten Gänstel
- 3fach Sporthalle
- Dorfzentrum Linde
- Gemeindehaus

Die Höhe des Verpflichtungskredites wurde aufgrund der einzelnen Sanierungsmassnahmen in den jeweiligen Gebäuden erhoben. Es sind geprüfte und daher auch realistische Kostenschätzungen. In den technischen Anschlussbedingungen (TAB) der TB Gränichen Fernwärme AG sind die Normwerte definiert und müssen zwingend eingehalten werden, um an die Fernwärme angeschlossen werden zu können. Sollte die Gemeindeversammlung keinen Verpflichtungskredit für die Optimierungen der Sekundärseite sprechen, wird die TB Gränichen Fernwärme AG aufgrund des Energieverlustes voraussichtlich einen Preisaufschlag ab Übernahme der Verträge verrechnen.

Antrag

Für die Anpassungen an den gemeindeseitigen Installationen an den Wärmeübergabestationen sei ein Verpflichtungskredit von Fr. 380'000.00 inkl. MwSt. mit einer Abweichung von +/- 25 % zu genehmigen.

Traktandum 4

Parkierungsreglement

Ausgangslage

Im Jahr 2021 wurde unter der Leitung von Gemeinderat André Muhmenthaler die Arbeitsgruppe Parkierung eingesetzt. Auf Grundlage der Parkierungsreglemente der Gemeinden Suhr und Buchs (REPOL-Verband) erarbeitete die Arbeitsgruppe eine auf die Gemeinde Gränichen abgestimmte Version.

Auf Basis einer ersten Reglementsfassung wurde eine erweiterte Interessengruppe mit Vertretungen des Gewerbevereins, der IG Sport und der IG Dorfzentrum konsultiert. Die daraus resultierenden Rückmeldungen wurden in das Reglement aufgenommen.

Nach dem Ausscheiden von Gemeinderat André Muhmenthaler wurde die Verantwortung für die weiteren Arbeiten an Gemeindeammann Andreas Fetscher übertragen.

Die Arbeiten am Parkierungsreglement wurden im Juni 2026 in einer neu zusammengesetzten Arbeitsgruppe wieder aufgenommen. Diese setzt sich aus Vertretern verschiedener Bereiche, darunter Tiefbau und Finanzen, zusammen. Das bestehende Reglement wurde nochmals überprüft und geschärft, erfuhr dabei jedoch keine inhaltlichen Anpassungen mehr.

Das Reglement basiert damit auf den bisherigen Versionen, den Rückmeldungen der einbezogenen Interessengruppen sowie den Inputs aus der Gemeinderatsklausur 2025. Es wurde der Regionalpolizei Suret zur Stellungnahme übermittelt und anschliessend mit deren Mithilfe bereinigt.

In der Gemeinde Gränichen besteht derzeit kein Parkierungsreglement. Mit dem Reglement sollen einheitliche Regelungen sowie ein digitales, modernes Parksyste eingeführt werden.

Ziele des Parkierungsreglements

Mit dem Parkierungsreglement verfolgt der Gemeinderat insbesondere folgende Ziele:

- die bestimmungsgemässe Nutzung der zur Verfügung stehenden Parkflächen;
- eine nutzungsorientierte Lenkung des Parkierungsangebots;
- die Verhinderung von Gratisparking und unerlaubtem Parkieren;
- die Sicherstellung der Verkehrssicherheit auf den Gemeindestrassen;
- die Umsetzung von Klimaschutzmassnahmen, insbesondere hinsichtlich Versickerung und Hitze;
- die Abgeltung der über den Gemeingebrauch hinausgehenden Nutzung der Parkflächen;
- die Sicherstellung, dass Betrieb, Unterhalt und Investitionen in die Parkierungsanlagen über Gebühren gedeckt werden;
- eine einfache und effiziente Umsetzung ohne Aufbau zusätzlicher bürokratischer Aufwendungen;
- klare und einheitliche Regelungen für die Kontrollorgane, insbesondere im Umgang mit Ausnahmen, um eine konsequente und rechtssichere Durchsetzung sicherzustellen.

Gebühren und Kostendeckung

Auf Grundlage des Bewirtschaftungsbogens mit den erwarteten Aufwendungen und Erträgen wurden die Grundlagen für die Festlegung der Bewirtschaftungsgebühren ermittelt.

Die Gebühren sind so ausgestaltet, dass sie im Grundsatz die Aufwendungen für den Betrieb und Unterhalt sowie die zukünftige Entwicklung der Parkierung in Gränichen decken. Damit wird eine möglichst verursachergerechte Finanzierung angestrebt. Die Systematik orientiert sich dabei sinngemäss am Prinzip der Abfallbewirtschaftung, bei welcher die anfallenden Aufwendungen durch entsprechende Gebühren gedeckt werden.

Im Gesamtrahmen wird mit einer gebührenfreien Parkzeit auf die Bedürfnisse des Detailhandels, der Vereine und des Gewerbes Rücksicht genommen. Damit sollen kurze Aufenthalte und die Nutzung der entsprechenden Angebote unterstützt werden.

Das Langzeitparkieren auf öffentlichen Parkflächen wird demgegenüber gebührenpflichtig. Damit soll insbesondere eine Gleichbehandlung gegenüber dem Parkieren auf privaten, kostenpflichtigen Parkflächen erreicht und eine dauerhafte kostenlose Nutzung des öffentlichen Parkraums vermieden werden.

Rechtliche Grundlage der Gebührenerhebung

Die Gebührenerhebung für das Parkieren auf öffentlichem Grund stützt sich auf die massgebenden kantonalen und kommunalen Rechtsgrundlagen. Dazu gehören insbesondere die Strassenverkehrsordnung des Kantons Aargau, das Baugesetz des Kantons Aargau sowie das Strassenreglement der Gemeinde Gränichen 2025.

Diese Grundlagen bilden den rechtlichen Rahmen für die Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraums.

Finanzielle Auswirkungen und Startinvestition

Die Parkraumbewirtschaftung wird in einer neuen Kostenstelle geführt. Auf die Einrichtung einer separaten Spezialfinanzierung wird verzichtet; die Aufgabe verbleibt innerhalb des Steuerhaushalts.

Für die Einführung der Parkraumbewirtschaftung werden Startinvestitionen von Fr. 94'000.00 benötigt (Budgetkredit Investitionsrechnung 2027). Diese Investitionen werden über fünf Jahre abgeschrieben.

Für die Folgejahre wird mit einem jährlichen Ertrag von rund ca. Fr. 120'000.00 gerechnet. Dieser soll die Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt sowie die zukünftigen Investitionen in die Parkierungsanlagen decken.

Stellungnahme Preisüberwacher

Das Parkierungsreglement einschliesslich der Parkierungs-Vollzugsverordnung mit Gebührenanhang wurde am 21. August 2026 dem Preisüberwacher zur Stellungnahme unterbreitet. Zum Zeitpunkt der Drucklegung der Einladung zur Gemeindeversammlung lag die Empfehlung des Preisüberwachers noch nicht vor.

Nach Eingang der Empfehlung des Preisüberwachers wird der Gemeinderat diese prüfen. Das Traktandum wird der Gemeindeversammlung nur zur Beschlussfassung vorgelegt, sofern die Empfehlung des Preisüberwachers keine Anpassung des Antrags erforderlich macht. Andernfalls wird das Traktandum zurückgezogen und der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt zur Abstimmung vorgelegt.

Weiterentwicklung der Parkraumbewirtschaftung

Mit dem schlank ausgestalteten Parkierungsreglement erhalten die Bevölkerung und der Gemeinderat eine klare und einheitliche Grundlage für die zukünftige Weiterentwicklung der Parkraumbewirtschaftung.

Bei Bedarf können weitere Gebiete, Strassen und Plätze in die Bewirtschaftung einbezogen werden. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt dabei stets nach den im Reglement festgelegten Grundsätzen.

Damit schafft das Reglement die notwendige Grundlage für eine bedarfsgerechte, einheitliche und langfristige Bewirtschaftung des öffentlichen Grundes in der Gemeinde.

Digitalisierung der Parkraumbewirtschaftung

Mit dem vorgesehenen Parkierungssystem wird eine einfache, moderne und in der Schweiz bereits etablierte digitale Lösung eingeführt. Personen, die das digitale System nicht selbstständig bedienen können, erhalten bei Bedarf Unterstützung durch die Gemeindeverwaltung.

Abklärungen bei Nachbargemeinden und in Aarau haben ergeben, dass die Bezahlung von Parkgebühren mit Münzen nur noch marginal genutzt wird. Der Gemeinderat sieht deshalb, insbesondere auch aus Kostengründen, eine rein digitale Lösung vor. Damit können die Aufwendungen für Anschaffung, Betrieb und Unterhalt zusätzlicher Münzautomaten vermieden werden. Alternativ können Parkkarten bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Fazit des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Parkierungsreglement eine zukunftsgerichtete Grundlage für die Bewirtschaftung der öffentlichen Strassen, Plätze und Parkflächen zu schaffen.

Mit dem Reglement erhalten die Bevölkerung, der Gemeinderat und die Kontrollorgane ein klares und einheitliches Instrument für die zukünftige Entwicklung und Handhabung des öffentlichen Parkraums. Es schafft Transparenz, Rechtssicherheit und ermöglicht eine bedarfsgerechte sowie praktikable Umsetzung der Parkraumbewirtschaftung in der Gemeinde Gränichen.

Der Gemeinderat empfiehlt daher der Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Parkierungsreglement inkl. Parkierungs-Vollzugsverordnung mit Gebührenanhang zuzustimmen und dieses zu genehmigen.

Parkierungsreglement mit Verordnung



Antrag

Das Parkierungsreglement inkl. Parkierungs-Vollzugsverordnung mit Gebührenanhang sei zu genehmigen.

Traktandum 5

Vorfinanzierung Projekt Oberstufencampus

Der Gemeinderat hat sich in den letzten Monaten intensiv mit der aktuellen finanziellen Situation der Gemeinde und der Entwicklung der Finanzen beschäftigt. Dabei wurden verschiedene Szenarien geprüft, wie man einerseits den strukturellen Themen in der Erfolgsrechnung und andererseits den wachsenden Abschreibungen und Schulden auf Grund der bedeutenden Investitionen, die bevorstehen, begegnet werden soll.

In Zusammenarbeit mit der Finanzkommission ist man zum Schluss gekommen, dass die Priorität der Stabilisierung der Erfolgsrechnung zugemessen wird. Mit der im nachfolgenden Traktandum beantragten Steuerfusserhöhung erreichen wir dieses Ziel und können daneben weitere Mittel in eine Vorfinanzierung einlegen, um damit die Abschreibungen des Oberstufencampus ab Inbetriebnahme zu reduzieren. Das Budget 2027 weist mit dem unter Traktandum 6 definierten Steuerfuss einen Ertragsüberschuss von Fr. 330'600.00 aus. Dieser erwartete Ertragsüberschuss würde dann als Vorfinanzierung eingelegt.

Mit Vorfinanzierungen können Reserven im Eigenkapital für noch nicht beschlossene Vorhaben gebildet werden. Für die Bildung von Vorfinanzierungen bestehen restriktive Vorschriften; sie dürfen nur vorgenommen werden, wenn:

- ein Beschluss der Gemeindeversammlung für die Vorfinanzierung vorliegt;
- der Zweck und der maximale Betrag der Vorfinanzierung genau festgelegt ist;
- es sich um ein konkretes Investitionsprojekt handelt, welches im Finanzplan aufgeführt oder Gegenstand einer Vorstudie oder Absichtserklärung ist;
- die Summe für die planmässigen Abschreibungen über die gesamte Nutzungsdauer verwendet wird;
- kein Bilanzfehlbetrag besteht.

Die Voraussetzung für eine Vorfinanzierung des Projektes Oberstufencampus ist gegeben. Das Projekt ist im Aufgaben- und Finanzplan enthalten. Der Fahrplan, welcher an der letzten Gemeindeversammlung präsentiert wurde, sieht die Inbetriebnahme im Jahr 2029 vor.

Werden die geplanten Vorhaben, wofür die Vorfinanzierung gedacht ist, nicht genehmigt bzw. nicht realisiert, wird der bis dahin eingelegte Betrag zur Vorfinanzierung zu Gunsten der Erfolgsrechnung aufgelöst bzw. es muss ein neuer Antrag über eine Vorfinanzierung für ein neues Objekt gestellt werden. Die Gemeindeversammlung bleibt in ihren Entscheidungen über künftige Kredite zu den geplanten Vorhaben damit völlig frei.

Die Bildung einer Vorfinanzierung hat den Vorteil, dass die Mittel zur Entlastung der Erfolgsrechnung dereinst gebraucht werden können und nicht in den «Bilanzüberschüssen» im eigentlichen Eigenkapital versickern (diese können nur zur Deckung von Aufwandüberschüssen verwendet werden). Die sich ergebenden besseren Gesamtergebnisse in den späteren Erfolgsrechnungen tragen zu einer Stärkung des Haushaltgleichgewichtes bei.

Auf die Schuldensituation und die Finanzierung der Investition hat die Vorfinanzierung jedoch keinen Einfluss. Die Verschuldung wird im Realisationszeitpunkt im Rahmen der ganzen Investition zunehmen und muss entsprechend gestemmt werden.

Die Vorfinanzierung würde bereits ab Jahresabschluss 2026 bis zum Bezug des Oberstufencampus (voraussichtlich 2029) laufen. Bezüglich Höhe wird beantragt, die Ertragsüberschüsse in der vollen Höhe, bis maximal zum Betrag des dereinstigen Verpflichtungskredites, in die Vorfinanzierung einzulegen, wobei es natürlich nicht realistisch ist, den Wert von 30 Mio. Franken zu erreichen.

Eine Vorfinanzierung ist nur möglich, wenn die Erfolgsrechnung positiv abschliesst. Dies wird für das Rechnungsjahr 2026 nicht der Fall sein. So wird die Vorfinanzierung voraussichtlich erstmals ab Rechnungsjahr 2027 zu tragen kommen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine Vorfinanzierung sinnvoll ist und sich dadurch keine Nachteile für die Gemeindefinanzen ergeben.

Antrag

Der Bildung einer Vorfinanzierung für das Projekt Oberstufencampus bis zu einem Höchstbetrag von 30 Mio. Franken sei zuzustimmen. Die Vorfinanzierung umfasst sämtliche allfällige Ertragsüberschüsse der Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde ab sofort bis zum Bezug des Oberstufencampus.

Traktandum 6

Budget 2027 und Festsetzung des Steuerfusses

Die detaillierten Erläuterungen des Budgets der Erfolgs- und Investitionsrechnung für das Jahr 2027 sind samt den dazugehörenden Aufstellungen nachstehend abgedruckt.

Das Budget 2027 basiert auf einem Steuerfuss von 121 %, was einer Erhöhung um 10 Prozentpunkte entspricht.

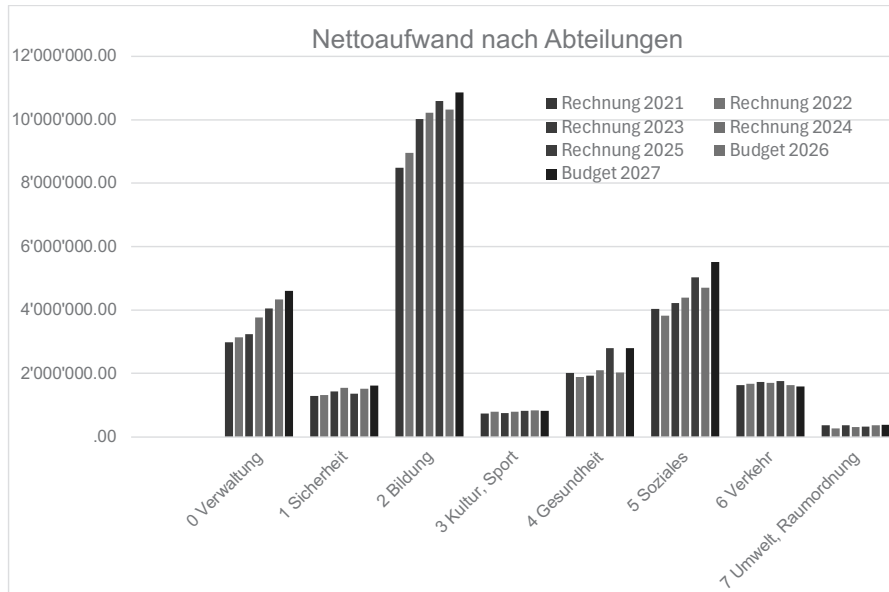
Der Entscheid, das Budget mit einem Steuerfuss von 121 % vorzulegen, ist das Ergebnis einer vertieften Analyse der finanziellen Entwicklung der Gemeinde und wurde unter Einbezug der Finanzkommission vorbereitet.

Die Gemeinde Gränichen verfügt heute noch über finanzielle Reserven. Gleichzeitig reichen die laufenden Einnahmen nicht aus, um die laufenden Ausgaben dauerhaft zu decken. Per Ende 2025 bestand noch ein Nettovermögen, jedoch reichen in den Jahren 2025 und 2026 die Erträge nicht aus, um den Aufwand zu decken. Die Rechnung 2025 schloss mit einem Defizit von rund Fr. 1.28 Mio. Franken ab. Auch für das laufende Rechnungsjahr 2026 wird ein negatives Ergebnis von über einer Million Franken erwartet.

Die gesetzlichen Vorgaben und auch die Vision «Gränichen 2040+» sehen vor, die Ausgaben der Gemeinde mittel- bis langfristig im Einklang mit den Einnahmen zu halten, sodass sich die Nettoschuld in einem verträglichen Rahmen befindet. Um diese Vorgaben zu erreichen, sind Massnahmen erforderlich.

Für das Budget 2027 konnte das ursprünglich erwartete Defizit von rund Fr. 3.56 Mio. Franken durch verschiedene Einsparungen und Anpassungen bzw. Verschiebungen in spätere Jahre auf rund Fr. 1.36 Mio. Franken reduziert werden. Trotzdem bleibt ein strukturelles Ungleichgewicht bestehen.

Insbesondere Mehrkosten im gebundenen Bereich steigen weiterhin stark. So betragen die Mehrbelastungen aus den Themen Pflege, Soziales, Berufsschulen, Sonderschulen usw. vom Budget 2026 auf 2027 um 2.1 Mio. Franken. Dies sind Kosten, die nicht in unmittelbarer Beeinflussbarkeit der Gemeinde liegen. Einsparungen mussten im Budget insbesondere in Bereichen gemacht werden, wo ein Nichtausführen eher ein Verschieben als ein Streichen ist (Liegenschaftsunterhalt).

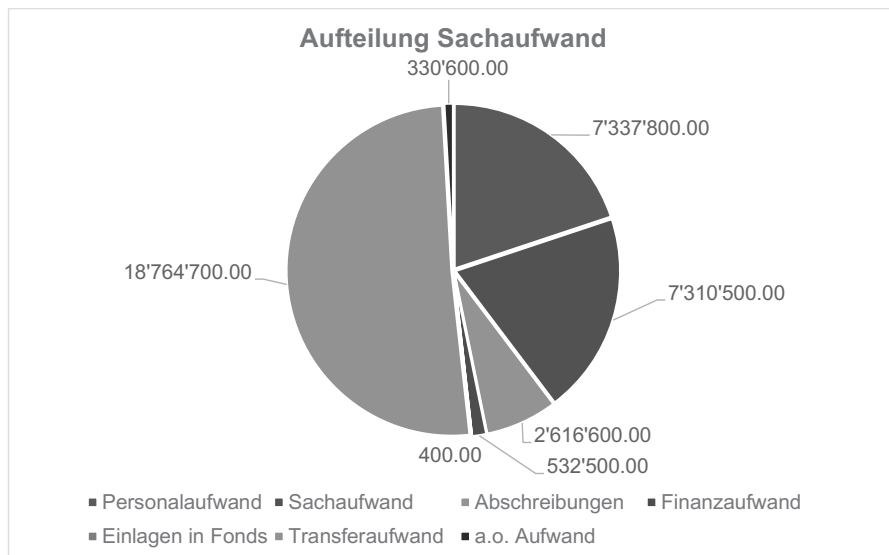


Die grössten Anteile des Aufwandes fallen auf die Bildung (38.5 %), gefolgt von der Sozialen Wohlfahrt (19.5 %) und der allgemeinen Verwaltung (16.3 %). Im Anteil der Gesundheit ist einberechnet, dass der Kanton die Kosten der Pflege gemäss Vorstoss im Grossen Rat auf Basis 2025 einfriert, ansonsten würde der Anteil weiter rapid wachsen.

Die grössten Steigerungen gegenüber der letzten abgeschlossenen Rechnung 2025, welche wie gesagt, mit einem grossen Minus abgeschlossen hat, sind bei der allgemeinen Verwaltung und in der Sozialen Sicherheit zu verzeichnen.

Bei der allgemeinen Verwaltung muss eine hohe Summe für die Reorganisation und den Pendenzenabbau im Bereich Hochbau der Bau, Planung und Umwelt aufgewendet werden. Es sind dafür Fr. 320'000.00 budgetiert. Im Bereich Soziales beträgt die Mehrbelastung Fr. 480'000.00. Es wird auf den aktuellen Fallzahlen im Sozialhilfereich budgetiert. Zudem fallen für die Finanzierung und das Handling des wegfallenden Status «S» Kosten an und die Defizitbeiträge an die Sonderschulung und Heime steigen um Fr. 340'000.00. Grosse Steigerungen sind auch im Bereich Öffentliche Sicherheit (Kindes- und Erwachsenenschutzdienst + Fr. 166'000.00, Regionalpolizei + Fr. 42'000.00, Zivilschutz/Regionales Führungsorgan + Fr. 32'000.00). Bei der Bildung ist es vor allem die vorgesehene Einlage in die Vorfinanzierung von Fr. 330'600.00, die den Balken ansteigen lässt.

In welchem Verhältnis fallen die Kosten gemäss Kostenarten an?



Mit 51 % fallen über die Hälfte der Gesamtaufwände auf den Transferaufwand, Personal- und Sachaufwand nehmen je ca. 20 % des Haushaltes ein. Die vorgeschriebenen Abschreibungen machen 7 % des Steuerfrankens aus.

Der grösste Handlungsspielraum hat die Gemeinde im Bereich des Sachaufwandes, wobei auch in diesem Kostenblock von 7.3 Mio. Franken vieles vorgegeben ist (baulicher Unterhalt und Liegenschaftsbetriebskosten, IT-Kosten, Lehrmittel, Schulreisen, usw.). In diesem Bereich wurde in den Budgetlesungen für 2027 der grösste Betrag der Optimierungen bzw. Verschiebungen vorgenommen. Alleine im baulichen Unterhalt der Liegenschaften und der Strassen machte dies über eine halbe Million Franken aus.

Mit der Erhöhung um 10 Prozentpunkte will die Gemeinde in erster Linie den bestehenden Finanzhaushalt stabilisieren und die finanzielle Handlungsfähigkeit sichern.

Mit der beantragten Erhöhung von 10 Prozentpunkten wird sichergestellt, dass die Erfolgsrechnung ausgeglichen gestaltet werden kann. Daneben ist vorgesehen, die Überschüsse, die bis zum Bezug zum Oberstufencampus entstehen, in eine Vorfinanzierung einzulegen, um ab der Inbetriebnahme des Objektes die Abschreibungen zu reduzieren. Im Budget 2027 ist für die Vorfinanzierung Fr. 330'600.00 eingesetzt.

Die Steuerfusserhöhung ist deshalb nicht auf den geplanten Oberstufencampus zurückzuführen. Bereits unabhängig von diesem Projekt besteht Handlungsbedarf.

Parallel zur Anpassung des Steuerfusses werden Gemeinderat und Verwaltung die Ausgabenseite weiterhin konsequent überprüfen. Dazu gehört die Priorisierung von Aufgaben und Investitionen sowie die Überprüfung gemeindeeigener Liegenschaften und Parzellen. Eine Steuerfusserhöhung ersetzt keine Ausgabendisziplin.

Der Kantonssteuerfuss wurde auf das Jahr 2026 um 8 Prozentpunkte gesenkt und der Regierungsrat plant mit dem Kantonsbudget 2027 eine weitere Senkung um 2 Prozentpunkte (Beratungen im Grossen Rat bleiben vorbehalten). Dies relativiert ein Stück weit die Mehrbelastung für die Einwohnerinnen und Einwohner von Gränichen. Die Gesamtbelastung auf der Steuerrechnung 2027 würde somit gleich hoch ausfallen, wie sie im Jahr 2025 war. Der Regierungsrat geht aktuell in der Finanzplanung des Kantons davon aus, dass ab 2028 eine Steuerfusserhöhung notwendig sein wird, was jedoch durch den Grossen Rat beschlossen werden muss.

Weitere Ausführungen zum Budget finden Sie ab Seite 35 und auf unserer Homepage.



Antrag

Das Budget 2027 mit einem Gemeindesteuerfuss von 121 % sei zu genehmigen.

Traktandum 7

Verschiedenes und Umfrage

Ortsbürgergemeinde

Traktandum 1

Protokoll

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 15. Juni 2026 wurde durch die Finanzkommission geprüft und wird zur Genehmigung empfohlen.

Antrag

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 15. Juni 2026 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Forstspezialschlepper Forstbetrieb Gränichen-Unterkulm. Ersatzbeschaffung. Verpflichtungskredit

Ausgangslage

Der bestehende Forstspezialschlepper (Timberjack 360) mit Jahrgang 1996 muss aufgrund der steigenden Unterhaltskosten und des technischen Fortschritts ersetzt werden. Im Jahr 2025 wurde eine neue Strategie 2026 - 2030 für den Forstbetrieb erarbeitet. Daraus wurde im Jahr 2026 das Maschinenkonzept erarbeitet. Darin wurde die Ersatzbeschaffung des Forstspezialschleppers für das Jahr 2027 festgelegt.

Notwendigkeit der Ersatzbeschaffung

Der bisherige Forstspezialschlepper steht seit 30 Jahren im Einsatz. Die Investition in einen modernen Forstspezialschlepper ist aus mehreren Gründen prioritär:

1. Ermöglicht dieser Maschinentyp die Durchführung von Durchforstungen und Räumungen in allen Holzdimensionen, was essenziell ist, um die Eigenleistung bei der Holzernnte von derzeit 33 % auf die angestrebten 50 % zu erhöhen.
2. Verbessert der Forstspezialschlepper die Flexibilität des Forstbetriebs.
3. Kann mit dieser Maschine schneller auf Sturmereignisse, Schneedruck oder Borkenkäferbefall reagiert werden – ein entscheidender Vorteil in Zeiten zunehmender klimatischer Extremereignisse.
4. Wird durch eine neue Maschine mit Kran und Greifersäge die Sicherheit der Mitarbeitenden erhöht, damit keine Mitarbeitenden mehr im Kranbereich das Holz zersägen müssen.

5. Die Arbeitsabläufe und Sortimente haben sich in den letzten 30 Jahren stark verändert. Die Reparatur- und Unterhaltskosten sowie die Ausfallrisiken beim alten Fahrzeug nehmen mit zunehmendem Alter stark zu. Eine 100-prozentige Verfügbarkeit des Forstspezialschleppers ist für den Forstbetrieb von zentraler Bedeutung.

Spezifikationen und Preis des neuen Fahrzeugs

Es wurden zwei Richtofferten für die gewünschten Anforderungen angefragt. Aus diesen Richtofferten ergibt sich ein Investitionsbedarf von maximal Fr. 550'000.00.

Finanzierung

Die Finanzierung richtet sich gemäss Gemeindevertrag nach dem nachfolgend festgelegten Verteilschlüssel:

Gränichen	761 ha	77.57 %
Unterkulm	220 ha	22.43 %
Total	981 ha	100.00 %

Die Abschreibung wird nach der Nutzungsdauer geplant und liegt bei 15 Jahren. Die jährlichen Abschreibungen liegen somit bei rund Fr. 36'700.00 für beide Gemeinden (Gränichen rund Fr. 28'400.00, Unterkulm rund Fr. 8'300.00).

Der Anteil von Gränichen an den Abschreibungen kann dem Waldfonds (Stand per 31.12.2025 / Fr. 1'984'940.65) entnommen werden und wird über die Funktion 2.8200. verbucht.

Es wird versucht, den alten Forstspezialschlepper zu verkaufen. Der im Jahr 2025 geschätzte Marktwert beträgt ca. Fr. 75'000.00 – Fr. 85'000.00 (Einschätzung Aggeler AG, Steinebrunn). Der Verkaufswert wird als Investitionseinnahme verbucht und im gleichen Verhältnis auf die angeschlossenen Gemeinden verteilt.

Der Forstbetrieb Gränichen-Unterkulm erreichte in den letzten fünf Jahren einen Ertragsüberschuss von insgesamt rund Fr. 611'000.00. Es kann festgehalten werden, dass der Betrieb wirtschaftlich erfolgreich unterwegs ist und der an die Gemeinden ausgeschüttete Gewinn eine stattliche Höhe erreichte und über der nun zu investierenden Summe liegt.

Abschluss Forstbetrieb Gränichen-Unterkulm 2021 bis 2025			
Jahr	Total	Anteil Gränichen	Anteil Unterkulm
2025	184'955.62	138'102.12	46'853.50
2024	1'452.05	1'084.20	367.85
2023	136'156.95	101'665.25	34'491.70
2022	175'316.37	130'904.72	44'411.65
2021	113'262.10	84'570.20	28'691.90
Total	611'143.09	456'326.49	154'816.60

Kostenübersicht

Gränichen	77.57 %	gerundet Fr. 427'000.00
Unterkulm	22.43 %	gerundet Fr. 123'000.00
Total Bruttoinvestition inkl. MWST	100.00 %	Fr. 550'000.00

Diese Investition von max. Fr. 550'000.00 wurde 2025 für das Jahr 2027 im Finanz- und Investitionsplan des Forstbetriebes Gränichen-Unterkulm aufgenommen.

Zustimmungen

Das Maschinenkonzept wurde von der Betriebskommission Forstbetrieb Gränichen-Unterkulm am 10. März 2026 einstimmig gutgeheissen.

Das Maschinenkonzept wurde von beiden Gemeinden (Unterkulm 16. März 2026 und Gränichen 23. März 2026) verabschiedet.

Die Betriebskommission Forstbetrieb Gränichen-Unterkulm hat der Ersatzbeschaffung eines Forstspezialschleppers an seiner Sitzung vom 7. Juli 2026 zugestimmt und folgendes Vorgehen festgelegt:

- Antrag Verpflichtungskredit an die Gemeindeversammlung vom 23. November 2026
- Durchführung der Ausschreibung mittels Submissionsverfahren im Jahr 2027

Antrag

Es sei ein Verpflichtungskredit für die Ersatzbeschaffung eines Forstspezialschleppers für den Forstbetrieb Gränichen-Unterkulm von Fr. 550'000.00 inkl. MwSt. zu genehmigen.

Traktandum 3

Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg. Kauf Parzelle 2760 Postweg 1 sowie Parzelle 3608 (Quellenrecht)

Ausgangslage

Im Juni 2026 hat die Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg, Köllikon, informiert, dass die Liegenschaft Postweg 1 zum Verkauf steht. Die Liegenschaft wird der Gemeinde zum Kauf angeboten.

Die Bewertung der Liegenschaft wurde für die Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg durch die Aare Reuss Immobilien Rudin, Herr Stefan Rudin, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Olten, am 11. Juni 2026 vorgenommen.

Die Liegenschaft ist in einem guten bis sehr guten Zustand. Sie wurde 1982 erbaut und im Jahr 2014 wurde das Erdgeschoss zu Bankräumlichkeiten umgenutzt. Das Grundstück Nr. 2760 umfasst eine Fläche von 1'445 m² mit einem viergeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude (ehemalige Raiffeisenbank mit fünf Wohnungen, einem Studio, Gewerberäume, 10 Einzeleinstellplätzen und einem Doppelabstellplatz, Kellerräume für die Wohnungen, Heizungs- sowie Lagerraum und 20 Aussenparkplätze) (Gebäude-Nr. 1944), Strasse, Weg und einer Gartenanlage.

Im Erdgeschoss werden die Bankeinrichtungen zurückgebaut. Der Gastrobereich, Büros, Besprechungsräume, Putzraum, eine Gastroküche und Personalraum werden im aktuellen Zustand belassen. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich je zwei 4.5-Zimmerwohnungen. Im 3. Obergeschoss befinden sich eine 4.5-Zimmerwohnung und ein Studio. Im Dachgeschoss, welches über eine Auszugsleiter betreten werden kann, befindet sich die Lüftungsanlage. In der Umgebung stehen 20 Autoabstellplätze zur Verfügung. Auf dem Nachbargrundstück stehen drei Parkplätze im Nutzungsrecht zur Verfügung gemäss Anmerkung im Grundbuch.

Der Grundbuchauszug liegt vor. Es sind folgende öffentliche Anmerkungen sowie Dienstbarkeiten eingetragen:

- Anteil am Brunnen z.L. LIG Gränichen 1799 (GAL Immobilien AG, Suhr) (mit Quellenrecht an Sattlerkapperli-Wasserversorgung Parzelle 3608)
- Vereinbarung betreffend ungleicher Grenzabstand z.G. LIG Gränichen 1134 (EWG Gränichen)
- Fuss- und Fahrwegrecht z.G. LIG Gränichen 1133 (Helvetia Basel), LIG Gränichen 1135 (EWG Gränichen), LIG Gränichen 1134 (EWG Gränichen)
- Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Gränichen 1134 (EWG Gränichen)
- Mitbenützungsrecht an drei Parkplätzen z.L. LIG Gränichen 1134 (EWG Gränichen)
- Näherbaurecht z.L. LIG Gränichen 1545 (EWG Gränichen)

Es bestehen keine Grundlasten. Es besteht eine Grundpfandschuld von Fr. 2'150'000.00.

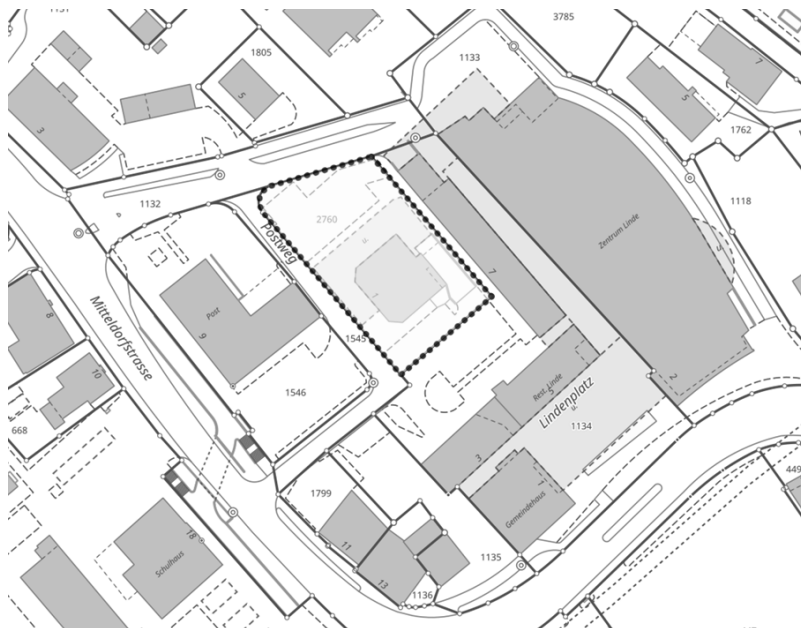
Der Gebäudeversicherungswert liegt bei Fr. 5'164'000.00. Der Verkehrswert beträgt Fr. 3'900'000.00. Der Gemeinderat hat diese Bewertung durch einen Sachverständigen verifizieren lassen. Der Verkehrswert wird als realistisch eingeschätzt.

Die Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg hat sich bereit erklärt, den Verkauf in erster Priorität an die Gemeinde Gränichen zu tätigen. Ende Juni 2026 hat der Verwaltungsrat die Zustimmung für einen Verkauf an die Gemeinde erteilt.

Es sind folgende Punkte vereinbart worden:

1. Kauf der Liegenschaft Parzelle 2760 sowie 3608 (Quellenrecht) per 1. Februar 2027 für 3.75 Mio. Franken.
2. Übernahme sämtlicher Mietverträge sowie grundbuchlicher Einträge.
3. Der Bankomat wird vorläufig weiter betrieben.
4. Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je hälftig zwischen Käufer und Verkäuferschaft getragen.

Die Liegenschaft verfügt über eine für die Gemeinde geeignete Lage und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die ehemaligen Bankräumlichkeiten im Erdgeschoss eignen sich aufgrund ihrer bestehenden Infrastruktur zudem für eine Büronutzung und könnten ohne grössere bauliche Anpassungen vermietet werden.



Finanzielles		
Aktuell werden folgende Nettomieteträge erzielt:	Fr.	103'447.00
Mietwert, geschätzt, EG *, Fr. 2'945 pro Monat	Fr.	35'340.00
Total	Fr	138'787.00

Die Mietwohnungen sind allesamt vermietet. 90 % der Mieterschaft wohnt seit längerem in diesem Gebäude. Es ist somit mit wenig administrativem Aufwand bei den Mietwohnungen zu rechnen.

In Relation zum angebotenen Kaufpreis von Fr. 3'750'000.00 entsprechen die Mieterträge von Fr. 138'787.00 einer Rendite von 3.7 %, was einem ordentlichen Wert entspricht. Es ist mit Betriebs- und Unterhaltskosten von ca. 1 % für den Unterhalt in den nächsten Jahren zu rechnen.

Es soll ein Erneuerungsfonds innerhalb der Gemeinderechnung mit jährlich 15 % der Erträge (Mietzinseinnahmen) geäufnet werden.

Finanzielle Folgen für die Ortsbürgergemeinde

Das Guthaben der OBG bei der EWG hat durch die beiden Liegenschaftskäufe (Landi und Mitteldorfstrasse 8) im Jahr 2026 abgenommen und beträgt aktuell rund 8 Mio. Franken. Das Kontokorrentguthaben wird von der Einwohnergemeinde zu 0.1 % verzinst.

Durch die Nettomietserträge von aktuell rund Fr. 103'447.00 (ohne EG) kann eine Rendite von 2.7 % erzielt werden. Es muss angestrebt werden, das EG zu Marktkonditionen zu vermieten, um die Bruttorendite von 3.7 % (mit potenziellem Mietwert EG) zu erreichen, abzüglich Finanzierungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten.

Für die Ortsbürgergemeinde ist der Kauf interessant. Mit dem Kauf der Liegenschaft Parzelle Nr. 2760 besteht Potenzial für Nutzungen und Entwicklungen in Zentrumslage.

Antrag

Dem Kauf der Parzelle 2760 sowie Parzelle 3608 (Quellenrecht) für 3.75 Mio. Franken sei zuzustimmen und den Gemeinderat mit dem Kauf zu bevollmächtigen.

Traktandum 4

Budget 2027

Es wird auf das nachstehend detaillierte Budget im Anhang verwiesen, welches einen Ertragsüberschuss von Fr. 166'000.00 ausweist.

Antrag

Das Budget 2027 sei zu genehmigen.

Traktandum 5

Verschiedenes und Umfrage

Budget 2027 Einwohnergemeinde

Rahmenbedingungen

Das Budget 2027 wurde unter folgenden Rahmenbedingungen erstellt:

- Erstmals seit 2017 hat die Jahresrechnung der Einwohnergemeinde 2025 mit einem Minus von 1.28 Mio. Franken abgeschlossen.
- Die Prognosen für die Rechnung 2026 sagen wiederum ein Minus in beträchtlicher Höhe voraus (über 1 Mio. Franken).
- Die gebundenen Kosten (Transferaufwand), wie Pflegefinanzierung, Defizitkosten Sonderschulung, Heime, materielle Hilfe usw. steigen gegenüber dem Budget 2026 um 2.1 Mio. Franken.
- Der Schutzstatus „S“ für die Ukraine-Flüchtlinge wird abgeschafft. Die Kostenfolgen bleiben zum Hauptteil an den Gemeinden hängen. Eine Revision des Sozialhilfe- und Präventionsgesetzes, welches per März 2027 in Kraft treten soll, sieht nun vor, dass der Kanton 50 % der materiellen Hilfe und eine Betreuungspauschale vergütet. Diese Verbesserung federt den Mehraufwand ab. Die Rückvergütung wurde mit total Fr. 96'400.00 budgetiert.
- Bei der Pflegefinanzierung sind im Grossen Rat verschiedene Vorstösse hängig. Unter anderem wird in einer Motion, die von allen Fraktionen unterstützt wird, gefordert, dass die Kosten zu Lasten der Gemeinden auf der Basis 2025 plafoniert werden. Da dieser Vorstoss sehr gute Chancen hat, ist die Entlastung von Fr. 389'900.00 schon im Budget 2027 abgebildet.
- Der Steuerertrag der Gemeinde wird infolge der Steuergesetzrevision stagnieren. Der Steuerertrag ist mit einem Nullwachstum budgetiert.

Mit diesen Voraussetzungen ist es schwierig, die gesetzlich vorgeschriebene Kennzahl des mittelfristigen Haushaltsgleichgewichtes zu erreichen. Dieses umfasst die Ergebnisse der letzten beiden Rechnungen plus 5 Jahre. Mit dem Budget 2027 kommen demnach das schlechte Jahr 2025 und das voraussichtlich negative Ergebnis des Jahres 2026 in die Betrachtung. Ohne Steuerfusserhöhung könnte die Kennzahl niemals erreicht werden. Mit der Erhöhung um 10 Prozentpunkte zeigt die Planung, dass die Erreichung knapp möglich sein wird.

Das Budget basiert auf einem Steuerfuss von 121 % und weist einen Ertragsüberschuss von Fr. 330'600.00 aus, der wie an der Gemeindeversammlung beantragt, in die Vorfinanzierung für den Oberstufencampus eingelegt wird.

Anhang

Das Budget der Einwohnergemeinde und der Spezialfinanzierung sieht folgende Ergebnisse vor:

	Einwohner- gemeinde	Abwasser	Abfall	Fernwärme
Erfolgsrechnung				
Ergebnis operativ ER	330'600	-253'100	-208'600	0
Ergebnis ER gesamt (Berücksichtigung Vor- finanzierung)	0	-253'100	-208'600	0
Investitionsrechnung				
Nettoaussgaben	-13'276'500	-1'168'000	0	0
Selbstfinanzierung	3'020'700	-137'400	-206'000	17'200
Finanzierungsergebnis	-10'255'800	-1'305'400	-206'000	17'200

Die Steuererträge inkl. Sondersteuern betragen total Fr. 29'639'900.00. Die Steuererhöhung von 10 Prozentpunkten ist mit einem Betrag von Fr. 1'661'000.00 eingerechnet. Ein Steuerprozent macht somit Fr. 166'100.00 aus. Ohne Anpassung des Steuerfusses würde ein Minus von Fr. 1'330'400.00 im Budget 2027 resultieren.

Was macht die Steuererhöhung für den Steuerzahler aus? Die Mehrbelastung von 10 Prozentpunkten fällt je nach Einkommensstufe und Zivilstand unterschiedlich aus. Auf der Homepage sind verschiedene Einkommensstufen abgebildet. Mit der Erhöhung wird die Belastung wieder der Steuerbelastung von 2025 entsprechen, da der Kanton seinerseits ab 2026 eine Senkung um 8 Prozentpunkte beschlossen hat und eine weitere Senkung vom Regierungsrat auf das Jahr 2027 beantragt wird.

Berechnungsbeispiel.

Familie, steuerbares Einkommen Fr. 75'000.00, Kantons- und Gemeindesteuer
(weitere Beispiele auf der Homepage)

Steuerrechnung 2025 (Kanton 111 %, Gemeinde 111 %)	6'331.40
Steuerrechnung 2026 (Kanton 103 %, Gemeinde 111 %)	6'103.30
Steuerrechnung 2027 (Kanton 101 % *, Gemeinde 121 % *)	6'331.40

(* gemäss von Regierungsrat und Gemeinderäten beantragten Steuerfüssen;
Tarifierleichterungen Steuergesetzrevision 2027 noch nicht berücksichtigt).

Anhang

Der Transferaufwand, also weitgehend gebundene Zahlungen an den Kanton oder andere Gemeinwesen, stellen die Gemeinden immer mehr vor sehr grosse Herkulesaufgaben. Diese nahmen gegenüber dem Budget 2026 um 2.08 Mio. Franken zu. Gegenüber der letztbekannten IST-Belastung der Rechnung 2025 stiegen diese um Fr. 722'000.00 auf 18.76 Mio. Franken.

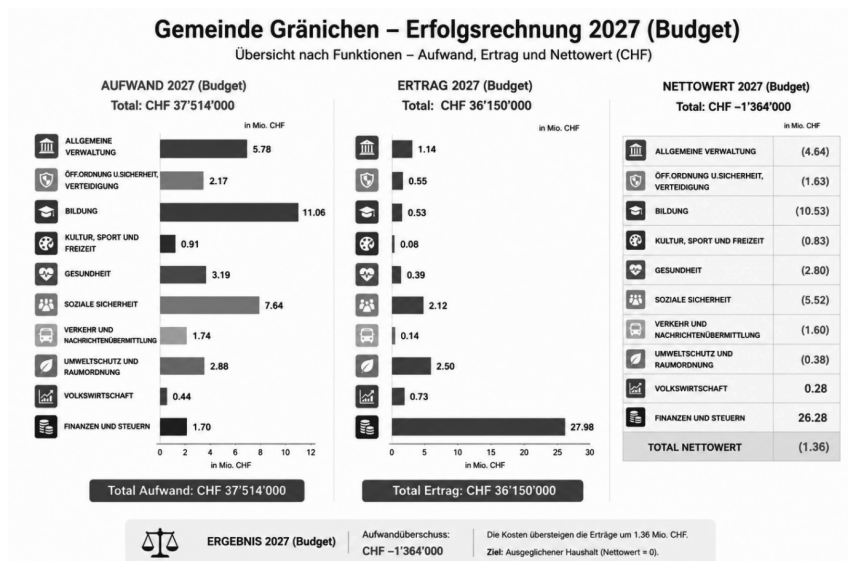
Transferaufwand / grösste Positionen	Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025	Abw. B 2026	Abw. Rg. 2025
Pflegefinanzierung stationär	1'790'000	1'240'000	1'592'800	550'000	197'200
Pflegefinanzierung ambulant	524'000	-	331'308	524'000	192'692
Defizitkosten Sonderschulung, Heime	2'631'400	2'200'000	2'289'969	431'400	341'431
materielle Hilfe	1'471'500	1'322'800	1'398'032	148'700	73'468
Sonderschulen	450'000	350'600	404'803	99'400	45'197
kantonale Schulen (Berufsschulen)	530'000	435'000	531'967	95'000	-1'967
Berufsschulen direkt	460'000	380'000	463'350	80'000	-3'350
Krankenkassenverluste	294'000	220'000	311'677	74'000	-17'677
Besoldung Lehrpersonen	4'314'100	4'252'300	4'247'587	61'800	66'513
Spitex	785'500	717'000	754'429	68'500	31'071
KESD	540'000	480'000	374'000	60'000	166'000
diverse Positionen	4'974'200	5'084'900	5'342'273	-110'700	-368'073
	18'764'700	16'682'600	18'042'195	2'082'100	722'505

Personal

Im Budget 2027 ist gemäss Personalreglement ein Teuerungsausgleich von 0.6 %, der sich am Landesindex der Konsumentenpreise orientiert, vorgesehen. Zusammen mit den individuellen auch gemäss Reglement restriktiv gesprochenen Erhöhungen, beträgt die gesamte Erhöhung 1.37 % auf den bestehenden Löhnen. Der gesamte Personalaufwand liegt mit 7.34 Mio. Franken um knapp Fr. 20'000.00 unter dem Vorjahreswert.

Anhang

Die Aufteilung der Erfolgsrechnung auf die verschiedenen Bereiche präsentiert sich wie folgt:



Investitionen

Bei der Einwohnergemeinde stehen gewichtige Investitionen von total 13.3 Mio. Franken an. Dies betrifft schon beschlossene Verpflichtungskredite und/oder Vorhaben, die an der aktuellen Gemeindeversammlung traktandiert sind.

Der Baukredit für den Oberstufencampus und andere noch nicht beschlossene Vorhaben sind in diesen Zahlen noch nicht enthalten.

Die grössten Einzelpositionen der Investitionsrechnung 2027 (über Fr. 500'000):

Aktienkapital TB Fernwärme AG	Traktandum Gemeindeversammlung 23.11.2026	4'350'000
Sanierung Primarschulhaus	laufender Verpflichtungskredit, Tranche	1'900'000
Kindergarten Chilefeld	laufender Verpflichtungskredit, Tranche	1'500'000
Erschliessung Oberfeld	laufender Verpflichtungskredit, Tranche	1'000'000
Sanierung MZH/3-fach-Halle	laufender Verpflichtungskredit, Tranche	850'000
Rückbau alter Werkhof	laufender Verpflichtungskredit, Tranche	600'000

Anhang

Folgende Budgetkredite sind im Budget 2027 enthalten und werden in der Gesamtabstimmung zum Budget 2027 genehmigt:

Austausch Clients Lehrpersonen	367'000
Ersatz Server Schule inkl. Netzwerkkomponenten	200'000
Umstellung Beleuchtung auf LED, Schulhaus Dorf	148'000
Investitionen im Zusammenhang mit Einführung Parkierungsreglement	94'000
Ersatz interaktive Wandtafeln Dorfschulhaus	90'000
Erneuerung Spielplatz Bahnhofstrasse	80'000

Spezialfinanzierungen

Bei den Spezialfinanzierungen ist eine Gebührenerhöhung bei der Abwasserbeseitigung auf das Jahr 2027 bzw. 2028 in Prüfung, die Kompetenz dafür liegt beim Gemeinderat. Im Abfallbereich werden die Grundgebühren im Rahmen des im Sommer bewilligten Reglements massiv gesenkt, um das vorhandene Kapital zu reduzieren.

Budget 2027 Ortsbürgergemeinde

Die Erfolgsrechnung der Ortsbürgergemeinde sieht einen Ertragsüberschuss von Fr. 165'900.00 vor und setzt sich wie folgt zusammen:

Kieswerk	55'200
Liegenschaften	312'000
Waldhaus	-16'500
Forst (gemeinwirtschaftliche Leistungen)	-53'000
Übrige Positionen	-131'800

Bei den Liegenschaften ist erstmals der volle Jahresertrag der Liegenschaft «Landi» budgetiert. Zudem ist der Umsatz aus der Liegenschaft Postweg 1, über deren Kauf an der Gemeindeversammlung entschieden wird, abgebildet.

Der Forstbetrieb rechnet mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 39'100.00, wovon der Gränicher Anteil Fr. 30'300.00 beträgt.

Als Aufwände sind unter anderem budgetiert:

Naturschutzprojekte und Heckenpflanzung	24'000
Planung Bifangstrasse	15'000
Unterstützung Spielplatz (Investitionskredit Einwohnergemeinde)	10'000
Fachliche Begleitung Kommission	4'000
Abklärungen Sanierung Waldhaus	4'000

Die Beiträge an gemeinnützige, kulturelle und sportliche Belange wurden auf Vorjahresniveau budgetiert.

Investitionsrechnung

Es ist vorgesehen, den Forstschlepper des Forstbetriebes zu ersetzen. Es wird auf das separate Traktandum verwiesen.

Stellenplan Einwohner- und Ortsbürgergemeinde

Einwohnergemeinde

Stand: 30.09.2026

Gemeindeverwaltung	Stellen genehmigt durch GV	Ist-Stellen
VE 1a «Gesellschaft & Kultur» - Gesellschaft - Bibliothek - Mittagstisch - Midnight	3.56	3.46
VE 1b «Soziales» - Soziales - Schulsozialarbeit	6.60	6.00
VE 2 «Planung Infrastruktur und Bau» - Liegenschaften - Hauswarte - Hochbau - Tiefbau - Bauamt	19.80	19.05
VE 3 «Präsidiales» - Kanzlei - Einwohnerdienste	7.10	6.80
VE 4 «Finanzen und Sicherheit» - Finanzen - Steuern - Feuerwehr-Kommandant	10.20	9.00
VE 5 «Bildung» - Volksschule - Musikschule	2.55	2.10
Informatik	2.50	2.00
Total	52.40 (gerundet)	48.41

Total Stellen an Einwohnergemeindeversammlung vom 24.11.2025 genehmigt: 52.4

Anhang

Ortsbürgergemeinde

Stand: 30.09.2026

Verwaltungsabteilung	Stellen genehmigt durch GV	Ist-Stellen
Forstbetrieb	8	6.60
Kompostierungsanlage	1	0.00
Kieswerk	8	6.80
Total	17	13.40

Total Stellen an Ortsbürgergemeindeversammlung vom 24.11.2014 genehmigt: 17

BESTELLTALON BUDGET

Falls Sie ausführlicher über das Budget 2027 orientiert sein möchten, können Sie die Details bei der Abteilung Finanzen (Gemeindehaus, 1. Stock) einsehen, diese per E-Mail (finanzen@graenichen.ch) oder per Post mit untenstehendem Talon bestellen:

Abteilung Finanzen
Lindenplatz 1
5722 Gränichen

Bitte senden Sie mir/uns das detaillierte Budget 2027 an die nachstehende Adresse:

Name, Vorname

Adresse

PLZ, Ort



Ihre Fragen zum Budget 2027 können Sie schriftlich oder per E-Mail bis Montag, 9. November 2026 an finanzen@graenichen.ch zustellen. Der Gemeinderat und der Leiter Finanzen beantworten Ihre Fragen gerne.

Zudem finden Sie auf der Homepage weitere Unterlagen wie vollständiges Budget, Fragen und Antworten zum Budget 2027 und zur beantragten Steuerfusserhöhung.

Unsere/meine Fragen

1.

2.

3.

4.

NOTIZEN

Gemeinde
Gränichen

P.P.
5722 Gränichen
Post CH AG

Stimmrechtsausweis

zur Teilnahme
an der **Ortsbürgergemeindeversammlung**
vom **Montag, 23. November 2026, 18.00 Uhr**,
in der **Mehrzweckhalle**.

Dieser Stimmrechtsausweis ist vor der Ortsbürgergemeindeversammlung
abzutrennen und den Stimmentzählern abzugeben.

Gemeinde
Gränichen

Stimmrechtsausweis

zur Teilnahme
an der **Einwohnergemeindeversammlung**
vom **Montag, 23. November 2026, 20.00 Uhr**,
in der **Mehrzweckhalle**.

Dieser Stimmrechtsausweis ist vor der Einwohnergemeindeversammlung
abzutrennen und den Stimmentzählern abzugeben.