



Gemeindeversammlung

Donnerstag, 18. Juni 2026, 19 Uhr
Centralplatz



Bauberechnung Centralplatz
Genehmigung

Inhalt

Das Wichtigste in Kürze	2
Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK	3
A Antrag	5
B Beleuchtender Bericht	5

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber
Hansruedi Kölliker	Pascal Kuster

Thalwil, 17. März 2026

Aktenauflage

Die Akten zu den traktandierten Geschäften können von den Stimmberechtigten ab Mittwoch, 13. Mai 2026, im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei, 1. Stock), Alte Landstrasse 112, sowie online unter thalwil.ch/gv > 18. Juni 2026 eingesehen werden.

Büroöffnungszeiten

Montag:	8 bis 11.30 Uhr – 13 bis 18 Uhr
Dienstag bis Donnerstag:	8 bis 11.30 Uhr – 14 bis 16.30 Uhr
Freitag:	8 bis 15 Uhr

Das Wichtigste in Kürze

Im Oktober 2015 genehmigte die Thalwiler Stimmbevölkerung an der Urne das Projekt «Erwerb der Liegenschaft Gotthardstrasse 14 und Realisierung des Centralplatzes». Dass der Weg bis zur Realisierung dieses Projekts letztlich fast zehn Jahre in Anspruch nehmen würde und gar das Bundesgericht über eine alte, schützenswerte Blutbuche befinden musste, war unerwartet. Im Oktober 2024 konnte der Centralplatz auf dem ehemaligen Grundstück der Bank Thalwil als öffentlicher Begegnungsort des Thalwiler Dorflebens nach mehrjähriger Planung feierlich eingeweiht und an die Bevölkerung übergeben werden.

Im Zeitraum zwischen der Durchführung der Urnenabstimmung und dem Beginn der Bauarbeiten am Centralplatz im Juni 2023 wurde die Welt nicht nur von der Corona-Pandemie erfasst, sondern auch der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hatte massiven Einfluss auf die weltweiten wirtschaftlichen Entwicklungen. So hatten die beiden Ereignisse signifikante Auswirkungen auf die Baubranche. Der Ukraine-Krieg hat die Bauindustrie durch stark gestiegene Preise für Stahl, Holz, Bitumen und Treibstoff sowie durch Lieferschwierigkeiten bei vielen Baumaterialien erheblich belastet. Dies führte zu einer raschen und massiven Steigerung der Bauteuerung, die im Rahmen dieses Projekts beachtliche 18,9 Prozent betrug. Zudem wurde der MWST-Ansatz ab dem 1. Januar 2024 um 0,4 Prozent auf 8,1 Prozent erhöht. Die dadurch entstandenen Mehrkosten wurden auf den bewilligten Baukredit aufgerechnet und müssen nun von der Thalwiler Stimmbevölkerung genehmigt werden.

Laut der Rechnungsprüfungskommission (RPK) erfüllt die Vorlage die Kriterien der finanzrechtlichen Zulässigkeit, ist rechnerisch korrekt und finanziell angemessen.

Der Gemeinderat und die RPK beantragen den Stimmberechtigten, an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2026 die Abrechnung für den Erwerb der Liegenschaft, Kataster-Nr. 5438, Gotthardstrasse 14, sowie die Bauabrechnung für die Realisierung des Centralplatzes zu genehmigen.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der Politischen Gemeinde geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Erwerb der Liegenschaft, Kataster-Nr. 5438, Gotthardstrasse 14, sowie die Bauabrechnung für die Realisierung des Centralplatzes

Ausgangslage

Die RPK verweist auf die vorliegende ausführliche Beschreibung der Vorlage.

Bericht

Mit Urnenabstimmung vom 18. Oktober 2015 genehmigte die Stimmbevölkerung einen Kredit von insgesamt Fr. 4'900'000 für den Erwerb der Liegenschaft Kataster-Nr. 5438 sowie die Realisierung des Centralplatzes. Der Erwerbspreis wurde mit Fr. 3'500'000, die Abgeltung der Dienstbarkeiten mit Fr. 600'000 und die Planungs-, Abbruch- und Baukosten mit Fr. 2'000'000 veranschlagt.

Der Erwerbspreis der Liegenschaft belief sich auf Fr. 3'501'870.50 und liegt damit leicht über dem von der Stimmbevölkerung bewilligten Kredit. Weiter ergeben sich gestützt auf die nach Abschluss der Bauarbeiten vorliegenden Bauabrechnungen Planungs-, Abbruch- und Baukosten von insgesamt Fr. 2'497'317.70, die damit rund 25 % über dem ursprünglich bewilligten Kredit liegen. Zudem sprach der Gemeinderat in den Jahren 2017 und 2018 Zusatzkredite für die Planung und Ausarbeitung der Projektstudie «Centralplatz» von Fr. 222'000.00, die im Umfang von Fr. 218'382.95 ausgeschöpft wurden.

Daraus resultiert eine Kostenüberschreitung von insgesamt Fr. 495'571.15 gegenüber den gesprochenen Krediten:

Position <i>Beträge in Fr.</i>	Gesprochene Kredite	Erwerbs- und Bauabrechnung	Mehrkosten
Erwerb Liegenschaft	3'500'000.00	3'501'870.50	1'870.50
Abgeltung Dienstbarkeit	-600'000.00	-600'000.00	0.00
Planungs-, Abbruch- und Baukosten	2'000'000.00	2'497'317.70	497'317.70
Projektstudie «Centralplatz»	222'000.00	218'382.95	-3'617.05
Total	5'122'000.00	5'617'571.15	495'571.15

Hinsichtlich der ausgewiesenen Differenz bei den Planungs-, Abbruch- und Baukosten von insgesamt Fr. 497'317.70 ist Folgendes festzuhalten:

Im Umfang von Fr. 7'851.15 begründet der Gemeinderat die Preisdifferenz mit der ab 2024 in Kraft getretenen Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes von 7.7 % auf 8.1 %. Die RPK kann diesen Betrag inhaltlich und rechnerisch nachvollziehen. Zudem ist dieser Betrag nicht zu beanstanden, da es sich um eine gesetzlich bedingte Anpassung handelt, auf welche der Gemeinderat keinen Einfluss hatte und die zum Zeitpunkt der Kreditgenehmigung nicht vorhersehbar war.

Im Umfang von Fr. 379'483.90 begründet der Gemeinderat die Preisdifferenz mit der ausgewiesenen Bauteuerung von 18.9 %. Auch diese Begründung kann die RPK inhaltlich und rechnerisch nachvollziehen. Festzuhalten ist jedoch, dass die Auswirkungen einer möglichen Bauteuerung in der damaligen Vorlage an die Stimmberechtigten nicht transparent ausgewiesen oder ausdrücklich vorbehalten wurden. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Bauteuerung auf den gesamthaft bewilligten Kredit angewendet wurde, obwohl die Baukosten über mehrere Jahre anfielen und eine differenzierte, zeitbezogene Berechnung sachgerechter gewesen wäre. Die RPK kann sich jedoch der vom Gemeinderat gewählten pragmatischen Berechnung anschliessen.

Im verbleibenden Umfang von Fr. 109'982.65 liegen Kostenüberschreitungen vor, welche weder auf die Erhöhung der Mehrwertsteuer noch auf die Bauteuerung zurückgeführt werden können. Diese entsprechen rund 5.5 % des ursprünglich gesprochenen Baukredits von Fr. 2'000'000.00. Eine Kostenüberschreitung in dieser Grössenordnung gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Zudem ergeben sich aus den der RPK vorliegenden Bauabrechnungen keine Hinweise auf ungerechtfertigte oder unangemessene Ausgaben.

Die RPK hat die Aufgabe, die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle Angemessenheit der Vorlage zu prüfen. Finanziell angemessen sind Ausgaben, welche für die Gemeinde grundsätzlich tragbar sowie notwendig für die angestrebten Ziele sind und das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt. Diese Kriterien erachtet die RPK als erfüllt.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfiehlt den Stimmberechtigten, die Abrechnung für den Erwerb der Liegenschaft Kataster-Nr. 5438 sowie die Bauabrechnung für die Realisierung des Centralplatzes zu genehmigen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Guido Emmenegger
Präsident

Rudolf Gloor
Aktuar

Thalwil, 16. April 2026

A ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Gemeindeversammlung:

1. Die Abrechnung für den Erwerb der Liegenschaft, Kataster-Nr. 5438, Gotthardstrasse 14, sowie die Bauabrechnung für die Realisierung des Centralplatzes, werden genehmigt.

B BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage

Nach mehrjähriger Planung wurde auf dem ehemaligen Grundstück der Bank Thalwil der Centralplatz als öffentlicher Platz, Bühne und lebendiger Begegnungsort des Thalwiler Dorflebens realisiert. Die verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Idee für diesen Platz und die nördlich und südlich angrenzende Bebauung gemeinsam mit der Gemeinde konzipiert.

An der Urnenabstimmung vom 18. Oktober 2015 wurde der Thalwiler Stimmbevölkerung die Vorlage «Erwerb der Liegenschaft Gotthardstrasse 14 und Realisierung des Centralplatzes» mit einem Kreditantrag von 4,9 Millionen Franken unterbreitet. Diese wurden von den stimmberechtigten Thalwilerinnen und Thalwiler mit einer deutlichen Mehrheit angenommen.

Nach dem Entscheid des Baurekursgerichts, die Blutbuche bergseits des Thalwiler Bahnhofs sei unter Schutz zu stellen, musste für den Centralplatz und die Liegenschaft EKZ/Niggli nach neuen Lösungen gesucht werden. Wegen der in Ausarbeitung befindlichen Schutzverfügung zur Blutbuche konnte das Bauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses EKZ/Niggli nicht wie angedacht umgesetzt werden. Das Bauvorhaben der Bank Thalwil/Dr. Ernst Th. Jucker Stiftung wiederum konnte wie geplant realisiert werden.

Die Planung zur Gestaltung des Centralplatzes wurde mit der Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG aus Zürich weiterbearbeitet. Ihr Projekt ging als Sieger aus einem Studienauftrag hervor, der 2018 ausgeschrieben wurde. Es galt, auf die städtebauliche Situation zu reagieren, da die Liegenschaft EKZ/Niggli noch länger bestehen bleiben würde. Die topografische Situation bewirkt einen Absatz zur Parzelle Niggli von bis zu einem Meter. Deshalb musste die Erschliessung neu konzipiert und für den Platz eine neue Baubewilligung erteilt werden.

Im Juli 2023 konnten die Bauarbeiten zusammen mit dem Strassenbau der Gotthardstrasse/Centralplatz und der damit verbundenen Umkehr der Einbahnrichtung in der Schwandelstrasse beginnen. Nach einer Bauzeit von zwölf Monaten wurde der Centralplatz am 19. Oktober 2024, nach neun Jahren seit der Zustimmung des Projekts durch den Souverän, mit einem feierlichen Anlass der Bevölkerung übergeben.

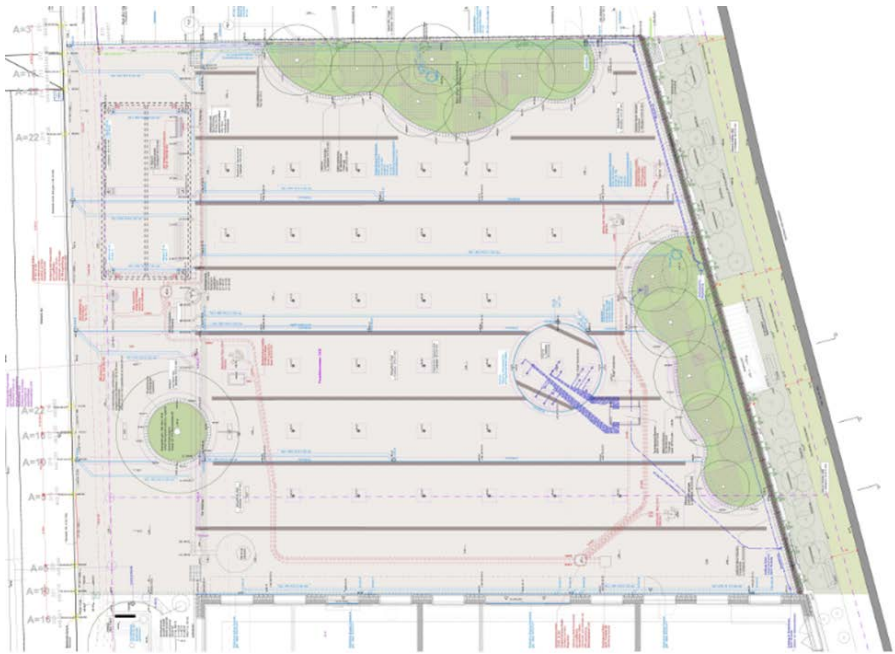


Abbildung 1 Centralplatz und Erdgeschoss Gotthardstrasse 14, Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG.

2 Bewilligte Kredite

Für den Erwerb der Liegenschaft, Kataster-Nr. 5438, Gotthardstrasse 14, sowie die Realisierung des Centralplatzes, wurden folgende Kredite gesprochen:

2.1 Erwerbspreis, Baukosten und Planung Projektstudie

Basis Urnenabstimmung 18. Oktober 2015
Basis Genauigkeit: +/- 20 %
Basis Teuerung Stand 1. Oktober 2015 / 100.0 Punkte

Urnenabstimmung 18. Oktober 2015

Erwerbspreis Liegenschaft der Bank Thalwil	Fr.	3'500'000.00
Abgeltung Dienstbarkeiten	Fr.	- 600'000.00
Planungs-, Abbruch- und Baukosten	Fr.	<u>2'000'000.00</u>
Total Kredit Urnenabstimmung	Fr.	<u>4'900'000.00</u>

Zusatzkredite des Gemeinderats (2017 und 2018)

Planung und Ausarbeitung Projektstudie «Centralplatz»	Fr.	<u>222'000.00</u>
Total Kosten Planung und Umsetzung inkl. MWST	Fr.	<u>5'122'000.00</u>

2.2 Berechnung Bauteuerung Tiefbau

Basis Stand	01.10.2015	100,0	Pkt.
Basis Stand	01.10.2023	118,9	Pkt.
Differenz		18,9	Pkt.
Differenz		18,9	%

Teuerungsberechtigte Kosten	Fr.	2'000'000.00
Erhöhung MWST-Satz von 7,7 % auf 8,1 % (2024)	Fr.	<u>7'851.15</u>
Zwischentotal	Fr.	<u>2'007'851.15</u>
Ausgewiesene Teuerung (18,9 % von Zwischentotal)	Fr.	<u>379'483.90</u>
Total Planungs-, Abbruch- und Baukosten inkl. MWST, Basis Bauabrechnung	Fr.	<u>2'387'335.05</u>

3 Bauabrechnung

Zwischen der Durchführung der Urnenabstimmung am 18. Oktober 2015 und dem Beginn der Bauarbeiten am Centralplatz im Juni 2023 vergingen annähernd acht Jahre. In diesem Zeitraum wurde die Welt von der Corona-Pandemie erfasst. Im Februar 2022 begann der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine. Die beiden Ereignisse hatten signifikante Auswirkungen auf die Baubranche. Der Ukraine-Krieg hat die Bauindustrie durch stark gestiegene Preise für Stahl, Holz, Bitumen und Treibstoff sowie durch Lieferschwierigkeiten bei vielen Baumaterialien erheblich belastet. Dies führte zu einer raschen und massiven Steigerung der Bauteuerung, die im Rahmen dieses Projekts beachtliche 18,9 Prozent betrug. Zudem wurde der MWST-Ansatz ab dem 1. Januar 2024 um 0,4 Prozent auf 8,1 Prozent erhöht. Die dadurch entstandenen Mehrkosten wurden auf den bewilligten Baukredit aufgerechnet.

Bauabrechnungen Generalplaner und Landschaftsarchitekt:

• Generalplaner Fischer Architekten AG, Zürich / LBM Partner AG 12. Dezember 2024	Fr.	808'641.05
• Landschaftsarchitekt Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich 12. Dezember 2024	Fr.	1'603'671.35
• Direktzahlungen Gemeinde Thalwil	Fr.	<u>85'005.30</u>
Total Planungs-, Abbruch- und Baukosten inkl. MWST, Basis Bauabrechnung	Fr.	<u>2'497'317.70</u>
• Abgeltung Dienstbarkeit Überbaurecht Tiefgarage	Fr.	<u>600'000.00</u>

Die Bauabrechnung präsentiert sich wie folgt:

Planungs-, Abbruch- und Baukosten, Kontoauszug Gemeinde Thalwil

Konto	2031.5010.002
2020	Fr. 25'579.80
2021	Fr. 43'665.35
2022	Fr. 31'108.90
2023	Fr. 434'173.70
2024	Fr. <u>1'962'789.95</u>
Total	Fr. <u>2'497'317.70</u>

Alle Beträge inkl. 7,7 % / 8,1 % MWST.

Erwerbspreis Liegenschaft der Bank Thalwil, Kontoauszug Gemeinde Thalwil

Konto	2031.5000.001
2023	Fr. <u>3'501'870.50</u>
Total	Fr. <u>3'501'870.50</u>

Planung und Ausarbeitung Projektstudie «Centralplatz», Präsidentialverfügung Januar 2020

Konti	1960.5010.004 1960.5010.000
2017-19	Fr. <u>218'382.95</u>
Total	Fr. <u>218'382.95</u>

Gesprochene Kredite

Planung und Umsetzung, Basis Bauabrechnung ¹	Fr. 2'387'335.05
Erwerbspreis Liegenschaft der Bank Thalwil	Fr. 3'500'000.00
Planung und Ausarbeitung Projektstudie «Centralplatz»	Fr. <u>222'000.00</u>
Total gesprochene Kredite inkl. 8,1 % MWST	Fr. <u>6'109'335.05</u>

Abrechnung

Planungs-, Abbruch- und Baukosten	Fr. 2'497'317.70
Erwerbspreis Liegenschaft der Bank Thalwil	Fr. 3'501'870.50
Planung und Ausarbeitung Projektstudie «Centralplatz»	Fr. <u>218'382.95</u>
Total Abrechnung (Brutto) inkl. 8,1 % MWST	Fr. <u>6'217'571.15</u>

Total gesprochene Kredite inkl. 8,1 % MWST	Fr. 6'109'335.05
Total Abrechnung (Brutto) inkl. 8,1 % MWST	Fr. <u>6'217'571.15</u>
Total Kostenüberschreitung (1,77 %) inkl. 8,1 % MWST	Fr. <u>108'236.10</u>

Total Abrechnung (Brutto) inkl. 8,1 % MWST	Fr. 6'217'571.15
Abgeltung Dienstbarkeit Überbaurecht Tiefgarage	Fr. <u>- 600'000.00</u>
Total Abrechnung (Netto) inkl. 8,1 % MWST	Fr. <u>5'617'571.15</u>

¹ Planungs-, Abbruch- und Baukosten, Basis Bauabrechnung, inkl. Erhöhung MWST und Teuerung.

4 Betrieb

Nach dem Einweihungsfest im Oktober 2024 wurde der Platz offiziell für die Bevölkerung freigegeben. Seither ist die Resonanz der Thalwilerinnen und Thalwiler durchwegs positiv. In der Zwischenzeit haben auf dem Centralplatz bereits mehrere Veranstaltungen stattgefunden, die rege besucht wurden. Der jeweils samstags stattfindende Wochenmarkt ist über die Thalwiler Gemeindegrenzen hinweg bekannt. Laut Rückmeldungen der Marktbetreibenden sind diese mit der Infrastruktur des Platzes sehr zufrieden. Auch für die jüngeren Besucherinnen und Besucher wurde mit dem Brunnenspiel eine Attraktion geschaffen, die zum Platschen und Spielen einlädt.

5 Schlussbemerkungen

Die Entwicklung des Thalwiler Zentrums stand seit vielen Jahren auf der politischen Agenda des Gemeinderats. Mit dem ausgearbeiteten Projekt hat die Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit privaten Grundeigentümerinnen und -eigentümern die Möglichkeit ergriffen, eine zukunftsorientierte Entwicklung an zentraler Lage zu realisieren, die für alle Beteiligten einzigartig ist.

Dass der Weg bis zur Realisierung letztlich fast zehn Jahre in Anspruch nahm und gar das Bundesgericht über die alte, schützenswerte «Blutbuche» befinden musste, war unerwartet.

Der Centralplatz schafft an der Gotthardstrasse einen wahrnehmbaren Akzent und lädt ein, sich im Zentrum von Thalwil aufzuhalten, zu flanieren und einzukaufen. Er bringt somit nicht nur einen grossen Mehrwert für die Öffentlichkeit, sondern für den gesamten Zentrumsbereich Thalwils.

Gleichzeitig konnte mit einer dritten Bus-Haltekante in der Nähe des Bahnhofs eine wesentliche Grundlage für künftige Verbesserungen des Busangebots im öffentlichen Verkehr geschaffen werden. Der Kreuzungsbereich Schwandel-/Gotthardstrasse wird sehr vielseitig genutzt und enthielt viele Konfliktstellen. Eine Entflechtung der intensiven Verkehrsbeziehungen von Personen, die zu Fuss unterwegs sind, Radfahrerinnen und Radfahrern, dem öffentlichen Busverkehr und dem übrigen motorisierten Verkehr wurde umgesetzt.

Ein öffentlicher Platz in dieser Lage setzt einen wohlthuenden Kontrapunkt zur notwendigen und angestrebten Verdichtung im Zentrum von Thalwil. Mit dem Kauf des Grundstücks der Bank Thalwil und der Realisierung des Centralplatzes erfüllte die Gemeinde Thalwil einen lang gehegten Wunsch der Bevölkerung nach einer höheren Aufenthaltsqualität im Zentrum. Neue Begegnungsmöglichkeiten haben sich seither eröffnet. Gleichzeitig wurde die Option geschaffen, die Busanbindung an den Bahnhof Thalwil wesentlich zu verbessern und sicherer zu gestalten, indem der Aus- und Einstieg bahnhofseitig an der Gotthardstrasse umgesetzt wurde.

Der Gemeinderat und die RPK beantragen den Stimmberechtigten, an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2026 die Abrechnung für den Erwerb der Liegenschaft, Kataster-Nr. 5438, Gotthardstrasse 14, sowie die Bauabrechnung für die Realisierung des Centralplatzes zu genehmigen.

Weitere Informationen zur Gemeindeversammlung

Resultate

Die Resultate der Versammlung werden am Freitag, 19. Juni 2026, auf der Gemeindeforum und in der App «VoteInfo» aufgeschaltet. Die App ist kostenlos und steht im App Store und im Google Play Store zum Download bereit.

Amtliche Publikation

Die amtliche Publikation der Ergebnisse erfolgt im Digitalen Amtsblatt Schweiz (epublikation.ch). Eine Kurzfassung der amtlichen Publikation erscheint am selben Tag in der Zürichsee-Zeitung sowie im Thalwiler Anzeiger. Die Print-Publikation ist jedoch nicht rechtswirksam.



thalwil.ch/sitzung > Rechnungs-Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2026

Herausgeber

Gemeinderat Thalwil, 17. März 2026

Auflage

2'000 Exemplare, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Redaktionelle Bearbeitung

Fachstelle Kommunikation

Kontakt

Gemeinderatskanzlei, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil