

Datum: 5. Dezember 2024
Zeit: 20:00 - 21:15 Uhr
Ort: Werkgebäude Uhwiesen

Vorsitz: Serge Rohrbach, Gemeindepräsident
Anwesend: 71 Stimmberechtigte
Gäste: 5 (nicht stimmberechtigt; inkl. Presse)
Stimmenzähler: Nicole Maurer, Ramsauerweg 4
David Brühlmann, Dachsenerstrasse 24

Protokoll: Andi Pfenninger, Gemeindeschreiber
Protokoll umfasst Beschlüsse 6 bis 8

Beschlüsse

6. Neubau/Umgestaltung Entsorgungsplatz; Bauabrechnung - Genehmigung GV
7. Verkauf Baulandparzelle Kat. Nr. 2733 (Hauenschild); Ablehnung
8. Budget/Steuerfuss 2025 der politischen Gemeinde - Genehmigung GV

Gegen die Traktandenliste und die Aktenauflage werden auf entsprechende Anfrage der Vorsitzenden keine Einwendungen erhoben. Die Ankündigung ist termingerecht erfolgt.

A1.02.3	Entsorgungsplatz beim Werkgebäude Kat. Nr. 2674 Neubau / Umgestaltung - Genehmigung Bauabrechnung	Beschluss 2024/6
----------------	--	-----------------------------

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Laufen-Uhwiesen haben an der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2023 das Bauprojekt «Neubau Entsorgungsplatz ohne Überdachung» genehmigt und hierfür einen Kredit von CHF 410'000.00 zu Lasten der Abfallrechnung resp. CHF 75'000.00 zu Lasten des Steuerhaushalts bewilligt.

Die Arbeiten umfassten die Befestigung der Oberfläche des Entsorgungsplatzes mit Betonverbundsteinen sowie den Bau einer grosszügig dimensionierten Versickerungsmulde für das anfallende Oberflächenwasser. Für das Gemeindewerk wurden vier Fächer für die Materiallagerung erstellt und für das Aufsichtspersonal ein Conecta-Container als Aufenthaltsraum mit WC installiert. Der betreute Bereich wurde mit einem neuen Diagonalgeflechtzaun umfasst. Jederzeit zugänglich sind die versenkte Grüngutmulde sowie Unterflur-Sammelgebilde für Glas, Papier, Alu/Stahlblech und Textilien.

Die Arbeiten sind abgeschlossen, die Abnahme des Bauwerks ist erfolgt und die Baukostenzusammenstellung der Ingesa AG (dat. 10.09.2024) liegt vor. Gegenüber dem bewilligten Kredit ergeben sich Minderkosten von CHF 5'953.30 (1.23 %).

Der Abgleich der Baukostenzusammenstellung der Ingesa AG mit den Konten der Finanzbuchhaltung ist erfolgt und ergibt Übereinstimmung.

Erläuterungen

Ressortvorsteherin Iris Braunwalder und Tiefbauvorstand René Manser erläutern die Vorlage. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten Zustimmung zum vorliegenden Geschäft.

Diskussion

Seitens der Versammlungsteilnehmer wird das Wort nicht gewünscht.

Abstimmung

Die Versammlung stimmt dem Geschäft bei offener Abstimmung mit offensichtlicher Mehrheit zu.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Bauabrechnung über den Neubau/die Umgestaltung des Entsorgungsplatzes Uhwiesen mit Gesamtkosten von CHF 479'046.70 wird genehmigt.

2. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Ingesa AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach
- RPK Laufen-Uhwiesen, Markus Brühlmann (Präsident), Mail: bruehlmann@shinternet.ch
- Bezirksrat Andelfingen (für Ausstellung Rechtskraftbescheinigung)
- Finanzverwaltung
- Akten

L2.03	Bauparzelle Kat. Nr. 2733 (Hauenschild) Verkauf, Kompetenzerteilung an Gemeinderat	Beschluss 2024/7
--------------	---	-----------------------------

Sachverhalt:

Am westlichen Dorfrand besitzt die Gemeinde ein 1'800 m² grosses, in der Wohnzone 2/30 gelegenes Baulandgrundstück. Bei der Erstellung des Quartierplanes Unterdorf wurden die gemeindeeigenen Parzellen in diesem Grundstück zusammengefasst.

Mit einem Quadratmeterpreis von CHF 650.00 bewertet, steht das Bauland mit einem Gesamtbetrag von CHF 1'170'000.00 in den Büchern der Gemeinde. Das Grundstück ist aktuell zu einem jährlichen Zins von insgesamt CHF 178.00 an drei Parteien verpachtet.

Im Frühjahr 2024 wurde die benachbarte Parzelle Kat. Nr. 2734 (ehemals Fritz und Silvia Lang) veräussert. Die neuen Eigentümer haben umgehend signalisiert, dass sie auch am Erwerb des Grundstückes der Gemeinde interessiert sind.

Erwägungen:

Da die Gemeinde die fragliche Baulandparzelle für ihre Aufgabenerfüllung nicht zwingend benötigt, wird sie in der Bilanz als Finanzvermögen geführt. Seitens des Gemeinderates ist auch für die Zukunft kein Eigenbedarf erkennbar. Für die Erreichung der Ziele der Gemeindeentwicklung gemäss dem räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) ist die Parzelle nicht geeignet. Diese sollen zu einem späteren Zeitpunkt im Gebiet Hofacker realisiert werden.

Der Gemeinderat nimmt deshalb den Verkauf der Nachbarparzelle und die darauf geplanten Neubauten zum Anlass, auch das gemeindeeigene Grundstück auf den Markt zu bringen. Eine Zusammenfassung der beiden Parzellen würde allenfalls die Beanspruchung des Bonus für eine Arealüberbauung ermöglichen, was für das Gemeindeland eine Wertsteigerung zur Folge hätte.

Gemäss Art. 16 Ziff. 8 ist für Veräusserungen von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als CHF 500'000.00 die Gemeindeversammlung zuständig. Der Gemeinderat hat Überlegungen angestellt, wie die Veräusserung an die Hand genommen werden soll. Einerseits gibt es die Möglichkeit, das Land öffentlich auszuschreiben und dem Meistbietenden zu verkaufen. In diesem Falle kann auf den Zuschlag kein Einfluss genommen werden. Es bestünde die Gefahr, dass auswärtige Immobilienhändler zum Zuge kommen, welche mit der Gemeinde nichts zu tun haben.

Eine andere Möglichkeit besteht in der Kompetenzdelegation der Verkaufsverhandlungen und des Zuschlags an den Gemeinderat. In diesem Fall erfolgt die Ausschreibung lediglich lokal (Gemeinde-Mitteilungen). Sofern ein festgelegter Minimalpreis bezahlt wird, kann der Gemeinderat die Käuferschaft bestimmen und den Kaufvertrag aushandeln. In diesem Fall kann ein Interessent/eine Interessentin mit Bezug zur Gemeinde den Vorzug erhalten. Ebenso wird eine Aufsplittung an mehrere KäuferInnen ermöglicht. Aus diesen Gründen wird diese Variante favorisiert und der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

Verkaufspreis

Der Mindesterloß wird auf CHF 1'000.00 pro Quadratmeter festgelegt. Zum Vergleich: am 1. Juni 2023 hat die Gemeindeversammlung dem Verkauf von Kat. Nr. 2534 (Mörlerweg) zum Preis von CHF 975.00 pro Quadratmeter an die IMAG Invest AG, Zug, zugestimmt. Der Mindesterloß liegt somit im Bereich der aktuell auf dem freien Markt erzielbaren Preise. Damit ist einerseits sichergestellt, dass die Gemeinde durch einen zu tiefen Preis den Gewinn nicht übermässig schmälert. Andererseits tritt sie am Markt aber auch nicht als Preistreiberin auf.

Der Verkauf führt zu einem Buchgewinn von mindestens CHF 630'000.00, welcher der Erfolgsrechnung gutgeschrieben wird. Der Gemeinde fließen 1.8 Mio. liquide Mittel zu. Damit kann ein erheblicher Teil der für die kommenden Jahre geplanten Investitionen finanziert werden.

Erläuterungen

Finanzvorstand und Gemeindepräsident Serge Rohrbach erläutert die Vorlage. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten Zustimmung zum vorliegenden Geschäft.

Diskussion

Markus Münger möchte wissen, wie die Bestimmung der Gemeindeordnung bezüglich Zuständigkeit der Gemeindeversammlung für die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens auszulegen sei. Mit der Vorlage des Geschäftes an die heutige Gemeindeversammlung wird der Bestimmung Rechnung getragen. Roland Flüeler erkundigt sich, ob der Verzicht auf den Verkauf der Baulandparzelle ebenfalls eine Option sei. Gemeindepräsident Serge Rohrbach hält fest, dass die Stimmberechtigten die Möglichkeit haben, den vorliegenden Antrag abzulehnen.

Matthias Knill verweist auf den Bericht zur Revision der Nutzungsplanung, welcher ein jährliches Bevölkerungswachstum von 1.2 Prozent postuliert. Mit einer Gesamtüberbauung auf den beiden Parzellen Kat. Nrn. 2733/34 würde diese Vorgabe nach seiner Auffassung überschritten. Zudem seien diverse Punkte der Vorlage unklar. Es gelte zu verhindern, dass eine Käuferschaft die Parzelle mit Gewinn weiterveräußere. Ebenso sei nicht definiert, wer sich für den Kauf bewerben könne. Aus seiner Sicht sei deshalb der Verzicht auf den Verkauf die beste Lösung.

Jürg Merki möchte wissen, wer die Käufer der Nachbarparzelle sind. Diese können aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden. Gabi Gutjahr befürwortet den Verkauf an interessierte BewohnerInnen des Dorfes. Pascal Bayard würde es begrüßen, wenn die Gemeindeversammlung in einem transparenten Auswahlverfahren über den Zuschlag bestimmen könnte. Hansruedi Hefti wiederum befürwortet den Verkauf an den Meistbietenden.

Regula Knill und Markus Münger möchten verhindern, dass die Besitzer der Nachbarparzelle mit dem Erwerb in den Genuss des Arealüberbauungs-Privilegs gelangen. Aufgrund der zu erwartenden Bautätigkeit auf der Nachbarparzelle schlägt Regula Knill vor, auf der Gemeindeparzelle einen Spielplatz zu errichten.

Der Präsident der RPK Markus Brühlmann weist darauf hin, dass die Rechnungsprüfungskommission die Argumente des Gemeinderates für den Verkauf teilt. Durch den Verkauf der Nachbarparzelle sei eine Ausgangslage entstanden, in welcher die Veräusserung der Gemeindeparzelle eine sinnvolle Überbauung des gesamten Areals ermögliche. Die RPK habe das Budget mit einem gleichbleibenden Steuerfuss im Kontext mit dem aufgrund des Verkaufs zu erwartenden Buchgewinn resp. Ertragsüberschuss zur Annahme beantragt. Falle dieser weg, könnte eine Erhöhung des Steuerfusses die Konsequenz sein. Ein entsprechender Antrag wird jedoch nicht gestellt.

Abstimmung

Aufgrund des Diskussionsverlaufs lässt der Vorsitzende Serge Rohrbach darüber abstimmen, ob die Parzelle Kat. Nr. 2733 überhaupt verkauft werden soll. 31 Anwesende sind für einen Verkauf, deren 33 dagegen.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Verkauf der Parzelle Kat. Nr. 2733 (1'800 m² Bauland in der Wohnzone 2/30, Hauen-schild) wird abgelehnt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - RPK Laufen-Uhwiesen, Markus Brühlmann (Präsident), Mail: bruehlmann@shinternet.ch
 - Finanzverwaltung
 - Bezirksrat Andelfingen (für Ausstellung Rechtskraftbescheinigung)
 - Akten

F2.07	Budget 2025 der politischen Gemeinde Genehmigung, Festsetzung des Steuerfusses	Beschluss 2024/8
--------------	---	-----------------------------

Sachverhalt:

Das Budget 2025 weist folgende Eckdaten auf:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF	7'102'500.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	CHF	4'054'000.00
Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	- 3'048'500.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	2'860'000.00
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	460'000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	2'400'000.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	0.00
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	0.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	0.00

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	CHF	7'000'000.00
Steuerfuss		40 %

Erfolgsrechnung

Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	3'048'500.00
Steuerertrag bei 40 %	CHF	2'800'000.00
Aufwandüberschuss	CHF	248'500.00

Der Aufwandüberschuss wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Erwägungen:

Bericht des Gemeindevorstandes

Einleitende Bemerkungen zum Budget und zur Rechnungslegung:

Der Gemeinderat setzte sich im Rahmen der zweitägigen Klausur im August 2024 intensiv mit dem Budget, dem Investitionsplan sowie den anstehenden Projekten auseinander. Dabei zeigte sich, dass in den nächsten 3 Jahren jährlich rund CHF 3.0 Mio. investiert werden müssen. Dabei handelt es sich um Investitionen im Bereich Verwaltungsliegenschaften aber auch aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild 2040 / Vision 2040. Natürlich wird aber auch dem kontinuierlichen Unterhalt der Infrastruktur Rechnung getragen.

a. Die wirtschaftliche Lage der Gemeinde und ihre mutmassliche Entwicklung:

Die anstehenden Investitionen kann die Gemeinde dank der gesunden Finanzsituation gut stemmen. Die Steuereinnahmen bleiben unverändert und weiterhin findet in der Gemeinde eine hohe Bautätigkeit statt, was zu weiteren Grundstückgewinnsteuern führt. Erfreulich ist auch, dass die in den letzten Jahren stetig gestiegenen Kosten im Bereich Gesundheit und Soziale Sicherheit gestoppt werden konnten.

b. Stand ihrer Aufgabenerfüllung (inkl. Überblick über die Besorgung wesentlicher Gemeindeaufgaben durch andere Gemeinden, Zweckverbände und Anstalten):

Im 2025 steht die Sanierung der Kapelle und des Werkgebäudes im Sinne der Werterhaltung an sowie der Bau des Spiel- und Begegnungsplatzes Grabenacker. Beim Strassenunterhalt erfolgen, basierend auf dem Strassenzustandsbericht, die Sanierungen der Mörler-, Grenz- und Dorfstrasse sowie dem Fährweg.

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres:

Allgemeine Verwaltung:

- Reorganisation Gemeindearchiv abgeschlossen	Minderaufwand	CHF	22'000.00
---	---------------	-----	-----------

Gemeindehaus und Chloster

- Sanierung Kanalisations-Hausanschlüsse	Mehraufwand	CHF	25'000.00
--	-------------	-----	-----------

Kultur, Freizeit und Sport

- Ausstattung Spielplatz Hörnli	Mehraufwand	CHF	32'500.00
---------------------------------	-------------	-----	-----------

Kranken-, Alters- und Pflegeheime:

- tieferer Aufwandüberschuss Zentrum Kohlfirst	Minderaufwand	CHF	24'200.00
--	---------------	-----	-----------

Pflegefinanzierung Alters- und Pflegeheime:

- tiefere Beiträge an Pflegefinanzierung	Minderaufwand	CHF	265'800.00
--	---------------	-----	------------

Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege:

- tieferer Gewinnanteil Spitex-Organisation	Minderertrag	CHF	40'400.00
---	--------------	-----	-----------

Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe

- Hochrechnung aufgrund aktueller Fälle	Minderaufwand	CHF	65'600.00
---	---------------	-----	-----------

Beitrag Asylkoordination Bezirk Andelfingen

- gemäss Budget Asylkoordination	Mehraufwand	CHF	59'600.00
----------------------------------	-------------	-----	-----------

Gemeindestrassen:

- Pensenerhöhung Gemeindewerk	Mehraufwand	CHF	26'100.00
-------------------------------	-------------	-----	-----------

- erhöhter Unterhalt Gemeindestrassen	Mehraufwand	CHF	37'000.00
---------------------------------------	-------------	-----	-----------

Wasserversorgung:

- weniger Wasserleitungsbrüche erwartet	Minderaufwand	CHF	20'000.00
---	---------------	-----	-----------

Abwasserentsorgung:

- höherer Abschreibungsbedarf infolge GEP	Mehraufwand	CHF	29'100.00
---	-------------	-----	-----------

- höherer Betriebsbeitrag an ARA Buechbrunnen	Mehraufwand	CHF	25'000.00
---	-------------	-----	-----------

Raumordnung:

- Planungsarbeiten Gestaltungsplan Hofacker	Mehraufwand	CHF	20'000.00
---	-------------	-----	-----------

Forstwirtschaft:

- Dienstleistungen Dritte für Gemeindeforst	Mehraufwand	CHF	35'000.00
---	-------------	-----	-----------

- Sanierung Loschenhütte	Mehraufwand	CHF	30'000.00
--------------------------	-------------	-----	-----------

Finanzen:

- erwarteter Mehreingang Gemeindesteuern	Mehrertrag	CHF	242'700.00
--	------------	-----	------------

d. Begründung des Antrags zum Steuerfuss:

Mit Blick auf die aktuellen Investitionen beim Werkgebäude, der Kapelle und dem Spiel- und Begegnungsplatz sowie den zukünftigen Investitionen für den Umbau des Gemeindehauses sieht der Gemeinderat keinen Spielraum für eine Steuerfussenkung.

Der Gemeinderat empfiehlt, den Steuerfuss für das Jahr 2025 bei 40 % zu belassen.

Erläuterungen

Finanzvorstand und Gemeindepräsident Serge Rohrbach erläutert die Vorlage. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten Zustimmung zum vorliegenden Geschäft.

Diskussion

Seitens der Versammlungsteilnehmer wird das Wort nicht gewünscht.

Abstimmung

Die Versammlung stimmt dem Budget 2025 (unter Berücksichtigung der Korrektur aufgrund der Ablehnung des Landverkaufs – siehe Beschluss 2024/7) und der Festlegung des Steuerfusses für das Jahr 2025 bei offener Abstimmung mit offensichtlicher Mehrheit zu.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Das angepasste Budget 2025 der politischen Gemeinde Laufen-Uhwiesen wird genehmigt und der Steuerfuss für das Jahr 2025 auf 40 % festgesetzt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - RPK Laufen-Uhwiesen, Markus Brühlmann (Präsident); Mail: bruehlma@shinternet.ch
 - Swissplan.ch, Patrice Mayer; Mail: patrice.mayer@swissplan.ch
 - Finanzverwaltung
 - Bezirksrat Andelfingen (für Ausstellung Rechtskraftbescheinigung)
 - Akten

G2	GEMEINDEVERSAMMLUNG
G2.03.3	Beantwortung von Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes

Schriftliche Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes sind keine eingegangen.

Auf entsprechende Anfrage des Vorsitzenden werden gegen die Versammlungsführung und gegen den Verlauf der Versammlung keine Einwendungen erhoben.

Im Weiteren weist der Vorsitzende auf das Rekursrecht gemäss § 19 VRG hin.

Die Versammlung wird um 21.15 Uhr als geschlossen erklärt.

Uhwiesen, 10. Dezember 2024

Für die Richtigkeit

Der Gemeindepräsident:



S. Rohrbach

Der Gemeindeschreiber:



A. Pfenninger