

Politische Gemeinde



Einladung

zu einer Gemeindeversammlung am

**Freitag, 3. Juni 2016, um 19.30 Uhr
im Gemeindesaal Buch am Irchel**

Inhalt:

1. Einladung und Geschäftsliste
 2. Anträge und Weisungen
 3. Rechtsmittelbelehrung
-

Einladung

zu einer Gemeindeversammlung am

Freitag, 3. Juni 2016, 19.30 Uhr, im Gemeindesaal Buch am Irchel

Traktandenliste

Politische Gemeinde

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2015 der Politischen Gemeinde Buch am Irchel.
2. Projekt „Gesamtsanierung Wiler“; Genehmigung eines Bruttokredites von CHF 650'000.-- für die Sanierung der Kreuzung Wiler (Dorfemer-, Mühlbach-, Brupich-, und Wilerstrasse)
3. Veräusserung der Liegenschaft Desibachstrasse 2 (ehemaliges Schulhaus).
4. Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes.

Die Akten und das Stimmregister liegen ab Freitag, 20. Mai 2016, während den Bürozeiten der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf.

Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes sind dem Präsidenten der Gemeindevorsteherchaft spätestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung einzureichen.

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer mit politischem Wohnsitz in der Gemeinde, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind.

Die gesetzlichen Bestimmungen über das Anfrage- und Rekursrecht werden in der Einladungsbroschüre auszugsweise bekanntgegeben.

Die Einladungsbroschüre wird allen Haushaltungen zugestellt. Weitere Exemplare können bei der Gemeinderatskanzlei bezogen werden.

Buch am Irchel, 13. Mai 2016

Gemeinderat Buch am Irchel

Politische Gemeinde

Geschäft Nr. 1

Finanzen: Genehmigung der Jahresrechnung 2015 der Politischen Gemeinde Buch am Irchel.

Antrag

Der Gemeinderat Buch am Irchel beantragt den Stimmberechtigten, sie wollen gestützt auf Art. 15, Ziffer 4 der Gemeindeordnung vom 18. April 2007 beschliessen:

1. Die Jahresrechnung 2015 der Politischen Gemeinde Buch am Irchel wird mit folgenden Feststellungen genehmigt:
 - 1.1. Mit CHF 4'401'723.76 Aufwand und CHF 4'800'857.01 Ertrag schliesst die Laufende Rechnung mit einem Ertragsüberschuss von CHF 399'133.25.
 - 1.2. Für Investitionen im Verwaltungsvermögen werden CHF 427'763.05 Ausgaben und CHF 178'054.10 Einnahmen ausgewiesen, was Nettoinvestitionen von CHF 249'708.95 ergibt.
 - 1.3. Es wurden weder Ausgaben noch Einnahmen für Investitionen im Finanzvermögen getätigt.
 - 1.4. In der Bilanzübersicht sind Aktiven und Passiven von je CHF 10'711'801.02 ausgewiesen. Das Eigenkapital beträgt CHF 5'748'422.79.

Weisung

Die Jahresrechnung 2015 weist einen Ertragsüberschuss von CHF 399'133.25 aus. Im Voranschlag wurde mit einem Aufwandüberschuss von CHF 53'477 gerechnet. Somit schliesst die Jahresrechnung 2015 rund CHF 452'000 besser ab, als ursprünglich budgetiert. Dieses erfreuliche Ergebnis ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren der Laufenden Rechnung zurückzuführen:

- Der Bereich „Soziale Wohlfahrt“ schliesst mit einem geringeren Aufwandüberschuss von CHF 120'000 ab. Insbesondere für die familienergänzende Kinderbetreuung sowie bei der wirtschaftlichen Hilfe und für die Kleinkinderbeiträge sind die Abweichungen zum Voranschlag entstanden.
- Die Nettoaufwendungen bei der Funktion „Gemeindestrassen“ sind gegenüber dem Voranschlag um etwa CHF 96'000 tiefer ausgefallen.
- Im Bereich „Finanzen und Steuern“ konnten Nettomehrerträge von CHF 191'000 verzeichnet werden. Die Hauptabweichung liegt bei den Einnahmen der Grundstückgewinnsteuern.
- Konsequente Ausgabendisziplin in allen Aufgabenbereichen.

Die finanzielle Lage der Gemeinde ist nach wie vor als sehr solid zu betrachten.

Die vollständige Rechnung liegt bei der Gemeindeverwaltung auf und kann eingesehen werden.

2. Zusammenzug nach Sachgruppen

RECHNUNG 2014		VORANSCHLAG 2015		Laufende Rechnung		RECHNUNG 2015	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
672'538.51		657'400		30 Personalaufwand		697'700.20	
1'045'650.57		1'173'870		31 Sachaufwand		1'054'027.27	
23'310.85		20'910		32 Passivzinsen		25'375.20	
136'482.05		214'250		33 Abschreibungen		183'878.30	
843'737.85		927'097		35 Entschädigungen für Dienstleistungen anderer Gemeinwesen		926'255.50	
504'323.37		686'200		36 Betriebs- und Defizitbeiträge		584'312.96	
343'048.60		215'990		38 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Stiftungen		292'492.03	
554'002.65		702'980		39 Interne Verrechnungen		637'682.30	
4'123'094.45		4'598'697		Total Aufwand		4'401'723.76	
				4 ERTRAG			
	956'119.80		893'400	40 Steuern			1'055'190.35
	234'024.42		214'420	42 Vermögenserträge			216'651.91
	842'254.02		769'700	43 Entgelte			908'011.30
	1'597'961.90		1'688'990	44 Anteile und Beiträge ohne Zweckbindung			1'696'695.75
	117'052.75		107'000	45 Rückerstattungen von Gemeinwesen			108'262.45
	140'044.00		120'300	46 Beiträge mit Zweckbindung			149'055.85
	11'655.20		48'430	48 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Stiftungen			29'307.10
	554'002.65		702'980	49 Interne Verrechnungen			637'682.30

2. Zusammenzug nach Sachgruppen

	RECHNUNG 2014	VORANSCHLAG 2015	Laufende Rechnung	RECHNUNG 2015
	Aufwand	Aufwand		Ertrag
	Ertrag	Ertrag		Aufwand
	4'453'114.74	4'545'220	Total Ertrag	4'800'857.01
4'123'094.45		4'598'697	Total Aufwand	
	4'453'114.74	4'545'220	Total Ertrag	4'800'857.01
330'020.29		53'477	Aufwandüberschuss	
4'453'114.74		4'598'697	Ertragsüberschuss	399'133.25
		4'598'697	Total	4'800'857.01

3. Zusammenzug nach Aufgabenbereichen

RECHNUNG 2014		VORANSCHLAG 2015		Laufende Rechnung * mit provisorischen Buchungen		RECHNUNG 2015	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag			Aufwand	Ertrag
735'414.00	201'441.15	670'760	196'600	0	BEHÖRDEN UND ALLGEMEINE VERWALTUNG	680'012.57	207'219.15
137'436.75	19'541.40	136'200	10'200	1	RECHTSSCHUTZ UND SICHERHEIT	128'965.67	18'315.20
67'574.52	24'859.10	78'300	31'300	3	KULTUR UND FREIZEIT	92'299.35	28'252.00
40'813.35	17'720.00	144'900	11'000	4	GESUNDHEIT	136'588.48	25'196.15
405'371.71	112'004.75	386'160	96'700	5	SOZIALE WOHLFAHRT	298'523.45	129'516.45
259'191.30	3'667.50	422'980	4'000	6	VERKEHR	326'210.55	6'267.25
435'555.55	366'837.95	454'270	359'130	7	UMWELT UND RAUMORDNUNG	464'464.90	388'650.15
659'425.47	698'779.62	722'390	722'890	8	VOLKSWIRTSCHAFT	725'498.29	726'279.00
1'382'311.80	3'008'263.27	1'582'737	3'113'400	9	FINANZEN UND STEUERN	1'549'160.50	3'271'161.66
4'123'094.45	4'453'114.74	4'598'697	4'545'220		Total	4'401'723.76	4'800'857.01
					Ergebnis		
			53'477		999.9121 Aufwandüberschuss		
330'020.29					999.9120 Ertragsüberschuss	399'133.25	
4'453'114.74	4'453'114.74	4'598'697	4'598'697		Total	4'800'857.01	4'800'857.01

6. Einzelkonten nach Aufgaben gegliedert 2015

Rechnung 2014		Voranschlag 2015		Investitionen im Verwaltungsvermögen		Rechnung 2015	
Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
30'296.80	0.00	0	0	1		3'013.80	3'013.80
					RECHTSSCHUTZ UND SICHERHEIT		
30'296.80	0.00	0	0	140	Feuerwehr und Feuerpolizei	0.00	0.00
30'296.80		0		5620	Investitionen Feuerwehr Flaachtal	0.00	
0.00	0.00	0	0	160	Zivilschutz	3'013.80	3'013.80
0.00		0		5620	Investitionen Sicherheitszweckverband		
	0.00	0	0	6690	Investitionsbeiträge aus Ersatzabgaben	3'013.80	3'013.80
23'191.40	0.00	150'000	0	3	KULTUR UND FREIZEIT	267'307.10	0.00
23'191.40	0.00	150'000	0	340	Sport	0.00	0.00
23'191.40		0		5031	alt Mehrzweckhalle	0.00	
0.00		150'000		5031.01	alt Mehrzweckhalle, Vorprojektierung	0.00	
0.00	0.00	0	0	341	Mehrzweckhalle	267'307.10	0.00
0.00		0		5031.01	Mehrzweckhalle Vorprojektierung	40'929.45	
0.00		0		5031.02	Mehrzweckhalle, Umzonung	5'692.80	
0.00		0		5031.04	Mehrzweckhalle, Projektierung	220'684.85	
26'132.35	0.00	29'250	0	5	SOZIALE WOHLFAHRT	16'546.25	0.00
26'132.35	0.00	29'250	0	570	Altersheime	16'546.25	0.00
26'132.35		29'250		5620	Investitionen Altersheim	16'546.25	

6. Einzelkonten nach Aufgaben gegliedert 2015

Rechnung 2014		Voranschlag 2015		Investitionen im Verwaltungsvermögen		Rechnung 2015	
Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen			Ausgaben	Einnahmen
0.00	0.00	500'000	0	6	VERKEHR	27'208.35	0.00
0.00	0.00	500'000	0	620	Gemeindestrassen	27'208.35	0.00
0.00		500'000		5013	Erschliessung Aspenstrasse	0.00	
0.00		0		5014	Gesamtanierung Langenbachstrasse (Schmittengasse bis Siedlungsrand)	14'373.55	
0.00		0		5017	Sanierung Wiler	12'834.80	
245'152.35	146'496.50	100'000	120'000	7	UMWELT UND RAUMORDNUNG	113'687.55	175'040.30
176'367.65	77'711.80	0	60'000	701	Wasserwerk	28'340.05	89'692.80
176'367.65		0		5012	Ersatz Wasserleitung Hauptstrasse	0.00	
0.00		0		5014	Sanierung Langenbachstrasse (Schmittengasse bis Siedlungsrand) (Werleitungen Wasser)	8'703.70	
0.00		0		5015	2. Standbein Wasserversorgung	8'828.50	
0.00		0		5017	Sanierung Wiler (Werleitungen Wasser)	6'833.35	
0.00		0		5018	Löschwasserversorgung Aussenhöfe	3'974.50	
	77'711.80		60'000	6100	Wasseranschlussgebühren		89'692.80
68'784.70	68'784.70	60'000	60'000	710	Abwasserbeseitigung	85'347.50	85'347.50
0.00		0		5014	Gesamtanierung Langenbachstrasse (Schmittengasse bis Siedlungsrand) (Werleitungen Abwasser)	8'703.70	
0.00		0		5017	Sanierung Wiler (Werleitungen Abwasser)	6'833.35	
15'313.75		0		5620	Beitrag Ausbau Kläranlage	0.00	
53'470.95		60'000		5930	Übertrag in Spezialfinanzierungen	69'810.45	
	68'784.70		60'000	6100	Kanalisationsanschlussgebühren		85'347.50
0.00	0.00	40'000	0	790	Raumordnung	0.00	0.00
0.00		40'000		5810	Revision Bau- und Zonenordnung 2015	0.00	

6. Einzelkonten nach Aufgaben gegliedert 2015

Rechnung 2014		Voranschlag 2015		Investitionen im Verwaltungsvermögen		Rechnung 2015	
Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Einnahmen	
93'025.55	271'301.95	0	0	9	FINANZEN	108'243.65	357'952.60
93'025.55	271'301.95	0	0	999	Abschluss	108'243.65	357'952.60
93'025.55	271'301.95	0	0	5900	Passivierte Einnahmen	108'243.65	357'952.60
				6900	Aktivierete Ausgaben		
417'798.45	417'798.45	779'250	120'000		Total Investitionsausgaben	536'006.70	536'006.70
			659'250		Total Investitionseinnahmen		
					Nettoinvestition		

	Bestand am 31.12.2014	1	AKTIVEN	Bestand am 31.12.2015	Zuwachs	Veränderungen Abgang
	1'493'266.47	100	Flüssige Mittel	1'956'228.74	462'962.27	
	392'745.30	101	Guthaben	284'152.88		108'592.42
	7'220'452.20	102	Anlagen	7'214'417.40		6'034.80
		103	Transitorische Aktiven	2.00	2.00	
	9'106'463.97		Total	9'454'801.02	462'964.27	114'627.22
	989'000.00	114	Sachgüter	1'067'000.00	78'000.00	
	195'000.00	116	Investitionsbeiträge	190'000.00		5'000.00
	1'184'000.00		Total	1'257'000.00	78'000.00	5'000.00
	10'290'463.97		Gesamtkativen	10'711'801.02	540'964.27	119'627.22

	Bestand am 31.12.2014		Bestand am 31.12.2015	Zuwachs	Veränderungen Abgang
2		PASSIVEN			
200	840'976.45	Laufende Verpflichtungen	665'398.77		175'577.68
201	266'222.40	Kurzfristige Schulden	135'592.00		130'630.40
202	1'000'000.00	Langfristige Schulden	1'000'000.00		
203	1'118'039.45	Verpflichtungen für Sonderrechnungen	1'094'347.00		23'692.45
204		Rückstellungen	37'000.00	37'000.00	
205	49'968.75	Transitorische Passiven	18'189.00		31'779.75
	3'275'207.05	Total	2'950'526.77	37'000.00	361'680.28
218	327'282.50	Übrige Verrechnungskonten	344'185.00	16'902.50	
	327'282.50	Total	344'185.00	16'902.50	
228	1'338'684.88	Verpflichtungen für Spezialfinanzierungen	1'668'666.46	329'981.58	
	1'338'684.88	Total	1'668'666.46	329'981.58	
239	5'349'289.54	Eigenkapital	5'748'422.79	399'133.25	
	5'349'289.54	Total	5'748'422.79	399'133.25	
	10'290'463.97	Gesamtpassiven	10'711'801.02	783'017.33	361'680.28

**ERKLÄRUNG UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
ZUR JAHRESRECHNUNG 2015**

Organisation	Politische Gemeinde Buch am Irchel
Jahresrechnung	2015

1. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2015 der Politischen Gemeinde Buch am Irchel zu genehmigen.

Die Jahresrechnung weist folgende Grunddaten auf:

• Erfolgsrechnung:	Aufwand	Fr.	4'401'723.76
	Ertrag	Fr.	4'800'857.01
	Ertragsüberschuss	Fr.	399'133.25
• Investitionsrechnung VV:	Ausgaben	Fr.	427'763.05
	Einnahmen	Fr.	178'054.10
	Nettoinvestition Verwaltungsvermögen	Fr.	249'708.95
• Investitionsrechnung FV:	Ausgaben	Fr.	0.00
	Einnahmen	Fr.	0.00
	Nettoinvestition Finanzvermögen	Fr.	0.00
• Eigenkapitaleinlage		Fr.	399'133.25
• Bilanz:	Aktiven / Passiven jeweils	Fr.	10'711'801.02

2. Finanzpolitische Prüfung

Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung 2015 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

3. Finanztechnische Prüfung

Die finanztechnische Prüfung wurde von der Firma Vontobel Gemeindetreuhand GmbH, Neftenbach durchgeführt. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Revisionsbericht zur Kenntnis genommen.

Die finanztechnische Prüfung hat ergeben, dass die Rechnungsführung und Rechnungslegung den gesetzlichen Vorschriften sowie der Gemeindeordnung und Regelungen der Politischen Gemeinde Buch am Irchel entsprechen.

Buch am Irchel, 09. Mai 2016



.....
André Wiesendanger
Präsident RPK



.....
Michaela Burgener
Aktuarin

Politische Gemeinde

Geschäft Nr. 2

Tiefbau: Projekt „Gesamtsanierung Wiler“; Genehmigung eines Bruttokredites von CHF 650'000.-- für die Sanierung der Kreuzung Wiler (Dorfemer-, Mühlbach-, Bruppich-, und Wilerstrasse)

Antrag

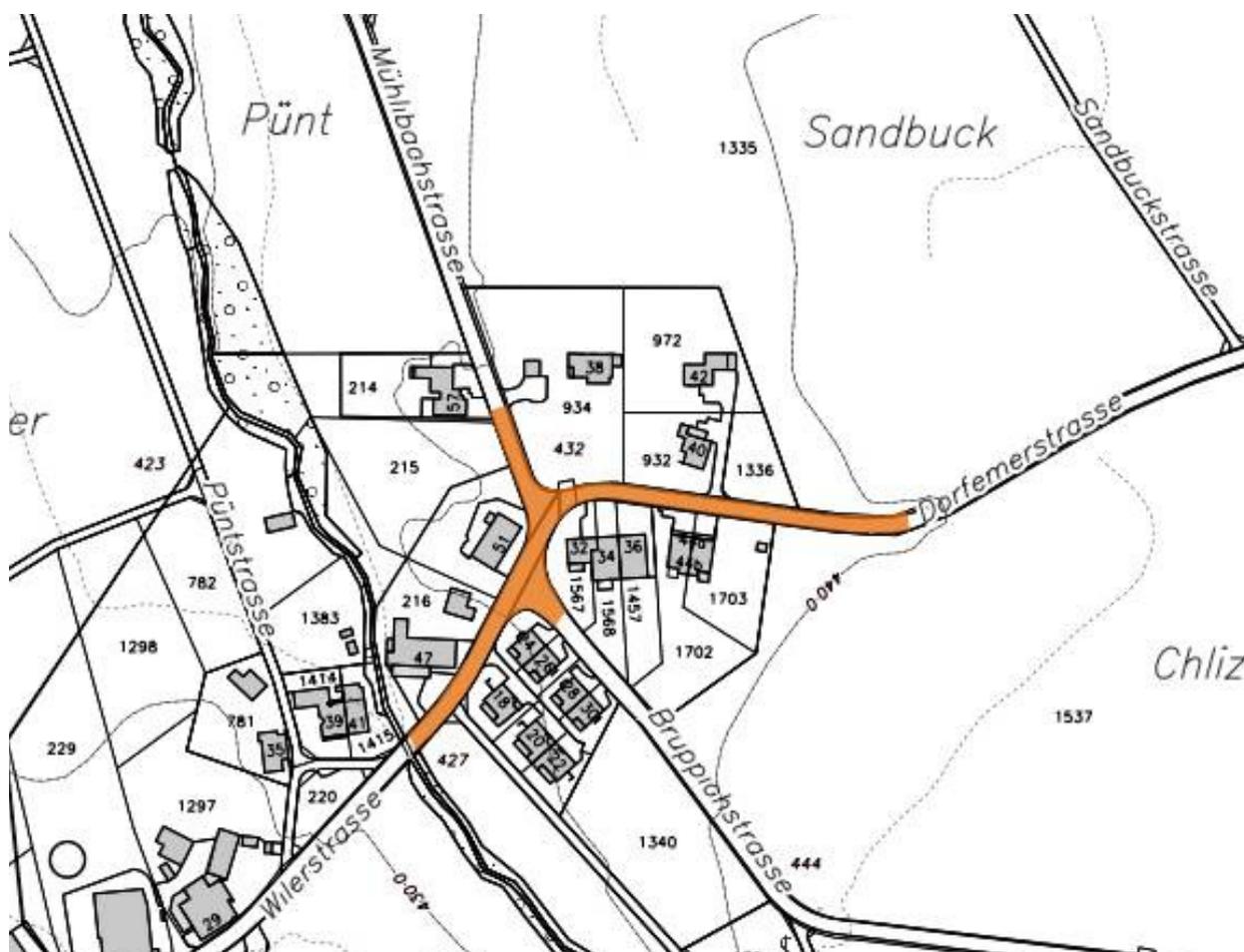
Der Gemeinderat Buch am Irchel beantragt den Stimmberechtigten gestützt auf Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung vom 18. April 2007:

Dem Bauprojekt Gesamtsanierung Wiler (Dorfemer-, Mühlbach-, Bruppich-, und Wilerstrasse) zuzustimmen und einen Bruttokredit von CHF 650'000 inkl. MwSt. zu genehmigen.

Weisung

Einleitung

Der Gemeinderat beabsichtigt, im Wiler den Kreuzungsbereich der Dorfemer-, Mühlbach-, Bruppich-, und Wilerstrasse aufgrund des mangelhaften Zustandes, zu sanieren. Die Arbeiten umfassen den Ersatz der zu kleinen Wasserleitung, die Sanierung der Regenwasserleitung und die Erneuerung des Strassenoberbaus.



Bestand

Der Kreuzungsbereich weist durch die diversen Werkleitungsbauten und Sanierungen von privaten Bauten in den vergangenen Jahren unzählige Belagsflicke auf. Die Randabschlüsse erfüllen die Aufgabe der Oberflächenwasserführung und den Schutz des Strassenoberbaus nicht mehr und sind deshalb zu ersetzen. Die Belagsstärke und die Fundationsschicht sind ungenügend für den heutigen Verkehr.

Die bestehende Mischabwasserleitung ist gemäss TV-Aufnahmen in einem guten Zustand. Mit der Strassensanierung werden alle Schachtabdeckungen im Strassenbereich ersetzt. Der Zustand der Regenabwasserleitungen hingegen zeigt einen schlechten Zustand sämtlicher Leitungen auf. Die schon älteren Beton- bzw. Zementrohre haben harte Ablagerungen, welche den Durchfluss stark beeinträchtigen. Deshalb ist der Ersatz der Regenabwasserleitungen vorgesehen.

Die in die Jahre gekommene Wasserleitung aus Guss und zum Teil aus Eternit entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der Löschwasserversorgung.

Kosten

Kostenaufstellung „Gesamtsanierung Wiler“ (alle Beträge inkl. MwSt.)

Bereich	Arbeiten	Betrag in CHF	Total
Strasse	Bauarbeiten	270'000	
	Nebenarbeiten	25'000	
	Technische Arbeiten	30'000	
Total Strasse			325'000
Regenabwasser	Bauarbeiten	137'000	
	Nebenarbeiten	11'000	
	Technische Arbeiten	22'000	
Total Abwasser			170'000
Wasser	Bauarbeiten	130'000	
	Nebenarbeiten	7'000	
	Technische Arbeiten	18'000	
Total Wasser			155'000
Gesamttotal			650'000

Verkehrsführung während der Ausführung

Die Ausführung der Gesamtsanierung Wiler ist für das Jahr 2017 vorgesehen. Die Zugänge zu den Liegenschaften bleiben für Fussgänger grundsätzlich gewährleistet. Die Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge ist eingeschränkt bzw. während den Grabarbeiten nicht möglich.

Schlussfolgerungen

Der Gemeinderat möchte die Gesamtsanierung Wiler im Kontext der nachhaltigen Gemeindeinfrastruktur umsetzen und erachtet das vorliegende Projekt als notwendig und sinnvoll. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Bauprojekt Gesamtsanierung Wiler zuzustimmen und einen Bruttokredit von CHF 650'000.00 inkl. MwSt. zu genehmigen.

ERKLÄRUNG UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

ZUM KREDITANTRAG

GESAMTSANIERUNG WILER (KREUZUNGSBEREICH DORFEMER-, MÜHLIBACH-, BRUPPICH- UND WILERSTRASSE) IN DER HÖHE VON CHF 650'000.- INKL. MWST

Organisation	Politische Gemeinde Buch am Irchel
--------------	------------------------------------

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat Buch am Irchel beabsichtigt, im Wiler den Kreuzungsbereich der Dorfemer-, Mühlbach-, Bruppich- und Wilerstrasse aufgrund des mangelhaften Zustandes, zu sanieren. Die Arbeiten umfassen den Ersatz der zu kleinen Wasserleitung, die Sanierung der Regenwasserleitung und die Erneuerung des Strassenoberbaus. Gestützt auf einer Kostenschätzung vom Ingenieurbüro Bachmann Stegemann + Partner wird mit einer Investition von CHF 650'000 inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 10%) gerechnet.

2. Prüfung

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Kreditantrag nach folgenden Kriterien geprüft:

- Zweckmässigkeit
- Notwendigkeit
- Dringlichkeit
- finanzielle Angemessenheit
- Kosten-Nutzen-Abwägung

3. Ergebnis der Prüfung

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass der Kreditantrag den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Tragbarkeit entspricht.

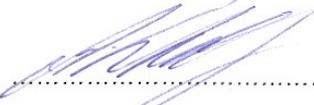
Die Investition wird über die Bereiche Abwasser, Wasser und Strassen wie folgt finanziert:

1. Abwasserbeseitigung	CHF 170'000
2. Wasserwerk	CHF 155'000
3. <u>Gemeindestrassen</u>	<u>CHF 325'000</u>
Gesamttotal	CHF 650'000 inkl. MwSt.

4. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Buch am Irchel dem Bruttokredit von CHF 650'000.- inkl. MWST für die Gesamtanierung Wiler (Kreuzungsbereich Dorfemer-, Mühlbach-, Bruppich- und Wilerstrasse) zuzustimmen.

Buch am Irchel, 09. Mai 2016



.....
André Wiesendanger
Präsident RPK



.....
Michaela Burgener
Aktuarin

Politische Gemeinde

Geschäft Nr. 3

Liegenschaften: Grundsatzentscheid Veräusserung Liegenschaft Desibachstrasse 2 (ehemaliges Schulhaus).

Antrag

Der Gemeinderat Buch am Irchel beantragt den Stimmberechtigten gestützt auf Art. 15 Ziffer 7 der Gemeindeordnung vom 18. April 2007:

Die Liegenschaft Desibachstrasse 2 (ehemaliges Schulhaus), Kat.-Nr. 576, Wohnhaus Vers.-Nr. 229, mit 463 m² Land, wird, unter Berücksichtigung der Bestimmungen verkauft.

- Der Gemeinderat wird mit der Veräusserung beauftragt.
- Die Liegenschaft Kat.-Nr. 576 ist dem Meistbietenden zum Minimalpreis von CHF 550'000 zu verkaufen.
- Beauftragung eines spezialisierten Immobilienmaklers.
- Bei Vorliegen von gleich hohen Angeboten erhalten Einheimische den Vorzug.
- Das Wohnhaus Vers.-Nr. 229 darf nicht abgerissen und durch einen Ersatzbau ersetzt werden.
- Für das Gebäude wird ein Schutzvertrag erstellt, die äussere Erscheinung soll möglichst erhalten bleiben.
- Der öffentliche Charakter des Gemeindeplatzes muss auch durch einen Verkauf und eine Private Nutzung mehrheitlich erhalten bleiben.
- Eine Verkleinerung der Parzelle wird für den Verkauf ins Auge gefasst.
- Die notariellen und grundbuchamtlichen Gebühren gehen vollumfänglich zulasten der Käuferschaft.
- Die Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Gemeinde als Veräusserer.

Weisung

Einleitung

Die Stimmberechtigten genehmigten am Abstimmungssonntag vom 28. Februar 2016 das Bauprojekt Neubau Mehrzweckhalle mit integriertem Gemeindesaal. Die Vorbereitungsarbeiten für den Neubau laufen momentan auf Hochtouren. Für die Finanzierung des Bauvorhabens ist auch die Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften vorgesehen, die geplanten Verkäufe werden dem Souverän einzeln zur Genehmigung vorgelegt.

Aktueller Zustand der Liegenschaft

Die Liegenschaft Desibachstrasse 2, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 576, Vers.-Nr. 229, ist im Eigentum der Politischen Gemeinde. Die Parzelle liegt in der Kernzone und umfasst 463 m². Das Gebäude wurde im Jahr 1820 erstellt und diente während vielen Jahren als Schulhaus. Heute befindet sich im Hochparterre der Gemeindesaal und im Oberstock eine 4 ½-Zimmerwohnung welche seit 1. September 2012 an die Asylkoordination des Bezirks Andelfingen vermietet wird.

Eine Sanierung und der Umbau der Liegenschaft wurden durch das Architekturbüro Sennhauser Sydler im Jahr 2012 geprüft. Die geschätzten Baukosten betragen damals etwa CHF 825'000. Der beträchtliche Sanierungsbedarf der Liegenschaft ist offensichtlich. Mit dem Neubau des Gemeindesaals im Mehrzweckhallenprojekt wird der Besitzanspruch der Liegenschaft hinfällig. Der geschätzte Liebhaberwert des Gebäudes, gemäss realisierter Verkäufe von ähnlichen Objekten, beträgt CHF 750'000. Eine Veräusserung der Liegenschaft Desibachstrasse 2 macht die dringend nötige Sanierung hinfällig.



Übersichtsplan Liegenschaft Desibachstrasse 2

Ermächtigung an den Gemeinderat zum Verkauf

Der Gemeinderat möchte die Veräusserungen der Liegenschaften Schritt für Schritt umsetzen. Da es sich beim ehemaligen Schulhaus um ein Liebhaberobjekt handelt, soll der Verkaufsprozess rechtzeitig gestartet werden um nicht in zeitliche oder verfahrensmässige Bedrängnis zu geraten. Nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung besitzt der Gemeinderat für die Veräusserung von Grundeigentum eine Kompetenz von maximal CHF 100'000. Es ist sicherlich von Nachteil, wenn der Gemeinderat bei Vorliegen von Kaufangeboten ernsthafter Interessenten zuerst eine ausserordentliche Gemeindeversammlung einberufen müsste. Diese zeitliche Verzögerung könnte Anlass sein, dass Interessenten ihre Angebote nicht platzieren oder allenfalls zurückziehen. Der Gemeinderat beantragt deshalb der Gemeindeversammlung, ihm die Kompetenz für den Verkauf des ehemaligen Schulhauses, unter Regelung aller Detailbestimmungen, zu erteilen. Der Gemeinderat kann dadurch den Liegenschaftsverkauf im Interesse der Käuferschaft tätigen.

ERKLÄRUNG UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

- **ZUR GENEHMIGUNG VORGEHEN LIEGENSCHAFT DESIBACHSTRASSE 2
„ALTES SCHULHAUS“, KAT.-NR. 576, ZUM MINDESTPREIS VON CHF 550'000**

Organisation	Politische Gemeinde Buch am Irchel
--------------	------------------------------------

1. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten haben am Abstimmungssonntag vom 28. Februar 2016 das Bauprojekt Neubau Mehrzweckhalle mit integriertem Gemeindesaal genehmigt. Für die Finanzierung des Bauvorhabens ist auch die Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften notwendig. Die geplanten Verkäufe werden den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einzeln zur Genehmigung vorgelegt.

Die Liegenschaft an der Desibachstrasse 2, sog. altes Schulhaus, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 576, Vers.-Nr. 229, ist im Eigentum der Politischen Gemeinde Buch am Irchel. Die Parzelle liegt in der Kernzone und umfasst 463m². Das Gebäude wurde im Jahre 1820 erstellt. Der beträchtliche Sanierungsbedarf der Liegenschaft ist offensichtlich. Auch energetisch vermag das Gebäude die heutigen Anforderungen nicht mehr zu erfüllen. Mit einer Veräusserung des Objektes wäre die anstehende Sanierung hinfällig.

Der Gemeinderat möchte die Veräusserungen der Liegenschaften, für die Finanzierung der neuen Mehrzweckhalle mit integriertem Gemeindesaal Schritt für Schritt umsetzen. Der Gemeinderat beantragt deshalb der Gemeindeversammlung, ihm die Kompetenz für den Verkauf der Liegenschaft Desibachstrasse 2, unter Regelung aller Detailbestimmungen, zu erteilen.

Bedingungen für den Verkauf der Liegenschaft:

- Die Liegenschaft Kat.-Nr. 576 ist dem Meistbietenden zum Mindestpreis von CHF 550'000 zu verkaufen.
- Beauftragung eines spezialisierten Immobilienmaklers (Ziel Verkaufspreis CHF 750'000 – CHF 850'000).
- Bei Vorliegen von gleich hohen Angeboten erhalten Einheimische den Vorzug.
- Das Wohnhaus Vers.-Nr. 229 darf nicht abgerissen werden und durch einen Ersatzbau ersetzt werden.
- Für das Gebäude wird ein Schutzvertrag erstellt, die äussere Erscheinung soll möglichst erhalten bleiben.
- Der öffentliche Charakter des Gemeindeplatzes muss auch durch einen Verkauf und eine Private Nutzung mehrheitlich erhalten bleiben.
- Eine Verkleinerung der Parzelle wird für den Verkauf ins Auge gefasst.
- Die notariellen und grundbuchamtlichen Gebühren gehen vollumfänglich zulasten der Käuferschaft.
- Die Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Gemeinde als Veräusserer.

2. Prüfung

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates auf der Basis der ihr zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Zweckmässigkeit, Notwendigkeit, Dringlichkeit finanzielle Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit geprüft.

3. Ergebnis der Prüfung

Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst grundsätzlich den Verkauf der Liegenschaft aus folgenden Gründen:

- Eine Veräusserung der Liegenschaft macht die dringend nötige Sanierung hinfällig.
- Die Einnahme aus der Veräusserung helfen den Neubau der Mehrzweckhalle mit zu finanzieren

Der Verkauf macht zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nur Sinn, wenn alle offenen Fragen geklärt wurden. Während der Prüfphase der Rechnungsprüfungskommission konnte der Gemeinderat nachfolgende Fragen nicht klären:

- Findet sich für alle regelmässigen Nutzer eine zeitgleiche Übergangs-Lösung bis zur Fertigstellung des neuen Gemeindesaales?
- Bei einer allfälligen Verkleinerung der Parzelle, wie verkleinert sich der Mindestpreis? Ziel ist einen möglichst hohen Verkaufserlös zu erzielen. Demzufolge sind auch möglichst viele m² zu veräussern.
- Wie hoch sind die Kosten für den Immobilienmakler Niedermann & Partner von Andelfingen?
- Wie der hier vorgelegte Minimalpreis von CHF 550'000 zustande kam, ist nicht nachvollziehbar

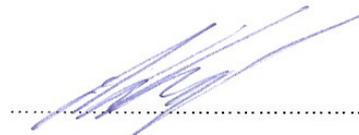
Für die Finanzierung des Neubaus Mehrzweckhalle mit integriertem Gemeindesaal hat sich der Gemeinderat CHF 3.5 Millionen aus den Veräusserungen verschiedener Liegenschaften in den nächsten Jahren erhofft. Würde die Liegenschaft zum Minimalpreis von CHF 550'000 verkauft werden, wäre der Erlös um gut 26% geringer als erhofft. Sollte dies bei weiteren Liegenschaften ebenfalls der Fall sein, müsste die Politische Gemeinde mehr Liegenschaften und Grundstücke verkaufen als bisher angenommen.

Die Rechnungsprüfungskommission erwartet, dass der Gemeinderat sich mit diesen offenen Punkten noch auseinandersetzt und an der Gemeindeversammlung dazu Stellung nehmen wird.

4. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Buch am Irchel dem Verkauf der Liegenschaft an der Desibachstrasse 2 zuzustimmen.

Buch am Irchel, 09. Mai 2016



.....
André Wiesendanger
Präsident RPK



.....
Michaela Burgener
Aktuarin

Rechtsmittelbelehrung

Auszug aus dem Gemeindegesetz

Anfragerecht

§ 51 GG Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse eine Anfrage an die Gemeindevorsteherschaft zu richten.

Die Anfragen sind spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorsteherschaft schriftlich einzureichen.

Die Gemeindevorsteherschaft beantwortet die Anfrage in der Gemeindeversammlung. Eine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort findet nicht statt.

Rekurs- und Beschwerderecht

§ 54 GG Der Schreiber der Gemeindevorsteherschaft trägt die Ergebnisse der Verhandlungen, insbesondere die gefassten Beschlüsse und die Wahlen, genau und vollständig in das Gemeindeprotokoll ein. Der Präsident und die Stimmenzähler prüfen längstens innert sechs Tagen das Protokoll auf seine Richtigkeit und bezeugen diese durch ihre Unterschrift. Nachher steht das Protokoll den Stimmberechtigten zur Einsicht offen.

Das Begehren um Berichtigung des Protokolls ist in der Form des Rekurses innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat einzureichen.

§ 151 GG Beschlüsse der Gemeinde und des Grossen Gemeinderates können von den Gemeindebehörden, von Stimmberechtigten und von denjenigen Personen, die gemäss § 21 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes dazu berechtigt sind, durch Beschwerde angefochten werden:

1. wenn sie gegen übergeordnetes Recht verstossen;
2. wenn sie offenbar über die Zwecke der Gemeinde hinausgehen und zugleich eine erhebliche Belastung der Steuerpflichtigen zur Folge haben oder wenn sie Rücksichten der Billigkeit in ungebührlicher Weise verletzen;

Über die Beschwerde entscheidet der Bezirksrat.

Im Übrigen richtet sich die Beschwerde nach den Bestimmungen des zweiten Abschnittes des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.