



Einladung

zur

GEMEINDEVERSAMMLUNG

vom

Donnerstag, 5. Dezember 2024, 20.00 Uhr

Werkgebäude Uhwiesen

Traktanden

Politische Gemeinde

- 1. Abfallentsorgung**
Umgestaltung Entsorgungsplatz; Genehmigung Bauabrechnung
- 2. Gemeindeligenschaften**
Verkauf Baulandparzelle Kat. Nr. 2733 – Kompetenzerteilung
- 3. Finanzen**
Genehmigung des Budgets für das Rechnungsjahr 2025 und Festsetzung eines Steuerfusses 2025 für die Politische Gemeinde von 40 % (Vorjahr 40 %)
- 4. Beantwortung allfälliger Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz**
Allfällige Anfragen sind bis 10 Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat einzureichen.

Primarschulgemeinde

- 1. Finanzen**
Genehmigung des Budgets für das Rechnungsjahr 2025 und Festsetzung eines Steuerfusses 2025 für die Primarschulgemeinde von 42 % (Vorjahr 42 %)
- 2. Beantwortung allfälliger Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz**
Allfällige Anfragen sind bis 10 Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung an die Schulpflege einzureichen.

BELEUCHTENDER BERICHT POLITISCHE GEMEINDE

Traktandum 1

ABFALLENTSORGUNG

Neubau / Umgestaltung Entsorgungsplatz beim Werkgebäude Uhwiesen - Genehmigung Bauabrechnung

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 %).

Antrag

Der Gemeinderat **und die Rechnungsprüfungskommission** beantragen der Gemeindeversammlung, die vorliegende Bauabrechnung über die Umgestaltung des Entsorgungsplatzes beim Werkgebäude Uhwiesen mit Gesamtkosten von CHF 479'046.70 zu genehmigen.

Traktandum 2

GEMEINDELIEGENSCHAFTEN

Bauparzelle Kat. Nr. 2733 (Hauenschild)

- Kompetenzerteilung für Verkauf an Gemeinderat

Ausgangslage

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 auf 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 den Gewinn durch einen zu tiefen Preis 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 das kommende Jahr geplanten Investitionen finanziert werden.

Antrag

Der Gemeinderat **und die Rechnungsprüfungskommission** beantragen der Gemeindeversammlung die Kompetenzdelegation für den Verkauf der Bau-landparzelle Kat. Nr. 2733 (Hauenschild) zu einem Mindestpreis von CHF 1'000.00/m² an den Gemeindevorstand (Gemeinderat).

Traktandum 3**FINANZEN****- Genehmigung des Budgets 2025****- Festsetzung des Steuerfusses der Politischen Gemeinde**

Das Budget 2025 weist folgende Eckdaten auf:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF	7'102'500.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	CHF	<u>4'684'000.00</u>
Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	- 2'418'500.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	2'860'000.00
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	<u>460'000.00</u>
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	2'400'000.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	630'000.00
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	<u>1'800'000.00</u>
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	1'170'000.00

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

Erfolgsrechnung

Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	2'418'500.00
Steuerertrag bei 40 %	CHF	<u>2'800'000.00</u>
Ertragsüberschuss	CHF	381'500.00

Der Ertragsüberschuss wird dem Bilanzüberschuss gutgeschrieben.

Bericht des Gemeindevorstandes

Einleitende Bemerkung 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:	Minderaufwand CHF 22'000.00 Reorganisation Archiv abgeschlossen
Gemeindehaus/Chloster:	Mehraufwand CHF 25'000.00 Sanierung Kanalisations-Hausanschlüsse
Kultur, Freizeit, Sport:	Mehraufwand CHF 32'500.00 Ausstattung Spielplatz Hörnli
Gesundheit:	Minderaufwand CHF 24'200.00 Tieferer Defizitanteil Zentrum Kohlfirst

	Minderaufwand CHF 265'800.00 Tiefere Pflegebeiträge Alters-/Pflegeheime
	Minderertrag CHF 40'400.00 Tieferer Gewinnanteil Spitex-Verein
Wirtschaftliche Hilfe:	Minderaufwand CHF 65'600.00 Hochrechnung Basis aktuelle Fälle
Asylwesen:	Mehraufwand CHF 59'600.00 Budget Asylkoordination Bezirk Andelfingen
Verkehr:	Mehraufwand CHF 26'100.00 Pensenerhöhung Gemeindewerk
	Mehraufwand CHF 37'000.00 Höherer Gemeindestrassenunterhalt
Wasserversorgung:	Minderaufwand CHF 20'000.00 Weniger Wasserleitungsbrüche erwartet
Abwasserentsorgung:	Mehraufwand CHF 29'100.00 Zusätzliche Abschreibungen infolge GEP
	Mehraufwand CHF 25'000.00 Höherer Betriebskostenbeitrag Kläranlage
Raumordnung:	Mehraufwand CHF 20'000.00 Planungsarbeiten Gestaltungsplan Hofacker
Forstwirtschaft:	Mehraufwand CHF 35'000.00 Für Dienstleistungen Dritter Forstrevier
	Mehraufwand CHF 30'000.00 Sanierung Loschenhütte
Finanzen:	Mehrertrag CHF 242'700.00 Erwarteter Mehreingang Gemeindesteuern
	Mehrertrag CHF 630'000.00 Buchgewinn Verkauf Bauland Hauenschild

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.

Antrag

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission beantragen der Gemeindeversammlung, das vorliegende Budget 2025 der Politischen Gemeinde Laufen-Uhwiesen zu genehmigen und den Steuerfuss für das Jahr 2025 auf 40 Prozent festzusetzen.

Traktandum 4**BEANTWORTUNG ALLFÄLLIGER ANFRAGEN NACH § 17
GEMEINDEGESETZ**

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeinderat.

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet (§ 17 Gemeindegesetz).

BELEUCHTENDER BERICHT PRIMARSCHULGEMEINDE

Traktandum 1

FINANZEN

- Genehmigung des Budgets 2025

- Festsetzung des Steuerfusses der Primarschulgemeinde

Das Budget 2025 weist folgende Eckdaten auf:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF	3'333'700.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	CHF	<u>595'900.00</u>
Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	- 2'737'800.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	6'432'000.00
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	<u>3'216'000.00</u>
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	3'216'000.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	0.00
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	<u>0.00</u>
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	0.00

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	CHF	7'000'000.00
----------------------------------------	-----	--------------

Steuerfuss		42 %
------------	--	------

Erfolgsrechnung

Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	2'737'800.00
Steuerertrag bei 42 %	CHF	<u>2'940'000.00</u>
Ertragsüberschuss	CHF	202'200.00

Der Ertragsüberschuss wird dem Bilanzüberschuss gutgeschrieben.

Bericht der Schulpflege

Einleitende Bemerkung zum Budget und zur Rechnungslegung:

Das Budget 2025 sowie die nächsten Jahre stehen finanziell ganz im Zeichen der Neugestaltung des Schulareals und des Neubaus der Turnhalle. Im Jahr 2025 werden gemäss Planung netto rund 3 Mio. investiert. Die Steuereinnahmen sind bei gleichbleibendem Steuerfuss wesentlich höher als im Vorjahr budgetiert. Das Steueraufkommen hat sich in den letzten zwei Jahren sehr erfreulich entwickelt resp. war nicht so negativ wie vom Kanton prognostiziert.

a. die wirtschaftliche Lage der Schulgemeinde und ihre mutmassliche Entwicklung,

Die wirtschaftliche Lage der Schulgemeinde hat sich durch die erhöhten Steuereinnahmen entspannt. Es wird auch zukünftig mit leicht steigenden Steuereinnahmen gerechnet. Der Neubau der Turnhalle wird schon im Jahr 2025 zu höheren Zinsen führen. Die Kosten werden in den kommenden Jahren anhand der veränderten Schülerzahlen und deren Bedürfnisse teilweise erheblich variieren.

b. Stand ihrer Aufgabenerfüllung,

Es hat zum neuen Schuljahr einen Wechsel in der Schulbehörde gegeben, der Rest des Teams ist über die letzten Jahre stabil. Die Baukommission ist die nächsten zwei bis drei Jahre mit dem Bau der neuen Turnhalle beschäftigt. Die Themen der schulergänzenden Tagesstruktur sowie der Bereich der Sonderpädagogik bleiben weiterhin auf der Agenda.

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres,

Die Abweichungen sind sowohl im Plus als auch im Minus wie jedes Jahr sehr vielfältig. Die ordentlichen Steuereinnahmen sind rund CHF 300'000.00 höher als im Vorjahr. Die Kosten im Bereich der Sonderschulen ist im Gesamtaufwand rund CHF 20'000.00 tiefer. Im Bereich des Liegenschaftsunterhalts fallen rund CHF 50'000.00 höhere Kosten durch die Sanierung des Hausanschlusses der Kanalisation etc. an.

Weitere Kommentare zu den Abweichungen können im später folgenden Detailbericht entnommen werden.

d. *Begründung des Antrags zum Steuerfuss.*

Das Budget zeigt einen Ertragsüberschuss von CHF 202'200.00 bei gleichbleibendem Steuerfuss. Der Ertragsüberschuss wird als Eigenkapital für den Neubau der Turnhalle verwendet. Sobald diese wie geplant im Jahr 2027 fertig erstellt ist, werden wesentlich höhere Kosten bei den Abschreibungen und Zinsen anfallen.

Antrag

Die Schulpflege **und die Rechnungsprüfungskommission** beantragen der Gemeindeversammlung, das vorliegende Budget 2025 der Primarschulgemeinde Laufen-Uhwiesen zu genehmigen und den Steuerfuss für das Jahr 2025 auf 42 Prozent festzusetzen.

Traktandum 2

BEANTWORTUNG ALLFÄLLIGER ANFRAGEN NACH § 17 GEMEINDEGESETZ

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an die Schulpflege.

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet die Schulpflege spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet (§ 17 Gemeindegesetz).

Aktenauflage

Die vollständigen Akten liegen **ab Montag, 4. November 2024** im Gemeindehaus auf; sie können zu den ordentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

- Montag: 08.00 – 11.30 / 13.30 – 18.30 Uhr
- Dienstag bis Donnerstag: 08.00 – 11.30 / 13.30 – 16.30 Uhr
- Freitag: 08.00 – 14.00 Uhr

Der Beleuchtende Bericht ist auf der Homepage www.laufen-uhwiesen.ch publiziert. Auf Wunsch wird er per Post zugestellt oder kann bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Uhwiesen, 7. Oktober 2024

**GEMEINDERAT LAUFEN-UHWIESEN
PRIMARSCHULGEMEINDE LAUFEN-UHWIESEN**