

GEMEINDE

Buchs



Weisung zur Gemeindeversammlung

der Politischen Gemeinde Buchs

Donnerstag, 29. November 2018, 19.30 Uhr
im Gemeindesaal

Allgemeine Informationen

Durchführungsort

Die Gemeindeversammlungen werden im Gemeindesaal, an der Drisglerstrasse 1a, durchgeführt und beginnen in Regel um **19.30 Uhr**.



Vorgängig findet um **19.00 Uhr** ein Apéro statt, zu dem alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Gemeindeversammlung herzlich eingeladen sind. Der Apéro wird von der Gemeinde offeriert und vom Verein **Überparteiliches Wahlforum Buchs (ÜWF)** organisiert.

Zweck des Apéros ist der Informationsaustausch zwischen Behörde und Stimmberechtigten. Daneben können die jeweils durchführenden Vereine und Organisationen Werbung in eigener Sache machen.

Aktenauflage der Politische Gemeinde Buchs ZH

Die Akten und Stimmregister liegen ab Freitag, **9. November 2018**, im Gemeindehaus (Schalter Einwohnerkontrolle) während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf. Die Weisung zu den Geschäften inkl. weiterer Unterlagen können von der Gemeindefwebseite www.buchs-zh.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung bestellt werden.

Schalteröffnungszeiten Gemeindeverwaltung:

Montag:	08.30 - 11.30 Uhr und 13.30 - 18.30 Uhr
Dienstag - Donnerstag:	08.30 - 11.30 Uhr und 13.30 - 16.30 Uhr
Freitag:	07.00 - 13.00 Uhr (durchgehend)

Ausnahme:

Die Abteilung Soziales bleibt am Mittwoch jeweils den ganzen Tag geschlossen sowie am Dienstagvormittag und Donnerstagnachmittag.

Weitere Informationen

Die Abteilung Präsidiales der Gemeindeverwaltung steht Ihnen bei Fragen rund um die Gemeindeversammlung gerne zu Verfügung (Tel. 044 847 75 80 oder kanzlei@buchs-zh.ch).

Traktanden

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Politische Gemeinde Buchs	
1. Genehmigung des Budgets 2019 der Politischen Gemeinde	4
2. Strategische Planung 2019 – 2022 mit einem darauf abgestimmten Finanzplan	10
3. Kreditabrechnung Heizung Schulhaus Zwingert	12
4. Verkauf der Grundstücke Kat. Nrn. 2521 und 2523 an die Investoren Einfache Gesellschaft Buchs 5 zur Erstellung von Wohnungen kombiniert mit Gewerbe	15
5. Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes	

Traktandum 1

1. Genehmigung des Budgets 2019 der Politischen Gemeinde

A. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Das Budget 2019 mit einem Aufwand und Ertrag von je 35'320'580 Franken und Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 9'049'000 Franken wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss der Politischen Gemeinde wird auf 88 % festgesetzt.

Buchs ZH, 1. Oktober 2018 **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

Der Präsident **Der Schreiber**

Thomas Vacchelli Urs Tanner

B. Beleuchtender Bericht

Wirtschaftliche Lage und mutmassliche Entwicklung der Gemeinde

Die Jahresrechnung 2017 konnte gegenüber dem Voranschlag 2017 besser abgeschlossen werden wie geplant. Der im 2017 erwirtschaftete Ertragsüberschuss von Fr. 1'213'997.03 ist auf die höheren Grundstückgewinnsteuern, die Liegenschaftserträge Finanzvermögen und die Rückerstattungen des Kantons zurückzuführen.

Auf der Grundlage der Jahresrechnung 2017 wurde das Budget 2019 erarbeitet. Dieses ist mit einem Aufwand von 35'320'580 Franken und gleichem Ertrag ausgeglichen. Der eigentlich erwirtschaftete Ertrag von 1'726'648 Franken wurde in die finanzpolitische Reserve eingelegt, da das positive Ergebnis zu relativieren ist: Infolge der Umstellung auf die neue Rechnungslegung HRM2 wird das Budget 2019 gegenüber dem Vorjahr mit rund einer Million weniger Abschreibungen belastet (neu Abschreibungen linear und über die Lebensdauer). Die erhaltenen Subventionen und Investitionsbeiträge werden neu den finanzierten Anlagegütern zugeteilt und deshalb nur noch vom Nettobetrag abgeschrieben. Diverse Umbau- und Unterhaltsarbeiten im Bereich Liegenschaften wurden zurückgestellt und somit rund 140'000 Franken eingespart. Die Steuereinnahmen sind mit 14'346'000 Franken um 471'000 Franken höher budgetiert als im Vorjahr. Mehrkosten gegenüber dem Voranschlag 2018 entstehen vor allem bei der Pflegefinanzierung (+ 178'000 Franken), welche jedoch nicht beeinflusst werden können. Weitere Abweichungen sind dem Abschnitt Stand der Aufgabenerfüllung zu entnehmen.

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen betragen für das Budget 2019; 9'049'000 Franken. Die Investitionen können mit dem Cashflow von 3'451'178 Franken zu 38 % respektive Nettovermögenabbau abgedeckt werden (Selbstfinanzierungsgrad). Im Finanzvermögen sind Nettoeinnahmen von 8'975'000 Franken vorgesehen, wovon 975'000 Franken durch eine Übertragung eines Grundstückes vom Finanzins Verwaltungsvermögen entstehen.

Im Finanz- und Aufgabenplan 2018 – 2022 (Steuerhaushalt) sind Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von rund 24 Millionen Franken geplant. Die Selbstfinanzierung (Cashflow) reicht nicht aus, um diese Investitionen voll zu finanzieren. Der Selbstfinanzierungsgrad beträgt durchschnittlich 61 %, der Rest wird aus dem Nettovermögen finanziert. Das voraussichtliche Nettovermögen per Ende 2018 von ca. 26.2 Mio. Franken im Steuerhaushalt wird deshalb per Ende 2022 auf rund 18.8 Mio. Franken abgebaut. Der Finanzplan zeigt auf, dass die Investitionen für den Gemeindehaushalt verkraftbar sind. Die Planung berücksichtigt die mutmassliche Entwicklung der Steuererträge, die Prognosen zur Entwicklung der Aufwendungen und übrigen Erträgen sowie das Investitionsprogramm.

Stand der Aufgabenerfüllung (laufende und geplante Projekte, Änderungen und Neuerungen bei der Aufgabenerfüllung)

11 Ressort Präsidiales

ERFOLGSRECHNUNG

	Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
11 Ressort Präsidiales	571'320.00	323'639.49	247'680.51	76.53%

Im Ressort Präsidiales ist der Ertrag etwas gesunken und der Aufwand im gleichen Ausmass gestiegen. Die grössten Nettoveränderungen gegenüber der Jahresrechnung 2017 sind in den Bereichen Verwaltung Präsidiales, Legislative, Gemeindebibliothek, Massenmedien und Interne Dienste zu verzeichnen. Die restlichen Positionen sind im Vergleich zur Jahresrechnung 2017 in etwa gleichgeblieben. Das Betriebsamt Furttal rechnet im Jahr 2019 mit einem Ertragsüberschuss von 189'580 Franken (2017: Fr. 175'134.57), welcher auf die Kreismunicipalitäten aufgeteilt wird.

INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

	Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
11 Ressort Präsidiales	0.00	0.00	0.00	0.00%

Für das Jahr 2019 sind keine Investitionen geplant.

12 Ressort Finanzen

ERFOLGSRECHNUNG

	Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
12 Ressort Finanzen	-18'997'720.00	-16'556'943.76	-2'440'776.24	14.74%

Infolge der Umstellung auf die neue Rechnungslegung HRM2 werden die Abschreibungen neu direkt auf den Institutionen budgetiert. Die Politische Gemeinde Buchs wird für das Jahr 2019 einen Ressourcenausgleich von rund 7.91 Mio. Franken (JR 2017: 6.29 Mio. Franken) erhalten. Der einfache Gemeindesteuereintrag (100 %) wurde auf 14'000'000 Franken und die Grundstückgewinnsteuern auf 1'100'000 Franken budgetiert. Die Abweichung zur Jahresrechnung 2017 ist auf tiefere Liegenschaftsaufwände und höhere Steuereinnahmen zurückzuführen.

INVESTITIONSRECHNUNG FINANZVERMÖGEN

	Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
12 Ressort Finanzen	0.00	0.00	0.00	0.00%

Ein Grundstück des Finanzvermögens soll im Jahr 2019 zu 8 Mio. Franken verkauft werden. Zudem wird für den Neubau der Not-/Asylwohnungen inkl. Werkhof und Büroräumlichkeiten ein Grundstück ins Verwaltungsvermögen übertragen.

INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

	Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
12 Ressort Finanzen	-4'924'000.00	-4'933'631.90	9'631.90	0.20%

Im Verwaltungsvermögen gab es im Jahr 2017 Ausgaben für den Bau des Gemeindesaals. Für das nächste Jahr (2019) ist der Neubau von Not-/Asylwohnungen inkl. Werkhof und Büroräumlichkeiten geplant.

13 Ressort Bau + Werke

ERFOLGSRECHNUNG

	Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
13 Ressort Bau + Werke	1'113'930.00	867'451.02	246'478.98	28.41%

Im Ressort Bau + Werke sind die Aufwände des Steuerhaushalts um rund 150'000 Franken gestiegen. Gegenüber der Jahresrechnung 2017 wurde zudem mit einem Ertragsrückgang (Baupolizei) gerechnet. In der Institution Verwaltung Bauabteilung nehmen die Besoldungen ab. Zudem ist im Bereich Baupolizei und Verwaltung Werkabteilung mit einer Abnahme der Aufwendungen zu rechnen. Höhere Aufwände wurden im Bereich Raumordnung, Gemeindestrassen sowie Gewässer budgetiert. Ansonsten sind die Ausgaben und Einnahmen auf dem Niveau der Jahresrechnung 2017.

Im Gebührenhaushalt Abwasserbeseitigung wird mit einem Aufwandüberschuss von 314'000 Franken gerechnet, hingegen ist im Wasserwerk ein Ertragsüberschuss von rund 106'000 Franken budgetiert.

INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

	Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
13 Ressort Bau + Werke	1'795'000.00	222'308.85	1'572'691.15	707.44

Im Jahr 2019 stehen einige grössere Strassenprojekte an, weshalb die Investitionen zur Jahresrechnung 2017 erheblich abweichen.

14 Ressort Sicherheit

ERFOLGSRECHNUNG

	Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
14 Ressort Sicherheit	2'568'780.00	2'126'606.81	442'173.19	20.79%

Beim Ressort Sicherheit sind die Aufwände rund 405'000 Franken höher und die Erträge rund 37'000 Franken tiefer als in der Jahresrechnung 2017. Die Abweichung setzt sich aus verschiedenen Positionen zusammen. So fallen die Kosten der Einwohnerkontrolle, Polizei, Bundesbahnen, Pflegefinanzierung und Friedhof und Bestattung höher aus. Höhere Erträge gegenüber der Jahresrechnung 2017 werden in der Einwohnerkontrolle generiert, hingegen fallen die Entnahmen im Bereich Zivilschutz sowie die Beiträge im Bereich Ambulante Krankenpflege tiefer aus als im Jahr 2017.

Im Gebührenhaushalt Abfallbeseitigung wird für das Jahr 2019 mit einem Defizit von 105'680 Franken gerechnet.

INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

	Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
14 Ressort Sicherheit	0.00	19'561.20	- 19'561.20	-100.00%

Für das Jahr 2019 sind keine Investitionen geplant.

15 Ressort Soziales

ERFOLGSRECHNUNG

	Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
15 Ressort Soziales	4'520'640.00	4'249'520.89	271'119.11	6.38%

Das Budget 2019 des Ressorts Soziales weist gegenüber der Jahresrechnung 2017 einen Aufwandsanstieg von rund 328'000 Franken aus. Hingegen ist ein Ertragsanstieg von ca. 57'000 Franken zu erwarten. Die höchsten Aufwandsanstiege sind in den Institutionen Gesetzliche Wirtschaftliche Hilfe und Betreuung von Asylsuchenden zu verzeichnen. In diversen Bereichen konnten die Aufwände gesenkt werden (vor allem in der Institution Fürsorge, Übriges, Prämienverbilligung und Jugend). Der höchste Ertragsanstieg gegenüber der Jahresrechnung 2017 ist in den Institution Betreuung von Asylsuchenden zu verzeichnen.

INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

		Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
15	Ressort Soziales	149'000.00	3'960.05	145'039.95	3'662.58%

Im Jahr 2019 wird ein Beitrag von 149'000 Franken an das Altersheim Regensdorf bezahlt.

16 Ressort Bildung

ERFOLGSRECHNUNG

		Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
16	Ressort Bildung	10'223'050.00	8'989'725.55	1'233'324.45	13.72%

Im Bereich Bildung sind leicht höhere Aufwände sowie leicht tiefere Erträge budgetiert. Aufgrund der neuen Rechnungslegung HRM2 kam es zu diversen Verschiebungen. Höhere Kosten entstehen im Bereich Kindergarten, da ab dem Schuljahr 2018/19 wieder ein Grosskindergarten im Schulhaus Zihl geführt wird.

INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

		Budget 2019	Rechnung 2017	Abw. +/-	Abw. %
16	Ressort Bildung	2'980'000.00	4'687'801.80	-1'707'801.80	-157.31%

Die tieferen Investitionen im Verwaltungsvermögen lassen sich auf das geplante Projekt Neubau eines Doppelkindergartens mit einer Einfachsporthalle zurückführen.

Begründung des Antrags zum Steuerfuss

Mittelfristig zeichnen sich keine Defizite in der Erfolgsrechnung ab. Die geplanten Investitionen sind aufgrund der aktuellen Vermögenslage gut verkraftbar. Für das Budget 2019 der Politischen Gemeinde Buchs ZH wird ein unveränderter Steuerfuss von 88 % (Vorjahr 88 %) beantragt.

C. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1. Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2019 der Politischen Gemeinde Buchs ZH in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 1. Oktober 2018 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	35'320'580.00
	Gesamtertrag	Fr.	35'320'580.00
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	-
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	9'269'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	220'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	9'049'000.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	8'975'000.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-8'975'000.00
Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		Fr.	14'000'000.00
Steuerfuss			88%

Der Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss/-fehlbetrag zugewiesen / belastet.

2. Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Buchs ZH finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.
3. Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2019 der Politischen Gemeinde Buchs ZH entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstandes zu genehmigen und den Steuerfuss auf 88 % (Vorjahr 88 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Buchs ZH, 29. Oktober 2018

IM NAMEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident

Der Aktuar

Walter Meier

Thomas Broger

Traktandum 2

2. Strategische Planung 2019 – 2022 mit einem darauf abgestimmten Finanzplan

Nach Art. 11 Ziff. 3 der Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016 nimmt die Gemeindeversammlung Kenntnis von den Strategiezielen des Gemeinderates sowie des Finanzplanes, zusammen mit dem jährlichen Voranschlag (Budget).

Anlässlich der Gemeindeversammlung werden die Strategieziele und der Finanzplan näher erläutert. Zudem beantworten die zuständigen Gemeinderäte Fragen seitens der Stimmberechtigten.

Präsidiales

- Umsetzung der Einheitsgemeinde 2015-2019
- Entwicklung Flughafen Monitoring
- Buchs „2030“ Ziele, Stossrichtungen und Massnahmen Abschluss 2017-2019
- Totalrevision Gemeindeordnung (Anpassung an das neue Gemeindegesetz (GG)) 2019-2021

Bau + Werke

- Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung inkl. BZO 2016-2019
- Sanierung/Ausbau Kläranlage ARA Furthof (4. Ausbaustufe) 2019-2022
- Erschliessung Wasserquelle Bannhalden vorantreiben 2018-2020
- Sanierung Bahnhofstrasse Nord 2018-2020
- Sanierung Zürcherstrasse Ost 2019-2021

Bildung

- Abschluss der Sanierung und Erweiterung Schulhaus Zihl Trakt 2, inkl. Bauabrechnung 2016-2019
- Langfristige Sicherstellung des Schulraumes 2019-2025
- Erneuerung der bestehenden Infrastruktur durch Umsetzung des neuen ICT-Konzeptes unter Einbezug des Lehrplanes 21 2019-2020
- Der Vereinbarkeit von Familie und Beruf und der Integration der fremdsprachigen Eltern mit Kindern im Vorschulalter wird eine stärkere Beachtung geschenkt 2018-2020

Finanzen / Liegenschaften

- Anpassung Infrastruktur Asyl-, Notwohnungen und Werkhof 2019-2021
- Umsetzung HRM2 2019

Sicherheit

- Massnahmen an der Dielsdorferstrasse und an der Krähstelstrasse 2019-2025
- Überprüfung der Gebühren für Abfall und Kehricht 2019-2020

Soziales

- Beschäftigungsprogramme diversifizieren und weiterführen
- Förderung der Integration

Buchs ZH, 1. Oktober 2018 **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

Der Präsident

Thomas Vacchelli

Der Schreiber

Urs Tanner

Kenntnisnahme der Strategziele und des Finanzplanes 2019 – 2022 der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die strategische Planung 2019 - 2022 mit dem darauf abgestimmten Finanzplan zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der RPK enthalten der Strategie- und Finanzplan alle für die Beurteilung der finanziellen Entwicklung notwendigen Grundlagen.

Gemäss der finanzpolitischen Zielsetzung des Gemeinderates kann das Nettovermögen für Gemeindebauten genutzt werden, muss aber langfristig bei einem soliden Niveau von 100 Steuerprozenten erhalten bleiben.

Buchs ZH, 23. Oktober 2018

IM NAMEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident

Walter Meier

Der Aktuar

Thomas Broger

Der detaillierte Finanz- und Aufgabenplan 2018 - 2022 zur vorstehenden Kenntnisnahme, kann von der Gemeindefwebseite www.buchs-zh.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung bestellt werden.

Traktandum 3

3. Kreditabrechnung Heizung Schulhaus Zwingert

A. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Die Abrechnung der Bau-/Investitionskosten für die neue/separate Heizung mit Gasanschluss im Schulhaus Zwingert in der Höhe von Fr. 205'323.75 wird genehmigt.
2. Die Minderkosten in der Höhe von Fr. 25'676.25 werden zur Kenntnis genommen.

Buchs ZH, 1. Oktober 2018 **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

Der Präsident	Der Schreiber
Thomas Vacchelli	Urs Tanner

B. Beleuchtender Bericht

Die Vorlage in Kürze

An der Gemeindeversammlung vom 16. März 2017 wurde der Kredit für eine neue/separate Gasheizung beim Schulhaus Zwingert in der Höhe von brutto 231'000 Franken, inkl. MWST, genehmigt. Gemäss der vorliegenden Bauabrechnung vom 27. September 2018 betragen die effektiven Kosten insgesamt brutto Fr. 205'323.75, inkl. MWST. Folglich kann der Baukredit mit Minderkosten von Fr. 25'676.25 (= 11,12 %) abgerechnet werden.

Die Vorlage im Detail

An der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2015 wurde der Kredit für den Ersatz der Heizung der Schulanlage Petermoos in der Höhe von 291'000 Franken (= Kostenanteil Primarschule Buchs) sowie den Nettofolgekosten von 53'500 Franken genehmigt. Ursprünglich war vorgesehen, mit dem Projekt "Erweiterung Schulanlage Petermoos und Neubau Gemeindesaal inkl. Bibliothek" eine neue zentrale Heizung im Schulhaus Petermoos zu installieren.

Aufgrund des schlechten Zustandes der Fernwärmeleitung, welche das Schulhaus Zwingert mit Heizwärme versorgte, wurde das ursprüngliche Konzept nochmals überprüft. Dabei stellte die Energie- und Haustechnik Weber AG, Watt, fest, dass mit einer neuen/separaten Gasheizung ein kostengünstigeres Heizungskonzept realisiert werden kann.

Aufgrund der erwähnten Konzeptänderung wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2017 der Kredit für eine neue/separate Gasheizung beim Schulhaus Zwingert in der Höhe von brutto 231'000 Franken, inkl. MWST, sowie Nettofolgekosten von jährlich 53'700 Franken genehmigt.

Die Arbeiten für den Gasanschluss und die Installation der Gasheizung konnten im August 2017 ausgeführt werden. Anschliessend konnte die neue Heizungsanlage am 7. September 2017 in Betrieb genommen werden. Die offizielle Abnahme erfolgte am 9. November 2017 durch die Energie- und Haustechnik Weber AG.

Gemäss Kostenzusammenstellung des Kreditantrages zuhanden der Gemeindeversammlung vom 16. März 2017 präsentieren sich die prognostizierten Kosten für die neue/separate Gasheizung wie folgt:

Arbeitsgattung	Betrag, exklusiv MWST
Konzepterstellung und Überprüfung (Anteil Zwingert = 20 %)	Fr. 7'000.00
Demontagen	Fr. 3'000.00
Gasleitungen, Gaswarnanlage	Fr. 44'000.00
Gas-Heizkessel, inkl. Anpassung Wärmeverteilung	Fr. 65'000.00
Kaminanlage	Fr. 15'000.00
Elektroarbeiten	Fr. 10'000.00
Steuerung/Regulierung	Fr. 15'000.00
Schreinerarbeiten	Fr. 5'000.00
Honorare/Nebenkosten	Fr. 22'000.00
Total Investitionskosten netto, exkl. 8 % MWST	Fr. 186'000.00
Total Investitionskosten netto, inkl. 8 % MWST	Fr. 200'880.00
Toleranz Kostenschätzung (± 15 %), abgerundet	Fr. 30'120.00
Total Investitionskosten brutto, inkl. 8 % MWST	Fr. 231'000.00

Gemäss der vorliegenden Bauabrechnung der Energie- und Haustechnik Weber AG und den vorliegenden Standardauswertungen (2017 + 2018) vom 26. September 2018 präsentieren sich die effektiven Kosten für die neue/separate Gasheizung wie folgt:

Arbeitsgattung	Betrag, inklusive MWST
Konzepterstellung und Überprüfung (Anteil Zwingert = 20 %)	Fr. 6'794.30
Demontagen	Fr. 0.00
Gasleitungen, Gaswarnanlage	Fr. 34'243.80
Gas-Heizkessel, inkl. Anpassung Wärmeverteilung	Fr. 122'291.85
Kaminanlage	Fr. 1'755.55
Elektroarbeiten	Fr. 11'894.40
Steuerung/Regulierung	Fr. 0.00
Schreiner- und Malerarbeiten	Fr. 5'318.05
Honorare/Nebenkosten	Fr. 23'025.80
Total Investitionskosten brutto, inkl. 8,0 % / 7,7 % MWST	Fr. 205'323.75

Die teilweise grossen Unterschiede bei den Einzelpositionen Demontage, Gaswarnanlage, Kaminanlage und Steuerung/Regulierung können damit erklärt werden, dass diese Leistungen vom Hauptunternehmer Guyer Wärme und Wasser AG, Zürich, erbracht und ausgewiesen, aber nicht separat in Rechnung gestellt wurden.

Wie bereits erwähnt, stehen der Gesamtkreditsumme von brutto 231'000 Franken (inkl. MWST) somit effektive Gesamtkosten von brutto Fr. 205'323.75 (inkl. MWST) gegenüber. Folglich kann der Gesamtkredit

mit Minderkosten von Fr. 25'676.25 (= 11,12 %) abgerechnet werden. Die Minderkosten können mit der geringfügigen Beanspruchung der Reserveposition "Toleranz Kostenschätzung" begründet werden.

C. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Bau-/Kreditabrechnung geprüft und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Bei einem von der Gemeindeversammlung vom 16. März 2017 genehmigten Bau-/Investitionskredit von Fr. 231'000.00 (brutto, inkl. MWST) und gesamten Bau-/Investitionskosten von Fr. 205'323.75 (brutto, inkl. MWST) schliesst die Bau-/Kreditabrechnung mit Minderkosten von Fr. 25'676.25 ab.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Bau-/Kreditabrechnung zu genehmigen.

Buchs ZH, 23. Oktober 2018

NAMENS DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident

Der Aktuar

Walter Meier

Thomas Broger

Traktandum 4

4. Verkauf der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 an die Investoren Einfache Gesellschaft Buchs 5 zur Erstellung von Wohnungen kombiniert mit Gewerbe

A. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Dem Verkauf der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 mit einer Gesamtfläche von 6'242 m² wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, die entsprechenden Grundstücke der Politischen Gemeinde Buchs an die Investoren, Einfache Gesellschaft Buchs 5, zu veräussern.

Buchs ZH, 17. Sept. 2018

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident

Der Schreiber

Thomas Vacchelli

Urs Tanner

B. Beleuchtender Bericht

Die Vorlage in Kürze

Die Politische Gemeinde Buchs besitzt im Gebiet Wüeri noch rund 22'600 m² Land. Der Gemeinderat legte anfangs 2015 die Strategie für die gemeindeeigenen Liegenschaften fest und im August 2015 wurden daraufhin sämtliche Bauparzellen im Gebiet zur Abgabe im Baurecht öffentlich ausgeschrieben.

Bis Ende 2017 konnten zwei Parzellen im Baurecht abgegeben und zwei weitere längerfristig vermietet werden. Einzig für das Grundstück Kat.-Nr. 2523 konnte kein geeigneter Baurechtsnehmer gefunden werden. Die 5'290 m² grosse Parzelle grenzt an ein Industriegleis und ist sehr asymmetrisch, wodurch sie nicht optimal bebaut, d.h. ausgenutzt werden kann. Dieser Nachteil bewegte den Gemeinderat dazu, den Verkauf der Parzelle künftig in Erwägung zu ziehen statt im Baurecht abzugeben.

Zuvor versuchte die Politische Gemeinde Buchs, die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 2524 von Privateigentümern zu erwerben. Dies hätte die der Politischen Gemeinde gehörende Parzelle durch eine grössere Gesamtfläche interessanter gemacht. Der Gemeinderat war jedoch nicht bereit, den geforderten Preis für die Nachbarparzelle zu bezahlen.

Nach dem Verkauf der Nachbarsparzelle an Dritte kontaktierte der Gemeindepräsident und der Bauvorstand die Käuferschaft (Investoren), um deren Interesse an der Gemeindeparzelle, Kat.-Nr. 2523, abzuklären. An der Besprechung bekundeten die Investoren grosses Interesse an der Parzelle. Sie würden ihr Konzept Wohnungen kombiniert mit Gewerbe gerne auf die Parzelle der Gemeinde ausweiten. Zudem würden sie gerne die Parzelle Kat.-Nr. 2521 dazukaufen. Auf beiden Parzellen soll künftig ein öffentlicher Fussweg durch eine Dienstbarkeit gesichert werden.

Der Verkaufspreis für die beiden Grundstücke beträgt Fr. 1'260.-- pro m². Mit einer Grundstücksgesamtfläche der beiden Parzellen von 6'242 m² ergibt sich damit ein Landwert von 7'864'920 Mio. Franken. Nach Art. 12 Ziff. 6 der Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016 beschliesst die Gemeindeversammlung über die Veräusserung von Grundeigentum im Wert von über 1,3 Mio. Franken im Einzelfall.

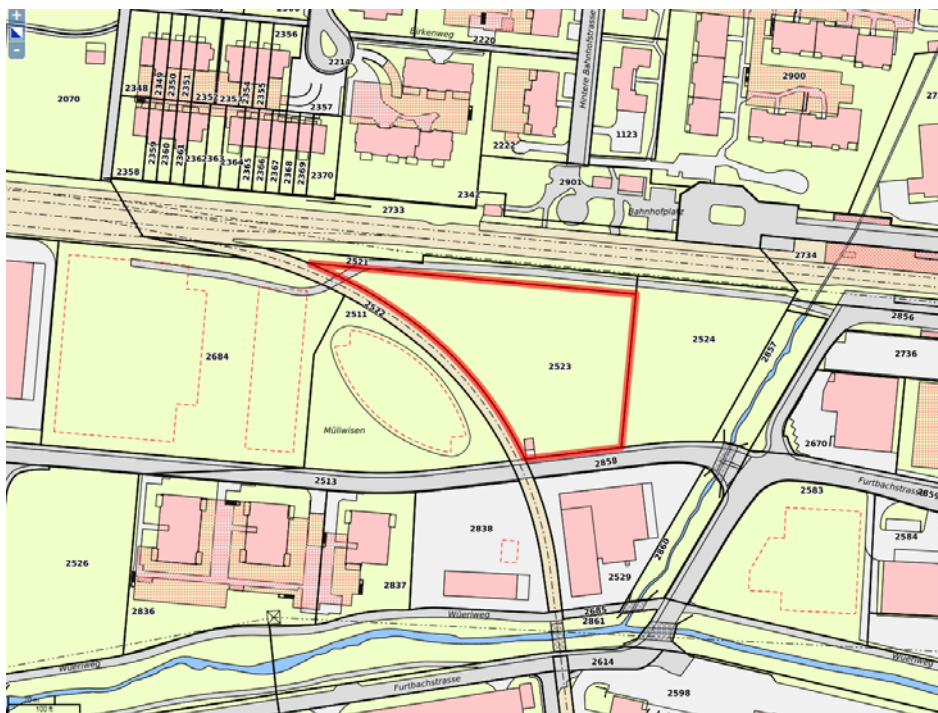
Der Gemeinderat hat die Vor- und Nachteile eines Verkaufes abgewogen und ist zum Schluss gekommen, dass auch in Bezug auf die Liegenschaftenstrategie des Gemeinderates vieles für einen Verkauf der beiden Parzellen spricht. Deshalb hat er in seinem Beschluss vom 23. Juli 2018 einem Verkauf grundsätzlich zugestimmt und die Rahmenbedingungen für die weiteren Verkaufsverhandlungen fixiert. Dabei wurde der Preis von Fr. 1'260.-- pro m² festgelegt und gleichzeitig auch der Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung angebracht. Der Verkaufserlös soll für zukünftige Investitionsprojekte verwendet werden.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

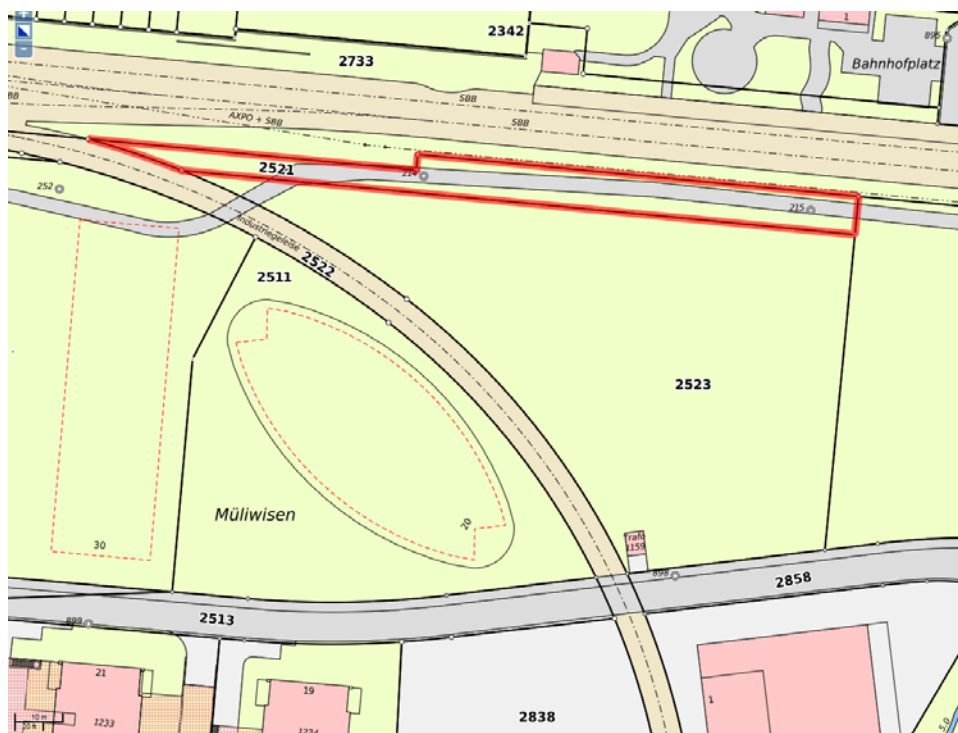
Der Gemeinderat legte anfangs 2015 die Strategie für die gemeindeeigenen Liegenschaften fest. In dieser Liegenschaftenstrategie wurde unter anderem festgehalten, dass die Grundstücke im Gebiet Wüeri besser bewirtschaftet werden sollen. Die Politische Gemeinde Buchs besitzt im Gebiet Wüeri noch rund 22'600 m² Land. Im August 2015 wurden deshalb sämtliche Bauparzellen im Gebiet zur Abgabe im Baurecht öffentlich ausgeschrieben.

Bis Ende 2017 konnten zwei Parzellen im Baurecht abgegeben und zwei weitere längerfristig vermietet werden. Einzig für das Grundstück Kat.-Nr. 2523 konnte kein geeigneter Baurechtsnehmer gefunden werden. Die 5'290 m² grosse Parzelle grenzt an ein Industriegleis und ist sehr asymmetrisch, wodurch sie nicht optimal bebaut d.h. ausgenutzt werden kann. Dieser Nachteil bewegte den Gemeinderat dazu, den Verkauf der Parzelle künftig in Erwägung zu ziehen statt im Baurecht abzugeben.



Zuvor versuchte der Gemeinderat die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 2524 von Privateigentümern zu erwerben. Dies hätte die der Politischen Gemeinde gehörende Parzelle durch eine grössere Gesamtfläche interessanter gemacht. Der Gemeinderat war jedoch nicht bereit, den geforderten Preis für die Parzelle zu bezahlen.

Nach dem Verkauf der Nachbarsparzelle an Dritte kontaktierte der Gemeindepräsident und der Bauvorstand die Käuferschaft (Investoren), um deren Interesse an der Gemeindeparzelle, Kat.-Nr. 2523, abzuklären. An der Besprechung bekundeten die Investoren grosses Interesse an der Parzelle. Sie würden ihr Konzept Wohnungen kombiniert mit Gewerbe gerne auf die Parzelle der Gemeinde ausweiten. Zudem würden sie gerne die Parzelle Kat.-Nr. 2521 dazukaufen. Auf beiden Parzellen soll künftig ein öffentlicher Fussweg durch eine Dienstbarkeit gesichert werden.



Der Verkaufspreis beträgt Fr. 1'260.-- pro m². Mit einer Grundstücksgesamtfläche der beiden Parzellen von 6'242 m² ergibt sich damit ein Landwert von 7'864'920 Mio. Franken. Nach Art. 12 Ziff. 6 der Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016 beschliesst die Gemeindeversammlung über die Veräusserung von Grundeigentum im Wert von über 1,3 Mio. Franken im Einzelfall.

Der Gemeinderat hat die Vor- und Nachteile eines Verkaufes abgewogen und ist zum Schluss gekommen, dass auch in Bezug auf die Liegenschaftenstrategie des Gemeinderates, vieles für einen Verkauf der beiden Parzellen spricht. Deshalb hat er in seinem Beschluss vom 23. Juli 2018 einem Verkauf grundsätzlich zugestimmt und die Rahmenbedingungen für die weiteren Verkaufsverhandlungen fixiert. Dabei wurde der Preis von Fr. 1'260.-- pro m² festgelegt und gleichzeitig auch der Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung angebracht.

Die Einfache Gesellschaft «Buchs 5»

Die R. Fuchs AG und die Trade Tool AG sind zwei unabhängige, rein schweizerische Investitionsfirmen, die seit Jahren gemeinsam (aber auch mit anderen Partnern) erfolgreich in der Akquisition von Bauland und darauf folgend auf die Entwicklung, Erstellung und Vermarktung von Immobilien, vornehmlich Eigentumswohnungsneubauten, spezialisiert sind. Das Bestreben ist es, architektonisch ansprechende und ökonomisch sowie ökologisch optimierte Projekte zu entwickeln. Um dies zu erreichen, ist es oft sinnvoll, mehrere einzelne Grundstücke in einem grösseren Areal aufgehen zu lassen. Diese Arealplanung macht es sowohl für den Entwickler interessanter als auch für den Endverbraucher attraktiver.

Beim gemeinsamen Kauf eines oder mehrerer Grundstücke bilden die beiden Firmen als Gesamteigentümer eine einfache Gesellschaft nach OR 530 ff. (dies ist auch für den Landkauf in Buchs der Fall). Jedes Projekt hat als Bauherr somit eine einfache Gesellschaft, die jeweils einen einfachen Namen zwecks Unterscheidung der Objekte erhält, im vorliegenden Fall „Buchs 5“. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten und Abrechnung wird die einfache Gesellschaft ersatzlos aufgelöst.

In dieser Rechtsform konnten die beiden obgenannten Aktiengesellschaften als einfache Gesellschaft «Buchs 5» von Privateigentümern die Parzelle Kat.-Nr. 2524 an der Mülibachstrasse in Buchs erwerben. Die Nachbarparzellen Kat.-Nrn. 2521 und 2523 gehören der Gemeinde Buchs. Eine gemeinsame Planung und Bebauung dieser Landfläche ergäbe bessere und sinnvollere Konzepte. Insbesondere wäre es dank der Grösse nun möglich, die Gewerbe- von den Wohnbauten zu entflechten, was sicher für beide Nutzergruppen von Vorteil wäre (Immissionen, Erschliessung, Sicherheit, Besitzverhältnisse, etc.). Die Ersteller könnten sich das Gewerbe als kompaktes Hofgebäude und die Wohnungen als lockere, offene oder zusammenhängende, gegen Süden und Westen orientierte Bebauung in einem Park vorstellen.

Vertragsverhandlungen und Kaufvertrag

Der Gemeinderat hat konkrete Verkaufsverhandlungen mit der einfachen Gesellschaft «Buchs 5» geführt. Der Kaufvertrag wurde vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vorbereitet.

Finanzielle Auswirkungen

Bei einem Verkauf der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 fliessen der Gemeinde liquide Mittel von rund 7,9 Mio. Franken zu. Dieser Betrag wird dazu verwendet, zukünftige Investitionsprojekte zu finanzieren. Zudem rechnet der Gemeinderat aufgrund der neuen Wohnungen und des Gewerbes mit zusätzlichen Steuereinnahmen.

Weiteres Vorgehen

Sofern die Gemeindeversammlung einem Verkauf der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 zustimmt, wird der Kaufvertrag rechtsgültig unterzeichnet. Die Investoren würden danach mit der Realisierung des Konzeptes beginnen.

C. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat folgenden Antrag des Gemeinderates geprüft:

1. Dem Verkauf der Grundstücke Kat. Nrn. 2521 und 2523 mit einer Gesamtfläche von 6'242 m² wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, die entsprechenden Grundstücke der Politischen Gemeinde Buchs an die Investoren, einfache Gesellschaft «Buchs 5», zu veräussern.

Aufgrund der Prüfung des Antrages durch die Rechnungsprüfungskommission hält diese folgendes fest:

- Der Gemeinderat legte 2015 die Strategie für die gemeindeeigenen Liegenschaften/Grundstücke fest. In dieser hat er sich zum Ziel gesetzt, die Liegenschaften/Grundstücke besser zu bewirtschaften (z.B. Grundstücke im Baurecht abgeben) und nicht zu verkaufen.
- Aus finanzpolitischen Überlegungen ist der Verkauf der beiden Grundstücke weder notwendig noch sinnvoll.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Antrag des Gemeinderates abzulehnen.

Buchs ZH, 29. Oktober 2018

NAMENS DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident

Walter Meier

Der Aktuar

Thomas Broger

Notizen

Gemeinde Buchs ZH
Badenerstrasse 1
8107 Buchs ZH
Tel. 044 847 75 00
kanzlei@buchs-zh.ch
www.buchs-zh.ch