



Unterdorf 9, 9245 Oberbüren

Protokoll

der ordentlichen Bürgerversammlung der Politischen Gemeinde Oberbüren

Montag, 25. März 2019, 20.00 bis 20.40 Uhr
Mehrzweckhalle Rössliwis, Niederwil

Versammlungsleiter	Bommeli Alexander, Gemeindepräsident
Protokollführerin	Künzle Karina, Ratsschreiberin
Stimmzähler	Brülisauer Christian, Sandackerstrasse 33a, Oberbüren Eilinger Guido, Oberhusstrasse 15, Niederwil Schmid Hildegard, Unterfeld 1, Sonntal
Teilnehmerzahl	173 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger 5.62% von total 3'081 Stimmberechtigten; - davon Oberbüren 57, Niederwil 94, Sonntal 22 - davon 113 Männer und 60 Frauen PS: Vorgemeinde vom 14. März 2019: ca. 83 Teilnehmer

Einleitung

Gemeindepräsident Alexander Bommeli:

- begrüsst die Stimmbürger/innen zur ordentlichen Bürgerversammlung,
- teilt mit, dass im Anschluss an die Bürgerversammlung der Politischen Gemeinde Oberbüren die Bürgerversammlung der Wasserversorgung Oberbüren stattfindet,
- gibt die organisatorischen Mitteilungen bekannt (Publikation von Einladung / Traktandenliste, Verteilung Stimmausweise / Amtsrechnungen, aufgebote Stimmzähler, Protokollführerin),
- gibt die Traktandenliste bekannt, wobei keine Änderungen verlangt werden.

Traktandum 1

Vorlage der Jahresrechnungen 2018 sowie des Berichtes der Geschäftsprüfungskommission mit 1. Antrag

Ergänzende Hinweise von Gemeindepräsident Alexander Bommeli:

- die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 1'797'690.34 ab, budgetiert war ein Defizit von Fr. 320'000,
- der Ertragsüberschuss ist auf die Minderaufwände beim Finanzbedarf der Schulgemeinden (Fr. 417'000) sowie auf Mehreinnahmen im Bereich Steuern von rund Fr. 1'721'000 zurückzuführen,
- der Ertragsüberschuss 2018 soll für zusätzliche Abschreibungen verwendet werden:
 - Sanierung Oberbüerer-Niederwilerstrasse: Fr. 123'000
 - Ausbau Chäsiwis: Fr. 41'000
 - Sanierung: Himmelrich Fr. 483'000

Die restlichen Fr. 1'150'690.34 werden den kumulierten Ergebnissen der Vorjahre (Eigenkapital) zugewiesen,

- die Investitionen liegen mit Fr. 664'000 rund Fr. 661'000 unter dem Budget, da die Sanierung der Oberbüerer-Niederwilerstrasse und der Himmelrichstrasse sowie der Ausbau der Strasse Chäsiwis kostengünstiger abgeschlossen wurden. Zudem ist die Projektierung des Betriebs- und Gestaltungskonzept noch nicht abgeschlossen und mit dem Ausbau des Knotens Industrie Haslen konnte infolge von Verzögerungen bei der Baustelle der Dipl. Ing. Fust AG noch nicht begonnen werden,
- sämtliche Spezialfinanzierungen (Elektra, CATV-Anlage, Abwasser und Feuerwehr) weisen positive Abschlüsse aus,
- die Geschäftsprüfungskommission beantragt die Genehmigung der Rechnungen.

Keine Diskussion

Abstimmung Dem 1. Antrag der GPK:

„Die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde Oberbüren sowie der Elektra Oberbüren sei zu genehmigen.“

wird ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Traktandum 2

Vorlage von Budget und Steuerplan 2019 mit 2. Antrag der Geschäftsprüfungskommission

Ergänzende Hinweise von Gemeindepräsident Alexander Bommeli:

- die Gemeinde Oberbüren wendet seit 1. Januar 2019 das Rechnungsmodell für St. Galler Gemeinden (RMSG) an. Infolge dessen kann die Rechnung 2018 nicht direkt mit dem Budget 2019 verglichen werden. Im Geschäftsbericht 2018 mussten die beiden Bereiche deshalb anders dargestellt werden,
- im Budget 2019 rechnet der Gemeinderat mit einem Defizit von Fr. 458'000 und mit einem gleichbleibenden Steuerfuss von 105% sowie einem unveränderten Grundsteueransatz von 0.3%. Zudem sind im Budget 2019 Buchgewinne von Fr. 535'000 enthalten. Ohne diese Erträge würde das budgetierte Defizit rund 1 Mio. Franken betragen,
- das Budget 2019 ist geprägt von Mehraufwänden bei den Schulgemeinden (Fr. 638'000) sowie beim Strassenunterhalt (Fr. 268'000). Zudem ist bei den Handänderungssteuern (Fr. 524'000), bei den Steuern der natürlichen Personen (Fr. 506'000) und den Grundbuchgebühren (Fr. 105'000) mit Mindererträgen zu rechnen. Dem gegenüber stehen jedoch Mehrerträge bei den Beiträgen des Sonderlastenausgleichs (Fr. 220'000) sowie den Steuern der juristischen Personen (Fr. 172'000) und Minderaufwände bei der stationären Pflege (Fr. 284'000),
- für die Finanzplanungsperiode 2019 bis 2023 ist mit teilweise hohen Defiziten von rund Fr. 453'000 bis 915'000 zu rechnen. Das Eigenkapital wird sich dadurch um rund 3.353 Mio. Franken reduzieren,
- aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen (RMSG), der umfangreichen Steuergesetzrevisionen, welche zusätzliche Abzüge für Steuerpflichtige mit sich bringen, sowie der anstehenden Investitionen wurde auf eine erneute Steuerfussreduktion verzichtet,
- Investitionsrechnung: es wird mit folgenden Investitionen gerechnet:

Allgemeiner Haushalt

- | | |
|---------------|--|
| - Fr. 200'000 | Projektierung Sanierung Gemeindehaus |
| - Fr. 118'000 | Investitionsbeitrag Sanierung Schützenhaus |
| - Fr. 214'000 | Beitrag Knoten Einlenker Haslen |
| - Fr. 186'000 | Sanierung Billwilerstrasse |
| - Fr. 228'000 | Sanierung Schollrütistrasse |
| - Fr. 125'000 | Projektierung Strassenraumgestaltung Oberbüren |

Spezialfinanzierung Abwasser

- Fr. 415'000 Investitionsbeitrag an Abwasserverband Niederbüren
- Fr. 251'000 Meteorkanal Anschluss Zentrum Niederwil
- Fr. 170'000 Freispiegelleitung von der Pumpstation Industrie Haslen zur Pumpstation Rüteli
- Fr. 300'000 Anschlussbeiträge von privaten Haushalten

Elektra

- Fr. 300'000 Glasfaser, Projekt FTTC-B
 - Fr. 15'000 Anschlussbeiträge CATV
 - Fr. 300'000 Umsetzung Smart Power Management (SPM)
 - Fr. 100'000 Sanierung Trafostation Widenbach
 - Fr. 100'000 Sanierung Trafostation Oberfeld
 - Fr. 70'000 Anschlussbeiträge von privaten Haushalten
- Investitionsplanung: der Schwerpunkt wird in den nächsten Jahren wieder auf verschiedenen Strassensanierungen liegen. Nach den getätigten Investitionen gemäss Finanzplanung von 8.430 Mio. Franken ist nochmals mit einem Investitionsbedarf zu rechnen. Zudem sind in den kommenden Jahren Investitionen am Gemeindehaus, am Schützenhaus, in der Mehrzweckhalle Thurzelg sowie bei der Sana Fürstenland AG von total 2.986 Mio. Franken vorgesehen. Auch die geplanten Investitionen der drei Schulgemeinden von rund 5.30 Mio. Franken müssen berücksichtigt werden. Zudem stehen auch im Bereich Abwasser grössere Ausgaben an (Meteorwasser, Gewässerschutzmassnahmen, Investitionsbeiträge an den Abwasserverband Niederbüren).

Keine Diskussion

Abstimmung Dem 2. Antrag der GPK:

„Die Anträge des Rates über Budget und Steuerfuss für das Rechnungsjahr 2019 (Politische Gemeinde Oberbüren sowie Elektra Oberbüren) seien zu genehmigen.“

wird ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Traktandum 3

Gutachten und Antrag betreffend Verkauf Grundstück Nr. 744 - Ehemalige Käserei Obere Hütte

Ergänzende Hinweise von Gemeindepräsident Alexander Bommeli:

- im Jahr 2016 wurde das Grundstück Nr. 744 erworben. Bereits zu Beginn war für den Gemeinderat klar, dass die Gemeinde nicht als Bauherrin auftreten wird. Infolge dessen wurde im Herbst 2016 mit der Genossenschaft Pro Niederwil und einem externen Ortsplanungsbüro mit einer Arealentwicklung gestartet. Dabei wurden verschiedene Varianten erarbeitet,
- im Juni 2018 hat die Genossenschaft Pro Niederwil an ihrer Genossenschafterversammlung entschieden, auf eine Realisierung der Überbauung Käserei Obere Hütte zu verzichten,
- daraufhin wurde das Grundstück im Sommer 2018 mit folgenden Kriterien öffentlich ausgeschrieben:
 - Realisierung von altersgerechten Mietwohnungen
 - Miteinbezug der bereits erstellten Projektunterlagen
 - Bevorzugung einheimischer Investoren
- nach Prüfung der eingereichten Bewerbungen überzeugte schlussendlich diejenige der Wissmann Immobilien AG, Flawil. Diese Firma wird durch den einheimischen Patrik Wissmann und seinen Bruder Thomas Wissmann geführt,

- die Wissmann Immobilien AG verpflichtet sich, die bestehenden Projektunterlagen zu berücksichtigen und altersgerechten Mietwohnungen zu erstellen. Für die Umsetzung der vorgesehenen Variante ist ein Sondernutzungsplan notwendig, welcher in Zusammenarbeit mit der Wissmann Immobilien AG durch den Gemeinderat erlassen wird,
- der ursprüngliche Kaufpreis für das Grundstück Nr. 744 betrug 1.1 Mio. Franken. Grundsätzlich soll durch den Weiterverkauf kein Gewinn erzielt werden. Allerdings sollen die angefallenen Planungskosten weiterverrechnet werden. Somit ergibt sich ein Verkaufspreis von 1.2 Mio. Franken. Üblicherweise wird bei einem Liegenschaftsverkauf ein Rückkaufsrecht von vier Jahren zu Gunsten der Politischen Gemeinde im Kaufvertrag aufgenommen bzw. im Grundbuch eingetragen.

David Schefer, Oberbüren meldet sich zu Wort und hält fest:

- vor drei Jahren sei das Grundstück Nr. 744 erworben worden. Nun soll es wieder verkauft werden. Dabei entstehe im besten Fall ein Null-Summen-Spiel, wobei die Aufwendungen der Gemeinde wahrscheinlich nicht vollumfänglich berücksichtigt worden seien. Das töne nicht nach einem guten Geschäft bei einem Markt mit steigenden Immobilienpreisen,
- die Gemeinde verkaufe seit Jahren bekanntlich viel Land und lebe somit gewissermassen von der Substanz und profitiere nach jedem Verkauf nicht mehr von den zukünftigen Wertsteigerungen auf diesen Immobilien,
- ein weiterer Punkt sei, dass der Verkaufserlös des Baulands nicht gewinnbringend angelegt werden könne. Das Geld liege zu 0% auf einem Konto. Es gäbe Alternativen, wie zum Beispiel das Land als Baurecht abzugeben. So könnte ein Baurechtszins erzielt und nach Ablauf des Baurechts von der Wertsteigerung dieses Baulands profitiert werden,
- er sei nicht grundsätzlich gegen einen Verkauf. Allerdings empfehle er, den Antrag abzulehnen und dann erneut zu behandeln, wenn der Gemeinderat die genannten Argumente berücksichtigt und in einer Immobilienstrategie festgehalten habe, wie künftig mit bestehenden Reserven umgegangen werden soll und wie, anstatt das Geld zu 0% Ertrag herumliegen zu lassen, der Gemeindehaushalt von einem Baurechtszins profitieren könne. Zudem habe man die Hand darauf nach einem Ablauf des Baurechts.

→ Antwort Gemeindepräsident Alexander Bommeli:

- der Verkauf der Liegenschaft sei kein Verlust-Geschäft. Die Planungskosten werden grosszügig gedeckt,
- die Möglichkeit eines Baurechts wurde mit der Genossenschaft Pro Niederwil besprochen. Dieses wurde jedoch abgelehnt. Auch der Investor hat das Baurecht nicht begrüsst, dieser möchte die Liegenschaft erwerben. Die Strategie des Gemeinderats lautet deshalb, das Grundstück zu verkaufen und nicht im Baurecht abzugeben,
- es ist korrekt, dass die Rendite für eine Obligation bei der Bank im 0%-Bereich liegt. Der Gemeinderat ist aber nach wie vor vom Verkauf überzeugt.

Abstimmung Der Antrag

„Dem Verkauf der ehemaligen Käserei Obere Hütte in Niederwil (Gst. 744) an die Wissmann Immobilien AG, Flawil zum Preis von Fr. 1'200'000.00 (abzüglich Grundbuchkosten / Handänderungssteuern) wird zugestimmt.“

wird mit einzelnen Gegenstimmen angenommen.

Traktandum 4

Allgemeine Umfrage

- Gemeindepräsident Alexander Bommeli informiert über den Stand des Kiesabbauprojekts Sonnenberg, Niederwil:
 - beim Kiesabbaugesuch der Holcim Kies und Beton AG handelt es sich um ein privates Projekt und nicht um ein Projekt der Politischen Gemeinde,
 - infolge des neuen Planungs- und Baugesetzes musste der Kanton seine Verfahren überarbeiten. Dies hat längere Zeit gedauert, weshalb das weitere Vorgehen erst im Sommer 2018 feststand. Die Holcim Kies und Beton AG konnte deshalb ihr Gesuch erst zu diesem Zeitpunkt vervollständigen,
 - die Prüfung der Gesuchsunterlagen durch den Gemeinderat im Oktober 2018 ergab, dass das Gesuch nach wie vor nicht vollständig war. Es wurde eine weitere Nachfrist gewährt. Mittlerweile hat die Holcim Kies und Beton AG die Unterlagen überarbeitet. Aktuell läuft bis 28. März 2019 die öffentliche Auflage des Kiesabbaugesuchs. Momentan haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, eine Einsprache einzureichen,
 - materiell wurde das Projekt noch nicht im Detail geprüft. Diese Prüfung durch den Gemeinderat wird erst nach Ablauf der öffentlichen Auflage unter Berücksichtigung von allfälligen Einsprachen vorgenommen. Anschliessend wird eine Stellungnahme zuhanden des Kantons über die Bewilligungsfähigkeit abgegeben. Daraufhin werden die kantonalen Amtsstellen das Gesuch prüfen, Verfügungen in ihren Zuständigkeitsbereichen erlassen und verbindliche Stellungnahmen an die Gemeinde zustellen. Die Gemeinde wird zu diesem Zeitpunkt einen Entscheid über das Gesuch bzw. allfällige Einsprachen fällen und die Unterlagen an den Kanton zurückgeben. Erst nachdem der Kanton eine mögliche Genehmigung ausgestellt hat, wird der Entscheid über das Projekt und eventuelle Einsprachen eröffnet,
 - der Gemeinderat ist nicht erfreut über das Kiesabbauprojekt. Die Gesuchstellerin hat aber das Recht auf ein ordentlich durchgeführtes Verfahren. Zudem ist der Gemeinderat verpflichtet, das Gesuch öffentlich aufzulegen,
 - es kann nicht gesagt werden, wie sich das Verfahren entwickeln bzw. wie viel Zeit das Bewilligungsverfahren in Anspruch nehmen wird. Selbstverständlich setzt sich der Gemeinderat aber bei der Beurteilung der Projekte weiterhin für die Interessen der Bevölkerung ein.
- Gemeindepräsident Alexander Bommeli berichtet zudem über den Stand der Aushubdeponien:
 - bestehende Aushubdeponie Ruetwis, Niederwil: im Oktober 2017 wurde der ARGE Brunner Umweltservice AG, Flawil und der Heinz Kaiser AG, Oberbüren die Bewilligung für die Aushubdeponie Ruetwis erteilt. Der Kanton hat seine Bewilligung am 5. April 2018 gegeben, woraufhin am 1. Juni 2018 der offizielle Betriebsstart erfolgte. Der Betrieb läuft gut. Die Begleitgruppe, welche aus Vertretern der Bauherrschaft, Anstössern, dem Kanton sowie der Gemeinde besteht, hat sich im Jahr 2018 bereits zweimal getroffen,
 - geplante Aushubdeponien Thurhof, Sonnental, Degenau und Nutzenbuech, Niederwil sowie Radmoos, Gossau: damit eine Deponie bewilligt werden kann, muss der Standort im kantonalen Richtplan festgelegt sein. Trotz des Protestes des Gemeinderats hat der Kanton den Standort Radmoos (auf dem Gemeindegebiet von Gossau) im kantonalen Richtplan aufgenommen. Auch die Standorte Degenau und Nutzenbuech stehen kurz vor diesem Eintrag. Zudem laufen Abklärungen für einen Richtplaneintrag des Standorts Thurhof.

Die Allgemeine Umfrage wird weiter nicht genutzt.

Es sind keine Einsprachen wegen Verfahrensmängeln oder anderen Rechtsverletzungen erhoben worden.

Gemeindepräsident Alexander Bommeli weist darauf hin, dass das Protokoll der ordentlichen Bürgerversammlung der Politischen Gemeinde ab Dienstag, 9. April bis Montag, 22. April 2019 (während 14 Tagen) auf der Ratskanzlei öffentlich aufliegt.

Um 20.40 Uhr schliesst Gemeindepräsident Alexander Bommeli die ordentliche Bürgerversammlung und

- ☛ bedankt sich bei den drei Stimmzählern für ihr Mitwirken an der heutigen Versammlung,
- ☛ bedankt sich bei seinen Kolleginnen und Kollegen vom Gemeinderat, der Verwaltung und der Geschäftsprüfungskommission für die angenehme Zusammenarbeit,
- ☛ kündigt an, dass nun die Bürgerversammlung der Wasserversorgung Oberbüren stattfindet und anschliessend wie gewohnt ein Apéro ausgeschrieben wird (offeriert von der Wasserversorgung Oberbüren).

Oberbüren, 26. März 2019

Der Versammlungsleiter

Die Protokollführerin

Alexander Bommeli
Gemeindepräsident

Karina Künzle
Ratsschreiberin