

Einladung zur Gemeindeversammlung **Dienstag, 16. Mai 2017, 19.30 Uhr, im Gemeindesaal**

TRAKTANDEN

- 1. Kenntnisnahme Jahresbericht 2016**
- 2. Genehmigung der Gemeinderechnungen 2016**
 - a. Verwaltungsrechnung der Einwohnergemeinde Ballwil
Laufende Rechnung, Investitionsrechnung, Bestandesrechnung
 - b. Rechnung Gemeindekieswerk inklusive Beschlussfassung über die Verwendung des Ertragsüberschusses
- 3. Kauf von Grundeigentum im Rahmen Umsetzung der Anlagestrategie**
 - a. **Genehmigung Kaufvertrag** mit Miteigentümerinnen Estermann-Gehrig Anna Marie, Luzern, Bergen-Gehrig Monika, Sarnen, Moos-Gehrig Helena, Ballwil und Gehrig Elisabeth, Muri
Kauf Grundstück Nr. 28, Abtwilstrasse 8 und 10, für CHF 5'300'000.00
 - b. **Genehmigung Kaufvertrag** mit Post Immobilien AG, Bern
Kauf Grundstück Nr. 451, Bahnhofstrasse 4 (Post), für CHF 760'000.00
- 4. Beschlussfassung über einen Sonderkredit von CHF 926'000.00 für die Verbesserung der Schulinfrastruktur in den Schulhäusern 1954 und 1968**
- 5. Verschiedenes** (ohne Beschlussfassung)

Stimmberechtigt ist, wer seit dem 11. Mai 2017 in der Gemeinde Ballwil gesetzlich geregelten Wohnsitz hat und stimmfähig ist.

Botschaft, Aktenauflage

In jede Haushaltung wird eine Kurzbotschaft versandt. Allfällige weitere Akten liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

6275 Ballwil, 11. April 2017

GEMEINDERAT BALLWIL

Parteiversammlungen

Die Parteiversammlungen zur Vorbesprechung der Gemeindeversammlung finden statt:

- CVP Dienstag, 2. Mai 2017, 20.00 Uhr, Restaurant Sternen, Ballwil
- FDP Mittwoch, 3. Mai 2017, 20.00 Uhr, Restaurant Sonne, Ballwil
- SVP Mittwoch, 3. Mai 2017, 19.30 Uhr, Restaurant Sternen, Ballwil

Weitere Informationen

Details zu den Traktanden können auf der Gemeindeverwaltung bezogen oder im Internet unter **www.ballwil.ch** (Politik / Gemeindeversammlung) eingesehen werden.

TRAKTANDUM 1 Kenntnisnahme Jahresbericht 2016

Der Gemeinderat hatte sich folgende Ziele für das Jahr 2016 gesteckt und diese wurden wie folgt erreicht:

1. Die Machbarkeitsstudie „Dorfzentrum“ ist abgeschlossen und der nächste Planungsschritt liegt zur Beschlussfassung vor. - *erfüllt*
2. Die Ergebnisse der Nutzungsstudie „Parkplatz Gemeindesaal“ liegen vor und werden gegebenenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt - *nicht erfüllt*
3. Die Ergebnisse aus der Überarbeitung der Ortsplanung (Bau- und Zonenreglement und Zonenplan) liegen zur öffentlichen Auflage bereit. - *teilweise erfüllt*
4. Die Legislaturplanung 2016 – 2020 ist ausgearbeitet. - *erfüllt*
5. Über die Sicherstellung weiterer Abbaurechte für das Kieswerk herrscht Klarheit. - *nicht erfüllt*

TRAKTANDUM 2 Genehmigung der Gemeinderechnungen 2016

Laufende Rechnung

Laufende Rechnung Funktionale Gliederung	Rechnung 2016		Voranschlag 2016		Rechnung 2015	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung	1'421'773.43	501'955.72	1'359'850	463'900	1'388'727.74	421'072.39
1 Öffentliche Sicherheit	343'879.35	216'440.70	340'170	177'200	392'623.90	182'050.60
2 Bildung	6'233'166.58	2'097'464.50	6'358'870	2'101'650	6'044'572.58	2'108'195.55
3 Kultur, Freizeit	79'075.90	1'215.00	77'520	400	69'293.95	350.00
4 Gesundheit	487'617.56	1'406.30	495'900	1'600	393'168.40	19'654.57
5 Soziale Wohlfahrt	1'813'429.25	145'699.90	1'855'400	128'100	1'792'261.65	136'604.30
6 Verkehr	469'606.70	191'298.40	470'880	179'000	488'079.76	184'600.25
7 Umwelt, Raumordnung	828'161.59	771'384.24	894'900	810'300	996'418.90	914'397.70
8 Volkswirtschaft	279'351.14	670'882.68	245'150	805'200	247'447.90	365'394.02
9 Finanzen, Steuern	778'546.58	7'663'331.28	841'880	7'366'820	816'873.15	8'079'372.51
Gewinn / Verlust		473'529.36		906'350		217'776.04
Total	12'734'608.08	12'734'608.08	12'940'520	12'940'520	12'629'467.93	12'629'467.93

Das Ergebnis beträgt **minus CHF 473'529.36**. Dieses fällt um rund CHF 433'000.00 besser aus, als im Voranschlag 2016 vorgesehen. Der Gemeinderat kann feststellen, dass die Führung des Finanzhaushaltes nach den Leitlinien der bestehenden Finanzstrategie die erhoffte Wirkung zeigt und sich die finanzielle Lage verbessert. Die stetige qualitative Entwicklung der ordentlichen Steuererträge des laufenden Jahres ist dabei erfreulich. Wesentliche Aufwandsteigerungen mussten im Rechnungsjahr 2016 gegenüber dem Vorjahr in der Bildung und in der Gesundheit verzeichnet werden, wobei jedoch in beiden Dienststellen die jeweiligen Budgetvorgaben eingehalten, resp. unterschritten wurden. Das Ergebnis beinhaltet eine gegenüber dem Voranschlag 2016 um rund CHF 226'000.00 reduzierte Entnahme aus dem Kieswerk. Das Eigenkapital hat nach Verrechnung des Aufwandüberschusses einen Bestand von CHF 7'426'829.67.

Investitionsrechnung

Investitionsrechnung Funktionale Gliederung	Rechnung 2016		Voranschlag 2016		Rechnung 2015	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 Allgemeine Verwaltung	79'839.85	0	75'000	0	0	0
1 Öffentliche Sicherheit	0	0	0	0	0	0
2 Bildung	0	0	0	0	0	0
3 Kultur, Freizeit	0	0	0	0	0	0
6 Verkehr	104'675.05	0	0	0	0	0
7 Umwelt, Raumordnung	313'937.40	34'282.70	398'000	35'500	319'615.25	142'454.09
8 Volkswirtschaft	0	0	0	0	0	0
Total	498'452.30	34'282.70	473'000	35'500	319'615.25	142'454.09
Nettoinvestition		464'169.60		437'500		177'161.16

Rechnung Gemeindegieswerk

Laufende Rechnung Funktionale Gliederung	Rechnung 2016		Voranschlag 2016		Rechnung 2015	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
4 Betriebsaufwand	1'452'908.84	0	1'633'850	0	2'353'729.44	0
5 Interne Verrechnungen und Ablieferungen	280'000.00	1'798.75	445'000	54'000	0	39'600.70
6 Betriebsertrag	48'971.04	2'486'439.55	34'000	2'993'500	14'869.42	3'551'019.95
7 Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	75'763.75	32'553.80	102'000	43'150	123'742.85	43'315.39
Gewinn / Verlust	663'148.47		875'800		1'141'594.33	
Total	2'520'792.10	2'520'792.10	3'090'650	3'090'650	3'633'936.04	3'633'936.04

Die Rechnung schliesst, nach Ablieferungen an die Einwohnergemeinde, mit einem Ertragsüberschuss in der Höhe von CHF 663'148.47 ab. Im Voranschlag war ein Reingewinn von CHF 875'800.00 vorgesehen. Der Rechnungsüberschuss ist somit um rund CHF 212'000.00 tiefer als budgetiert. Das Eigenkapital inklusive Berücksichtigung des Ertragsüberschusses des Jahres 2016 beträgt neu CHF 11'736'402.42. Das schlechtere Ergebnis ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Einstellung der Deponieannahme Anfang Jahr
- Umlegung des Kiesförderbandes
- umfangreiche Abdeckungsarbeiten

Bericht der Rechnungskommission zu den Traktanden 1 und 2

Die Rechnungskommission hat die Unterlagen zu den Traktanden 1 und 2 beurteilt, die Jahresrechnungen und Abrechnungen geprüft und für richtig befunden sowie die notwendigen Berichte erstellt. Sie empfiehlt, die Anträge des Gemeinderates zu genehmigen.

TRAKTANDUM 3

Kauf von Grundeigentum im Rahmen Umsetzung der Anlagestrategie

Die Stimmberechtigten haben im Kieswerkreglement den Gemeinderat beauftragt, Reserven für künftige Generationen nachhaltig anzulegen. Damit sollen Vermögenswerte geschaffen werden, aus welchen auch in Zukunft Ablieferungen als Gewinnausschüttung möglich werden, selbst wenn die Kiesreserven einmal erschöpft sein sollten.

Eine Arbeitsgruppe mit Fachleuten aus Ballwil hat im Auftrag des Gemeinderates die Erarbeitung einer Anlagestrategie an die Hand genommen. Als ein erstes Ergebnis empfiehlt sie aktuell Immobilien als geeignetste Anlagemöglichkeit. Werterhaltung wie auch Ertragsaussichten können als am verlässlichsten eingeschätzt werden. Nun bietet sich dem Gemeinderat die Chance zum Erwerb von zwei Grundstücken. Die Kaufpreise wurden durch die Gewerbe Treuhand AG, Luzern, plausibilisiert.

TRAKTANDUM 3.A.

Genehmigung Kaufvertrag mit Miteigentümerinnen Estermann-Gehrig Anna Marie, Bergen-Gehrig Monika, Moos-Gehrig Helena und Gehrig Elisabeth Kauf Grundstück Nr. 28, Abwilstrasse 8 und 10, für CHF 5'300'000.00

Mit dem Kauf des Grundstückes Nr. 28 mit den beiden Häusern Abwilstrasse 8 und 10 (vierzehn Wohnungen mit je 6 3-1/2 und 4-1/2 sowie 2 Attikawohnungen) und einer Autoeinstellhalle mit sechzehn Plätzen bietet sich für die Gemeinde die Möglichkeit der Investition in eine Renditeimmobilie mit Zukunftspotential. Wir beurteilen den Kauf als Chance, die wir packen wollen. Als Kaufpreis konnte der Betrag von CHF 5'300'000.00 ausgehandelt werden, obwohl der Verkäuferschaft höhere Angebote vorlagen. Die Verkäuferschaft hat als Zeichen ihrer familiären Verbundenheit mit Ballwil darauf verzichtet, das für sie lukrativste Angebot auszuwählen und der Einwohnergemeinde Ballwil den Vorrang gelassen.

In der Renditeberechnung wurde eine jährliche Einlage in einen Unterhaltsfonds und die Sanierung von Wohnungen bei Mieterwechsel berücksichtigt. Gleichzeitig wurde ein Leerstandrisiko, Kosten für die Immobilienverwaltung sowie für Fremdkapital berücksichtigt. Es kann eine Bruttorendite von 3.9 %, resp. eine Nettorendite von 2.1 % erzielt werden.

TRAKTANDUM 3.B.

Genehmigung Kaufvertrag mit Post Immobilien AG, Bern Kauf Grundstück Nr. 451, Bahnhofstrasse 4 (Post), für CHF 760'000.00

Der Gemeinderat hat sich im Rahmen der Diskussionen über die Schliessung der Poststelle Ballwil mit den Verantwortlichen der schweizerischen Post nach der Zukunft des Postgebäudes erkundigt. Obwohl die Post normalerweise ihre Grundstücke auf dem freien Markt veräussert, hat sie sich bereit erklärt, dieses zum Richtpreis gemäss Schätzung ihrer Immobilienabteilung von CHF 760'000.00 direkt der Gemeinde zu veräussern. Auch diese Chance, die sich nun zufällig gleichzeitig mit dem Angebot in der Abwilstrasse bietet, will der Gemeinderat nicht ungenutzt vorbeiziehen lassen. Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um eine Entwicklungsimmoblie. Neben Mietzinseinnahmen (4 ½-Zimmerwohnung und Gewerberäumlichkeiten) kann die Gemeinde durch einen Erwerb dieser Immobilie sicherstellen, dass sie bei einer künftigen weiteren Entwicklung des Dorfkerns im Bereich Bahnhof als Grundeigentümerin direkt mitwirken kann.

TRAKTANDUM 4

Beschlussfassung über einen Sonderkredit von CHF 926'000.00 für die Verbesserung der Schulinfrastruktur in den Schulhäusern 1954 und 1968

Der Gemeinderat hat zur Abklärung der aufgrund neuer schulischer Anforderungen notwendigen Verbesserung der Schulinfrastruktur eine zweiphasige Arbeitsgruppe eingesetzt. In der ersten Phase ging es darum, die räumlichen und technischen Voraussetzungen der notwendigen Investitionen zu definieren und in der zweiten Phase die konkrete Umsetzung zu planen.

Gesellschaftliche Entwicklungen, bildungspolitische Forderungen, neuere pädagogische Erkenntnisse der letzten Jahre sowie die Einführung des Lehrplans 21 erfordern einerseits eine Anpassung im inhaltlichen und methodischen Bereich in der Unterrichtsentwicklung, welche die Schule bereits seit längerer Zeit gezielt anstrebt, als auch bezüglich der Schulraumgestaltung. Daher ist es wichtig, dass die räumlichen Gegebenheiten und die technische Ausrüstung in den Trakten 54 und 68 angepasst werden, damit die Mittelstufe 1 und Mittelstufe 2 über ähnliche Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Unterrichts verfügen wie die Kindergärten und die Unterstufe. Die Kosten stellen sich wie folgt dar:

Investition

Umbau Schulräume in den Schulhäusern 54 + 68 entsprechend der Schulraumentwicklung – Baukosten	CHF 477'500.00	
Honorare und Baunebenkosten	CHF 100'500.00	
Einrichtungen Schule entsprechend LP21	<u>CHF 203'000.00</u>	CHF 781'000.00

Unterhalt

Schulhaus allgemein	CHF 131'000.00	
Honorare und Baunebenkosten	<u>CHF 14'000.00</u>	<u>CHF 145'000.00</u>

Sonderkredit Total (inkl. MwSt)		<u>CHF 926'000.00</u>
--	--	-----------------------

Bericht der Rechnungskommission zu den Traktanden 3 und 4

Die Rechnungskommission hat die Unterlagen zu den Traktanden 3 und 4 beurteilt und für richtig befunden, sowie die notwendigen Berichte erstellt. Sie empfiehlt, die Anträge des Gemeinderates zu genehmigen.