

# gemeindearlesheim

## Erläuterungen zur Gemeindeversammlung

**Donnerstag, 22. November 2018, 19.30 Uhr**

Aula der Gerenmattschulen

### Traktanden

- 1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2018**
- 2 – Ermächtigung zum Liegenschaftstausch mit der Edith Maryon AG**
- 3 – Budget 2019**
- 4 – Finanzplan 2019–2023**
- 5 – Diverses**

Arlesheim, 27. September 2018

Der Gemeindepräsident  
Markus Eigenmann

Der Leiter Gemeindeverwaltung  
Thomas Rudin

### Beilagen:

- > Booklet Budget 2019 / Finanzplan 2019–2023

Zusätzliche Unterlagen einsehbar unter: [www.arlesheim.ch/Politik/Gemeindeversammlung/Einladungen](http://www.arlesheim.ch/Politik/Gemeindeversammlung/Einladungen)

- > Detail Budget 2019



# Ermächtigung zum Liegenschaftstausch mit der Edith Maryon AG

Verkauf Parzelle Nr. 442 «Ziegelackerweg» sowie Wohnhaus mit Anteil Garten «Obere Gasse 2, 4, 6» (Teilfläche Parzelle Nr. 80) / Kauf der Parzellen Nrn. 614 und 615 «Stollenrain 15 und 17»

## Beschluss

### Ausgangslage

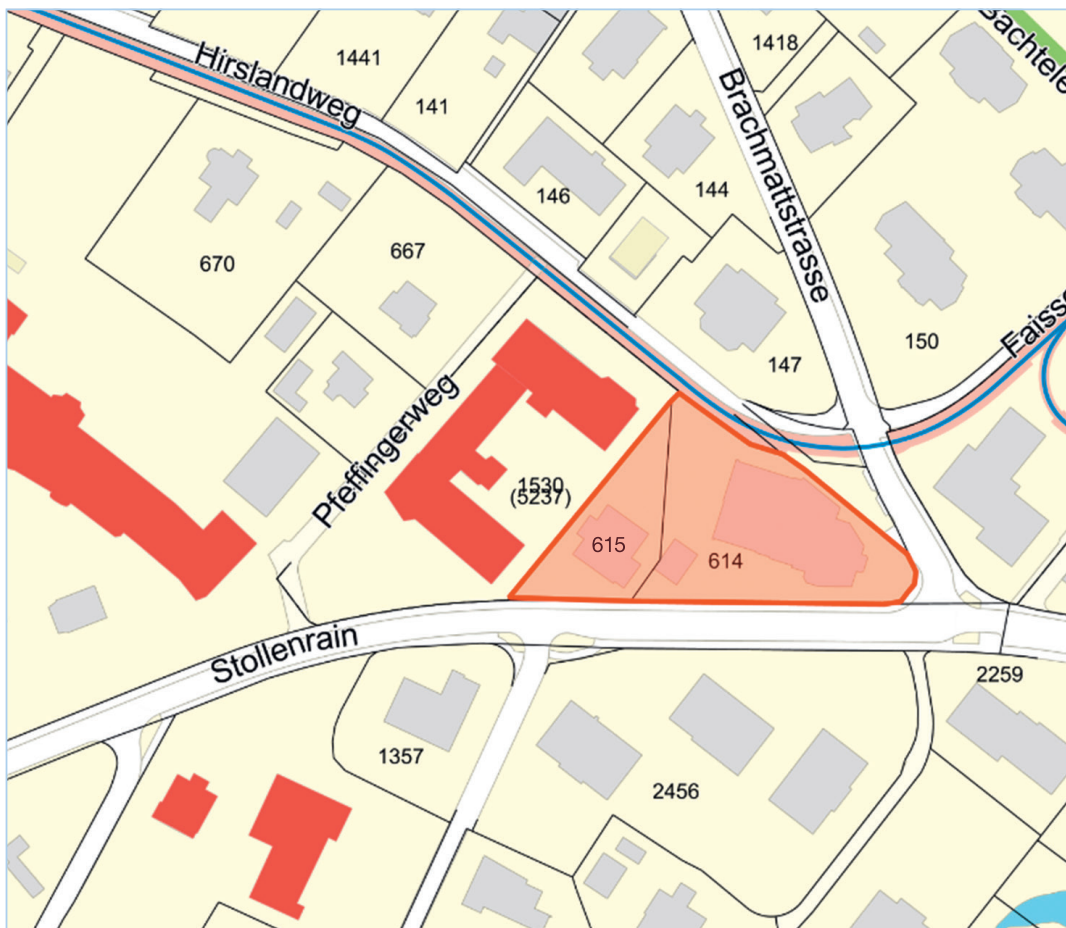
Zur Sicherstellung der Realisierung des Gemeindesaals verhandelte die Gemeinde mit der Edith Maryon AG (EM AG) über einen Baurechtsvertrag betreffend die Parzellen am Stollenrain 15 und 17 (Parzellen Nrn. 614 und 615).

Die Umsetzung wurde mit diversen Absichtserklärungen zwischen der EM AG und der Gemeinde gesichert.

Am 29. März 2017 verabschiedete die Gemeindeversammlung in einem nächsten Schritt den Quartierplan Stollenrain Ost, der die Grundlagen für den Bau eines Kultursaals mit Mantelnutzung ermöglicht.

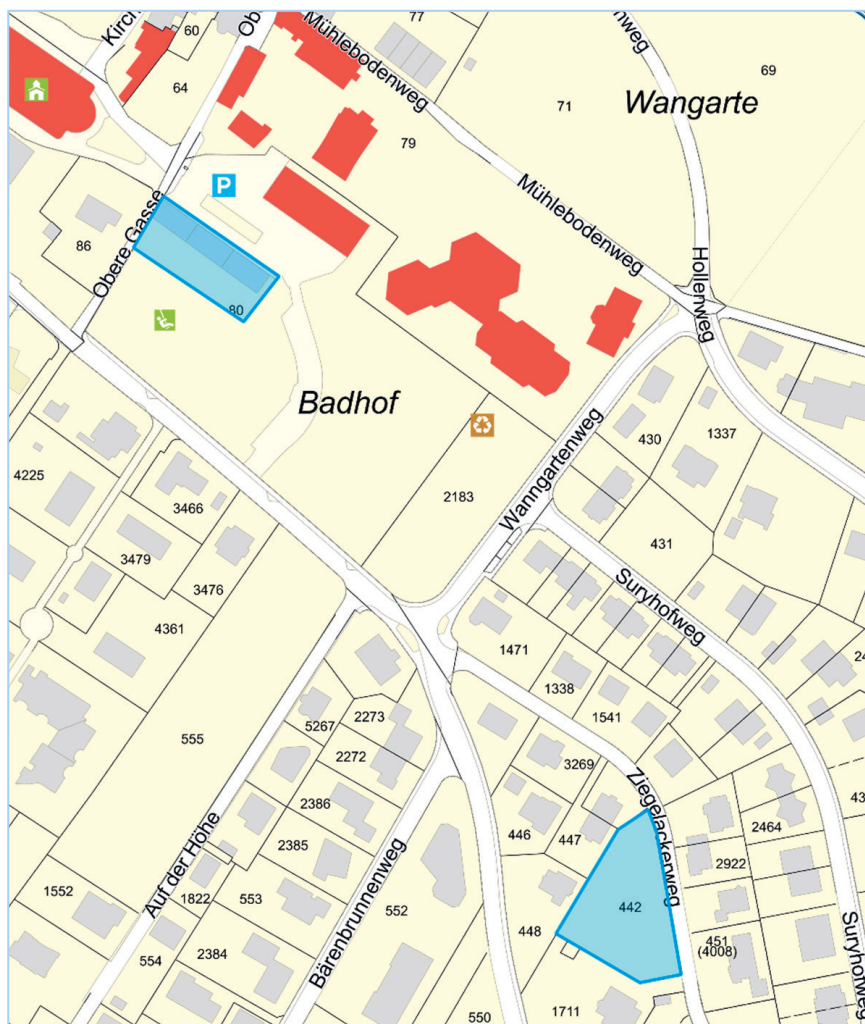
In der Folge fanden Gespräche zwischen der EM AG und der Gemeinde statt, um Alternativen zu einer Baurechtslösung zu evaluieren. Die beiden Parteien kamen überein, dass ein Landverkauf und ein damit verbundener Landkauf für beide Seiten die beste Lösung ist.

Der Gemeinderat schlug als Gegengeschäft für den Kauf der Parzellen Stollenrain 15 / 17 (Parzellen Nrn. 614 und 615; Eigentümerin EM AG) den Verkauf der Parzelle «Ziegelackerweg» (Parzelle Nr. 442; Eigentümerin Gemeinde) sowie das Wohnhaus Badhof «Obere Gasse 2, 4, 6» (Teilfläche Parzelle Nr. 80, mit Gartenanteil, Eigentümerin Gemeinde) vor.



**Abb. 1**  
Parzellen Nrn. 614 und 615,  
Stollenrain 15 / 17  
(orange eingefärbt)  
Eigentümerin EM AG

**Abb. 2:**  
 Parzelle Nr. 442  
 Ziegelackerweg und  
 Teilparzelle Nr. 80  
 Badhof mit Gartenanteil  
 (beide blau eingefärbt)  
 Eigentümerin Gemeinde



Ein durch die beiden Parteien beauftragter Schätzer bewertete die Parzellen nach einheitlichen Kriterien. Darauf basierend wurden folgende Kauf-/Verkaufspreise verhandelt:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Kauf</b> Liegenschaft Stollenrain 15 / 17, Parz. Nrn. 614 und 615<br>Fläche: 2669 m <sup>2</sup> , (Landpreis CHF 1971.00 / m <sup>2</sup> ) | <b>CHF 5 260 000.00</b> |
| <b>Verkauf</b> Obere Gasse 2, 4, 6, Teilparz. Nr. 80<br>Fläche: ca. 1545 m <sup>2</sup>   | CHF 2 550 000.00        |
| <b>Verkauf</b> Ziegelackerweg, Parz. Nr. 442<br>Fläche: 1616 m <sup>2</sup> , (Landpreis CHF 1318.00 / m <sup>2</sup> )                         | CHF 2 130 000.00        |
| <b>Total Kaufkosten Edith Maryon AG</b>   | <b>CHF 4 680 000.00</b> |
| Differenz zu Lasten der Gemeinde  | CHF 580 000.00          |

Aufgrund der geplanten Realisierung des neuen Gemeindesaals auf der Liegenschaft am Stollenrain gewährte die EM AG einen Abschlag von 10 % bzw. CHF 585 000.00 auf den vom Schätzer ermittelten Landwert. Beim Wohnhaus Obere Gasse 2, 4, 6 hat der Schätzer aufgrund der weit unter dem Marktwert liegenden Mietzinsen einen Abschlag von CHF 380 000.00 eingerechnet.

Allfällige Mehrkosten für die Entsorgung von mit Abfällen belastetem Aushub oder mit Schadstoffen belasteten Gebäudeteilen sind in den verhandelten Kauf-/Verkaufspreisen nicht berücksichtigt. Sie sollen von der jeweiligen veräussernden Partei getragen werden. Die diesbezüglichen Modalitäten werden in den Kauf-/Verkaufsverträgen geregelt.

Die Parzelle am Ziegelackerweg ist für die Gemeinde nicht von strategischer Bedeutung. Die Teilparzelle Badhof (Wohnhaus mit 9 Wohnungen und Garten) soll unter folgenden Bedingungen verkauft werden:

*Die Edith Maryon AG verpflichtet sich, die Mietzinse für die bestehenden Mietparteien der Wohnungen an der Oberen Gasse 2, 4, 6 in den nächsten 12 Jahren ab Verkaufsdatum nicht zu erhöhen und beabsichtigt, an diesem Standort weiterhin erschwinglichen Wohnraum in Arlesheim anzubieten. Der Gesamtmiettertrag der Wohnungen an der Oberen Gasse 2, 4, 6 über die nächsten 12 Jahre darf den in der Liegenschaftsbewertung ausgewiesenen aktuellen Wert nicht übersteigen. Mietzinsanpassungen infolge Veränderungen des Referenzzinssatzes bleiben vorbehalten. Damit bleibt am Badhof weiterhin günstiger Wohnraum vorhanden.*

Langfristig ist das Landabtauschgeschäft für die Gemeinde strategisch sinnvoll. In der Wohnraumstrategie hat der Gemeinderat festgelegt, dass die Gemeinde nicht als Vermieterin von reinen Wohnbauten agieren soll und entsprechende Liegenschaften abzugeben sind. Die Veräusserung des Wohnhauses Obere Gasse 2, 4, 6 an die EM AG ist als nachhaltig zu bezeichnen, da das entsprechende Grundstück der Spekulation entzogen bleibt und die sozialverträgliche Nutzung ein Ziel der Edith Maryon Stiftung ist. Das Gebäude ist geschützt und kann somit auch bei einer Neubepanung des Badhofareals nicht verändert werden. Im Gegenzug liegen die neu zu erwerbenden Parzellen am Stollenrain zentraler und sind langfristig besser für gemeindeeigene Aufgaben geeignet. Um einen theoretisch möglichen, ungewollten Weiterverkauf der (Teil-)Parzellen am Stollenrain und im Badhof an Dritte zu verhindern, haben sich die Parteien für diese Parzellen gegenseitig ein Vorkaufsrecht zugesichert.

Als Alternative zum beschriebenen Kauf- und Verkaufsgeschäft könnte weiterhin ein Baurecht am Stollenrain angestrebt werden. Das bereits vor einiger Zeit erhaltene Angebot der EM AG sah einen anfänglichen Baurechtszins von CHF 160 000.00 pro Jahr vor. Dieser basiert noch auf einem Landpreis von CHF 1874.00 / m<sup>2</sup> und würde vermutlich mit den Erkenntnissen aus der neuen Landpreisschätzung aktualisiert. Bei einer Abparzellierung für die Mantelnutzung dürfte die Parzellengrösse für den Gemeindesaal etwa 1470 m<sup>2</sup> betragen, was einem jährlichen Baurechtszins von mindestens CHF 90 000.00 entspricht. Die EM AG hat in ihrem Angebot für ein Baurecht zur Bedingung gemacht, dass nur die Gemeinde Baurechtspartnerin würde. Die Gemeinde erhielte das Recht, ein Unterbaurecht abzuschliessen, jedoch würde sie für dieses gegenüber der EM AG haften. Für die Suche nach einem Investor für das Wohn- und Dienstleistungsgebäude wäre diese Konstellation nicht vorteilhaft.

Der Gemeinderat bevorzugt deshalb den Verkauf der Parzelle Nr. 442 und der Teilparzelle Nr. 80 und im Gegenzug den Kauf der Parzellen Nrn. 614 und 615.

## **Fazit**

- Die Parzelle am Ziegelackerweg hat für die Gemeinde keine strategische Bedeutung.
- Das Wohnhaus Obere Gasse 2, 4, 6 ist geschützt. Die weitere Entwicklung des Badhofareals wird durch den Verkauf nicht beeinträchtigt.
- Die neu zu erwerbenden Parzellen am Stollenrain liegen zentral und ermöglichen die Realisierung des neuen Gemeindesaals und eines Wohn- und Geschäftshauses auf gemeindeeigenem Land.
- Das Geschäft unterstützt die Umsetzung der Wohnraumstrategie der Gemeinde.

### **Die Stiftung Edith Maryon**

*Die Stiftung Edith Maryon bezweckt die Förderung und Errichtung von sozialen Wohn- und Arbeitsstätten. Diese sollen eine sinnvolle Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen.*

*Die Stiftung kann zur Erreichung ihres Zwecks Boden, Grundstücke und Liegenschaften zu Eigentum erwerben und selber Bauten und Siedlungen realisieren. Zur Wahrung seiner sozialen Verwendungsmöglichkeit wird Grund und Boden dauerhaft von der Stiftung gehalten; Ausnahmen werden in einem Reglement der Stiftung festgelegt.*

*Die Stiftung entwickelt Instrumente, um wirtschaftlich benachteiligten Mieterinnen und Mietern den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern. Die Stiftung kann darüber hinaus Selbstverwaltungs- und Beteiligungskonzepte entwickeln, fördern oder selbst umsetzen.*

*Die Edith Maryon AG in Basel ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stiftung Edith Maryon. Sie ist denselben Prinzipien verpflichtet. Ihr oberstes Ziel ist es, Grundstücke oder Liegenschaften dauerhaft der Spekulation zu entziehen und sozialverträglich zu nutzen.*

*Quelle: [www.maryon.ch](http://www.maryon.ch)*

Seite 6

### **Antrag**

Der Gemeinderat wird zum Abschluss der folgenden Liegenschaftsgeschäfte mit der Edith Maryon AG ermächtigt:

1. Verkauf der Parzelle Nr. 442 (Ziegelackerweg)  
zum Preis von CHF 2 130 000.00
2. Verkauf der Teilparzelle Nr. 80 (Obere Gasse 2, 4, 6, Gartenanteil)  
zum Preis von CHF 2 550 000.00
3. Kauf der Parzellen Nrn. 614 und 615 (Stollenrain 15 / 17)  
zum Preis von CHF 5 260 000.00

*Alle Beträge in CHF*

Seite 7

### **Allgemeines**

Das detaillierte Budget 2019 liegt sowohl elektronisch wie auch in gedruckter Form vor. Sie können dieses am Schalter der Gemeindeverwaltung beziehen oder unter [www.arlesheim.ch](http://www.arlesheim.ch) (Rubrik: Politik / Gemeindeversammlung / Einladungen) herunterladen. Es enthält ausführliche Erläuterungen zu einzelnen Positionen. Weitere Angaben zum Budget finden Sie im beiliegenden Booklet abgedruckt.

### **Budget 2019 in Kürze**

Das Budget sieht einen Aufwand von 52 859 000 und einen Ertrag von 53 113 000 vor. Daraus ergibt sich ein Mehrertrag (Gewinn) von 254 000. Damit fällt das Budget um 124 000 besser aus als das Vorjahresbudget.

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, ein positives Budget (mindestens eine «schwarze Null») ohne Steuererhöhung vorzulegen, wobei das Angebot an öffentlichen Dienstleistungen ausgebaut und die Infrastruktur werterhaltend unterhalten und ergänzt werden soll. Bei den Investitionen hat er klare Prioritäten gesetzt.

Das Budget 2019 ist vor allem geprägt vom Minderaufwand bei den Personalkosten (hauptsächlich tiefere Einstufungen bei den Lehrkräften), dem Mehraufwand für die Waldbesitzer, der Erhöhung der Pflegekostenbeiträge sowie der familienergänzenden Betreuung (FEB). Die Kosten für den Finanzausgleich nehmen moderat zu.

## Investitionen

### Verwaltungsvermögen

Mit der Genehmigung des Budgets werden folgende Investitionen beschlossen (die mit \* markierten Kredite wurden bereits früher oder werden mit separaten Vorlagen bewilligt):

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>1 Sicherheit</b>   | <b>110 000</b>   |
| Feuerwehr: Ersatz Mannschaftstransporter                              | 110 000          |
| <b>2 Bildung</b>  | <b>302 000</b>   |
| Gerenmatt 1, Sanierung Folie & Beton Dachgeschoss                     | 230 000          |
| Mobiliar Primarschule ordentlich (Programm)                           | 72 000(*)        |
| <b>3 Kultur und Freizeit</b>  | <b>320 000</b>   |
| Skateranlage, Parkour, Street-Workout, Pumptrack                      | 250 000          |
| Sportanlagen Hagenbuchen: Sanierung 100-m-Laufbahn                    | 70 000           |
| <b>6 Verkehr</b>  | <b>785 000</b>   |
| Ersatz Strassenbeleuchtung  | 150 000          |
| Dychweg (Parkplatz)   | 45 000           |
| Homburgweg  | 130 000          |
| Langackerweg  | 30 000           |
| Mattweg   | 270 000          |
| Kommunalfahrzeug  | 160 000          |
| <b>7 Umwelt und Raumplanung</b>                                       | <b>3 626 000</b> |
| Mattweg (Wasserleitung)   | 210 000          |
| Bromhübelweg (Wasserleitung)  | 250 000          |
| Neues Reservoir mit Dornach (* Kredit 4 691 000)                      | 1 971 000(*)     |
| Kanalsanierungen 2019   | 350 000          |
| Mattweg (Kanalisation)  | 50 000           |
| Terrassenstrasse (Kanalisation)                                       | 270 000          |
| Sanierung Aufbahrunghalle / Friedhof generell (* Kreditvorlage folgt) | 200 000(*)       |
| Renovation Zinnhagweg 3 (Haussanierung)                               | 130 000          |
| Revision Ortskernplanung  | 100 000          |

Seite 8

## Antrag

Das Budget 2019 der Einwohnergemeinde Arlesheim wird genehmigt.

Festsetzung der Gemeindesteuersätze

- a) Einkommens- und Vermögenssteuer natürlicher Personen (§ 19 StFG):  
Steuerfuss: 45 % der Staatssteuer (wie bisher)
- b) Ertrags- und Kapitalsteuer juristischer Personen (§§ 58,3 und 62,1 StFG):  
Ertragssteuer, Steuersatz: 4 % des Reinertrages (wie bisher)  
Kapitalsteuer, Steuersatz: 2,75 ‰ des Kapitals (wie bisher)



*Alle Beträge in CHF*

Seite 9

Den Finanzplan finden Sie im beiliegenden Booklet abgedruckt.

### **Wozu ein Finanzplan?**

Gemäss § 157c Abs. 2 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindengesetz) hat der Gemeinderat periodisch einen Finanz- und Aufgabenplan zu erstellen und der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu bringen. Dieser beschreibt für die nächsten fünf Jahre die voraussichtliche Entwicklung der Gemeindeaufgaben mit ihren Auswirkungen auf den Finanzbedarf. Er soll auch die Massnahmen zur Beibehaltung eines auf Dauer ausgeglichenen Finanzhaushaltes aufzeigen und ist der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Budget zu unterbreiten.

Der Finanzplan ist ein Planungsinstrument des Gemeinderats. Er ist rechtlich nicht verbindlich. Der Gemeinderat aktualisiert den Finanzplan jährlich.

### **Planungsannahmen**

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, eine Steuerfusserhöhung nur dann in Betracht zu ziehen, wenn die Investitionssummen dies erfordern. Seit Jahren gehört Arlesheim mit einem Steuerfuss von 45 % zu den steuergünstigsten Gemeinden. Der Finanzplan sieht eine mögliche Steuerfusserhöhung auf 47 % ab dem Jahr 2022 vor (aufgrund Selbstfinanzierungsgrad und dem Anteil der Verschuldung an den Fiskalerträgen). Gleichzeitig hat der Gemeinderat die Finanzplankommission damit beauftragt, einen neuen Mechanismus für eine Schuldenbremse (= Erhöhung des Steuerfusses, wenn Schulden einen gewissen Betrag überschreiten) zu erarbeiten. Diesen will der Gemeinderat im Jahr 2019 beraten.

### **Finanzplan 2019–2023**

Der Finanzplan geht vom Budget 2019 mit einem Überschuss von 254 000 aus. In den kommenden fünf Jahren sind Investitionen von netto insgesamt 20,5 Millionen (Verwaltungsvermögen Zunahme 24,2 Millionen und Finanzvermögen Abnahme von 3,7 Millionen) vorgesehen. Basierend auf dem Budget 2019 werden höhere Steuererträge gemäss den Planungsannahmen ausgewiesen. Durch die abgebildete Steuererhöhung im Jahr 2022 auf 47 % kann in diesen 5 Jahren die durchschnittliche Verschuldungslimite von 60 % der Fiskalerträge eingehalten werden, der durchschnittliche Selbstfinanzierungsgrad beträgt 90 %.

## **Fazit**

Mit den heutigen Planungsannahmen werden positive Jahresergebnisse und Cashflows generiert. Die Verschuldung nimmt aufgrund der wachsenden Investitionstätigkeit zu, dies allerdings zu einem Zeitpunkt in welchem langfristige Kredite zu sehr günstigen Konditionen aufgenommen werden können. Die Höhe der Neuverschuldung wird durch den Free Cash Flow bestimmt, welcher von Devestitionen der letzten Jahre positiv beeinflusst wurde.

## **Hinweis**

Der Finanzplan ist ein Planungsinstrument. Er enthält keine Ausgabenbeschlüsse und keine Beschlüsse zum Steuerfuss. Alle geplanten Ausgaben und Einnahmen sowie allfällige Steueranpassungen, Abgabe von Grundstücken / Liegenschaften müssen jeweils im Rahmen der Budgetvorlage oder als Sondervorlage von der Gemeindeversammlung beschlossen werden, damit sie rechtswirksam werden.

## **Antrag**

Der Finanzplan 2019–2023 wird zur Kenntnis genommen.



