

# gemeinde arlesheim

## Erläuterungen zur Gemeindeversammlung

**Donnerstag, 23. November 2017, 20.00 Uhr**

Aula der Gerenmattschulen

### Traktanden

**1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 25.10.2017**

**2 – Parzelle Nr. 587, Obesunneweg, Veräusserung**

**3 – Parzelle Nr. 3431, Mattweg 80, Abgabe im Baurecht**

**4 – Budget 2018**

**5 – Finanzplan 2018 – 2022**

**6 – Diverses**

Arlesheim, 19. September 2017

Der Gemeindepräsident  
Markus Eigenmann

Der Leiter der Gemeindeverwaltung  
Thomas Rudin



## Veräusserung Grundstück Parzelle Nr. 587 / Baurechtsparzelle Nr. 2154, an die Stiftung Obesunne

Seite 3

### Strategie des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, die Verschuldung auf 60 % der Steuereinnahmen zu begrenzen. Im Rahmen der Finanzplanung 2015 bis 2019 hat er beschlossen, dass durch Landverkäufe CHF 10,5 Millionen eingenommen werden sollen, um die inzwischen erfolgte Ausfinanzierung der Deckungslücke der Basellandschaftlichen Pensionskasse sowie die geplanten Investitionen (z.B. Gemeindesaal) damit gegenfinanzieren zu können. Am 28.05.2015 hat der Gemeinderat seine Strategie dazu entsprechend kommuniziert. An der Gemeindeversammlung vom 20. April 2016 wurde der Gemeinderat erstmals ermächtigt, den Verkauf der Parzelle Nr. 1631 im Langacker an den bisherigen Baurechtsnehmer zu veräussern. Das Grundstück konnte zu einem marktkonformen Preis von CHF 2,38 Mio. verkauft werden. Mit dem nun vorliegenden Verkauf kann das für die Planungsperiode definierte Ziel erreicht werden. Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung hat dieser Verkauf keine, da der entfallende Baurechtszins den gewährten Subventionen an die Stiftung entsprach.

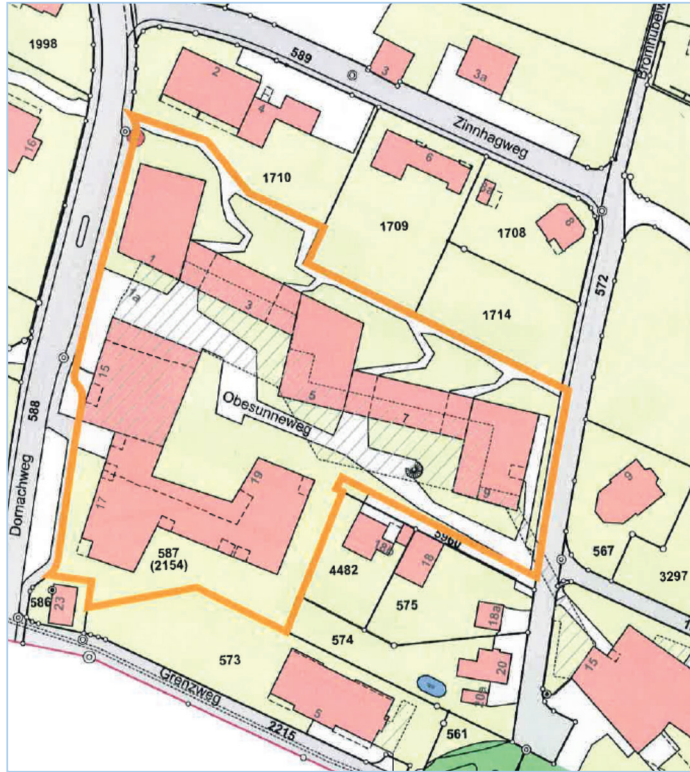
### Stiftung Obesunne

Gegründet wurde die Stiftung Obesunne am 12. Juni 1963 durch die Stifter Einwohnergemeinde und Bürgergemeinde Arlesheim sowie eine Privatperson aus Arlesheim. Der Zweck der Stiftung dient laut Stiftungsurkunde der Fürsorge für betagte Menschen durch den Bau und Betrieb eines eigenen Pflege- und Altersheims sowie der Erstellung von Alterswohnungen. Ein weiterer Auftrag für die Stiftung ist zudem die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in der Gemeinde Arlesheim durch die Schaffung von «billigen, gesunden Wohnungen für Familien in bescheidenen Verhältnissen». Zur Erfüllung des Stiftungszweckes hat die Einwohnergemeinde ihr Land der Stiftung Obesunne im Baurecht abgegeben. Das Baurecht ist bis 30. Juni 2113 bestellt und enthält eine Option zur Verlängerung.

Seit der Gründung vor über 50 Jahren hat sich die Obesunne dem stetigen Wandel der Bedürfnisse der älteren Bevölkerung angepasst und ist mit den entsprechenden Anforderungen gewachsen. Heute ist sie ein moderner, zeitgemässer Betrieb und ist gefordert, auch mit künftigen Entwicklungen Schritt halten zu können. Unter diesem Aspekt möchte die Stiftung Obesunne die Baurechtsparzelle Nr. 587 (BR 2154) von der Einwohnergemeinde erwerben. Die Stiftung Obesunne wird mit dem Kauf des Landes eine höhere, längerfristige Planungssicherheit erhalten, als mit einem Baurechtsvertrag, welcher sich periodisch an die Veränderungen der Zinsentwicklung und des Marktes anpassen muss. Sie kann so als Landeigentümerin auch ihre Investitionen flexibler verwalten, da insbesondere die Abschreibungsdauer erstreckt werden kann.

## Verkauf Grundstück Parzelle Nr. 587 (Baurechtsparzelle BR 2154)

Abb. 1  
Lage der Parzelle



Seite 4

Bei der Parzelle Nr. 587 (BR 2154) handelt es sich um das Areal mit den Alters- und Familienwohnungen. Die Parzellenfläche umfasst 8 369 m<sup>2</sup>. Bezüglich Festlegung des Verkaufspreises wurde durch die Gemeinde und die Stiftung Obesunne ein Schätzer bestimmt. Der Verkauf soll innerhalb der durch ihn festgelegten Bandbreite des Bodenwertes erfolgen. Damit kann ein Verkauf zu einem konformen Preis für Land in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen sichergestellt werden (Orientierungsgrösse CHF 1 200.00/m<sup>2</sup>). In Anlehnung an die «Richtlinien betreffend die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken im Baurecht» vom 29. Januar 2013 soll sinngemäss eine Reduktion von 25 % für gemeinnützige Wohnbauten gewährt werden. Als Gegenleistung musste die Stiftung Obesunne detailliert darlegen, dass die Wohnungsmieten im Zusammenhang mit dem Landkauf nicht steigen werden. Zudem hat sie sich verpflichtet, bei weiterhin mind. 30 % der Alterswohnungen die Miete so anzusetzen, dass sich diese auch Personen, welche staatliche Unterstützung erhalten, leisten können. Der Einwohnergemeinde wird ein Rückkaufsrecht auf das Land eingeräumt. Bei dem dann zumal (zukünftig) zu ermittelnden Schätzwert des Landes muss insbesondere der beim Verkauf an die Stiftung gewährte Abschlag von 25 % ebenfalls Anwendung finden. Eine entsprechende Absichtserklärung liegt vor.

### Antrag

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Parzelle Nr. 587 (BR 2154) GB Arlesheim im Umfang von 8 369 m<sup>2</sup> zum Preis von CHF 900.-/m<sup>2</sup> (CHF 1 200.-/m<sup>2</sup> abzüglich 25 %) an die Stiftung Obesunne zu veräussern.

**Der Gemeinderat beabsichtigt, die Parzelle Nr. 3431 mit dem ehemaligen Kindergartengebäude im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft «Untere Dach» abzugeben.**

Seite 5

### Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Turnhallensanierung und der Schulhauserweiterung in der Schulanlage Gerenmatte wurden auch Ersatzräume für den Kindergarten «Mattweg» erstellt. Diese konnten auf den Schuljahresbeginn 2017/18 bezogen werden. Das alte eingeschossige Kindergartengebäude am Mattweg Nr. 80 wird für schulische Zwecke nicht mehr benötigt und ist für eine andere Nutzung frei. Das Gebäude aus dem Jahr 1956 weist grosse bauliche und energetische Mängel auf. Die insgesamt schlechte Bausubstanz lässt eine Sanierung nicht zu. Für eine neue Nutzung des Areals ist der Rückbau unumgänglich.

Die Parzelle Nr. 3431 befindet sich in der 3-geschossigen Wohn-/Geschäftszone WG3 und hat eine Grösse von 1 554 m<sup>2</sup>. Die Wohnbaugenossenschaft «Untere Dach» Arlesheim hat ihr Interesse an der Parzelle angemeldet. Als Nachbarin mit ihren Liegenschaften an der Blauenstrasse 17 und 19 sieht sie die Arrondierung als grosse Chance, ihr Angebot für Familienwohnungen erweitern zu können. Die Wohnbaugenossenschaft beabsichtigt, auf der Parzelle Nr. 3431 preisgünstige Wohnungen anzubieten. Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Familien ist eines der Ziele der Wohnraumstrategie des Gemeinderats.



**Abb. 1**  
Lage der Parzelle

### Wohnbaugenossenschaft «Untere Dach»

Die Wohnbaugenossenschaft «Untere Dach» ist eine im Handelsregister eingetragene, gemeinnützige, politisch neutrale Genossenschaft mit Sitz in Arlesheim. Gemäss ihren Statuten bezweckt sie die Erstellung, den Kauf und die Vermietung preisgünstiger Wohnungen. Dazu kann sie Bauland zu Eigentum oder im Baurecht übernehmen. Ebenfalls halten die Statuten fest, dass jegliche Spekulation mit Bauland oder Wohnhäusern ausgeschlossen ist. Die Mietzinse müssen die wirtschaftliche Selbsterhaltung der Wohnbaugenossenschaft sicherstellen.

## Baurecht

Die Genossenschaft möchte das Land im Baurecht erwerben. Als Baurechtsnehmerin verpflichtet sie sich, Wohnungen gemäss den Richtlinien der Gemeinde für die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erstellen. Gemäss den gemeindeeigenen Grundsätzen über die Abgabe von Land im Baurecht gilt für gemeinnützige Wohnbauten ein Richtwert von 75 % des durch die oder den externe/n Sachverständige/n ermittelten reinen Bodenwertes als Basis für die Festlegung des Baurechtszinses. Massgebend für die Verzinsung ist der Referenzzinssatz gemäss der eidgenössischen Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (SR 221.213.11). Dieser beträgt zurzeit 1.5 % (Stichtag 02.06.2017).

## Eckwerte des vorgeschlagenen Baurechtsvertrages

Seite 6

- › Umfang: Parzelle Nr. 3431, insgesamt 1 554 m<sup>2</sup>
- › Dauer: maximal 100 Jahre
- › Zweck: Errichten von preisgünstigen Mietwohnungen
- › Der Landwert wird aufgrund einer externen Fachexpertise festgelegt. Für die Berechnung des Baurechtszinses werden 75 % des Landwertes zugrunde gelegt für gemeinnützigen Wohnungsbau.
- › Der Landwert wird alle 10 Jahre ab Beginn der Zinspflicht neu ermittelt und der Baurechtszins dementsprechend angepasst.
- › Baurechtszins: Der Baurechtszins richtet sich nach dem Landwert und dem Referenzzinssatz gemäss der eidgenössischen Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990.
- › Er wird jährlich per 1. Januar angepasst.
- › Das Inkrafttreten des Baurechtsvertrages wird vom Gemeinderat möglichst zeitnah zum Baubeginn festgesetzt.

Gemäss § 47 Abs. 1 Ziff. 10 Gemeindegesetz und § 7 lit. d Gemeindeordnung unterliegt die Errichtung eines Baurechtes zugunsten oder zulasten der Gemeinde dem Beschluss der Gemeindeversammlung, sofern der Verkehrswert der Parzelle mehr als CHF 500 000.– beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

## Antrag

Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der Wohnbaugenossenschaft «Untere Dach» auf die Dauer von maximal 100 Jahren einen Baurechtsvertrag über die Parzelle Nr. 3431 für die Errichtung eines Wohnhauses mit den aufgeführten Eckwerten abzuschliessen.

*Alle Beträge in CHF*

Seite 7

### **Allgemeines**

Seit dem 01.01.2014 wird im Kanton Basel-Landschaft bei den Gemeinden das Harmonisierte Rechnungsmodell 2 (HRM2) angewendet. Mit der Neuregelung sollen neben einer transparenten und einfachen Rechnungslegung eine Vergleichbarkeit auf allen Stufen des Gemeinwesens erreicht werden. Betriebswirtschaftliche Grundsätze und die heutigen Begrifflichkeiten wurden einbezogen, wobei die Eigenheiten des öffentlichen Sektors berücksichtigt wurden. Damit verbunden erfolgen die Abschreibungen bei neu abgeschlossenen Projekten linear über die Nutzungsdauer (und nicht mehr degressiv ab dem Zeitpunkt der Investitionen), jedoch erst ab Beginn der Nutzung/Inbetriebnahme.

Das detaillierte Budget 2018 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) (Politik/Gemeindeversammlung/Einladungen) herunterladen. Es enthält ausführliche Erläuterungen zu einzelnen Positionen. Weitere Angaben zum Budget finden Sie in der beiliegenden Broschüre abgedruckt.

### **Budget 2018 in Kürze**

Das Budget für das Jahr 2018 sieht einen Aufwand von 52 414 800 und einen Ertrag von 52 544 900 vor. Daraus ergibt sich ein Mehrertrag (Gewinn) von 130 100. Damit fällt das Budget 2018 um 194 900 schlechter aus als das Vorjahresbudget.

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, ein positives Budget ohne Steuererhöhung vorzulegen, wobei das Angebot an öffentlichen Dienstleistungen sinnvoll erhalten und die Infrastruktur werterhaltend unterhalten und ergänzt werden soll. Bei den Investitionen hat er klare Prioritäten gesetzt.

Das Budget 2018 ist vor allem geprägt vom Mehraufwand bei den Personalkosten (vor allem im Zusammenhang mit anstehenden Pensionierungen), dem Mehraufwand bei den Pflegekosten und den Unterstützungsleistungen der Sozialhilfe. Der gesamte Mehraufwand kann durch die steigenden Steuererträge und teilweise tiefere Kosten kompensiert werden. Die Kosten für den Finanzausgleich nehmen moderat zu.

### **Spezialfinanzierungen**

Wie mit der per 01.01.2016 erfolgten Gebührenanpassung beabsichtigt, kann für die Wasserversorgung ein Gewinn ausgewiesen werden. Dadurch wird das bescheidene Kapital für die anstehenden Investitionen gestärkt. Bei der Abwasserbeseitigung wird ein Verlust ausgewiesen; damit soll das grosszügig vorhandene Kapital abgebaut werden.

Bei der Abfallbeseitigung werden aktuell die Gebühren weiterhin unverändert belassen – ein neues Abfallkonzept (in Zusammenarbeit mit den Birsstadt-Gemeinden) ist in Erarbeitung und soll ein koordiniertes Vorgehen sicherstellen.

Es sind folgende Ergebnisse budgetiert		Vorjahresbudget	«Kapital» am 01.01.2017
Wasserversorgung	216 850	150 300	2 016 672.74
Abwasserbeseitigung	- 329 650	- 354 550	13 371 423.55
Abfallbeseitigung	- 7 000	12 800	1 495 461.12

## Investitionen

### Verwaltungsvermögen

Seite 8

Mit der Genehmigung des Budgets werden folgende Investitionen beschlossen:

#### 5010 Strassen / Verkehrswege

6150.5010.07	Ersatz Strassenbeleuchtung 2018	150 000
6150.5010.67	Blauenstrasse	230 000
6150.5010.68	Bodenweg	130 000
6150.5010.69	Dychweg (Projektierung)	10 000
6150.5010.70	Tannenstrasse	190 000
6150.5010.71	Fussweg Industriestrasse/Griebengasse (Projektierung)	30 000
6150.5010.72	Odilienweg	60 000

#### 5020 Wasserbau

3422.5020.01	Sanierungen Weiher Ermitage	167 000
--------------	-----------------------------	---------

#### 5030 Übrige Tiefbauten

7101.5030.45	Transitleitung (Nachtragskredit)	200 000
7101.5030.65	Wanngartenweg (Wasserleitung)	710 000
7101.5030.66	Bärenbrunnenweg (Wasserleitung)	320 000
7201.5030.07	Kanalsanierungen	350 000

#### 5040 Hochbauten

2170.5040.06	G1 Aula Audioanlage	68 000
2180.5040.01	Sanierung Räumlichkeiten Blauenstrasse	167 000
3220.5040.03	Projektierung «Gemeindesaal»	500 000
5600.5040.01	Sanierung Wohnungen	280 000
7710.5040.02	Aufbahrungs-/Abdankungshalle (Projektierung)	70 000

#### 5060 Mobilien

2120.5060.10	Mobiliarersatz	216 000
2120.5060.01	Informatik Schulen	243 000
6150.5060.05	Kommunalfahrzeug (Bagger)	65 000
6150.5060.06	Kommunalfahrzeug (Transporter)	55 000



Die folgenden als Jahrestranche abgebildeten Investitionen sind bereits mit früheren Budgets oder an früheren Gemeindeversammlungen beschlossen worden:

#### 5000 Grundstücke

8140.5000.10	Ökologische Aufwertung Rebberg	60 000
--------------	--------------------------------	--------

#### 5010 Strassen / Verkehrswege

6150.5010.60	Wiesenweg: Baselstrasse bis Wendepplatz	100 000
6150.5010.63	Ermitagestrasse	30 000

#### 5030 Übrige Tiefbauten

7101.5030.37	Quellenweg	50 000
7101.5030.45	Transitleitung Birstal	750 000
7101.5030.60	Wiesenweg: Baselstrasse bis Wendepplatz	50 000
7201.5030.60	Wiesenweg: Baselstrasse bis Wendepplatz	20 000

#### 5040 Hochbauten

3220.5040.02	Gemeindesaal (Wettbewerb)	100 000
7101.5040.10	Neues Reservoir mit Dornach	2 220 000

#### 5290 Übrige immaterielle Anlagen

7900.5290.01	Testplanung Neu-Arlesheim	45 000
7900.5290.02	Revision Ortskernplanung	95 000
7900.5290.03	Testplanung Postplatz	30 000

Seite 9

### Finanzvermögen

Die Investitionen ins Finanzvermögen sind nicht Bestandteil der Investitionsrechnung: Es ist geplant, Grundstücke gemäss der vom Gemeinderat definierten Finanzstrategie zu veräussern. Für 2018 ist eine Tranche von 9,95 Millionen im Budget aufgeführt; je nach Grundstücken kann der effektive Betrag jedoch davon abweichen. Die entsprechenden Verkäufe müssen jeweils einzeln der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

### Anträge

- Das Budget 2018 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.*

Den Finanzplan finden Sie in der beiliegenden Broschüre 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**

Seit dem letzten Jahr wird auf den bisherigen Korrekturfaktor verzichtet. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die realisierten Rechnungsergebnisse jeweils näher bei den budgetierten Werten lagen als in der Vergangenheit. Durch den Verzicht auf den Korrekturfaktor zeigt sich nun im Finanzplan eine realistischere Entwicklung der Gemeindefinanzen auf.

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, den Steuerfuss möglichst konstant zu halten. Seit Jahren gehört Arlesheim zu den steuergünstigsten Gemeinden. Seit 2002 beträgt der Steuerfuss 45 %. Die Erhöhung des Steuersatzes wurde – wie in den Vorjahren – um ein Jahr verschoben (von 2019 auf 2020).

### **Finanzplan 2018 – 2022**

Der Finanzplan geht vom Budget 2018 mit einem Überschuss von 130 100 aus. In den kommenden fünf Jahren sind Investitionen von netto insgesamt 12,1 Millionen (Verwaltungsvermögen Zunahme 24,8 und Finanzvermögen Abnahme von 12,7 Millionen) vorgesehen. Basierend auf dem Budget 2018 werden höhere Steuererträge gemäss den Planungsannahmen ausgewiesen. Im Gegensatz zum letzten Finanzplan kann in der vorliegenden Fassung (mit Steuererhöhung und Desinvestitionen) in der Betrachtungsperiode die Verschuldungslimite von maximal 60 % der Steuereinnahmen eingehalten werden – die Verschuldung kann sogar reduziert werden.

### **Fazit**

Mit den heutigen Planungsannahmen werden positive Jahresergebnisse und Cashflows generiert. Mit jährlichen Nettoinvestitionen von durchschnittlich rund 2,4 Millionen kann der Selbstfinanzierungsgrad verbessert werden. Auch die Verschuldung kann reduziert werden.

## **Hinweis**

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

## **Antrag**

Der Finanzplan 2018 – 2022 wird zur Kenntnis genommen.

