

Erläuterungen zur Gemeindeversammlung

Mittwoch, 18. Juni 2025, 19.30 Uhr

Setzwerk, Kulturhaus in Arlesheim, Stollenrain 15, Saal

Traktanden

- 1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. November 2024**
- 2 – Rechnung 2024**
- 3 – Nachtragskredite Saalbau**
- 4 – Nachtragskredit PV-Anlage Mattweg 56 (Gerenmatt 1)**
- 5 – Reglement über den Standortförderungsfonds**
- 6 – Birseckstrasse 100 / Abgabe im Baurecht**
- 7 – Teilrevision Verwaltungs- und Organisationsreglement**
- 8 – Bericht der Geschäftsprüfungskommission für das Jahr 2024**
- 9 – Diverses**

Arlesheim, Mai 2025

Der Gemeindepräsident
Markus Eigenmann

Die Leiterin der Gemeindeverwaltung
Katrin Bartels

Sie finden die Unterlagen auch unter [www.arlesheim.ch/Politik und Verwaltung/
Gemeindeversammlung/sämtliche Unterlagen](http://www.arlesheim.ch/Politik%20und%20Verwaltung/Gemeindeversammlung/saemtliche%20Unterlagen)

Folgende ergänzenden Unterlagen zu den Traktanden sind als separate Dokumente verfügbar:

- Jahresrechnung 2024
- Jahresbericht 2024
- Anhang zum Jahresbericht 2024
- Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Sie finden diese Inhalte auf [www.arlesheim.ch/Politik und Verwaltung/
Gemeindeversammlung/sämtliche Unterlagen](http://www.arlesheim.ch/Politik%20und%20Verwaltung/Gemeindeversammlung/s%C4e4mtliche%20Unterlagen)

Traktandum 2

Rechnung 2024

1. Ausgangslage

Die Jahresrechnung schliesst bei einem Gesamtaufwand von 61.7 Mio. Franken und einem Gesamtertrag von 58.9 Mio. Franken mit einem Verlust von 2.7 Mio. Franken ab. Erwartet wurde ein kleiner Verlust von 0.2 Mio. Franken.

Das negative Ergebnis resultiert primär aus Mehrkosten im Bereich Gesundheit, insbesondere der Ausgaben für Pflegeheime und ambulante Pflege (1.5 Mio. Franken über Budget), höheren Zahlungen in den Finanzausgleich (0.8 Mio. Franken) und im Bereich Sozialhilfe / Asylwesen (0.7 Mio. Franken). Diese Ausgaben sind gesetzlich vorgeschrieben und daher gebunden. Gerade im Bereich Gesundheit waren die Kostensteigerungen (Tax-Anpassungen) zum Zeitpunkt der Budgetierung noch nicht beschlossen, sind aber markant erhöht worden.

Die Steuererträge liegen mit 37.9 Mio. Franken um rund 0.5 Mio. Franken leicht über Budget und wurden realistisch budgetiert. Der Netto-Steuerertrag ist aber rund 2.5 Mio. Franken tiefer als im Jahr 2023, als hohe Einnahmen aus Vorjahressteuern verzeichnet werden konnten. Im Berichtsjahr sind die Einnahmen aus Vorjahressteuern auf 0.6 Mio. Franken gesunken (Vorjahr 4.2 Mio. Franken), was auf eine realistische Abgrenzung im Jahr 2023 hinweist.

Im Jahr 2024 wurden Nettoinvestitionen von 6.1 Mio. Franken getätigt und sind aufgrund der Fertigstellung des «Setzwerks» und den damit verbundenen Schlussrechnungen moderat hoch. Die Nettoinvestitionen verteilen sich im Berichtsjahr daher hauptsächlich auf den Bereich Kultur / Sport / Freizeit / Kirche (61,5 %), gefolgt von Umweltschutz und Raumordnung (16,8 %) und Verkehr (9,6 %). Die Projekte mit den grössten Einzelausgaben sind das Setzwerk (3.8 Mio. Franken), die Sanierung des Dachgeschosses der Primarschule G1 (0.3 Mio. Franken) und die Ersatz-Beschaffung eines Fahrzeugs (Pneulader) für den Werkhof (0.2 Mio. Franken).

Der Selbstfinanzierungsgrad des Gesamthaushalts beträgt aufgrund des negativen Ergebnis –30 %. Der ausgewiesene Verlust von 2.8 Mio. Franken wird mit Eigenkapital verrechnet, welches damit per 31.12.2024 ein Kapital von 20.1 Mio. Franken ausweist. Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Darlehen) betragen 41 Mio. Franken (im Vergleich zum Vorjahr +8.5 Mio. Franken).

2. Bericht der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

1. Auftrag und Verantwortung

Als Kontrollorgan gemäss dem basellandschaftlichen Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt) vom 28. Mai 1970 sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Gemeinden (Gemeinderechnungsverordnung) vom 14. Februar 2012 haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Einwohnergemeinde Arlesheim, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Der Gemeinderat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben.

2. Durchführung und Prüfungsgebiete

Wir haben, gestützt auf das Finanzhandbuch für die Baselbieter Einwohnergemeinden, gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 1995, § 100 des Gemeindegesezt, der Gemeinderechnungsverordnung vom 14. Februar 2012 und der Geschäftsordnung der RPK Arlesheim vom 12. Dezember 2019, eine externe Revisionsgesellschaft mit den Prüfungsarbeiten beauftragt. Wir bestätigen, dass diese externe Revisionsgesellschaft die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllt. Ergänzende Prüfungshandlungen hat die RPK selbst vorgenommen.

Die externe Revisionsgesellschaft hat die Prüfung in Übereinstimmung mit den schweizerischen Gesetzen und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit gewonnen wird, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen

Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Neben der ordentlichen Prüfung der Jahresrechnung hat die externe Revisionsgesellschaft für die Jahresrechnung 2024 spezielle Prüfungen in den Bereichen Kreditoren, Liegenschaften & Baurechtszinsen, Verpflichtungskreditkontrolle, Verkehr, Umwelt und Raumplanung vorgenommen. Die Prüfergebnisse wurden am 30. April 2025 mit der Verwaltung besprochen. Die Prüfung hat zu keinen wesentlichen Feststellungen geführt.

Wir sind der Auffassung, dass die erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

3. Ergebnisse

Aufgrund unserer Prüfungshandlungen bestätigen wir, dass die Jahresrechnung 2024 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Die Erfolgsrechnung 2024 schliesst bei einem Gesamtaufwand von 61'713'597.65 Franken und einem Gesamtertrag von 58'968'250.35 Franken mit einem Verlust von 2'745'347.30 Franken ab (Budget 2024: Verlust von 242'785.00 Franken).

Der Beitrag an den Horizontalen Finanzausgleich beläuft sich auf 7'054'185.00 Franken (Budget 2024: 6'300'000 Franken, Vorjahr: 6'514'899.00 Franken).

Die vom Gemeinderat selbstauferlegten Zielsetzungen werden nicht erfüllt:

- Positive Ergebnisse der Erfolgsrechnung im 5-Jahresschnitt: Diese Kennzahl wird rückwirkend auf die vergangenen 5 Jahre nicht erfüllt.
- Selbstfinanzierungsgrad mindestens 100 % im 8-Jahresschnitt: Diese Zielsetzung wurde für die vergangenen Jahre nicht erreicht (47 %). Für 2024 wurde ein Selbstfinanzierungsgrad von -30 % erreicht (2023: +61 %).

Die Gesamtschulden per 31.12.2024 belaufen sich auf 40'968'364 Franken (31.12.2023: 32'450'000 Franken). Gemäss Rechnung 2024 wurden 6'075'436.71 Franken als Nettoinvestitionen ausgegeben (Budget 6'652'000 Franken).

Das Eigenkapital beträgt per 31.12.2024 20'093'757.44 Franken (Eigenkapital per 31.12.2023: 22'839'104.74 Franken). Gemäss kantonalen Richtwerten kann der Bruttoverschuldungsanteil als «mittel» sowie der Nettoverschuldungsquotient als «gut» bezeichnet werden.

4. Empfehlung

Wir beantragen der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2024 zu genehmigen.

Arlesheim, 11. Mai 2025

Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Arlesheim



Johannes Felchlin
Präsident RPK



Barbara Wenk
Vizepräsidentin RPK



Martin Zimmermann



Daniel Zeidler



Judith Thorsteinsson

3. Antrag

Die Jahresrechnung 2024 wird mit einem Verlust von 2'745'347.30 Franken und Nettoinvestitionen von 6'075'436.71 Franken genehmigt.

Der Verlust wird mit dem Eigenkapital verrechnet.

Traktandum 3

Nachtragskredite Saalbau

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 23. November 2017 wurde im Rahmen der Budgetgenehmigung ein erster Planungskredit für einen Kultursaal im Umfang von 500'000 Franken beschlossen. Mit diesem Geld wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt sah zwei Baukörper vor: einen Hauptbau, bestehend aus einem Kultursaal und Büroflächen («Dienstleistungsflächen») und einen Nebenbau als Wohn- und Dienstleistungsgebäude. Am 21. November 2019 folgte durch die Gemeindeversammlung die Genehmigung des Planungs- und Ausführungskredits für den neuen Gemeindesaal in Höhe von 9'370'000 Franken sowie der Planungs- und Ausführungskredit für die Dienstleistungsflächen im Saalbau in Höhe von 3'450'000 Franken.

Die Kosten wurden in der Folge wo möglich direkt einem Teil des Baus zugeordnet oder rechnerisch im Verhältnis von 27 % Dienstleistungsflächen und 73 % Gemeindesaal aufgeteilt.

Erläuterungen zu den Kostenpositionen

Kostenentwicklung: Im Anschluss an die Genehmigung des Planungs- und Ausführungskredites wurde der Generalplaner mit der detaillierten Planung (Vorprojektphase bis Bauprojektphase) und einer Überarbeitung der Kostenschätzung (+/- 15 %) bis zu einem Kostenvoranschlag (+/- 10 %) beauftragt. Die ursprünglich geplante Energieversorgung über den Klinikneubau musste infolge Terminverzögerungen bei der Realisation des Klinikneubaus komplett umgeplant werden. Die Energieversorgung wurde in das Projekt Gemeindesaal integriert, was zu höheren Investitionskosten, aber geringeren Betriebskosten führt. Um einen reibungslosen Betrieb der einzelnen Nutzergruppen sicherzustellen, mussten im Verlauf des Projekts diverse weitere Änderungen vorgenommen werden.

Der unterzeichnete **Kostenvoranschlag** vom 28. Oktober 2020 lag unter Berücksichtigung aller Projektanpassungen vor Ausführung 371'760 Franken über dem Total der Investitionskredite.

alle Angaben in CHF

	Total	Gemeindesaal	Dienstleistungsflächen
	100 %	73 %	27 %
Kredite			
Planungskredit 2017	500'000	365'000	135'000
Planungs- und Ausführungskredite 2019	12'820'000	9'370'000	3'450'000
Total	13'320'000	9'735'000	3'585'000
Kostenentwicklung			
Kostenschätzung (+/-15 %) vom 24.06.2019 (Grundlage GV)	13'261'000	9'730'550	3'530'450
Projektänderungen:	371'760	269'020	102'740
Unterzeichneter KV (+/-10 %) vom 28.10.2020	13'632'760	9'999'570	3'633'190
Weitere Bauherrnächträge nach KV vom 28.10.2020:	707'538	476'913	230'625
Bereinigter KV	14'340'298	10'476'483	3'863'815
Bauteuerung (Steigerung Baupreisindex): 17,3 %	2'482'262	1'813'448	668'815
Unvorhergesehenes	35'825	16'690	19'135
Baubrechnung Generalplaner (Stand 23.04.2025)	16'858'385	12'306'621	4'551'764
Direktausgaben/-einnahmen Bauherrschaft	-627'340	-457'958	-169'382
Gesamtkosten (beide Kredite)	16'231'045	11'848'663	4'382'382
Kreditüberschreitung Planungs- und Ausführungskredite 2017 / 2019	2'911'045	2'113'663	797'382
Kreditüberschreitung Planungskredit 2017	56'531	41'268	15'263
Kreditüberschreitung Planungs- und Ausführungskredite 2019	2'854'514	2'072'395	782'119
% Kreditüberschreitung: Planungs- und Ausführungskredite 2017 / 2019	21,85 %	21,71 %	22,24 %

In der Ausführungsphase folgten weitere Anpassungen durch die Bauherrschaft in Form von **Bauherrnächträgen**. Ins Gewicht fielen vor allem die aufgrund der Abkoppelung der Wärmeerzeugung zusätzlich notwendigen Erdsonden sowie Anpassungen bei den Sanitärinstallationen.

Baupreissteigerung: Kurz nach Genehmigung des Investitionskredits im November 2019 durch die Gemeindeversammlung brach Anfang 2020 die Corona-Pandemie aus. Infolge von Lieferengpässen durch Produktionseinstellungen stieg der Baupreisindex

erstmalig seit circa 20 Jahren massiv an (+17,3 % von April 2019 bis Oktober 2023). Aufgrund der bestehenden wirtschaftlichen Unsicherheiten und diversen Insolvenzen kam es in der Hauptvergabephase der Bauleistungen zum einen zu einem sehr niedrigen Eingang von Offerten und zum anderen zu deutlich höheren Preisen als ursprünglich kalkuliert. Der Kriegsausbruch in der Ukraine im Februar 2022 liess die Baupreise erneut steigen.

Direktausgaben Bauherrschaft: Der Kostenvoranschlag hat von Beginn an diverse Kosten ausgeschlossen, welche für den Betrieb jedoch unabdingbar sind (beispielsweise die Ausstattung). Zusätzlich fielen Kosten für weitere externe Berater an.

Direkteinnahmen Bauherrschaft: Mit mehreren Leistungserbringern konnten aufgrund des Projektverlaufs Abschläge auf den abgerechneten Leistungen verhandelt werden.

Aufgrund eines neuen Bundesgerichtsurteils wurde weiter geprüft, ob der Saalbau der Mehrwertsteuer unterstellt werden kann. Nach positivem Befund zeichnet sich ab, dass durch den dadurch möglichen Vorsteuerabzug 1'124'000 Franken von den Baukosten in Abzug gebracht werden können. Diese Rückerstattung ist grossmehrheitlich schon erfolgt und in der aktuellen Kostenprognose eingerechnet.

Fazit Kostenüberschreitung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass diverse Faktoren zu einer Kostensteigerung geführt haben. Als Hauptkostentreiber können die nachträgliche Integration der Wärmeerzeugung und der ungünstige Verlauf der Bauteuerung aufgeführt werden.

Die Gesamtkostensteigerung beläuft sich auf ca. 21,85 %. Unter Berücksichtigung der aussergewöhnlichen Steigerung des Baupreisindex (+17,3 %) und der Kostengenauigkeit bei Genehmigung des Planungs- und Ausführungskredites (+/-15 %) sowie der genannten Projektänderungen (insb. Wärmeerzeugung) ist das Gesamtergebnis im Vergleich zu in diesem Zeitraum realisierten ähnlichen Projekten als vertretbar einzustufen.

Termine

Der am 13. Januar 2021 unterzeichnete Terminplan sah eine Übergabe für Januar 2023 vor. Im Rahmen der Bauplanung musste festgestellt werden, dass der Quartierplan und der Wettbewerb nicht alle Gegebenheiten zur Einholung einer Baubewilligung berücksichtigt hatten. Dies führte zu notwendigen Umplanungen, welche eine unerwartete Verzögerung bedeuteten. Mit einem Jahr Verzug zum ursprünglich geschuldeten Termin wurde der Gemeindesaal im Januar 2024 an die Bauherrschaft übergeben.

Qualität

Im ersten Betriebsjahr 2024 konnten Veranstaltungen die vielfältigen Möglichkeiten des Gemeindesaals nutzen. Neben Gemeindeversammlungen wurden Konzerte, Vorträge und Theateraufführungen durchgeführt. Die mit den verschiedenen Veranstaltungen einhergehenden Anforderungen konnten zur Zufriedenheit der Mieter und Besuchenden erfüllt werden. Die Klangqualität im Gemeindesaal ist hervorragend, und die Herausforderung der Lärmbelastung durch die angrenzenden Tramgleise konnte zufriedenstellend gemeistert werden.

Fundraising

Bei der Kreditgenehmigung hat sich der Gemeinderat das Ziel gesteckt, zwei Mio. Franken mittels Fundraising einzuholen. Effektiv konnten über den Swisslos-Fonds 300'000 Franken eingeholt werden. Mit der uptownBasel AG konnte ein Sponsoringvertrag über 1 Mio. Franken abgeschlossen werden, und 38'000 Franken wurden mittels Sponsoring von Stühlen, PV-Panels und Geschirr eingenommen. Diese Einnahmen wurden nicht über den Projektkredit gebucht und werden damit nicht in der Kreditabrechnung des Bauprojekts enthalten sein.

Noch vorhandene Projektrisiken / -chancen

Aktuell bestehen aufgrund von laufenden Verhandlungen mit Leistungserbringern sowie kleineren Nachbesserungen am Gebäude noch wenige Projektrisiken /-chancen, die das Endergebnis der Kreditabrechnung beeinflussen könnten. Bei der Berechnung der erforderlichen Nachtragskredite hat der Gemeinderat das Vorsichtsprinzip angewendet. Er erwartet aus heutiger Sicht, dass die Nachtragskredite nicht voll ausgeschöpft werden müssen.

Antrag

Es werden ein Nachtragskredit für den neuen Gemeindesaal in Höhe von 2'100'000 Franken sowie ein Nachtragskredit für die Dienstleistungsflächen in Höhe von 800'000 Franken genehmigt.

Traktandum 4

Nachtragskredit PV-Anlage Mattweg 56 (Gerenmatt 1)

Durch die Gemeindeversammlung wurde am 25. November 2021 ein Kredit zur Sanierung des Flachdaches des Schulgebäudes G1 in Höhe von 490'000 Franken gesprochen. Im Sommer 2024 konnten die defekte Dachhaut rückgebaut und der neue Dachaufbau realisiert werden. Aufgrund der grossen Fläche empfiehlt der Gemeinderat die Installation einer Photovoltaikanlage. Der Investitionskredit weist aktuell ein Restguthaben in Höhe von 53'000 Franken auf, wovon ca. 16'000 Franken für den definitiven Dachabschluss vorgesehen sind.

Die Realisation einer Photovoltaikanlage ist im aktuellen Investitionsrahmen inhaltlich und finanziell nicht vorgesehen gewesen. Unter Berücksichtigung des Restguthabens ist eine Aufstockung des Investitionskredites um 50'000 Franken notwendig, um eine Photovoltaikanlage zu realisieren. Ausgehend von den eingeholten Offerten ist mit Kosten von 90'000 Franken für die Installation der Photovoltaikanlage zu rechnen.

Der aktuelle Dachabschluss ist provisorisch ausgeführt und sollte im Jahr 2025 definitiv ausgeführt werden, um allfällige witterungsbedingte Schäden an der neuen Abdichtung zu verhindern. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit wird der Nachtragskredit nicht mit dem ordentlichen Budget für das Jahr 2026, sondern mit separater Vorlage an der Gemeindeversammlung beantragt.

Antrag

Der Nachtragskredit in Höhe von 50'000 Franken zur Erweiterung des Projektumfangs und Realisation einer PV-Anlage im Jahr 2025 (Eigenfinanzierung) wird genehmigt.

Traktandum 5

Reglement über den Standortförderungsfonds

1. Ausgangslage

Mit der Einführung der OECD-Mindeststeuer für grosse Unternehmen werden der Gemeinde Arlesheim in den nächsten Jahren voraussichtlich zusätzliche Erträge zufließen. Die OECD-Ergänzungssteuer in der Schweiz ist eine zentrale Massnahme zur Umsetzung der OECD-Mindeststeuer. Sie soll sicherstellen, dass für die betroffenen Unternehmen ein minimaler Gewinnsteuersatz von 15 % erreicht wird. Die Steuer beruht derzeit auf einer Verordnung des Bundesrats. Sie soll zu einem späteren Zeitpunkt in ein Bundesgesetz überführt werden. Im Kanton Basel-Landschaft ist aktuell ein Gesetzesentwurf in Vernehmlassung, welcher regeln soll, in welchem Umfang die Baselbieter Gemeinden an der Ergänzungssteuer partizipieren sollen. Die Regierung sieht darin vor, dass die dem Kanton zustehenden Anteile an der neuen Steuer zu 35 % den Gemeinden zugutekommen sollen, wobei der Gemeindeanteil nach Einwohnerzahl auf die Gemeinden verteilt werden soll. Die Gemeinde Arlesheim hat sich zusammen mit anderen Gemeinden dafür ausgesprochen, dass die Verteilung stattdessen nach Herkunft der Ergänzungssteuer erfolgen soll.

Weiter ist bekannt, dass mindestens ein Unternehmen, das der Ergänzungssteuer unterliegt, die Absicht bekundet hat, sich zeitnah in Arlesheim anzusiedeln. Dies wird voraussichtlich in erheblichem Masse zu zusätzlichen Steuereinnahmen für den Kanton und die Gemeinde führen. Der Kanton Basel-Landschaft hat angekündigt, in Arlesheim ein Innovationszentrum für Medizinaltechnologie aufzubauen, mit dem Unternehmen sowie Forschungsinstitutionen aus diesem breit verstandenen Technologiefeld angesprochen werden sollen. Kanton und Gemeinde beabsichtigen, dieses Zentrum finanziell zu unterstützen; die Unterstützung soll über einen Teil der zusätzlichen Einnahmen gegenfinanziert werden.

2. Erwägungen

Der Gemeinderat beabsichtigt (analog zum Bund), künftig jenen Teil der Einnahmen, welcher auf die Ergänzungssteuer zurückzuführen ist, zweckgebunden für Massnahmen einzusetzen, welche die Standortattraktivität der Gemeinde für bestehende und neu anzusiedelnde Unternehmen erhöhen. Dazu schlägt er die Schaffung eines kommunalen Standortförderungsfonds vor, welcher aus den erwähnten Mitteln gespeist wird, und der die Finanzierung von Standortfördermassnahmen wie z. B. für das geplante Innovationszentrum für Medizinaltechnologie ermöglicht.

Das Reglement enthält analog zu anderen Fondsreglementen der Gemeinde Bestimmungen zur Äufnung des Fonds, zur Verwendung des Fondskapitals, zur Buchführung und zur Verzinsung des Fondskapitals. Es ist vorgesehen, dass der Gemeinderat auf dem Verordnungsweg Richtlinien über die Verwendung der Mittel aus dem Fonds gemäss Zweckbestimmung erlässt, über die Verwendung der Mittel beschliesst und sich dabei von der Kommission für Standortfragen beraten lässt. Er kann mit Dritten Vereinbarungen mit einer maximalen Laufzeit von vier Jahren abschliessen. Über den Fonds ist sichergestellt, dass die Ausgaben für Standortfördermassnahmen die Einnahmen, welche auf die Ergänzungssteuer zurückzuführen sind, nicht übersteigen.

3. Antrag

Das Reglement über den Standortförderungsfonds wird genehmigt und tritt nach der Genehmigung durch die Finanz- und Kirchendirektion des Kantons Basel-Landschaft am 1. Januar 2026 in Kraft.



Version für Gemeindeversammlung vom 18.06.2025

Reglement über den Standortförderungsfonds

Vom 18. Juni 2025

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: **9.1-1**

Geändert: –

Aufgehoben: –

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Arlesheim,

gestützt auf § 46 Absatz 1 und § 47 Absatz 1 Ziffer 2 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 (Gemeindegesezt, SGS 180) sowie § 22 Absatz 3 der Verordnung über die Rechnungslegung der Einwohnergemeinden vom 14. Februar 2012 (Gemeinderechnungsverordnung, SGS 180.10),

beschliesst:

I.

Der Erlass SRS 9.1-1 (Reglement über den Standortförderungsfonds) wird als neuer Erlass publiziert.

§ 1 Zweck des Fonds

¹ Mit der Schaffung des Standortförderungsfonds soll die Finanzierung von Massnahmen ermöglicht werden, welche die Standortattraktivität der Gemeinde für bestehende und neu anzusiedelnde Unternehmen erhöhen.

§ 2 Äufnung

¹ Alle der Gemeinde direkt oder indirekt zugeflossenen Nettoerträge, welche durch die Einführung der Ergänzungssteuer im Sinne von Art. 1 der Verordnung des Bundes über die Mindestbesteuerung grosser Unternehmensgruppen vom 22. Dezember 2023 (Mindestbesteuerungsverordnung)¹⁾ bedingt sind, sind dem Standortförderungsfonds zuzuweisen.

² Um die Nettoerträge zu berechnen, wird vom Bruttoertrag insbesondere die Zusatzbelastung beim horizontalen Finanzausgleich subtrahiert, welche auf die Einführung der Ergänzungssteuer zurückzuführen ist.

§ 3 Verwendung des Fondskapitals

¹ Der Gemeinderat legt auf dem Verordnungsweg Richtlinien für die Verwendung der Mittel aus dem Fonds gemäss Zweckbestimmung fest.

² Er beschliesst über die Verwendung der Mittel aus dem Fonds.

³ Er kann dazu mit Dritten Vereinbarungen mit einer maximalen Laufzeit von vier Jahren abschliessen.

§ 4 Buchführung, Rechenschaft

¹ Die Fondsrechnung wird in die Buchhaltung der Einwohnergemeinde integriert.

² Der Gemeinderat legt mit der Jahresrechnung Rechenschaft ab über den Stand und die Verwendung des Fondskapitals.

§ 5 Verzinsung

¹ Das Fondskapital wird verzinst. Massgebend ist der vom Gemeinderat festgelegte Zinssatz für die Verzinsung der Spezialfinanzierungen.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

¹⁾ SR 642.161

IV.

[Abschlussklausel]

Arlesheim, 18. Juni 2025

Der Gemeindepräsident: Markus Eigenmann

Die Gemeindeverwalterin: Katrin Bartels

Traktandum 6

Birseckstrasse 100 / Abgabe im Baurecht

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Parzelle 3535 (Birseckstrasse 100) im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger abzugeben. Das bestehende Gebäude soll dabei an den Wohnbauträger verkauft werden.



1. Ausgangslage

Das Mehrfamilienhaus an der Birseckstrasse 100 steht seit vielen Jahren im Eigentum der Gemeinde. Im Haus befinden sich sechs 3-Zimmerwohnungen. Es bestehen mehrheitlich langjährige Mietverhältnisse; die Mieten sind im Ortsvergleich als sehr günstig zu bewerten. Die Parzellenfläche beträgt 604 m².

2. Ausführungen

Die Liegenschaftsstrategie des Gemeinderats vom 23. Mai 2023 hält unter anderem folgenden strategischen Grundsatz fest: «Die Gemeinde hält keine reinen Wohnbauten ohne strategische Bedeutung in ihrem Besitz, sondern gibt diese

an gemeinnützige Wohnbauträger ab.» In Bezug auf die Parzelle 3535 an der Birseckstrasse 100 hält sie fest, dass eine Abgabe im Baurecht an einen Wohnbauträger im Finanzplan vorgesehen ist.

Seit 2019 ist im Finanzplan vorgesehen, die Liegenschaft zu veräussern. Es ist ein Erlös von 1'300'000 Franken eingeplant. Dies entspricht dem aktuellen Buchwert der Liegenschaft in der Bilanz der Gemeinde.

Die Liegenschaft liegt direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Dornach. Sie ist Teil eines Ensembles entlang der Birseckstrasse, welches auf die Zeit der Schappe-Spinnerei zurückgeht und auch die kommunal geschützten ehemaligen Arbeiterhäuser an der Birseckstrasse 84 – 98 umfasst (Parzellen 3004 und 3005), die bis ins Jahr 2059 im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft Wolfmatten abgegeben wurden. Das Gebäude an der Birseckstrasse 100 ist nicht geschützt.



Die genannten Parzellen (3535, 3004, 3005) sollen im Eigentum der Gemeinde behalten werden, damit bei Ablauf des Baurechtsvertrags 2059 auf die Gestaltung des Areals beim Ortseingang als Ganzes Einfluss genommen werden kann. Aus diesem Grund ist eine Abgabe der Parzelle 3535 im Baurecht vorgesehen, vorzugsweise an dieselbe Baurechtnehmerin wie die benachbarten Parzellen und vorzugsweise auch bis 2059.

Im Juni 2015 wurde der Landwert der benachbarten Parzelle 3005 auf 1235 Franken / m² geschätzt. Die Preise für Wohnbauland im Bezirk Arlesheim haben gemäss Zahlenfenster BL seither um etwa 35 % zugenommen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Landwert an dieser Lage heute ca. 1650 Franken / m² beträgt, was für die Parzelle 3535 einen Landwert von rund 1'000'000 Franken ergibt. Es ist deshalb gemäss Richtlinien für die Abgabe von Land im Baurecht aktuell (bei einem Referenzzinssatz von 1,5 %) von einem Baurechtszins von rund 15'000 Franken bzw. bei gemeinnützigen Wohnbauträgern von 11'250 Franken auszugehen (Abschlag von 25 %). Vor einer Abgabe des Gebäudes im Baurecht soll eine aktuelle Schätzung des Landwerts sowie des Gebäudewerts (ohne Land) vorgenommen werden. Die so ermittelten Werte sollen als Grundlage für den Baurechtsvertrag dienen.

Gemäss § 7 lit. d der Gemeindeordnung unterliegt die Errichtung eines Baurechts zugunsten oder zulasten der Gemeinde dem Beschluss der Gemeindeversammlung, sofern der Verkehrswert der Parzelle mehr als 500'000 Franken beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

3. Antrag

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Parzelle Nr. 3535 einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht abzugeben. Dabei sollen die in der Vorlage genannten Eckwerte zur Anwendung gelangen.

Traktandum 7

Teilrevision Verwaltungs- und Organisationsreglement

Mit der Digitalisierung eröffnen sich für die Gemeindeverwaltung neue Möglichkeiten, Prozesse zu optimieren. In diesem Rahmen wird die elektronische Transkription und die durch künstliche Intelligenz gestützte Zusammenfassung von Gemeindeversammlungsprotokollen angestrebt. Die Gemeinde hat einen Anbieter ausgewählt und die Zusammenarbeit mit diesem Anbieter einer Vorabkonsultation durch die Aufsichtsstelle Datenschutz unterzogen. Die Rückmeldung umfasst einerseits Vertragsbedingungen, deren Einhaltung mit dem Anbieter vereinbart werden konnten. Andererseits hat die Aufsichtsstelle Datenschutz ausgeführt, dass Wortprotokolle (mitgemeint auch Protokolle, welche einzelne Voten zusammenfassend darstellen) nicht ohne Weiteres veröffentlicht werden können. Die Einwilligung der Versammlung für Tonaufnahmen reiche nicht aus für die Veröffentlichung des daraus generierten Protokolls. Die Veröffentlichung von Wortprotokollen bedürfe einer gesetzlichen Grundlage auf Stufe Gemeindereglement. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Wortprotokolle (bzw. Protokolle mit zusammengefassten Voten, welche einzelnen Votantinnen und Votanten zugeordnet sind) für die Nachvollziehbarkeit der politischen Debatte wertvoll sind. Er möchte daher an der Publikation von Wortprotokollen festhalten. Mit der Einführung von § 4b Verwaltungs- und Organisationsreglement möchte der Gemeinderat die rechtliche Grundlage schaffen, um auch zukünftig Wortprotokolle auf der Website der Gemeinde publizieren zu können.

Wie bereits für die Erstellung der Tonaufnahme abgeklärt wurde, kann die Zustimmung der Versammlung nicht einmalig in Form eines Reglements abgeholt werden, sondern muss laufend von den Anwesenden der jeweiligen Versammlung erteilt werden. Zukünftig werden am Anfang der Gemeindeversammlung sowohl die Erstellung der Tonaufnahme als auch deren elektronische Verarbeitung und die Publikation auf der Website der Gemeinde der Zustimmung der Versammlung unterstellt. Damit werden die Anwesenden auf die Form der Verarbeitung aufmerksam gemacht und erhalten die Möglichkeit, entweder im Rahmen der Versammlung selbst oder in den drei darauffolgenden Arbeitstagen die Anonymisierung ihrer Voten für die Publikation auf

der Website zu verlangen. Der Gemeinderat prüft das Protokoll ausserdem vor dessen Publikation auf der Website auf die Verletzung schützenswerter Interessen Dritter und beschliesst soweit nötig die Anonymisierung von entsprechenden Textpassagen.

Die Verschriftlichung des Tonprotokolls erfolgt mit Unterstützung von künstlicher Intelligenz, wobei die Daten den Server des Anbieters nicht verlassen und auch ein «Lernen» der künstlichen Intelligenz durch die Arlesheimer Daten ausgeschlossen ist.

Nach Genehmigung des Protokolls werden die Tonaufnahme und sämtliche Daten, welche zur Erstellung des Protokolls genutzt wurden, gelöscht.

Teilrevision des Verwaltungs- und Organisationsreglements

§ 4b (neu)

Erstellung und Publikation des Protokolls

- ¹ Zur Erstellung des Protokolls können soweit vorhanden die Tonaufnahmen genutzt werden. Sind keine Tonaufnahmen vorhanden, wird das Protokoll aufgrund der Notizen der Protokollführerin bzw. des Protokollführers erstellt.
- ² Zur Verschriftlichung der Tonaufnahme können elektronische Hilfsmittel genutzt werden.
- ³ Das Protokoll kann einzelne Voten mit dem Namen der Votantin oder des Votanten enthalten.
- ⁴ Das Protokoll kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden und wird auf der Website der Gemeinde publiziert.
- ⁵ Votantinnen und Votanten können ihr Votum für die Publikation auf der Website anonymisieren lassen. Dies muss während der Gemeindeversammlung oder in den drei darauffolgenden Arbeitstagen der Gemeindeverwaltung mitgeteilt werden.
- ⁶ Der Gemeinderat kann Teile des Protokolls für die Publikation auf der Website anonymisieren, um schützenswerte Interessen Dritter zu wahren.
- ⁷ Die Versammlungsleitung informiert jeweils zu Beginn der Versammlung die Anwesenden über die Erstellung und die elektronische Transkription einer Tonaufnahme und über die Publikation des Protokolls auf der Website der Gemeinde.
- ⁸ Die Daten, welche für die Erstellung des Protokolls genutzt wurden, werden nach der Genehmigung des Protokolls gelöscht.

Antrag

Die Teilrevision des Verwaltungs- und Organisationsreglements wird genehmigt und tritt nach der Genehmigung durch die Finanz- und Kirchendirektion des Kantons Basel-Landschaft am 1. Oktober 2025 in Kraft.

Traktandum 8

Bericht der Geschäftsprüfungskommission für das Jahr 2024

Den ausführlichen Prüfbericht 2024 der Geschäftsprüfungskommission finden Sie auf [www.arlesheim.ch/Politik und Verwaltung / Kommissionen / Geschäftsprüfungskommission](http://www.arlesheim.ch/Politik%20und%20Verwaltung/Kommissionen/Gesch%C3%A4ftspr%C3%BCfungskommission) oder über den nachfolgenden QR-Code:



