



2017/3

Ratschlag

für die

Gemeindeversammlung

Mittwoch, 13. September 2017, **19.30 Uhr,**

im Kuspo Bruckfeld, Loogstrasse 2

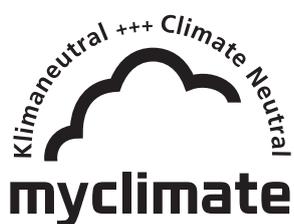
Traktanden

1. **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017**
2. **Bau- und Strassenlinienplan Parzellen 827 und 833**
3. **Genehmigung Verkauf Parzellen Nr. 827, 833, 856, 1064 und 1065**
4. **Mutation Zonenreglement Siedlung, § 49 Mehrwertabgabe - Version 2017**
5. **Verschiedenes**

Anhänge

- Protokoll vom 22. Juni 2017

Der ausführliche Ratschlag kann kostenlos abonniert oder im Einzelfall bei der Gemeindeverwaltung bestellt oder bezogen werden. Der Ratschlag liegt zudem in den Poststellen, am Schalter der Basellandschaftlichen Kantonalbank Gartenstadt und in der Apotheke Zollweiden auf. Der Ratschlag und die weiterführenden Dokumentationen können auf der Website der Gemeinde Münchenstein www.muenchenstein.ch unter der Rubrik Politik & Verwaltung > Politik > Gemeindeversammlungen > 13. September 2017 heruntergeladen werden.



4. Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf des Bau- und Strassenlinienplans „Parzellen 827 und 833“ wurde den kantonalen Fachstellen des Kantons Basel-Landschaft zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des zuständigen Ortsplaners wurde mit Brief vom 9. Juni 2017 dem Gemeinderat mitgeteilt.

Aufgrund der darin enthaltenen Rückmeldungen erfuhr der Bau- und Strassenlinienplan „Parzellen 827 und 833“ einige wenige Anpassungen. So wurde die Gestaltungsbaulinie entlang der Mittleren Gstadtstrasse auf die Parzellengrenze verschoben und die Strassenbaulinie an der Blauenstrasse auch durch eine Gestaltungsbaulinie ersetzt. Zudem mussten ein paar geringfügige Änderungen an der Legende vorgenommen werden. Die Erläuterungen dazu finden sich im Planungsbericht (Kapitel 6).

5. Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkung der Bevölkerung wurde vom 4. Mai 2017 bis zum 1. Juni 2017 durchgeführt. Die Einladung dazu erfolgte ordnungsgemäss im Wochenblatt sowie im kantonalen Amtsblatt Nr. 18 vom 4. Mai 2017. Während dieser Mitwirkungsfrist sind bei der Bauverwaltung keine Mitwirkungsangaben zum Bau- und Strassenlinienplan „Parzellen 827 und 833“ eingegangen.

6. Massnahmen und Kosten im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde

Es entstehen keine Kosten bzw. Massnahmen, abgesehen davon, dass eine bessere Grundlage besteht, um die Parzellen verkaufen zu können.

Antrag

1. Dem „Bau- und Strassenlinienplan Parzellen 827 und 833“ im Massstab 1:500 wird zugestimmt. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Traktandum 3

Genehmigung Verkauf Parzellen Nr. 827, 833, 856, 1064 und 1065

1. Ausgangslage

1.1 Anstehende Investitionen und aktive Landpolitik

Der Gemeinderat strebt eine aktive Landpolitik an. Er verfolgt das Ziel, Immobilien mit unterdurchschnittlicher Rendite zu entwickeln und in Wert zu setzen. Dazu gehört auch die Möglichkeit eines Verkaufs. Die Erträge der Veräusserungen sollen bestmöglich zur Entlastung der Steuerzahlenden dienen.

Wie bereits im Ratschlag für die Gemeindeversammlung vom 16. März 2015 erwähnt, sollen unter anderem die beiden Wohnliegenschaften Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856 und die Münchstrasse 5/5a auf den Parzellen Nr. 1064 und 1065 mittelfristig veräussert werden.

Die beiden Parzellen Nr. 827 und 833 an der Schützenmattstrasse wurden 2016 durch die Gemeinde Münchenstein erworben. Sie sollen nun mit planungsrechtlichen Auflagen für die bauliche Entwicklung, unter Vorbehalt der Genehmigung der Gemeindeversammlung, an die Rietpark Immobilien AG, Zürich, verkauft werden.

Bei den geplanten Veräusserungen handelt es sich um Parzellen und Wohnliegenschaften des Finanzvermögens, auf die verzichtet werden kann, ohne dass Einschränkungen bei der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben entstehen.

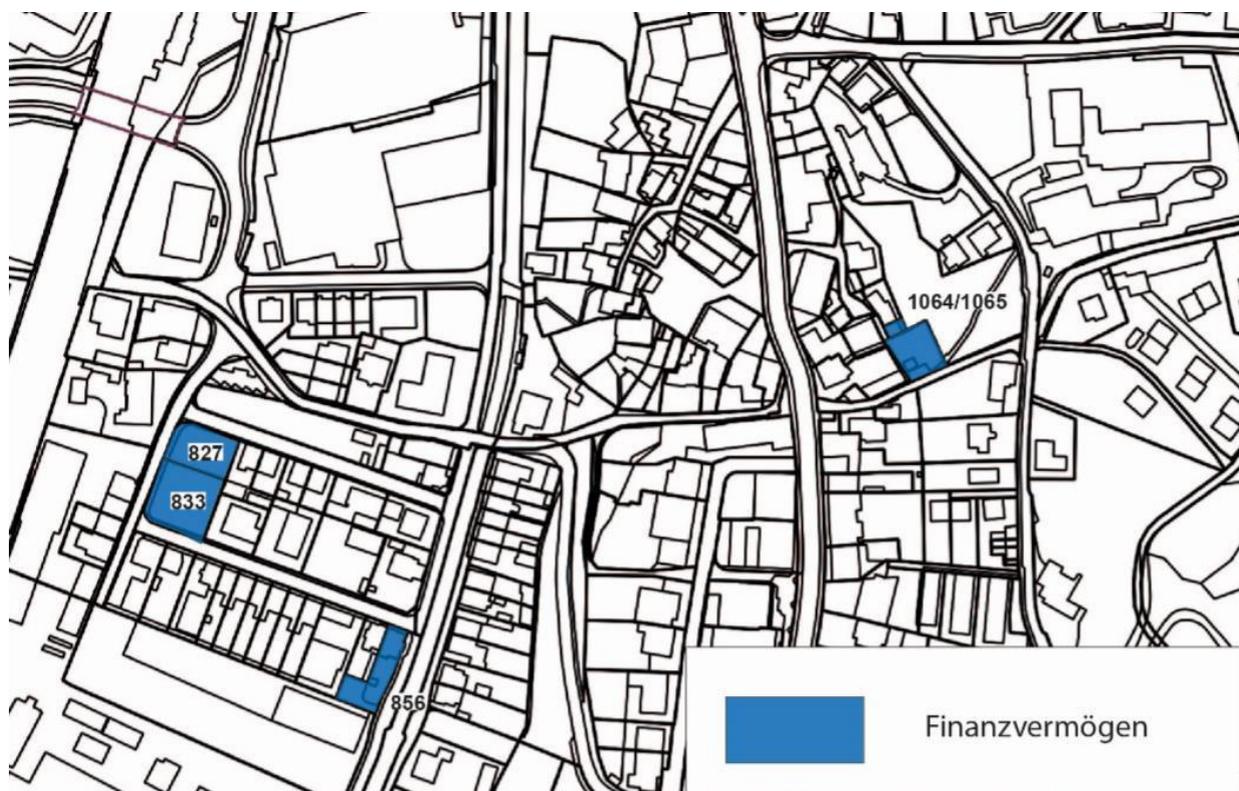
1.2 Übersicht der Verkäufe

Die Parzellen Nr. 827 (443 m²) und 833 (657 m²) an der Schützenmattstrasse befinden sich seit dem 16. Dezember 2016 im Besitz der Einwohnergemeinde Münchenstein. Ihr Erwerb erfolgte im Sinne der strategischen Landsicherung für die geplante Entwicklung des Quartiers Gstad. Sie sollen zu einem Preis von Fr. 1'550'000.00 an die Rietpark Immobilien AG, Zürich, veräussert werden. Der Verkaufspreis ist damit um Fr. 70'000.00 höher als der Kaufpreis, den die Gemeinde im Dezember 2016 an den Kanton Basel-Landschaft entrichtet hat. Mit diesem Aufschlag werden die für die Gemeinde entstandenen Kosten für den Erlass der planungsrechtlichen Grundlagen (vgl. Kapitel 1.3) gedeckt.

Die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38 auf der Parzelle Nr. 856 (403 m²) ist an drei Parteien vermietet. Zudem besteht ein unselbstständiges und entgeltliches Baurecht (140 m²) für die Errichtung von fünf Autoabstellplätzen samt Zufahrt. Das Baurecht ist auf 30 Jahre bis 31. Dezember 2020 bestellt und verlängert sich jeweils ohne Kündigung um ein weiteres Jahr. Die Liegenschaft aus dem Jahre 1908 verfügt über Zimmer-Ölöfen und einen einfachen Ausbaustandard. Es wird eine Verkaufssumme zwischen Fr. 620'000.00 und Fr. 720'000.00 erwartet.

Die Wohnliegenschaft Münchstrasse 5/5a auf den Parzellen Nr. 1064 (43 m²) und 1065 (348 m²) ist an zwei Privatpersonen vermietet. Die Liegenschaft aus dem Jahre 1955 (Schopf aus dem Jahre 1850) verfügt über Zimmer-Gasöfen und einen einfachen Ausbaustandard. Im Mai 2017 musste das Dach vom Wohnhaus und vom Geräteschuppen komplett saniert werden. Es wird eine Verkaufssumme zwischen Fr. 500'000.00 und Fr. 560'000.00 erwartet.

Parzelle Nr.	Strasse / Bezeichnung	Fläche (m ²)	Erwartete Verkaufssumme (Brutto)
827/833	Schützenmattstrasse	1'100	Fr. 1'550'000.00
856	Tramstrasse 38/38a	403	zwischen Fr. 620'000.00 bis Fr. 720'000.00
1064/1065	Münchstrasse 5/5a	391	zwischen Fr. 500'000.00 bis Fr. 560'000.00



1.3 Verkaufsvorgehen

Landparzellen Nr. 827 und 833

Der Gemeinderat hat am 16. Dezember 2016 die Parzellen Nr. 827 und 833 als strategische Landsicherung erworben. Ziel dieses Erwerbs war zu gewährleisten, dass die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde für das Quartier Gstad umgesetzt werden. Neben der Sicherung des für die Funktionalität des Quartiers notwendigen Strassenraums (inkl. der Aufhebung des noch vorhandenen Kompetenzstreifens), soll sich die zukünftige Bebauung der Parzellen Nr. 827 und 833 in die Struktur des Quartiers einbetten und diese fortführen. Das bedeutet eine (geschlossene) Häuserzeile nahe an der Strasse mit der quartiertypischen Abschrägung der Gebäudeecke im Norden (Parzelle Nr. 827).

Die Umsetzung dieser Vorgaben wird über den Erlass einer Gestaltungsbaulinie mittels Bau- und Strassenlinienplan sichergestellt. Grundlage für den Erlass des Bau- und Strassenlinienplans „Schützenmattstrasse“ bildet der revidierte Strassennetzplan der Gemeinde Münchenstein.

Das Planungsverfahren für den Bau- und Strassenlinienplan „Schützenmattstrasse“ wurde bereits aufgenommen. Das kantonale Vorprüfungsverfahren läuft. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 4. Mai 2017 bis zum 1. Juni 2017 durchgeführt. Innerhalb der Mitwirkungsfrist sind keine Eingaben aus der Bevölkerung eingegangen. Die regierungsrätliche Genehmigung des Bau- und Strassenlinienplans „Schützenmattstrasse“ wird Ende 2017 erwartet.

Die Genehmigung des Bau- und Strassenlinienplans „Schützenmattstrasse“ durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft ist zwingende Voraussetzung für das Zustandekommen der Veräusserung der beiden Parzellen Nr. 827 und 833. Die Käuferschaft (Rietpark Immobilien AG, Zürich) hat Kenntnis dieser planerischen bzw. städtebaulichen Rahmenbedingungen und hat diesen am 30. Mai 2017 mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages inkl. entsprechendem Vorbehalt zugestimmt.

Weitere Bedingung für den Verkauf der Parzellen Nr. 827 und 833 ist die Genehmigung des Landverkaufs durch die Einwohnergemeindeversammlung.

Wohnliegenschaften Tramstrasse 38 und Münchstrasse 5

Die beiden Wohnliegenschaften Tramstrasse 38 und Münchstrasse 5 sollen ab 2018 im Bieterverfahren verkauft werden.

Beim Bieterverfahren geben interessierte Käufer in einem zeitlich begrenzten Rahmen ihre Gebote ab, ohne dass es einen fixen Preis seitens des Verkäufers gibt. Die Gemeinde kann dann das Gebot annehmen, ablehnen oder auf deren Basis mit interessierten Käufern weiterverhandeln. Die interessierten Personen kennen jeweils die anderen Gebote nicht. Da sie am Grundstück interessiert sind, ist gewährleistet, dass sich das Gebot an den marktüblichen Preisen orientiert. Die Gemeinde muss das Grundstück nicht zwingend dem Meistbietenden überlassen und hat so die Möglichkeit, unseriös wirkende Angebote von fragwürdig scheinenden Interessenten nicht anzunehmen. Über den Zuschlag entscheidet der Gemeinderat.

Da die Verkäufe voraussichtlich Fr. 2'000'000.00 überschreiten werden, liegen sie gemäss § 7 und 8 der Gemeindeordnung nicht in der Finanzkompetenz des Gemeinderats oder der Gemeindekommission und müssen somit von der Gemeindeversammlung beschlossen werden.

2. Parzellenübersicht

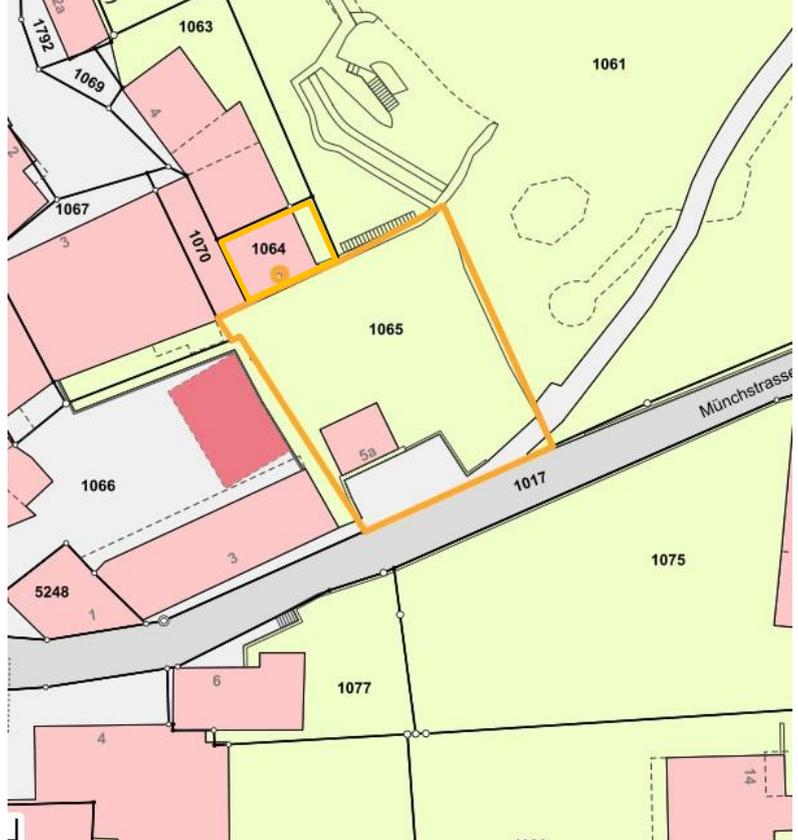
2.1 Parzellen Nr. 827/833

Ortsbezeichnung	Schützenmattstrasse (Gstad)
Grösse (m ²)	443m ² + 657m ²
Situationsplan	
Derzeitige rechtskräftige Zonenzuordnung	Industriezone J3
Zonenzugehörigkeit gemäss neuem Zonenplan (noch nicht rechtskräftig)	Zentrumszone Z3b
Derzeitige Nutzung	Grünfläche (Gebrauchsleihen Pflanzgärten)
Erwartete mögliche Nutzung	Wohnen
Verkaufsvorgehen	Verkauf an die Rietpark Immobilien AG, Zürich, vorbehältlich der Zustimmung durch die Einwohnergemeindeversammlung und der Inrechtskraftsetzung des Bau- und Strassenlinienplans „Schützenmattstrasse“. Der Kaufvertrag beinhaltet entsprechende Vorbehalte und ist bereits unterzeichnet.
Beschreibung	Bestehende Nutzungsleihen werden von der neuen Eigentümerin übernommen.

2.2 Parzelle Nr. 856 inkl. Gebäude

Ortsbezeichnung	Tramstrasse 38/38a
Grösse (m ²)	403 m ² (3 x 3-Zimmerwohnung à 65 m ² resp. 62 m ²)
Situationsplan	
Derzeitige rechtskräftige Zonenzuordnung	Industriezone J1
Zonenzugehörigkeit gemäss neuem Zonenplan (noch nicht rechtskräftig)	Zentrumszone 3b (Z3b)
Derzeitige Nutzung	Vollvermietung
Erwartete mögliche Nutzung	Eigenheim für eine Familie
Verkaufsvorgehen	Per Bieterverfahren verkaufen
Beschreibung	Auf der 403 m ² grossen Parzelle befindet sich ein unselbstständiges Baurecht (140 m ²) für fünf Autoabstellplätze und deren Zufahrt (grau markiert). Die Liegenschaft ist im Finanzvermögen enthalten und aufgeführt.

2.3 Parzellen Nr. 1064/1065 inkl. Gebäude

Ortsbezeichnung	Münchstrasse 5/5a
Grösse (m ²)	43m ² + 348m ² (2 x 2-Zimmerwohnung à 35m ²)
Situationsplan	
Derzeitige rechtskräftige Zonenzuordnung	Teilzonenplan Kernzone
Zonenzugehörigkeit gemäss neuem Zonenplan (noch nicht rechtskräftig)	Teilzonenplan Kernzone
Derzeitige Nutzung	Vollvermietung
Erwartete mögliche Nutzung	Eigenheim für eine Familie
Verkaufsvorgehen	Per Bieterverfahren verkaufen
Beschreibung	Auf der Parzelle Nr. 1064 befindet sich das Wohnhaus und auf der Parzelle Nr. 1065 der Garten, der Schopf und der Zugang zur Wohnliegenschaft. Die Liegenschaft ist im Finanzvermögen enthalten und aufgeführt.

3. Kauft die Gemeinde eigentlich auch Land?

Im Rahmen der aktiven Landpolitik kauft die Gemeinde auch Land, sofern sich gute Gelegenheiten an geeigneten Lagen ergeben. So hat die Gemeinde beispielsweise ihr Kaufinteresse an Parzellen in den Gebieten Stöckacker und Bruckfeld bekundet. Die Parzellen im Gebiet Bruckfeld sollen grundsätzlich so angepasst werden, dass eine sinnvolle Bebauung möglich wäre. Zu gegebener Zeit würden die Parzellen dann wieder verkauft. Auch ein längerfristiges Halten der neuen Parzellen wäre denkbar, sofern hierfür strategische Gründe bestehen. Der Kauf einer Parzelle im Gebiet Stöckacker soll den Standort für eine neue Gemeindeverwaltung sichern.

4. Was geschieht bei einer Nichtannahme?

Sollte die Gemeindeversammlung die Verkäufe der beiden Parzellen Nr. 827 und 833 nicht gutheissen, führt dies dazu, dass der bereits unterschriebene Kaufvertrag mit der Rietpark Immobilien AG, Zürich, wieder aufgelöst werden muss. Hinzu kommt, dass die Finanzierung der laufenden Investitionen für strategische Landkäufe anderweitig gedeckt werden müsste.

Sollte die Gemeindeversammlung wider Erwarten einem Verkauf der Wohnliegenschaften (Parzellen Nr. 856, 1064 und 1065) nicht zustimmen, würden diese weiterhin im Finanzvermögen verbleiben und müssten in naher Zukunft teilsaniert werden. Für die Ermittlung der zukünftigen Kostenfolge der Gemeinde (aufgelaufener Unterhalt und Sanierungskosten) müsste eine umfassende Bestandesanalyse erstellt werden.

Antrag

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Parzellen Nr. 827 und 833 zum Preis von Fr. 1'550'000.00 an die Rietpark Immobilien AG, Zürich, zu verkaufen.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, im Bieterverfahren zu verkaufen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Münchstrasse 5/5a auf den Parzellen Nr. 1064 und 1065 im Bieterverfahren zu verkaufen.

Diese Beschlüsse unterstehen einzeln dem fakultativen Referendum.

Traktandum 4

Mutation Zonenreglement Siedlung § 49 Mehrwertabgabe - Version 2017

1. Ausgangslage, Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeindeversammlung hat am 18. September 2013 bei einer Präsenz von 410 Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern nach langer Diskussion die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe in Münchenstein mit grosser Mehrheit beschlossen. Der Kanton Basel-Landschaft hat die entsprechende Regelung nicht genehmigt, da er der Auffassung war, dass die Gemeinde nicht die Kompetenz habe, eine solche Regelung einzuführen. Der Gemeinderat hat die Nichtgenehmigung des Kantons Basel-Landschaft bis vor das Bundesgericht weitergezogen.

Am 16. Juni 2016 hat die Gemeindeversammlung bei einer Präsenz von 139 Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern das Zonenreglement Siedlung und damit auch den § 49 „Mehrwertabgabe“ mit grosser Mehrheit bei drei Gegenstimmen erneut bestätigt.

Das Bundesgericht hat am 16. November 2016 die Beschwerde der Gemeinde Münchenstein gutgeheissen und bestätigt, dass die Gemeinde die Kompetenz zur Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe besitzt. Der Gemeinderat beantragte dem Regierungsrat Basel-Landschaft daraufhin erneut die Genehmigung der von der Gemeindeversammlung Münchenstein beschlossenen Reglementsbestimmung. Im Rahmen des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens hat die Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft der Gemeinde Münchenstein mit Schreiben vom 31. Mai 2017 mitgeteilt, dass die Reglementsbestimmung des § 49 „Mehrwertabgabe“ im eingereichten Wortlaut trotzdem nicht genehmigt werden kann, da sie inhaltlich die bundesrechtlichen Minimalvorgaben gemäss dem zwischenzeitlich im November 2016 publizierten Praxiskommentar zum Raumplanungsgesetz des Bundes nicht erfülle.

Eine erneute, möglicherweise mehrjährige juristische Auseinandersetzung mit dem Kanton Basel-Landschaft in dieser Frage wird seitens des Gemeinderates als wenig konstruktiv erachtet. Stattdessen hat der Gemeinderat sämtliche inhaltlichen Vorgaben der Bau- und Umweltschutzdirektion übernommen und die Formulierung der Reglementsbestimmung „§ 49 Mehrwertabgabe“ auf die bundesrechtliche Konformität hin angepasst. In dieser Vorlage bereits berücksichtigt ist die aktuellste Rechtsprechung des Bundesgerichts vom 16. August 2017 (noch nicht publizierter Entscheid 1C_132/2015/ P.F. u. B.S. gegen den Kanton Tessin) i. S. Freibetrag.

Diese überarbeitete Fassung der Regelungsinhalte wird der Gemeindeversammlung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit dieser Vorgehensweise ist eine zeitnahe Umsetzung bzw. Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe sichergestellt und dem bereits am 18. September 2013 und am 16. Juni 2016 deutlich zum Ausdruck gebrachten Willen der Bevölkerung kann in naher Zukunft entsprochen werden.

2. Planungsdokumente

Die vorliegende Planung besteht aus folgenden verbindlichen Dokumenten:

- Mutation zum Zonenreglement Siedlung „§ 49 Mehrwertabgabe“ - Version 2017

Eine detaillierte Erläuterung der Planungsinhalte sowie eine Dokumentation der einzelnen Planungsschritte finden sich im Planungsbericht. Dieser Bericht ist nicht rechtsverbindlich, liegt jedoch zum besseren Verständnis den Beschlussdokumenten bei (orientierender Inhalt).

Die Planungsdokumente sowie der Planungsbericht können auf der Gemeinde-Website www.muenchenstein.ch und auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

3. Anpassungen und Inhalt der Mutation zum Zonenreglement „§ 49 Mehrwertabgabe“

3.1 Inhalt Reglementsbestimmung „§ 49 Mehrwertabgabe“ - Version 2017

Nachfolgend werden relevante inhaltliche Anpassungen aufgelistet, die nötig sind, damit die inhaltliche Konformität zum übergeordneten Bundesrecht sichergestellt ist:

- Die einen Mehrwert begründende Planungsmassnahme wird mit den Begriffen Einzonung, Umzonung und Aufzonung konkretisiert. Unter den Begriff „Planungsmassnahme“ fallen auch Quartierpläne gemäss § 46 Zonenreglement Siedlung.
- Der Zeitpunkt zu dem der Mehrwert zu berechnen ist, wird auf den Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Planungsmassnahme festgelegt (bisher Erteilung Baubewilligung).
- Der sogenannte Freibetrag wird von bisher Fr. 100'000.00 auf Fr. 35'000.00 reduziert (gemäss aktueller Rechtsprechung des Bundesgerichts, Urteil vom 16. August 2017).
- Der Zeitpunkt zu dem der Mehrwertausgleich vorzunehmen ist, wird auf den Zeitpunkt der Realisierung dieses Mehrwertes durch Veräusserung oder Erteilung der Baubewilligung festgelegt (bisher nur Erteilung der Baubewilligung).
- Die zweckgebundene Verwendung der Einnahmen aus der Mehrwertabgabe wird durch die Führung einer Spezialfinanzierung sichergestellt und die Zweckbindung im Reglementstext konkretisiert.

Am zentralen Grundsatz, dass die Mehrwertabgabe erst dann fällig wird, wenn der Grundeigentümer einen tatsächlichen Nutzen aus der Planungsmassnahme ziehen kann, wird festgehalten. Dies ist beim Verkauf und der baulichen Nutzung der Fall. Keine Fälligkeit der Abgabe wird durch nicht entgeltliche Übertragungen wie z.B. Vererbung, Schenkung, Zuweisung bei Ehescheidung etc. ausgelöst.

3.2 Reglementsbestimmung „§ 49 Mehrwertabgabe“ - Beschlussfassung

§ 49 Mehrwertabgabe

¹ Wird mit einer Planungsmassnahme Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Auf- oder Umzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

Erheblich heisst grundsätzlich, dass der Freibetrag von Fr. 35'000.- (vgl. Absatz 3) überschritten wird. Dies kann der Fall sein, wenn eine Wohnzone in eine nächsthöhere Wohnzone umgezont wird (z. B. W1 in W2, W3 in W4 etc.) oder mittels einer Sondernutzungsplanung (Quartierplanung) höhere Werte geschaffen werden.

In den allermeisten Fällen sind Mehrwerte bei Sondernutzungsplanungen erzielbar. Die Einzonung kommt selten vor, ist aber mit einem sehr hohen erzielbaren Mehrwert verbunden.

In der Regel nicht erheblich sind geringfügige Änderungen an der Bebauungsziffer innerhalb der gleichen Zone sowie die Ermöglichung zusätzlicher Freiflächen für spezielle Nutzungen (z. B. Wintergärten).

² Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde im Grundbuch angemerkt, nachdem die Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Grundbucheintrag beschreibt die Verpflichtung, die auf dem betreffenden Grundstück besteht. Dabei wird lediglich die Verpflichtung festgehalten. (betreffend Höhe der Abgabe und deren Fälligkeit vgl. Abs. 3 u. Abs. 4).

³ Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Wertes der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, der den Betrag von Fr. 35'000.- pro Parzelle übersteigt, sind bei Einzonungen 40 % und bei Auf- oder Umzonungen und Quartierplänen 25 % geschuldet.

Der Mehrwert eines Grundstückes wird also erst abgegolten, wenn auch eine Mehrnutzung realisiert wird. In allen anderen Fällen wie Vererbung, Schenkung, Zuweisung bei Ehescheidung, etc. wird noch keine Abgabe fällig. So wird bspw. ein Einfamilienhausbesitzer, dessen Grundstück von einer Zone W2 in eine Zone W3 aufgezont wird erst mit dem Vorliegen der Baubewilligung für die Mehrnutzung oder mit der entgeltlichen Veräusserung des Grundstückes abgabepflichtig.

Gemeinwirtschaftliche Leistungen und allfällige wertmindernde Umstände werden bei der Ermittlung des Mehrwertes berücksichtigt. Wenn also im Rahmen eines Quartierplanes Erschliessungsstrassen und -wege, die auch von der Allgemeinheit (z. B. den benachbarten Quartieren) genutzt werden können, vom Grundeigentümer erstellt werden, so können deren Kosten vom Mehrwert abgezogen werden. Wertmindernde Umstände können eintreten, wenn ein Grundstück bereits bebaut ist und diese Bebauung eine Mehrnutzung beeinträchtigt (allenfalls Abbruchkosten, falls Werte vernichtet werden müssen).

Der Freibetrag kann in jedem Fall abgezogen werden.

Der Gemeinderat legt Wert darauf, dass die Bestimmung des Mehrwertes fair abläuft. Es wird ein sogenanntes paritätisches Verfahren vorgeschlagen: In einem ersten Schritt einigen sich die Parteien auf einen Schätzungsmodus und auf eine Schätzungsperson. Im zweiten Schritt führt der gewählte Schätzer seine Arbeit durch und legt diese den Parteien vor.

⁴ Der Mehrwertausgleich wird auf den Zeitpunkt in dem der Mehrwert realisiert wird (Veräusserung / Erteilung der Baubewilligung) fällig und vom Gemeinderat beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.

Die Mehrwertabgabe wird erst dann fällig, wenn der Grundeigentümer einen tatsächlichen Nutzen aus der Planungsmassnahme ziehen kann. Dies ist beim Verkauf und der baulichen Nutzung des Grundstückes der Fall. Keine Fälligkeit der Abgabe wird durch nicht entgeltliche Übertragungen ausgelöst.

⁵ Die Gemeinde stellt die zweckgebundene Verwendung der Ausgleichszahlung durch die Führung einer Spezialfinanzierung sicher. Der Ertrag der Mehrwertabgabe ist für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung (im Sinne von Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG wie z. B. Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, Aufwertungsmassnahmen des öffentlichen Raumes, Erschliessungen etc.) zu verwenden.

Damit wird gewährleistet, dass die Allgemeinheit – also auch der Zahler der Mehrwertabgabe – von der Mehrwertabgabe wieder profitiert.

3.3 Reglementsbestimmung „§ 49 Mehrwertabgabe“ - Änderungsexemplar

§ 49 Mehrwertabgabe

¹ Wird mit einer ~~Zonenplanrevision~~ Planungsmassnahme Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Auf- oder Umzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

Erheblich heisst grundsätzlich, dass der Freibetrag von Fr. 100'000.- Fr. 35'000.- (vgl. Absatz 3) überschritten wird. Dies kann der Fall sein, wenn eine Wohnzone in eine nächsthöhere Wohnzone umgezont wird (z. B. W1 in W2, W3 in W4 etc.) oder mittels einer Sondernutzungsplanung (Quartierplanung) höhere Werte geschaffen werden.

In den allermeisten Fällen sind Mehrwerte bei Sondernutzungsplanungen erzielbar. Die Einzonung kommt selten vor, ist aber mit einem sehr hohen erzielbaren Mehrwert verbunden.

In der Regel ~~Nicht~~ erheblich sind geringfügige Änderungen an der Bebauungsziffer ~~Bebauungs- und Nutzungsziffern~~ innerhalb der gleichen Zone sowie die Ermöglichung zusätzlicher Freiflächen für spezielle Nutzungen (z. B. Wintergärten).

² Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde im Grundbuch angemerkt, nachdem die Nutzungsänderung Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Grundbucheintrag beschreibt die Verpflichtung, die auf dem betreffenden Grundstück besteht. Dabei wird lediglich die Verpflichtung festgehalten. (betreffend Höhe der Abgabe und deren Fälligkeit vgl. Abs. 3 u. Abs. 4). ~~Der Eintrag der Verpflichtung hat den Vorteil, dass bei Verkauf, Vererbung, Realteilung einer Firma noch keine Abgabe fällig wird.~~

³ Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes Wertes der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung Rechtskraft der Planungsmassnahme, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, der den Betrag von Fr. 100'000.- Fr. 35'000.- pro Parzelle übersteigt, sind bei ~~Neu~~Einzonungen 40 % und bei Auf- oder Umzonungen und Quartierplänen 25 % geschuldet.

Der Mehrwert eines Grundstückes wird also erst abgegolten, wenn auch eine Mehrnutzung realisiert wird. In allen anderen Fällen wie Vererbung, Schenkung, Zuweisung bei Ehescheidung, Verkauf, Realteilung einer Firma etc. wird noch keine Abgabe fällig. So wird bspw. ein Einfamilienhausbesitzer, dessen Grundstück von einer Zone W2 in eine Zone W3 aufgezont wird erst mit dem Vorliegen der Baubewilligung für die Mehrnutzung oder mit der entgeltlichen Veräusserung des Grundstückes abgabepflichtig.

Gemeinwirtschaftliche Leistungen und allfällige wertmindernde Umstände werden bei der Ermittlung des Mehrwertes berücksichtigt. Wenn also im Rahmen eines Quartierplanes Erschliessungsstrassen und -wege, die auch von der Allgemeinheit (z. B. den benachbarten Quartieren) genutzt werden können, vom Grundeigentümer erstellt werden, so können deren Kosten vom Mehrwert abgezogen werden. Wertmindernde Umstände können eintreten, wenn ein Grundstück bereits bebaut ist und diese Bebauung eine Mehrnutzung beeinträchtigt (allenfalls Abbruchkosten, falls Werte vernichtet werden müssen).

Der Freibetrag kann in jedem Fall abgezogen werden. Der Gemeinderat legt Wert darauf, dass die Bestimmung des Mehrwertes fair abläuft. Es wird ein sogenanntes paritätisches Verfahren vorgeschlagen: In einem ersten Schritt einigen sich die Parteien auf einen Schätzungsmodus und auf eine Schätzungsperson. Im zweiten Schritt führt der gewählte Schätzer seine Arbeit durch und legt diese den Parteien vor.

⁴ Der Mehrwertausgleich wird auf den Zeitpunkt ~~der~~ Erteilung der Baubewilligung in dem der Mehrwert realisiert wird (Veräusserung / Erteilung der Baubewilligung) fällig und vom Gemeinderat beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen vertraglich geregelt und grundpfandrehtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.

Die Mehrwertabgabe wird erst dann fällig, wenn der Grundeigentümer einen tatsächlichen Nutzen aus der Planungsmassnahme ziehen kann. Dies ist beim Verkauf und der baulichen Nutzung des Grundstückes der Fall. Keine Fälligkeit der Abgabe wird durch nicht entgeltliche Übertragungen ausgelöst. Grössere Bauvorhaben werden oft in Etappen erstellt. Dank der Möglichkeit der vertraglichen Regelung kann darauf Rücksicht genommen werden. Dies gilt auch bei den bewilligten Bauvorhaben, die weiterverkauft werden sollen.

⁵ Die Gemeinde hat stellt die zweckgebundene Verwendung der Ausgleichszahlung zweckgebunden für durch die Führung einer Spezialfinanzierung sicher. Der Ertrag der Mehrwertabgabe ist für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung (im Sinne von Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG wie z. B. Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, Aufwertungsmassnahmen des öffentlichen Raumes, Erschliessungen etc.) zu verwenden.

Damit wird gewährleistet, dass die Allgemeinheit – also auch die Zahler der Mehrwertabgabe – von der Mehrwertabgabe wieder profitiert.

4. Kantonale Vorprüfung

Aufgrund der ausführlichen inhaltlichen Stellungnahme der Bau- und Umweltschutzdirektion und dem daraus konkret ableitbaren Anpassungsbedarf an der Reglementsbestimmung wurde seitens der Gemeinde auf eine separate kantonale Vorprüfung verzichtet.

5. Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkung der Bevölkerung wurde vom 29. Juni 2017 bis zum 28. Juli 2017 durchgeführt. Die Einladung dazu erfolgte ordnungsgemäss im Wochenblatt sowie im kantonalen Amtsblatt Nr. 27 vom 6. Juli 2017. Während dieser Mitwirkungsfrist sind beim Gemeinderat insgesamt zwei Mitwirkungseingaben eingegangen.

Der öffentlich einsehbare Mitwirkungsbericht gibt darüber detailliert Auskunft. Den Mitwirkenden wurde dieser Bericht direkt zugestellt.

5.1. Sozialdemokratische Partei Münchenstein

Die Sozialdemokratische Partei Münchenstein begrüsst alle vorgenommenen inhaltlichen Änderungen und betont ihre Erwartungshaltung, dass die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe nun zeitnah erfolgt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Unterstützung der Vorlage durch die Sozialdemokratische Partei wird wohlwollend zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegend angepassten Regelung des § 49 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Münchenstein ist die Konformität der Regelung zum übergeordneten Bundesrecht sichergestellt und die rechtlichen Voraussetzungen für die zeitnahe Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe sind geschaffen worden.

5.2. Läcklerli Huus AG

Die Läcklerli Huus AG sprach sich (a) gegen die Reduktion des Freibetrags von Fr. 100'000.00 auf Fr. 35'000.00 aus und verlangte (b) die reglementarische Sicherheit, gemeinwirtschaftliche Leistungen von der zu zahlenden Mehrwertabgabe in Abzug bringen zu können. Im Weiteren soll (c) auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet und die Einführung der kantonalen Regelung abgewartet werden.

Stellungnahme des Gemeinderates

(a) Der Grund für die Reduktion des Freibetrages von Fr. 100'000.00 auf Fr. 35'000.00 liegt in der, auf Bundesebene geführten, parlamentarischen Diskussion zu Art. 5 RPG. Freibeträge von Fr. 100'000.00 wurden dabei als zu hoch beurteilt. Diese Auffassung wird vom Bundesgericht mit Entscheid 1C_132/2015 vom 16. August 2017 (per dato noch nicht publiziert) im Fall P.F. u. B.S. gegen den Kanton Tessin ausdrücklich bestätigt.

Die Bundesrichter beurteilten einen Freibetrag von Fr. 100'000.00 als klar zu hoch und damit bundesrechtswidrig. Sie halten fest, dass Freibeträge grundsätzlich zulässig sind allerdings nicht als Ergebnis einer politischen Kompromissfindung, sondern im Sinne des Raumplanungsgesetzes (RPG). Mit einem Freibetrag wird vermieden, dass der Erhebungsaufwand in einem Missverhältnis zum Abgabebetrag steht. Der in der parlamentarischen Diskussion genannte Betrag von Fr. 30'000.00 ist kein Fixwert, sondern ein Richtwert. Das Bundesgericht legt nicht den konkreten Betrag fest, sondern definiert den Begriff der Erheblichkeit und damit den Zusammenhang von Aufwand und Ertrag. Mit einem Freibetrag von Fr. 35'000.00 schöpft der Gemeinderat den bestehenden rechtlichen Spielraum aus und entspricht gleichzeitig der bundesrechtlichen Auslegung von Art. 5 RPG. Eine erneute Nichtgenehmigung der Reglementsbestimmungen aufgrund eines als zu hoch erachteten Freibetrages wird somit vermieden. Mit

dieser Anpassung stellt die Gemeinde Münchenstein folglich sicher, dass die von der Bevölkerung bereits 2013 bejahte Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe zeitnah erfolgen kann. Ein Festhalten am bisherigen Betrag von Fr. 100'000.00 hätte wiederum die kantonale Nichtgenehmigung der Reglementsbestimmungen zur Folge.

(b) Bei den gemeinwirtschaftlichen Leistungen im Sinne dieser Regelung handelt es sich um hoheitliche Planungsmassnahmen, welche dem Grundeigentümer zu Gunsten der Öffentlichkeit auferlegt werden und damit den planerischen Mehrwert des Grundstücks, bedingt durch daraus resultierende Nutzungseinschränkungen reduzieren (wie z. B. öffentliche Fuss- u. Fahrwege oder öffentlich nutzbare Freiflächen). Aus diesem Grund sind sie vom planerischen Mehrwert in Abzug zu bringen. Die hoheitliche Auferlegung dieser Wertminderung ist abzugrenzen von vertraglich geregelten, gemeinwirtschaftlichen Leistungen.

Vertragliche Regelungen zu gemeinwirtschaftlichen Leistungen können Gegenstand von sogenannten Infrastrukturvereinbarungen sein. Bei den vertraglich zu regelnden gemeinwirtschaftlichen Leistungen geht es jedoch nicht um die Bemessung der Mehrwertabgabe, sondern um die Art der Bezahlung der Mehrwertabgabe. Sofern die Mehrwertabgabe in Form von Sachleistungen beglichen werden soll, wird dies nicht im Rahmen dieses Reglements verfügt, sondern vertraglich geregelt. Die vertraglich vereinbarten Sachleistungen werden folgerichtig auch an die geldmässig zu entrichtende Mehrwertabgabe angerechnet. Der vorliegende § 49 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Münchenstein regelt die hoheitliche Erhebung der Mehrwertabgabe und nicht die individuelle Art der Bezahlung der Mehrwertabgabe (Sach- oder Geldleistung). Dementsprechend ist auf eine Regelung der vertraglich zu vereinbarenden Sachleistungen zur Begleichung der Mehrwertabgabe im Reglementstext oder den weiterführenden Erläuterungen zu verzichten.

(c) Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat bereits am 18. September 2013 der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zugestimmt. Die Umsetzung dieses Beschlusses wurde durch die Nichtgenehmigung des entsprechenden Reglementstextes durch den Regierungsrat und dem anschliessenden langwierigen Rechtsstreit mit dem Kanton Basel-Landschaft insgesamt bereits drei Jahre verzögert. Da die Gemeinde Münchenstein im Rahmen dieses Rechtsstreites vor Bundesgericht Recht erhielt, ist der Gemeinderat nun bestrebt den bereits 2013 deutlich zum Ausdruck gebrachten Willen der Bevölkerung zeitnah umzusetzen. Ein Abwarten der kantonalen Regelung würde dem Auftrag, welchen die Einwohnerinnen und Einwohner von Münchenstein mit ihrem Beschluss vom 18. September 2013 dem Gemeinderat erteilt haben, deutlich widersprechen. Insbesondere, da der konkrete Zeitpunkt der Inkraftsetzung der kantonalen Regelung aktuell noch nicht feststeht. Der Gemeinderat lehnt ein Zuwarten bis zum Vorliegen einer bis heute weder inhaltlich noch terminlich bekannten kantonalen Regelung ab.

5.3. Fazit aus dem Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkungsvorlage der Reglementsbestimmung „§ 49 Mehrwertabgabe“ - Version 2017 erfuhr durch die Mitwirkung nachfolgende Änderung:

- In der Mitwirkungsvorlage wurde der bisher als Freibetrag definierte Begriff als Schwellenwert ausformuliert. Das Bundesgericht hat mit Entscheid 1C_132/2015 vom 16. August 2017 (per dato noch nicht publiziert) im Fall P.F. u. B.S. gegen den Kanton Tessin einen Schwellenwert als unzulässig beurteilt. Der bisherige und „Grundeigentümerfreundlichere“ Freibetrag bleibt in seiner Bedeutung unverändert und kann wie bisher in jedem Fall vom Mehrwert abgezogen werden.

6. Weiteres Vorgehen und Anwendungsbereich

Der Regierungsrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 15. August 2017 die neuen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein genehmigt. Die Beurteilung der Reglementsbestimmung § 49 Mehrwertabgabe wurde aufgeschoben, bis im laufenden Verfahren die Übereinstimmung mit dem Bundesrecht geprüft wurde.

Falls die Gemeindeversammlung die vorliegende Fassung beschliesst, wird diese nach erfolgtem Auflageverfahren dem Regierungsrat erneut zur Genehmigung eingereicht. Da die bundesrechtliche Konformität mit dieser Vorlage sichergestellt wird, erachtet der Gemeinderat die kantonale Genehmigung als unbestritten. Die Inkraftsetzung erfolgt mit der regierungsrätlichen Genehmigung.

Da die Revision der Zonenplanung bereits am 15. August 2017 genehmigt wurde, erwächst sie in Rechtskraft bevor der § 49 Mehrwertabgabe durch den Regierungsrat in Kraft gesetzt wird. Das bedeutet, dass die mit dem neuen Zonenplan eingezonten, aufgezonten oder umgezonten Grundstücke nicht mehr in die Abgabepflicht des § 49 Mehrwertabgabe fallen. Gleiches gilt für Grundstücke, die von der Erhöhung des baulichen Nutzungsmasses profitieren.

Hingegen werden Areale, die der Quartierplanpflicht unterliegen, den Regelungen des § 49 Mehrwertabgabe unterstellt werden. Quartierplanungen sind Planungsmassnahmen im Sinne der Mehrwertabgabebestimmung von § 49 Abs. 1. Diese Planungsmassnahmen können erst nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung in Rechtskraft erwachsen. Damit ist sichergestellt, dass die Mehrwertabschöpfung für die grossen Entwicklungsareale in der Gemeinde (z. B. van Baerle Areal, Läcklerli Huus, Dychrain, Spengler, Stöckacker etc.) zur Anwendung gelangt.

Antrag

1. Die Mutation Zonenreglement Siedlung „§ 49 Mehrwertabgabe“ - Version 2017 wird beschlossen.
Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum

Traktandum 5

Verschiedenes

Münchenstein, 16. August 2017

Für den Gemeinderat

Der Präsident: Der Geschäftsleiter:
Giorgio Lüthi Stefan Friedli

ANHANG

Protokoll der Gemeindeversammlung

2. Sitzung vom 22. Juni 2017 im Kuspo Bruckfeld

<u>Anwesend vom Gemeinderat:</u>	Daniel Altermatt, Heidi Frei, Lukas Lauper, Jeanne Locher, Giorgio Lüthi, David Meier Stefan Friedli, Geschäftsleiter Gemeindeverwaltung Michael Schiener, Leiter Finanzen & Ressourcen
<u>Entschuldigt:</u>	Gemeinderat: René Nusch Gemeindekommission: Robert Ensle, Sandra Guex, Yvette Harder, Stefan Haydn, Dieter Rammelmeyer und Markus Reich August Gersbach, Odette Gersbach, Bruno Raas und Liesbeth Stutz
<u>Vorsitz:</u>	Giorgio Lüthi, Gemeindepräsident
<u>Rednerliste:</u>	Jeanne Locher, Vizepräsidentin
<u>Protokoll:</u>	Monique Gehriger
<u>Stimmzähler:</u>	Raffaello Masciadri, Urs Gerber und Peter Tobler
<u>Dauer der Sitzung:</u>	19.30 Uhr bis 20.45 Uhr

Traktanden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. März 2017
 2. Jahresbericht 2016
 3. Jahresrechnung 2016
 4. Verschiedenes
 - Mündliche Information: Beantwortung der Anfrage gemäss § 69 des Gemeindegesetzes von Dominic Degen i. S. Bezugsmöglichkeiten der Tagesparkkarte
-

Gemeindepräsident G. Lüthi begrüsst rund 51 Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Medienschaften zur heutigen Gemeindeversammlung. Ich weise daraufhin, dass es wegen der Hitze hinten im Saal Wasser hat. Sie wissen, der Bund hat das System „Badi“ verabschiedet. Man soll möglichst viel trinken. Also wer noch kein Wasser hat, soll sich bitte bedienen. Die Medien sind vertreten durch Lukas Hausendorf (Basellandschaftliche Zeitung und Wochenblatt Birseck). G. Lüthi weist darauf hin, dass Nichtstimmberichtigte im abgetrennten Bereich im Saal Platz nehmen müssen und gibt die Entschuldigungen bekannt. Als Stimmzähler wurden Raffaello Masciadri, Urs Gerber und Peter Tobler bestimmt. Die Einladungen wurden ordnungsgemäss und rechtzeitig versandt und im amtlichen Anzeiger veröffentlicht. G. Lüthi gibt die weiteren Regeln für den Ablauf der Gemeindeversammlung bekannt. Die Rednerliste wird von Vizepräsidentin Jeanne Locher geführt.

Traktandum 1

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. März 2017

://: Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. März 2017 wird einstimmig genehmigt.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Gibt es einen Wunsch zur Änderung der Reihenfolge der Traktanden?

://: Die Traktandenliste wird genehmigt.

Traktandum 2

Jahresbericht 2016

Gemeindepräsident G. Lüthi: Sie haben alle einen Bericht erhalten bzw. diejenigen, die ihn abonniert haben. Die vielen Fotos vom Dorffest fallen auf, aber selbstverständlich ist das Dorffest nicht der Hauptbestandteil der Verwaltung, sondern es ist ein Teil davon. Der neue Jahresbericht ist sehr übersichtlich dargestellt. Ich kann uns nicht selber loben und bitte darum die Gemeindekommission, das für uns zu tun.

Andreas Knörzner, Präsident der Gemeindekommission: Das probieren wir. Das mache ich gerne. Fishing for compliments. Du hast Recht. Es ist wirklich so. Die Gemeindekommission hat den Jahresbericht angeschaut und diskutiert. Es gibt nicht wirklich viel oder fast gar nichts Kritisches dazu zu sagen. Es ist eine sehr ausführliche Darstellung vom politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben in Münchenstein. Dass das Dorffest so prominent enthalten ist, kann vielleicht damit begründet werden, dass es letztes Jahr wirklich der schönste Anlass war. Das ist wahrscheinlich unbestritten. Aber es hat auch sonst ganz viele wichtige und gute Informationen. Wir konnten ein paar ganz wenige kleinere Korrekturen und Nachfragen anbringen. Kurz zusammengefasst wollten wir zur Tätigkeit und Zusammensetzungen von einzelnen Kommissionen Auskunft erhalten. Wir haben zum Teil Anregungen gemacht. Das wurde entgegengenommen. Wir haben im Abschnitt zum Kindes- und Erwachsenenschutz die Frage zur Zunahme der Abklärungen gestellt und haben Antworten erhalten und haben auch noch über die Darstellung diskutiert, wie messbar eine Professionalisierung ist. Sie sehen, das waren wirklich kleine Sachen. Alles in allem können wir festhalten, dass der Jahresbericht sehr schön daher kommt. Informativ ist auch, dass die personellen Ressourcen in den einzelnen Departementen sehr transparent dargestellt sind. Man kann wirklich nachlesen, was wir in Münchenstein für den Personaleinsatz für ein Ergebnis erhalten. Das ist eine ganz wichtige und gute Information. In diesem Sinne kann ich Ihnen nur ans Herz legen, den Jahresbericht mit sehr viel Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen.

Miriam Locher: Es ist ein grosses Werk. Darum bin ich nach vorne gekommen. Es ist viel Arbeit. Wir von der SP bedanken uns ganz herzlich für das Nachschlagewerk. Es verdient auch, dass man hier vorne noch etwas sagt, und dass man die Diskussion eröffnet, einfach weil wirklich darin sehr viel Arbeit steckt. Das sieht man. Wir begrüssen das Nachschlagewerk mit den vielen detaillierten Informationen, auf die man wirklich – auf die eine oder andere Information auch unter dem Jahr – immer wieder zurückgreifen kann.

://: Vom Jahresbericht 2016 wird Kenntnis genommen.

(Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.)

Traktandum 3

Jahresrechnung 2016

Gemeinderat D. Meier erläutert die Jahresrechnung 2016 mittels PowerPoint-Präsentation. Es freut mich, dass ich heute Abend die Rechnung für das Jahr 2016 präsentieren darf. Sie haben die Rechnung in zwei verschiedenen Formaten erhalten. Das eine ist der ausführliche Bericht. Wenn sie diesen so nicht erhalten haben, können sie ihn für das nächste Mal bei der Gemeinde abonnieren. Der andere Bericht, der an alle Haushalte verschickt wurde, ist der kleine Flyer. Mit diesem hatten sie alle bereits die Möglichkeit, die wichtigen Zahlen der Rechnung 2016 anzuschauen. In diesem Zusammenhang, wenn ich schon von diesen Dokumenten rede, spreche ich meinen ganz herzlichen Dank an die Leute aus, die diesen Bericht erstellt haben. Das war eine sehr aufwendige Arbeit. Wir haben es vorhin von Miriam Locher vom Jahresbericht gehört. Das Gleiche gilt natürlich auch für die Rechnung 2016. Wenn man den Bericht anschaut, ist er ästhetisch und mit Liebe gemacht, wenn ich an das schöne Feuerwehrauto denke. Aber noch wichtiger ist der Inhalt und der Inhalt ist wirklich auch Ausdruck – sei es von der Verwaltung oder vom Gemeinderat – dafür, dass man finanzmässig eine hohe Transparenz schaffen möchte. Das ist mir wichtig, auch hier an dieser Stelle zu betonen. Die Bürgerinnen und Bürger von Münchenstein sollen wirklich mitbekommen, was in dieser Gemeinde finanziell abläuft. Von dem her danke ich der Finanzverwaltung und dem Leiter der Finanzverwaltung, Michael Schiener, der zu meiner Linken sitzt und natürlich allen anderen, die auch daran mitgearbeitet haben, ganz herzlich. Das war mir auch wichtig, das zu sagen. Von verschiedenen Seiten wurde mir zugetragen, ich soll heute etwas Gas geben. Ich werde mir Mühe geben, schnell zu machen. Auf der anderen Seite ist es mir auch wichtig, die eine oder andere Zahl genauer zu hinterlegen und zu interpretieren, sodass sie wirklich mitbekommen, was dem Gemeinderat, im speziellen mir, bei dieser Rechnung wichtig ist. Im ersten Slide sind die wichtigsten Eckwerte der Rechnung eingeblendet. Sie sehen bei dieser Zusammenstellung auf der rechten Seite die Referenzen auf die Seitenzahlen in diesem Bericht, falls jemand nachschauen möchte, wo die Zahlen beschrieben sind. Der Bericht ist nicht nur gut, sondern eben auch sehr gross und detailliert. Manchmal verliert man sich. Damit man sich zurecht findet, habe ich absichtlich die Zahlen reingeschrieben, damit jeder nachschauen kann, wo man das wieder finden würde. Schauen wir die Eckwerte an. Der Bruttoertragsüberschuss, den wir im 2016 erwirtschaftet haben, beträgt Fr. 2'805'808.00. Das ist nicht einfach eine schwarze Null, sondern das ist wirklich ein substanzieller Ertragsüberschuss. Wie es Münchenstein schon traditionell über mehrere Jahre macht, wird bei solchen substanziellen Bruttoertragsüberschüssen ein Teil in die Vorfinanzierungen geschickt. Das ist eine Art Reserve. In diesem Falle ist es eine Reserve, die für die Abschreibungen des Schulhauses Lange Heid angelegt wird. Das sind die Fr. 2.0 Mio., die nachher unter Bildung verbucht werden. Auch das werden wir noch sehen. Das führt nachher zum effektiven Ergebnis von Fr. 805'808.00. Diese Summe wird nachher bei der Bilanz dem Eigenkapital zugewiesen. Das ist die Erfolgsrechnung für sich selbst. Jetzt haben wir aber zusätzlich noch gewisse Kennzahlen, die mir auch wichtig sind. Auf die verzinslichen Schulden möchte ich auch noch schnell eingehen. Das sind im Grunde genommen die Gelder, welche die

Gemeinde aufgenommen hat. Das sind Fr. 52.5 Mio. Auch hierzu kommt später noch ein kurzer Slide. Dann kommt noch das Finanzvermögen der Gemeinde, die Sachanlagen. Das sind im Wesentlichen die Immobilien. Das sind Fr. 56.1 Mio. im Bestand der Gemeinde. Dann haben wir noch die Nettoinvestitionen. Diejenigen, die den Bericht genau gelesen haben, stossen auf unterschiedliche Zahlen, wenn es um Investitionen geht. Das sind die Nettoinvestitionen vom Gesamthaushalt. Das sehen sie oben. Also das sind die Spezialfinanzierungen inkl. dem allgemeinen Haushalt. Da haben wir eben auch Einnahmen, darum sind das jetzt Fr. 5.6 Mio. Nettoinvestitionen. Das Eigenkapital aus der Bilanz beträgt Fr. 63.5 Mio. Das ist das finanzielle Fundament der Gemeinde per 31. Dezember 2016. Als nächsten Schritt gehe ich auf die Erfolgsrechnung im Detail ein. Die Erfolgsrechnung oder die Rechnung 2016 misst sich im eigentlichen Sinne am Budget. Das Budget wurde vom Souverän bereits genehmigt, sprich von ihnen. Heute geht es im Wesentlichen darum, zu schauen, ob sich die Gemeinde an das Budget gehalten hat. Ich kann vorwegnehmen, dass sich die Gemeinde an das Budget gehalten und dort sogar sehr gut gearbeitet hat. Ich löse auf, was das genau heisst: Sie hat gut gearbeitet. Schaut man das Budget an, sieht man hier vorne den budgetierten Überschuss von Fr. 1.6 Mio. Wenn man hier schaut, hat man die Fr. 806'000, die wir erzielt haben. Das mag eine kleine Diskrepanz sein. Diese kann man aber leicht auflösen. Wir werden nachher sehen, dass wir 2016 eigentlich besser gearbeitet haben, als das Budget vorgibt. Vorweg gesagt, hat es im Wesentlichen mit den Vorfinanzierungen zu tun, dass wir diese Differenz haben. Geht man auf die Rechnung 2015 zurück, sieht man, dass wir in etwa ausgeglichen sind. Wir sind leicht unter dem Ergebnis von 2015. Aber das sind nur Fr. 157'000.00. Nun gehen wir auf den Vergleich Budget und Rechnung ein, dass wir im Detail sehen, wo wir jetzt eigentlich effektiv besser gefahren sind, wie ich erwähnt habe. Wir haben hier das sehr schöne Treppendiagramm. In dieser Ausprägung des Treppendiagramms versteht man sehr gut, wie das gemeint ist. Sie haben auf der linken Seite den Balken, der das Budget darstellt. Der budgetierte Wert von Fr. 1.632 Mio. Überschuss. Jetzt sieht man die Grünen, da geht es die Treppe hinauf. Wir haben drei negative Punkte, auf die komme ich dann. Im Wesentlichen sehen sie, dass es alles Verbesserungen sind, sodass wir am Schluss von 2016 effektiv bei den Fr. 2.806 Mio. sind. So viel haben wir effektiv gemacht. Das ist budgetiert. Das ist eine Differenz von rund Fr. 800'000.00. D. h. wir sind in dieser Betrachtungsweise rund Fr. 800'000.00 besser als das Budget. Wir haben im Einzelnen aufgeführt, was die Verbesserungen und Verschlechterungen sind. Ich gehe hier nicht im Detail darauf ein. Sie sind alle im Bericht beschrieben. Was wichtig ist, sind sicher die zwei Punkte. Die Vorfinanzierung, das ist der ganz grosse Balken hier und was auch auffällig ist, ist dass wir besser waren mit der Rechnung als im Budget, obwohl wir für Fr. 700'000.00 weniger Liegenschaften veräussert haben als budgetiert. D. h. anders ausgedrückt, dass wir eigentlich in der Rechnung noch besser waren als budgetiert. Also wenn man das anschaut, ist das durchaus ein positives, sehenswertes Resultat. Jetzt gehe ich rein buchhalterisch noch auf die Funktionen und die Erfolgsrechnung ein. Unsere Buchhaltung ist in zehn Funktionen aufgeteilt oder zehn Kontengruppen. Diese sind hier aufgeteilt. Wir sehen pro Kontengruppe wie man im Vergleich zum Budget abgeschnitten hat (positive oder negative Abweichung). Farblich hervorgehoben sind nur die Abweichungen +/- Fr. 500'000.00. In diesem Falle betrifft das die Bildung und die soziale Sicherheit. Wenn man das anschaut, kommt man hier im Grunde genommen wieder auf das genau gleiche Resultat. Das sind die Abweichungen in dieser Spalte. Unten haben wir noch die kumulierten Abweichungen. Das ist nichts anderes als die Treppe hier. D. h. wir sind mit den Fr. 1.174 Mio. besser. Es ist wichtig, dass sie auch hier sehen, dass die Vorfinanzierungen noch nicht enthalten sind. Hier ist die Bildung mit Fr. 615'000.00 schlechter abgebildet. Schaut man es effektiv mit den Vorfinanzierungen an, stehen bei der Bildung Fr. 2.615 Mio. Ich betone dies deshalb, damit nicht der Eindruck entsteht, dass irgendwo in der Bildung schlecht gearbeitet wurde. Das ist nicht so. Das hat wirklich nur mit den Vorfinanzierungen zu tun, dass man da eine Erhöhung oder Abweichung zum Budget von 20 % hat. Die effektive Abweichung beträgt Fr. 615'000.00 (4.8 %). Das ist die Herleitung, respektive die Differenz der Rechnung zum Budget. Wenn wir das nochmals anschauen, sind das die effektiven Zahlen mit der Vorfinanzierung, führt das zu einer „Verschlechterung“ der Fr. 800'000.00 gegenüber dem Budget. Ich habe jetzt detailliert aufgeführt, dass die Verschlechterung gegenüber dem Budget eine relative Angelegenheit ist und sich durch die Vorfinanzierung erklärt. Betrachtet man es anders, wie ich es im vorhergehenden Slide aufgezeigt habe, haben wir eine effektive Verbesserung. Das wären die Kontengruppen. Jetzt gehe ich nochmal im Detail kurz auf die Erfolgsrechnung ein und richte das Augenmerk auf eine vielleicht kritischere Angelegenheit. Jetzt habe ich das Positive herausgestrichen, aber es ist mir auch wichtig zu zeigen, dass nicht alles nur toll ist, wenn es um die Finanzen geht. Wir haben drei verschiedene Balken. Im Wesentlichen ist der wichtigste der von der Rechnung 2016. Diejenigen, die mich kennen, wissen, dass ich Statistiker bin und Zahlen und solche Diagramme liebe. Aber ich kann mir vorstellen, dass es nicht allen gleich geht. Solche Diagramme sind manchmal schwierig zu verstehen, weil so viel auf einmal darin enthalten ist, dass es unübersichtlich wird. Jetzt möchte ich aber Michael Schiener nicht zu nahe treten. Er ist, glaube ich, der Mastermind von diesem Diagramm. Aber wir haben hier sehr viel drin. Ich erkläre es kurz, damit man es versteht. Wir haben hier die Fr. 2.8 Mio., welche ich bereits erklärt habe, die Fr. 2.0 Mio. Vorfinanzierung und das effektive Ergebnis mit Fr. 806'000.00. Was man aber berücksichtigen muss, sind die Liegenschaftsverkäufe. Wir haben Liegenschaftsverkäufe mit einem Verkaufserlös von Fr. 4.455 Mio. Das ist der untere blaue Bereich der Säule. Die rote Zahl, das sind die Fr. 1.649 Mio., wäre das effektive Ergebnis, wenn wir keine Liegenschaftsverkäufe getätigt hätten. D. h. mit anderen Worten, im 2016 haben die Ausgaben die Einnahmen um Fr. 1.649 Mio. überschritten. D. h. wiederum mit anderen Worten, dass der Haushalt für 2016 nicht ausgeglichen war, wenn man die Liegenschaftsverkäufe ausklammert. Das sind jetzt einfach mal die nackten Zahlen. Wenn man es jetzt aber wieder mit dem Budget vergleicht – das Budget wurde damals von der Gemeindeversammlung abgesegnet – hätte das Budget selber damals ein effektives Ergebnis von - Fr.3.5 Mio. gehabt. Das ist das, was der Souverän, bzw. sie damals abgesegnet haben. Wir haben es doch geschafft, diesen Wert um Fr. 2.0 Mio. zu mindern. Auch das ist wieder sehr positiv. Also hier muss man wieder sagen, dass 2016 massive Anstrengungen unternommen wurden, damit man besser da steht, als eigentlich budgetiert wurde. Das ist auch für die gesamte Verwaltung ein Lob, dass sie so gut gearbeitet hat. Einfach dass sie es sehen. Mit den - Fr. 1.6 Mio. ist es nicht wirklich toll, aber im Gesamtvergleich muss man das trotzdem positiv bewerten. Ich habe kurz etwas zu den Abweichungen in den Kontengruppen. Ich gehe noch kurz auf die Bildung und soziale Sicherheit ein. Bei der Bildung habe ich im Wesentlichen bereits alles gesagt. Die Abweichung, die wir haben, von Fr. 2.6 Mio., wie wir es hier sehen. Die Fr. 2.0 Mio. sind Vorfinanzierungen. Also

diese kann man sich eigentlich wegdenken. Dann sind wir noch bei Fr. 630'000.00, wo wir schlechter als das Budget sind. Das hat damit zu tun, dass wir in der Lohnsumme der Lehrkräfte mehr ausgeben mussten. Das ist nicht, weil die Lehrer mehr verdienen, wie man vielleicht denken könnte, sondern es hat damit zu tun, dass wir mehr Lehrkräfte aus situativ bedingten Gründen anstellen mussten, z. B. für integrierte Schulförderung in der Sozialpädagogik, für Assistenzen oder auch nicht unwesentlich für Krankheitsabsenzen. Dort geht das Geld raus. Der weitere Punkt wäre die soziale Sicherheit. Da sind wir uns aus den vergangenen Jahre gewöhnt, dass die Abweichung negativ ist, also dass wir mehr ausgeben, als wir budgetiert haben. Dieses Mal ist es umgekehrt. Wir haben zwei Punkte. Die Sozialhilfe kann ich hier im Detail nicht aufschlüsseln. Das sind gegenläufige Effekte, die zu den Fr. 415'000.00 führen. Beim Asylwesen ist es einfach zu erklären. Dort hat man bei der Budgetierung eine Annahme getroffen, dass wir weniger Leute im Asylverfahren haben. D. h. immer eine Person im Asylverfahren gibt Subventionen vom Kanton. Jetzt sind am Schluss aber doch mehr Leute gekommen und wir haben mehr Subventionen erhalten oder Beiträge des Kantons, was unser Ergebnis verbessert hat. Dort kommt das her. Mit dem bin ich eigentlich in der Erfolgsrechnung schon bei den wichtigsten Sachen durch. Im nächsten Schritt gehe ich auf die einzelnen Kategorien ein, nämlich auf die Steuern als nächstes. Dann sage ich noch etwas zu den Schulden und dann bin ich einmal mit dem allgemeinen Haushalt mit den wichtigsten Sachen durch. Es geht nicht mehr so lange. Das Wesentliche habe ich bereits gesagt. Die Steuern sind ein wichtiges Thema. Es ist eigentlich ein Thema für die Budget-Gemeindeversammlung im Dezember und trotzdem möchte ich jetzt auch in der Rechnung kurz etwas dazu sagen. Hier zwei, drei kritische Worte mehr, als ich bis jetzt gesagt habe. Wenn man das anschaut, auch dass man das versteht, haben wir drei verschiedene Farben bei den Steuereinnahmen und unten jeweils die Jahre. Pro Jahr die drei Farben. Ich erkläre schnell, was die drei Farben bedeuten. Der grüne Balken ist der einfachste zum Verstehen. Das ist der budgetierte Steuerertrag pro Jahr. Der orange oder rosa Balken ist der Steuerertrag pro Steuerjahr, also wie viel Steuern sind kumuliert – welche die Münchensteiner Steuerzahler zahlen müssen – pro Steuerjahr zusammengerechnet. Im blauen Balken ist enthalten, was in der Rechnung z. B. 2016 als Steuer verbucht wird. Dort kommen noch die Steuererträge aus den Vorjahren noch dazu. Für die Betrachtungsweise, die ich mit ihnen gemeinsam darstellen möchte, ist der orange oder rosa Balken wichtig. Wenn wir da schauen, haben wir im 2012 Steuereinnahmen von Fr. 24.2 Mio. und im 2016 Steuereinnahmen von Fr. 27.8 Mio. Das ergibt einen Anstieg von Fr. 3.6 Mio. innerhalb dieser Zeitspanne. Das ist in Prozent umgerechnet ca. 15 % mehr Steuerertrag. Jetzt gehe ich gleich einen Slide weiter. Das sind die juristischen Personen. Vorher waren es die natürlichen Personen. Wenn wir bei den juristischen Personen das Gleiche machen – die Erklärung für die Farben ist genau die gleiche. Ich nehme wieder den rosa Balken. Wir haben da 2012 Fr. 5.5 Mio. und Fr. 6.3 im Jahr 2016. Das ergibt Fr. 0.8 Mio. mehr Steuern. Das sind 14.5 % also auch wieder rund 15 % mehr Steuern. Das ist sehr erfreulich. Sie fragen sich vielleicht, wieso hat er vorhin gesagt, kritische Worte. Das ist sehr erfreulich. Aber es ist nicht erfreulich vor dem Hintergrund, den ich vorhin aufgezeigt habe. Es ist schwer nachvollziehbar, mit 15 % mehr Steuereinnahmen gleichwohl mehr Ausgaben zu haben als Einnahmen. Das ist, was ich mit kritisch meine. Ich glaube, dass wir das in den nächsten Jahren wegbekommen. Die Bestrebungen sind sicher da. Aber im Sinne der Transparenz wollte ich das kurz aufzeigen, dass sie das sehen. Es gibt sehr viele positive Vorzeichen, aber es gibt auch einen kritischen Moment in dem Ganzen und das möchte ich ihnen nicht unterschlagen. Das habe ich somit gemacht und bin da mit den Steuern auch fertig. Ich komme zu einem weiteren Punkt, den ich auch aus Transparenz aufzeigen möchte. Die Liegenschaftsveräusserungen möchte ich aus diesem Grunde aufzeigen, weil immer wieder durch die Gemeinde geht, dass man das „Tafelsilber“ verscherbelt und man jetzt alles verkauft und man das nicht kann. Die Liegenschaftsveräusserungen sind Mittel zum Zweck. Ich stelle es gleich in Relation. Wenn man die Liegenschaften, die hier aufgeführt sind, wenn man die Quadratmeter nimmt, die verkauft wurden, sind es gerade einmal 2.5 % von der Fläche, die Münchenstein im Besitz hält. Also 2.5 % ist nicht extrem viel. Man kann natürlich darüber diskutieren, wie die Qualität der Grundstücke ist. Dann verändert sich dies vielleicht von der Wertigkeit. Aber es ist gleichwohl noch verhalten, was die Gemeinde macht. Was man zusätzlich sieht: Wir haben nicht alles verkauft. Das wird natürlich die Rechnung 2017 positiv beeinflussen, was auch schön ist. Wir konnten es 2016 nicht einfahren, das wird später kommen. Dann möchte ich als nächsten Punkt etwas zu den Investitionen sagen. Bei den Investitionen müssen wir nicht auf die einzelnen Punkte eingehen. Wichtig ist zu sehen, wo die Gemeinde investiert. Wenn man dort hinschaut, sieht man, dass die Gemeinde in die Bildung investiert. Nehmen sie die Zeitungen (Basellandschaftliche Zeitung, Basler Zeitung), dort heisst es immer, der Kanton spart bei der Bildung und man soll bei der Bildung nicht sparen. Die Gemeinde Münchenstein fährt ganz sicher nicht diesen Kurs. Also die Gemeinde Münchenstein investiert sehr stark in die Bildung. Wenn man dort schaut, geht vorwiegend fast $\frac{2}{3}$ in die Bildung also rund 57 %. Dann haben wir den Verpflichtungskredit, der einmal gesprochen wurde für die Stiftung Hofmatt, mit brutto Fr. 1.7 Mio. Hier sind es Fr. 1.6 Mio., die man effektiv zahlen muss. Das sind die grossen Investitionen. Wenn man schaut, was sonst die klassischen Aufgaben einer Gemeinde betrifft, ist das eigentlich gar nicht mehr so viel, in was man investiert. Soviel zu den Investitionen. Wenn man bei den Investitionen ist, ist sehr oft der Nachsatz: Wer soll das bezahlen? Wie soll das bezahlt werden? Da kommt man zum berühmt berüchtigten Selbstfinanzierungsgrad, der immer bei der Rechnung und dem Budget kommt. Ich kann es kurz machen. Der Selbstfinanzierungsgrad ist nicht besonders hoch. Ich möchte das nicht dramatisieren. Es ist keine Freude. Das verstehen alle. Das sehen alle. Wir sind bei 32.6 %. Wichtiger ist eigentlich der langfristige Vergleich. Schaut man die letzten fünf Jahre an, sollte man gemäss Faustregel bei 80 % sein. Wir sind bei 62.3 %. Auch das ist eigentlich unter dem Soll. Es ist nicht ideal. Wer den Bericht genau gelesen hat, hat gesehen, dass es die Berechnungsmethode von Münchenstein gibt. Die Berechnungsmethode von Münchenstein ist noch eine Spur kritischer, weil sie nämlich die Immobilienveräusserungen herausrechnet. Wenn man das noch macht, das können sie dann selber nachschauen, sieht der Selbstfinanzierungsgrad noch eine Spur schlechter aus. Also das auch eher auf der kritischen Seite, was man begutachten muss, wo sicher der Gemeinderat gefordert ist, dass sich das mittelfristig verbessert. Jetzt bin ich gänzlich durch mit der Erfolgsrechnung und den zusätzlichen Kriterien. Was am Schluss noch kommt ist der Blick auf die Bilanz (Aktiven und Passiven). Das dient lediglich zur Information, dass sie das auch noch sehen. Schaut man die Aktiven an, hat man das Finanz- und das Verwaltungsvermögen. Auf der einen Seite ist der Bestand per 1. Januar und da haben sie den Bestand per 31. Dezember, also Ende Jahr. Sie sehen, ob es zu- oder abgenommen hat. Wir haben sowohl beim Finanzvermögen als auch beim

Verwaltungsvermögen einen Anstieg. Beim einen Fall Fr. 2.5 Mio. und beim anderen sind es ca. Fr. 2.7 Mio. Schauen wir, wo die Veränderungen im Wesentlichen sind, haben wir bei den Flüssigen Mitteln im Finanzvermögen eine Zunahme von etwa Fr. 1.5 Mio. Das ist zum einen ein zinsloses Darlehen. Ich weiss nicht, ob sie das gelesen haben. Es heisst wirklich zinsloses Darlehen. D. h. wir bekommen Geld für Fr. 0.00 Zinsen. Das ist natürlich eine einmalige Gelegenheit, die unser Finanzverwalter für die Gemeinde erzielen konnte. Das ist auch etwas Tolles. Zum zinslosen Darlehen kommen noch Verkäufe. Was wir auf der anderen Seite haben, sind Immobilienverkäufe. Also Abgänge mit den Fr. 2.4 Mio. Beim Verwaltungsvermögen selbst geht es vor allem um die Nettoinvestitionen, d. h. wir investieren und bekommen etwas, aber wir haben auch Abschreibungen. Bei den Passiven ist es so, dass wir im Wesentlichen zwei Sachen haben: Das Fremdkapital und das Eigenkapital. Beim Fremdkapital sieht man, dass es zunimmt. Auf der einen Seite ist es das zinslose Darlehen, das ich vorhin gerade erwähnt habe. Auf der anderen Seite sind es aber auch Schulden, die wir bei Kreditoren haben und das sind Steuerguthaben, Gelder von Münchensteins Steuerzahlern, die mehr bezahlt haben, als dass sie hätten zahlen müssen. Beim Eigenkapital haben wir eine Abnahme bei den Neubewertungsreserven. Das hat damit zu tun, dass wir Immobilien veräussert haben. Wir haben auf der anderen Seite die Fr. 2.0 Mio. aus den Vorfinanzierungen, die dazukommen und den Bilanzüberschuss, den wir eben erzielt haben, der dazukommt. Das wäre die Bilanz gewesen. Noch zu den Schulden. Bei den Schulden kann man sagen, dass es zwischen 2015 und 2016 keine wesentlichen Veränderungen gibt. Die einzige Veränderung, die es gibt, sind die Fr. 4 Mio., die ich vorhin gerade erwähnt habe. Was bleibt sind die +/- Fr. 50.0 Mio. Schulden, die wir haben. Somit bin ich mit dem allgemeinen Haushalt durch. Wir kommen noch zu den Spezialfinanzierungen. Die Spezialfinanzierungen sind der Teil der Buchhaltung oder von den Ausgaben der Gemeinde, die nicht über Steuereinnahmen finanziert werden, sondern über Gebühren. Darum wird das separat aufgeführt. Die erste Spezialrechnung ist die Wasserversorgung. Wie ich das auch schon in den vergangenen Gemeindeversammlungen gezeigt habe, möchte ich nicht allzu viel sagen und einfach einen grundsätzlichen Überblick aufzeigen. Wir haben ein Ergebnis, das ist eine schwarze Null mit Fr. 84'000.00. Das Eigenkapital hat um Fr. 502'000.00 leicht zugenommen. Der Unterschied zwischen Budget und Rechnung ist etwa eine halbe Million. Wir sind bei Fr. 3.617 Mio. Bei den Nettoinvestitionen ist es eine seltsame Zahl mit dem Minus. Wir haben mehr Beiträge erhalten, als dass wir investiert haben, deshalb ist die Zahl ein Minus. Aber die Investitionen sind vollständig gedeckt. Das ist das Wesentliche zur Wasserversorgung. Wenn es OK ist, gehe ich gleich weiter zur Abwasserbeseitigung. Das ist im Wesentlichen die Kanalisation. Wir haben da eine rote Null, wenn man so möchte, mit - Fr. 238'000.00. Das Eigenkapital ist auf knapp Fr. 12.0 Mio. leicht zurückgegangen. Bei den Investitionen ist es im Grunde genommen ähnlich wie bei der Wasserversorgung. Wir haben die Investitionen durch die Beiträge gedeckt. Das ist eigentlich das Wesentliche, was man dazu sagen kann. Wenn das soweit OK ist, komme ich zur Abfallbeseitigung. Das ist die dritte Spezialfinanzierung. Bei der Abfallbeseitigung ist das Ergebnis eine rote Null mit - Fr. 38'000.00. Wir haben ein relativ hohes Eigenkapital. Man kann sagen, wir haben eigentlich ein zu hohes Eigenkapital. Ich habe das, glaube ich, bereits an der Budget-Gemeindeversammlung im Dezember gesagt. Es gibt die Faustregel: Pro Person oder Einwohner Fr. 75.00 und was in der Summe darüber ist, sollte abgebaut werden. Münchenstein wird sich sicherlich überlegen, was man mit dem Geld macht. Schön wäre es aus meiner Sicht, man könnte die Fr. 2 Mio. sinnvoll für irgendein Projekt im Rahmen der Abfallbeseitigung einsetzen. Aber das ist eben nicht sicher, ob das überhaupt vom Gesetzgeber her möglich ist. Somit bin ich mit den drei Spezialfinanzierungen und dem allgemeinen Haushalt durch. Das waren meine Ausführungen. Ich komme zum letzten Slide. Das sind die Anträge, die sie im Ratschlag auch haben. Von dem her habe ich dem nichts mehr beizufügen.

Raffaello Masciadri, Präsident der Rechnungsprüfungskommission fasst den Prüfungsbericht (Seite 166 der gebundenen Rechnung) zusammen und erläutert dessen Ergebnisse. Die Rechnungsprüfungskommission konnte ihre Methodik wesentlich verbessern, weil wir einen sehr hoch profilierten Kurs von der BDO Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Kosten der Gemeinde absolvieren konnten und zwar in corpore. Wir haben auch Massnahmen ergriffen, dass die finanztechnischen Diskussionen mit der Finanzverwaltung und mit dem Finanzchef eigentlich aus dem Rechnungsbericht ausgegliedert sind und dass mehr hinter den Kulissen läuft. Das ist nicht so zum Gusto der Gemeindeversammlung und die technischen Diskussionen laufen hinter den Kulissen. Vor den Kulissen regen wir zusammen mit der Gemeindekommission und den politischen Parteien auch die politische Diskussion an, wie z. B. im Hinblick auf sogenannte strukturelle Defizite. Ich habe natürlich auch sehr gute Nachrichten über Münchenstein und zwar möchte ich das kurz mit einem Overhead aufzeigen. Münchenstein ist auf Platz 10 als Gebergemeinde im Kanton. Wenn wir denken, dass wir bis zu 90 Gemeinden haben, ist diese Platzierung wohl verdient. Alle dürfen stolz sein, dass sie ihren Wohnsitz in dieser Gemeinde gewählt haben. Es gibt noch ein anderes Argument. Münchenstein ist ein sehr beliebter Standort für KMU. Wir haben eine sehr grosse Anzahl. Mehrere hundert Unternehmungen sind in unserer Gemeinde tätig, zahlen tiefe Steuern – wie wir das in der Präsentation von David Meier gesehen haben – und haben natürlich auch eine optimale Verkehrsanbindung in der Region. Jetzt gehe ich kurz auf die wichtigen Punkte der Jahresrechnung mit den drei Teilen ein. Zuerst komme ich zur Erfolgsrechnung. Dort sind wir einen Schritt weiter gegangen als der Gemeinderat. Wir haben auf einer Folie – es ist nicht so gemeint, dass ihr das jetzt lesen müsst – über die drei HRM2-Rechnungsjahre hinaus den Vergleich nach Funktionen gemacht und zwar haben wir alle zehn Funktionen analysiert. Weil man drei sehr genaue Messpunkte hat, kann man den Verlauf in den zehn Funktionen analysieren. Wie ihr mit eurem Gemeindegewissen wisst, ist eine Gerade mit zwei Punkten definiert. Wenn man drei Punkte hat, gibt es meist keine Gerade mehr, aber man kann dann eine sogenannte lineare Regressionsrechnung machen. Dort wo es eine schöne Gerade ergibt, sind wir in einem Bereich, in dem man nachweisen kann, dass die Kosten in dem Bereich steigen. Ein wunderbares Beispiel ist der soziale Sicherheitsaufwand, der steil bergauf geht und das kann man aus einer Analyse ableiten. Dann gehen wir zur Investitionsrechnung. Dort habe ich eigentlich nur zwei Punkte, die ich noch ein wenig in ein anderes Licht stellen möchte. Wir mussten zwar bei der Hofmatt nochmals mit einem dritten Kredit nachinvestieren, aber das wird durch Kosteneinsparungen beim Bau des Schulhauses Lange Heid mehr als wettgemacht. Also ist der Betrag wieder durch Minderausgaben eingegangen. Wir haben eine gute Investition in die Zukunft im Bereich der Planung für das Quartier Stöckacker gemacht mit einem Drittel von einer Mio.

Bei unseren Beobachtungen zur Bilanz sind wir summarisch vorgegangen. Wir haben das Verhältnis vom Fremdkapital zum Eigenkapital angeschaut und nur eine leichte Verschlechterung festgestellt. Das ist natürlich, wie von David Meier erklärt, mit den Verkäufen von Liegenschaften zu begründen, die dann über die Neubewertungsreserven im Eigenkapital verloren gehen. Nicht zu vergessen ist, dass Münchenstein eine besondere Lage hat. Sie besitzt nämlich via ihrem sehr ausgedehnten Verwaltungsvermögen über imminente stille Reserven. Diese können in der Zukunft aktiviert werden und stellen eine Art Eigenkapitalpuffer dar. Mit diesen Erläuterungen auf Seiten der Rechnungsprüfungskommission habe ich geschlossen.

Andreas Knörzer, Präsident der Gemeindekommission: Wir von der Gemeindekommission haben zuerst einmal Lob und Dank für die Qualität des Berichts der Jahresrechnung ausgesprochen. Das ist wirklich enorm. Ich kann ihnen aber sagen, dass wir nicht nur eigene statistische Rechnungen angestellt, sondern mit den Unterlagen, die da waren, gearbeitet haben. Die Fragen, die wir stellen konnten, wurden sehr gut beantwortet. Sie haben es gemerkt. David Meier ist mit der Unterstützung von Michael Schiener da sehr akribisch. Ich halte noch ein paar Punkte fest, was wir besprochen haben und teile es in positiv und negativ auf. Beurteilt man das ganze Ergebnis, muss man sagen, es ist ein ordentliches Ergebnis. Das ist das Gleiche wenn man ins Restaurant geht und der Kellner fragt, wie war es, und man dann sagt, es war gut. Man fällt also nicht wegen einem „Aromaüberschwung“ vom Stuhl, aber es war auch nicht so, dass man sagt, man geht nicht mehr. Es war ein richtiges, ordentliches Ergebnis. Was ich sehr schätze, ist die Darstellung der Überleitungen. Das bin nicht nur ich, sondern die gesamte Gemeindekommission. Das ist eine gute Sache, anhand derer man gut erklären kann, wie das Ergebnis zustande kommt. Das haben wir positiv aufgenommen. Das ordentliche Ergebnis ist, wie gesagt, ohne Liegenschaftsverkäufe Fr. 1.9 Mio. besser als budgetiert. Das Gesamtergebnis haben wir gehört. Das ist mit den Fr. 0.8 Mio. besser als budgetiert, obwohl nicht alle Liegenschaften 2016 verkauft werden konnten, sondern uns hoffentlich noch in diesem Jahr Freude bereiten. Die Bildung der Vorfinanzierungen kommentiere ich nicht weiter. Das haben wir bereits ausführlich gehört. Was auch diskutiert wurde und positiv gewürdigt wurde – dass wenn man eigentlich einmal in die Investitionen hineinschaut und schaut, was für Kredite jeweils gesprochen wurden, da rede ich nicht nur über die Bildungsinvestitionen in Schulhäuser, sondern auch andere Investitionen – ist es sehr oft so, dass wenn man die Kreditabrechnung sieht, dass man eigentlich unter Budget abschliesst. Das ist etwas, das vielleicht untergegangen ist, dass David Meier in seiner Bescheidenheit gar nicht gesagt hat. Aber ich denke, das darf man würdigen. Das haben wir in der Gemeindekommission zur Kenntnis genommen und die günstige Kreditaufnahme natürlich auch. Das ist sicher eine gute Leistung von der Verwaltung. Aber man muss auch sagen, dass die Banken froh sind, wenn sie das Geld irgendwo parkieren können. Gesamthaft kann man sagen, dass die Vermögenssituation, sprich das Eigenkapital, ordentlich ist. Was ist jetzt aber die Kritik? Nicht zu vergessen ist, dass das ordentliche Ergebnis besser ist als budgetiert. David Meier hat aber explizit gesagt, dass es immer noch negativ ist ohne Landverkäufe. Mittelfristig müssen wir anstreben, dass wir dort wieder bessere Ergebnisse erreichen. Was man natürlich auch immer wieder feststellen muss, ist, dass der horizontale Finanzausgleich uns im Moment geholfen hat. Wir hatten dort ein besseres Ergebnis. Ich erinnere daran, dass Münchenstein immer um die Nulllinie ist. Das kann einmal in einem Jahr negativ einschenken und dann reden wir von ein bis zwei Steuerprozenten, wo die Übung dann schlechter ist und es sofort wieder kostet. Dann kann man Fr. 800'000.00 Differenz wieder als negativ erklären. Aber da können wir nichts dafür. Das ist einfach so. Ob es immer so wünschenswert ist, eine Gebergemeinde zu sein, ist diesbezüglich je nach dem eine andere Frage. Was wir auch kritisch gesehen haben, wo ich auch froh bin, dass die Verwaltung und der Gemeinderat das auch so sehen, ist natürlich der Selbstfinanzierungsgrad. Wir haben hier drinnen alle gelernt, dass es ein paar Jahre so sein darf, aber wir sollten in ein bis zwei Jahren den Silberstreifen am Horizont langsam sehen. D. h. man muss dort in verträgliche Bahnen kommen. Die Hoffnung dort ist natürlich, dass die Investitionstätigkeit jetzt den Peak mit den Schulhäusern erreicht hat und in geordnetere Bahnen zurückgeht. Umgekehrt darf man aber auch sagen, dass eine ganze Reihe von anderen Kennzahlen auch nicht unwichtig ist, wie z. B. die Tragbarkeit der Schulden, wenn man es auf der Seite der Bevölkerung anschaut, die Tragbarkeit der Zinsen, da sind wir sehr gut, d. h. selbst wenn die Zinsen steigen – mit dem müssen wir mittelfristig rechnen – muss das nicht ein „Umfaller“ sein. Aber auch das ist sicher etwas, von dem ich überzeugt bin, dass der Gemeinderat es im Auge behält. Die Spezialfinanzierungen im 2016 sind problemlos mit ordentlichen Ergebnissen. Wenn man den Leuten aufzeigen kann, was man Intelligentes mit dem Eigenkapital machen kann, ist das auch gut. Zusammengefasst darf ich noch sagen, dass die Gemeindekommission in corpore, wir waren 11 und hatten vier Entschuldigungen, einstimmig gesagt hat, ihnen als Gemeindeversammlung den Antrag des Gemeinderates zur Annahme zu empfehlen und zwar sowohl für die Jahresrechnung des Gesamthaushaltes als auch für die Spezialfinanzierungen. Ich verzichte darauf, dies einzeln herunterzulesen.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

Catherine Regez: Auch die SP hat natürlich die Rechnung studiert und diskutiert. Im Gegensatz zu gewissen Journalisten haben wir verstanden, was gesagt werden soll oder was gesagt wird in der Rechnung. Als erstes richte ich einen grossen Dank aus und sage, wie gut und transparent die Berechnung dargestellt wird und die ganze Administration. Man kann es nachvollziehen. Man erhält alle Zahlen transparent. Ich bin die Kollegin von Michael Schiener, was das Fach angeht. Es ist ein hervorragender Bericht. Ich möchte zwei Sachen dazu sagen. Wir reden jetzt darüber, dass etwas zu wenig Geld da ist, um den Allgemeinen Haushalt zu finanzieren. Wegen dem musste man die Liegenschaftsverkäufe tätigen. Ich finde das selbstverständlich auch nicht toll, dass es so ist. Aber man kann es ja auch einmal anders formulieren und sagen, dass es eine Investition in die Zukunft ist. Wir sind daran, unsere Schulhäuser auf einen modernen Stand zu bringen, in dem man dort investiert. Wir sind daran, Quartierplanungen zu machen, sodass wir grosszügige Überbauungen machen können, die wiederum mehr Einwohner bringen, welche die bestehende Infrastruktur nutzen, aber insgesamt mehr zahlen. Von daher warne ich gleich davor, jetzt zu grosse Sparaktionen einleiten zu wollen, weil die Zukunft für die Gemeinde anders geplant ist. Das ist der erste Punkt. Der zweite Punkt ist einer, der mir sehr persönlich am Herzen liegt. Das ist die Darstellung von gewissen Zahlen. Es sieht jetzt so aus, als hätten die Lehrer über Fr. 0.5 Mio. mehr gekostet. Das ist auch tatsächlich so, dass sie mehr gekostet

haben gegenüber dem Budget. Es ist aber so, dass im Budgetierungsprozess alle bestehenden Lehrer so budgetiert werden, wie sie eingesetzt werden. Bei 120 Lehrerinnen und Lehrer in Münchenstein wird nicht damit gerechnet, dass der eine oder andere tatsächlich krank ist. Bei über 800 Schülerinnen und Schüler wird nicht damit gerechnet, dass der eine oder andere einmal eine spezielle Assistenz bzw. spezielle Förderung benötigt. Man stellt dort nichts in das Budget ein, weil man nicht weiss, wie viel es kostet. Das ist eine mögliche Herangehensweise. Ich persönlich stelle immer etwas gemäss einem Erfahrungswert ein, dann sieht es nicht so aus, als wären sie teurer gewesen, sondern die Erfahrung zeigt einfach, dass 1 % krank ist. Dann kostet das Ganze auch 1 % mehr. Das stört mich. Es sieht fast so aus, als wären einfach die Lehrer unverschämte teuer gewesen, obwohl ein ganz normaler Prozess stattgefunden hat, der jedes Jahr so ist. Das ist über das Budget so gesteuert. Das stört mich persönlich. Das ist einfach nicht so schön. Ansonsten empfiehlt die SP, die Rechnung zu genehmigen.

Die Jahresrechnung wird seitenweise abgerufen.

Gemeindepräsident G. Lüthi stellt fest, dass keine Fragen bestehen und zitiert den Antrag.

://: Die Jahresrechnung 2016, umfassend die Erfolgsrechnung, die Investitionsrechnung, die Bilanz und den Anhang, mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 805'807.62 und Nettoinvestitionen von Fr. 5'646'467.47 wird einstimmig genehmigt. Darin enthalten sind die Zuweisungen in die Vorfinanzierungen in der Höhe von Fr. 2'000'000.00 für die Primarschule Lange Heid. Der Ertragsüberschuss der Jahresrechnung 2016 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

://: Die Rechnungen 2016 der Spezialfinanzierungen werden mit den folgenden Ergebnissen einstimmig genehmigt:

- 7101 Wasserversorgung:	Ertragsüberschuss	Fr.	83'553.49
- 7201 Abwasserbeseitigung:	Aufwandüberschuss	- Fr.	238'207.37
- 7301 Abfallbeseitigung:	Aufwandüberschuss	- Fr.	37'567.91

Die Ergebnisse der Spezialfinanzierungen werden jeweils den Verpflichtungen gegenüber den Spezialfinanzierungen entnommen (Aufwandüberschuss) oder in die Verpflichtungen eingelegt (Ertragsüberschuss).

(Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.)

Traktandum 4

Verschiedenes

Mündliche Information: Beantwortung der Anfrage gemäss § 69 des Gemeindegesetzes von Dominic Degen i. S. Bezugsmöglichkeiten der Tagesparkkarte

Gemeinderat D. Allematt beantwortet die Anfrage gemäss § 69 des Gemeindegesetzes von Dominic Degen i. S. Bezugsmöglichkeiten der Tagesparkkarte: Ich wollte ihnen eigentlich den formalen Entscheid des Gemeinderates mittels PowerPoint-Präsentation publizieren und ein paar Kommentare dazu abgeben. Ich kann es aber ganz kurz zusammenfassen, da die Präsentation nicht funktioniert. In der letzten Gemeindeversammlung hat Dominic Degen angefragt, ob es möglich sei, dass man Tagesparkkarten für das Gebiet, in dem eine Parkierzone besteht, auch über die Website der Gemeinde beziehen kann, d. h. bestellen, bezahlen und herunterladen. Der Gemeinderat hat sich das auch schon überlegt. Es war effektiv sogar auch schon einmal im Budget eingestellt, dass man die entsprechende Zusatzsoftware kauft. Wir haben dann angeschaut, was das effektiv kostet. Wir haben es mit dem Ertrag, der daraus entsteht, in Vergleich gestellt und sind zum Schluss gekommen, dass es sich nicht lohnt. Ich führe ihnen dies noch näher aus. Wenn man ein Bestell- und Zahlensystem auf einer Internetseite einrichten möchte, muss man eine zusätzliche Software installieren. Also man muss ein System installieren, damit man bestellen kann und vor allem muss man ein System installieren, damit man mit der Kreditkarte bezahlen kann. Um so etwas zu machen, fallen Kosten an. Diese belaufen sich für die zusätzliche Software im Bereich von ca. Fr. 30'000.00, die man investieren muss. Auf der anderen Seite ist die Software auch nicht im Betrieb gratis, d. h. man bezahlt Lizenzen dafür. Das kostet jedes Jahr ca. Fr. 5'500.00, damit man es überhaupt betreiben kann. Jetzt müssen wir auf der anderen Seite dem gegenüberstellen, wie viele Tagesparkkarten überhaupt bezogen werden. In der Gemeinde haben wir drei Automaten aufgestellt. Ein Automat ist gleich vor der Gemeindeverwaltung, zwei sind etwas weiter weg platziert. An diesen drei Automaten werden pro Jahr total 3'000 Karten bezogen. Jetzt kann man davon ausgehen, dass weiterhin die meisten Karten wahrscheinlich an den Automaten bezogen werden, weil die Leute gerade dort in der Gegend sind. Es hat nicht unbedingt jeder gerade die Möglichkeit über das Telefon mit der Kreditkarte auf der Website etwas zu kaufen, sodass man vielleicht 1'000 oder 1'500 Karten über die Website bezieht. Wenn man die Investition von Fr. 30'000.00 und die jährlichen Kosten von Fr. 5'500.00 durch die 1'500 Karten teilt und man weiss, dass eine Karte Fr. 10.00 kostet, ist der Aufwand pro Karte grösser als der Ertrag. Deshalb haben wir beschlossen, dass wir das zurzeit nicht machen. Man kann, wenn die gesamte Gemeinde in der Parkierzone liegt, und man noch weitere Dienstleistungen über die Website anbieten möchte, nochmals darüber nachdenken, ob es dann Sinn macht oder ob es mit anderen Sachen Synergien gibt. Aber jetzt im Moment verzichten wir darauf und brauchen den Kredit, den wir eigentlich im Budget hatten, nicht zu nutzen. Das ist die Antwort. Ich weiss nicht, ob Dominic Degen mit dem zufrieden ist. Ich habe es ihm vorhin bereits schriftlich zugestellt. Also konnte er sich bereits überlegen, ob er etwas dazu sagen möchte.

Dominic Degen: Das ist in Ordnung.

://: Von der Beantwortung der Anfrage gemäss § 69 des Gemeindegesetzes von Dominic Degen i. S. Bezugsmöglichkeiten der Tagesparkkarte wird Kenntnis genommen.

(Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.)

Gemeindepräsident G. Lüthi schliesst die Versammlung, dankt den Anwesenden, dass sie in der Hitze ausgeharrt haben und weist darauf hin, dass im Foyer, wie immer, ein Apéro gegen einen kleinen Unkostenbeitrag bereit steht.

Für die Richtigkeit des Protokolls

Der Gemeindepräsident:

Die Protokollsekretärin:

Giorgio Lüthi

Monique Gehriger