



Mittwoch, 14. Juni 2023, 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle Gillmatten

Traktanden

01	Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 07.12.2022	1
02	Beratung und Genehmigung der Rechnung der Rechnung 2022 Bericht und Antrag GRPK zur Rechnung 2022	2
03	Teilrevision des Hundereglements Nr. 7.04.00 vom 13.03.2013	4
04	Beibehaltung des bisherigen Führungsmodells für die Schule Duggingen und damit des Schulrats als übergeordneter Behörde	5
05	Antrag nach § 68 GemG – Gemeinnütziger Wohnungsbau und Baurecht Hofaggerbüne: Stellungnahme und Antrag des Gemeinderats auf Nicht-Erheblicherklärung	6
06	Verschiedenes	7

Kinderhort

Der Kinderhort im Kindergarten im Untergeschoss des Schulhauses Ameise wird ab 19.15 Uhr offen sein und eine Viertelstunde nach Ende der Gemeindeversammlung wieder schliessen. Wir bitten alle Eltern, welche dieses Angebot nutzen möchten, ihre Kinder **bis am Montag, 12.06.2023, 12.00 Uhr namentlich** anzumelden: Telefonisch: 061 756 99 00 oder via E-Mail: gemeinde@duggingen.ch

Detaillierte Unterlagen

Die detaillierten Unterlagen zu den Traktanden 02 bis 05 sind ab dem 26.05.2023 im Internet unter www.duggingen.ch (→ Politik → Gemeindeversammlung) abrufbar. Zudem können sie bis zur Gemeindeversammlung am Schalter der Gemeindeverwaltung zu den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Aufgrund der Datenschutzgesetzgebung ist das detaillierte Protokoll der letzten Gemeindeversammlung (Traktandum 01) nicht im Internet abrufbar. Den Haushaltungen wird das Protokoll als Anhang der schriftlich versandten Einladung zugestellt. Weitere Interessierte können das Protokoll bei der Gemeindeverwaltung ab dem 26.05.2023 einsehen, per E-Mail an gemeinde@duggingen.ch als PDF-Dokument bestellen oder eine gedruckte Version gegen Gebühr beziehen. Das Beschlussprotokoll wird nach der Gemeindeversammlung aufgeschaltet.

Beschwerden gegen Gemeindeversammlungsbeschlüsse

Beschlüsse der Gemeindeversammlung können von Stimmberechtigten der Gemeinde bei Verletzung formeller Vorschriften durch Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft angefochten werden (§ 172 Abs. 2 und § 173 Abs. 2 GemG).

Beschwerdefristen (§ 175, Abs. 2 GemG)

Eine Beschwerde gemäss § 172 Abs. 2 ist wie folgt einzureichen:

- wegen mangelhafter Vorbereitung der Gemeindeversammlung innert 3 Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes
 - wegen mangelhafter Durchführung der Gemeindeversammlung innert 10 Tagen seit der Beschlussfassung
 - wegen übriger Missachtung der Rechte der Stimmberechtigten innert 10 Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes
- Ein Zehntel der Stimmberechtigten kann innert 30 Tagen ab Beschlussfassung verlangen, dass ein Gemeindeversammlungsbeschluss der Urnenabstimmung unterstellt wird (§ 49 GemG). Diese Bestimmungen gelten für die Traktanden 03 und 04.

Traktandum 01 Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 07.12.2022**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 07.12.2022 zu genehmigen.

Traktandum 02 Beratung und Genehmigung der Rechnung 2022**Ausgangslage****Erfolgsrechnung**

In der Jahresrechnung 2022 schliesst die Erfolgsrechnung bei einem Aufwand von CHF 7'141'770.58 und einem Ertrag von CHF 7'196'164.76 mit einem Ertragsüberschuss (Plus) von CHF 54'394.18 ab. Im Budget 2022 war ein Aufwandüberschuss (Minus) von CHF 369'000 vorgesehen. Das verbesserte Ergebnis ist hauptsächlich auf verschiedene Sondereffekte, bei denen die Gemeinde keinen Einfluss hatte, zurückzuführen.

Im Jahr 2022 sind Steuereinnahmen des aktuellen Jahrs von CHF 3'885'417.60 verbucht (Budget: CHF 3'895'000), was einen Minderertrag von CHF 9'582.40 ergibt. Leider gab es bei den Steuern aus Vorjahren Mindereinnahmen von insgesamt CHF 118'594.40. Dafür wurde ein weiterer Anteil von CHF 85'000.00 für einen Fall bei den Nach- und Strafsteuern (juristische Person) vereinnahmt. Die Firma hat im Jahr 2021 Einsprache erhoben. Das Urteil des Steuergerichts liegt vor, ist aber noch nicht rechtskräftig.

Duggingen hat aus dem kantonalen Finanzausgleichsfonds CHF 455'958.00 erhalten. Im Budget 2022 wurden CHF 362'700 eingestellt. Die Höhe des Beitrags entspricht der Differenz zwischen Steuerkraft und Ausgleichsniveau pro EinwohnerIn. Die Steuerkraft berechnet sich auf Grund der verbuchten Steuererträge des Vorjahrs 2021. Das Ausgleichsniveau legt der Regierungsrat in der Finanzausgleichsverordnung fest und liegt bei CHF 2'660 pro EinwohnerIn.

Spezialfinanzierungen

Bei der Spezialfinanzierung GGA (3321) resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 60'714.40, welcher dem Eigenkapital zugeführt wird (Stand 31.12.2022: CHF 410'439.06).

Die Spezialfinanzierung Wasserversorgung (7101) hat ebenfalls einen Gewinn von CHF 62'410.98 erzielt, welcher ins Eigenkapital überführt wird (Stand 31.12.2022: CHF 818'733.28).

Die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung (7201) weist einen Gewinn von CHF 103'637.55 auf. Dieser wird ins Eigenkapital eingelegt (Stand 31.12.2022: CHF 3'935'804.68).

Mit einem Ertragsüberschuss von CHF 12'950.65 schliesst die Spezialfinanzierung Abfallbeseitigung (7301) ab. Dieser wird dem Eigenkapital zugeführt (Stand 31.12.2022: CHF 31'672.47).

Investitionsrechnung

Die Investitionen im Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde betragen netto CHF 925'601.76. Darin sind u.a. die Arbeiten zur Erschliessung Anna Zipper-Weg (CHF 171'644.60) und weitere Arbeiten zum Vorprojekt Hofaggerbüene inkl. Quartierplan (CHF 70'975.00) enthalten.

Die Investitionen bei den vier Spezialfinanzierungen machen kumuliert CHF 568'077.00 aus. Hier sind u.a. die verschiedenen Leitungen für die Erschliessung Anna Zipper-Weg (CHF 154'311.80), die Kosten für die gemeinsame Niederzone mit Grellingen (CHF 456'577.15), die Sanierung der Quelleitung Bodenacker (CHF 238'451.20) und die ersten Arbeiten zum Wasserleitungssatz Baselstrasse/Büttenenfeld (CHF 127'482.13) verbucht.

Verwendung des Ertragsüberschusses der Jahresrechnung 2022

Der Gemeinderat schlägt Ihnen die folgende Verwendung des Ertragsüberschusses von CHF 54'394.18 vor:

Brutto-Ertragsüberschuss	CHF	54'394.18
Abzüglich Einlage in finanzpolitische Reserve	CHF	- 50'000.00
Netto-Ertragsüberschuss, Zuweisung ins Eigenkapital	CHF	4'394.18

Mit dieser Einlage erhöht sich das Eigenkapital der Gemeinde Duggingen wie folgt:

Finanzpolitische Reserve	CHF	350'000.00
Bilanzüberschüsse (kumuliert)	CHF	1'396'680.35
Total Eigenkapital	CHF	1'746'680.35

Das Eigenkapital weist damit per 31.12.2022 einen Stand von gesamthaft CHF 1'746'680.35 aus, was mit dem Anstieg der Bevölkerung auf 1'644 EinwohnerInnen ein Pro-Kopf-Vermögen von CHF 1'062 (Vorjahr CHF 1'058) bedeutet.

Die Rechnung wurde im Auftrag der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) durch die Revisionsgesellschaft BDO AG geprüft. Die GRPK beantragt der Gemeindeversammlung, die vorliegende Jahresrechnung 2022 zu genehmigen.

Die detaillierten Unterlagen zu diesem Traktandum sind ab dem 26.05.2023 bis zur Gemeindeversammlung im Internet unter www.duggingen.ch (→ Politik → Gemeindeversammlung) abrufbar. Dort sind zudem Erläuterungen zu Konten der Erfolgs- und der Investitionsrechnung aufgeführt, jedoch nur bei Abweichungen von mindestens CHF 10'000 und 10 % (Bedingungen kumuliert) und nur dort, wo die Erläuterung sachlich sinnvoll ist.

Bericht und Antrag GRPK zur Rechnung 2022

Duggingen, 24. April 2023

An die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Duggingen

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission zur Jahresrechnung 2022

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir in Zusammenarbeit mit der BDO AG die Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung) geprüft.

Auftrag

Unsere Prüfung erfolgte nach gesetzlichen Bestimmungen (Gemeindegesetz), basierend auf der Wegleitung für die Rechnungsprüfungskommission des Kantons Basel-Land sowie dem Schweizer Prüfungshinweis 60 *Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeindefinanzrechnung*.

Durchführung

Die Rechnungsprüfung wurde in diesem Jahr vollumfänglich durch erfahrene Revisoren (Leitung: Herr Th. Schärer) der BDO AG durchgeführt. Die Durchführung erfolgte gemäss dem standardisierten Vorgehen der BDO AG für die Prüfung der Jahresrechnung einer Gemeinde.

Prüfungsgebiet

Die Rechnungsprüfung der BDO AG umfassten die Revision der Verwaltungsrechnungen (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung und Anhang) und des internen Kontrollsystems. In diesem Jahr wurde keine Vertiefungsprüfung vorgenommen. Das Resultat der Prüfung wurde der GRPK im Beisein des Finanzverwalters der Gemeinde Duggingen dargelegt und erläutert.

Ergebnisse

Dem Finanzverwalter werden eine saubere und ordnungsgemässe Buchführung sowie eine gute Dokumentation attestiert. Bei der Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht der kantonalen Gemeindefinanzordnung entspricht.

Die Jahresrechnung 2022 weist einen Ertragsüberschuss (Gewinn) von CHF 54'394.18 aus – budgetiert war ein Verlust von CHF 369'000. Das unerwartet gute Resultat ist auf verschiedene einmalige Faktoren zurückzuführen, wobei wiederum Steuern aus Vorjahren und ausserordentliche Erträge aus Nach- und Strafsteuern verbucht werden konnten.

Im Vorjahr machte die Gemeinde Duggingen von der Möglichkeit Gebrauch, den Grossteil des erzielten Gewinns zweckgebunden in die Vorfinanzierung für die neue Mehrzweckhalle zu buchen. In diesem Jahr soll der Grossteil des Gewinns (CHF 50'000.00) wieder in die finanzpolitischen Reserven verbucht werden.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die vorliegende Jahresrechnung 2022 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 54'394.18 zu genehmigen.

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission, Duggingen

Matthias Pfeifer
Präsident

Ramon Saladin
Mitglied

Markus Arigoni
Vizepräsident

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Rechnung 2022 sowie die vorgeschlagene Verwendung des Ertragsüberschusses zu genehmigen.

Traktandum 03 Teilrevision des Hundereglements Nr. 7.04.00 vom 13.03.2013

Ausgangslage

Bei einer Überprüfung des aktuell geltenden Reglements über die Hundehaltung Nr. 7.04.00 vom 13.03.2013 (Hundereglement) wurde festgestellt, dass eine Vorgabe veraltet ist.

Gemäss § 2 Abs. 1 des kantonalen Hundegesetzes sind Hunde so zu halten, dass sie Mensch und Tier nicht belästigen oder gefährden. Gemäss § 4 Abs. 1 des Reglements über die Hundehaltung und § 2 Abs. 2 des kantonalen Hundegesetzes gilt eine grundsätzliche Leinenpflicht für Hunde, die nicht unter Kontrolle gehalten werden können. Die Gemeinden haben das Recht, Bestimmungen zu ergänzen.

Duggingen hat seinerzeit eine ergänzende Bestimmung erlassen, die besagt, dass Hunde im Siedlungsgebiet generell an der Leine geführt werden müssen.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten zehn Jahre hat sich gezeigt, dass die generelle Leinenpflicht für Hunde im Siedlungsgebiet für Mensch und Hund zu einschränkend ist. Dazu kommt, dass seit Inkrafttreten des Hundereglements lediglich eine Anzeige erstattet wurde. Diese hätte auch mit § 4 Abs. 1 des Reglements über die Hundehaltung geregelt werden können.

Vorgeschlagene Änderung

Anpassung § 4 Abs. 2 Hundereglement:

- 2 *Hunde müssen an der Leine geführt werden*
 - a *generell im Siedlungsgebiet [...] aufgehoben*
 - b *an verkehrsreichen Strassen*
 - c *auf Spielplätzen, Sportanlagen und im Schulareal*
 - d *auf Anordnung der Kantonstierärztin oder des Kantonstierarztes*
 - e *aufgrund der einschlägigen kantonalen Gesetze*

Der Gemeinderat hat dem Änderungsvorschlag an seiner Sitzung vom 18.04.2023 zugestimmt, jedoch muss die Gemeindeversammlung von Duggingen gemäss Gemeindegesetz die Änderung genehmigen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Teilrevision des Hundereglements Nr. 7.04.00 zu genehmigen.

Traktandum 04	Beibehaltung des bisherigen Führungsmodells für die Schule Duggingen und damit des Schulrats als übergeordneter Behörde
---------------	---

Ausgangslage

Für die Primarstufe (Kindergarten und Primarschule) und die Musikschulen können künftig - gemäss kantonomer Gesetzgebung - die Aufgaben des Schulrats bei diesem belassen oder aber gesamthaft dem Gemeinderat zugewiesen werden. Beim letzteren Fall würde die überordnete Behörde «Schulrat» aufgehoben. Bei einer Aufgabenübertragung kann die Gemeinde zusätzlich nach Massgabe ihrer Gemeindeordnung eine ständige Kommission zur Beratung des Gemeinderats einsetzen. Die Zuständigkeit für Budget und Rechnung verbleibt immer beim Gemeinderat.

Diese variable Ausgestaltung ermöglicht es den Gemeinden, die Führungsstrukturen ihrer Schulen auf die lokalen Bedürfnisse abzustimmen. Die kantonale Gesetzgebung sieht vor, dass die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat bis zum 31.12.2023 über das jeweilige Führungsmodell der Primarstufe zu beschliessen hat.

Wesentliche mögliche Neuerungen resp. Führungsmodelle

Modell Gemeinderat ohne Schulkommission

Mit dem Modell werden alle im revidierten Bildungsgesetz erwähnten Aufgaben des Schulrats durch den Gemeinderat übernommen. Die im Schulratsmodell erwähnte Kompetenzerweiterung gilt auch für das Gemeinderatsmodell. Die zusätzlichen Aufgaben sind:

1. Genehmigung der Organisation der Schulleitung
2. Formelle Weisungen an die Schulleitung erlassen
3. Massnahmen aus der internen Evaluation beschliessen und deren Umsetzung gewährleisten
4. Beschwerdeinstanz für Entscheide der Schulleitung
5. Schulprogramm entwickeln resp. darüber entscheiden
6. Wenn nötig (bei nicht funktionierender Schule oder bei Rechtsverletzungen durch die Schulleitung) operativ in die Schulführung eingreifen (zeitlich befristet)
7. Bei Bedarf vermittelnde Gespräche zwischen Schulleitung und Erziehungsberechtigten respektive allen Schulbeteiligten initiieren und zu diesen Gesprächen aufbieten

Modell Gemeinderat mit Schulkommission

Dieses Modell entspricht grundsätzlich dem reinen Gemeinderatsmodell mit dem Unterschied, dass er zusätzlich eine beratende Kommission einsetzen muss. Da für Interessierte eine beratende Kommission eher ein Rückschritt darstellt, weil diese über keine Kompetenzen verfügen wird und die Kandidatensuche ohnehin schwierig ist, macht dieses Modell für die Gemeinde Duggingen keinen Sinn.

Gemeinsame Sitzung mit dem Schulrat vom 28.03.2023

Der Gemeinderat hat sich mit dem Schulrat an einer Arbeitssitzung vom 28.03.2023 ausgetauscht. Zurzeit und auch in der Vergangenheit besteht eine gute Zusammenarbeit zwischen Gemeinderat, Schulrat, Schulleitung und Verwaltung. Beiden Gremien sind die Vorteile, die ein Modell ohne Schulrat bieten kann, klar.

Als gravierender Nachteil wird jedoch der im Gesetz vorgesehene Kulturbruch gesehen: Die vom Kanton als zwingend bezeichnete Führung der Schulleitung durch den Gemeinderat wird als suboptimale Lösung angesehen. Grundsätzlich ist die direkte operative Führung von Verwaltungsmitarbeitenden durch Gemeinderäte weder zeitgemäss noch so im Gesetz vorgesehen. In Duggingen konzentriert sich der Gemeinderat hauptsächlich auf die strategische Führung. Dementsprechend entspricht die Haltung der Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion (BKSD) nicht den sachlichen Bedürfnissen.

Die Auslegung des Gesetzes durch den Rechtsdienst der BKSD darf durchaus hinterfragt werden. Wenn zurzeit allerdings die personelle Besetzung des Schulrats gewährleistet und die Zusammenarbeit aller Beteiligten gut ist, kann eine genauere Beurteilung auch im Laufe der nächsten Legislatur vorgenommen werden. Ein Modellwechsel ist auch später noch möglich.

Der Schulrat und der Gemeinderat sind sich somit einig, dass das bisherige Modell beibehalten wird.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Beibehaltung des bisherigen Führungsmodells für die Schule Duggingen und damit des Schulrats als übergeordneter Behörde zu genehmigen.

Traktandum 05 Antrag nach § 68 GemG – Gemeinnütziger Wohnungsbau und Baurecht Hofaggerbüne: Stellungnahme und Antrag des Gemeinderats auf Nicht-Erheblicherklärung

Ausgangslage

An der Dezember-Gemeindeversammlung 2022 hat der Gemeinderat über den Eingang des Antrags nach § 68 des Gemeindegesetzes (GemG) von der IG Hofaggerbüne informiert. Der Antrag der IG Hofaggerbüne lautet wie folgt:

Antrag nach § 68 GemG – Gemeinnütziger Wohnungsbau Hofaggerbüne:

Die IG Hofaggerbüne stellt dem Gemeinderat den Antrag, nach § 68 des Gemeindegesetzes die notwendigen reglementarischen Grundlagen zu schaffen, dass die im Gemeindebesitz befindlichen Baulandparzellen 179, 181, 128 und 114 (Perimeter Hofaggerbüne) ausschliesslich einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht abgegeben werden.

Im November 2023 fand ein Zusammentreffen zwischen Gemeinderat und IG Hofaggerbüne zu den Themen «gemeinnütziger Wohnungsbau» sowie «Baurecht» statt.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Der gemeinnützige Wohnungsbau bedeutet, dass Genossenschaften, Stiftungen, Aktiengesellschaften und andere Bauträger sich statutarisch verpflichten, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sie beschränken die Ausschüttung von Dividenden gemäss Bundesgesetz über die Stempelabgaben (StG; SR 641.1) und verbieten die Ausrichtung von Tantiemen. Zudem werden allfällige Liquidationsgewinne dem ursprünglichen Zweck wieder zugeführt. Bezüglich der Rechnungslegung verpflichten sie sich der Charta der gemeinnützigen Wohnungsbauer. Eine Subventionierung der Mieten ist im Gegensatz zum Sozialen Wohnungsbau nicht vorgesehen.

Die Mietzinseinnahmen decken die laufenden Liegenschaftskosten (Finanzierungskosten, allfällige Baurechtszinsen und Betriebskosten). Für die Abschreibungen und Rückstellungen für den Werterhalt der Objekte müssen genügend Mittel bereitgestellt werden.

Die Hofstatt gilt als letzte Landreserve der Gemeinde und muss verschiedene Interessen abdecken. Ein allfälliger Verkauf soll die Finanzierung anderer Infrastrukturprojekte ermöglichen. Ein günstiger Wohnraum kann helfen, dass ältere und jüngere DorfbewohnerInnen in Duggingen bleiben. Der Gemeinderat begrüsst aber grundsätzlich die Initiative für einen partiellen, gemeinnützigen Wohnungsbau in Duggingen, ist sich aber bewusst, dass nicht alle Forderungen gleich bedient werden können.

Das Projekt ist mit dem Entwurf des Quartierplans und den entsprechenden Kommentaren der kantonalen Behörden bereits fortgeschritten; eine hohe Qualität der Bausubstanz, zukunftsweisende Technologie und eine umweltschonende Bauweise soll die Hofstatt attraktiv machen.

Für den Gemeinderat ist die Bauträgerschaft irrelevant, sofern die Vorgaben aus dem Quartierplan eingehalten werden. Dies entspricht auch den kantonalen Anforderungen. Ob ein Investor, eine Stiftung oder Genossenschaft als BauherrIn auftritt, ist letztendlich von den Vergabekriterien abhängig. Diese Kriterien können in Zusammenarbeit mit Interessierten aus Duggingen festgelegt werden. Kaufinteressenten werden verpflichtet, diese Vorgaben einzuhalten.

Verkauf / Vergabe im Baurecht

Die Hofaggerbüne steht in direktem Zusammenhang mit der Finanzierung der neuen Mehrzweckhalle sowie dem Treppenturm mit Lift. Gemäss Finanzplan des Budgets 2023 sind folgende Beträge eingestellt: Mehrzweckhalle CHF 5'000'000 und Treppenturm 780'100 (CHF 1'200'100 abzüglich CHF 420'000 Beitrag Agglomerationsprogramm des Bundes). Zusammenfassend ist der Finanzierungsbedarf CHF 5.78 Mio.. Diesen Betrag muss die Gemeinde auf dem Kapitalmarkt aufnehmen.

Der Gemeinderat hat die renommierte und unabhängige Firma Wüest Partner AG, Zürich, beauftragt, eine Analyse zur Landwertschätzung sowie eine Baurechtsbeurteilung auszuarbeiten. Gemäss dieser Analyse wird bei der Landwertschätzung von einem Landwert von CHF 900 pro m2 ausgegangen, was bei der Gesamtparzelle einen Verkaufspreis von rund CHF 3'940'000 ergibt. Bei der

Baurechtsbeurteilung unterscheidet die Wüest Partner AG ihre Expertise zwischen privaten und genossenschaftlichen Baurechtsnehmern. Dabei kommen sie zum Schluss, dass bei einem privaten Baurechtsnehmer ein Baurechtszins von CHF 88'700 pro Jahr und bei einem genossenschaftlichen Baurechtsnehmer ein Baurechtszins von CHF 69'000 pro Jahr erwartet werden kann.

Wenn der notwendige Kapitalbedarf mit den jeweiligen Einnahmesituationen verglichen wird, entstehen zwischen Verkauf resp. Vergabe im Baurecht jährliche Mehrkosten von CHF 108'000 bis CHF 128'000, welche die Gemeinde zu tragen hat. Dabei wurden die Kosten für eine Heimfallentschädigung nach Ablauf des Baurechts – bis zu 90 % des zukünftigen Substanzwerts der Wohnbauten am Ende der Baurechtsdauer zu Gunsten des Baurechtsnehmers – noch gar nicht berücksichtigt:

Verkauf ggü. Baurecht	in CHF	Verkauf	Verkauf gemeinnützig	Baurecht	Baurecht gemeinnützig
Kapitalbedarf für					
- Mehrzweckhalle	5'000'000				
- Treppenturm inkl. Lift	780'100	5'780'100	5'780'100	5'780'100	5'780'100
Möglicher Verkaufserlös		-3'941'000		-	
Möglicher Verkaufserlös gemeinnützig			-3'152'800		-
Nettofremdkapital		1'839'100	2'627'300	5'780'100	5'780'100
Finanzierung / Kapaldienst					
Zinsen p.a.	3.00%	55'173	78'819	173'403	173'403
Amortisation Darlehen	50 Jahre	36'782	52'546	115'602	115'602
Baurecht					
Einnahmen aus Baurecht p.a.					
Referenzzinssatz	1.25%	-	-	88'700	69'000
Nettokosten p.a.		91'955	131'365	200'305	220'005
Mehrkosten gegenüber Verkauf pro Jahr			39'410	108'350	128'050
Kosten Heimfallentschädigung am Ende der Baurechtsdauer		keine	keine	unbekannt, bis zu 90% des Substanzwerts	unbekannt, bis zu 90% des Substanzwerts

Tab 1: Verkaufswert- und Baurechtsberechnung durch Wüest Partner AG, Zürich und Darstellung der finanziellen Folgen für die Gemeinde durch Gemeindeverwaltung

Für den Entscheid des Gemeinderats ist der Verkaufserlös des Grundstückes nicht unerheblich. Wie vorgängig erwähnt, sollen mit den Erlösen weitere Gemeindeprojekte finanziert werden. Bei einer Veräusserung zu Gunsten der gemeinnützigen Wohnbauträger muss von einem Mindererlös von 20 % der marktüblichen Bodenpreise und/oder einem tieferen Baurechtszins pro Jahr ausgegangen werden.

Schlussfolgerungen

Aus diesen Überlegungen hat der Gemeinderat nach Abwägen aller Sichtweisen entschieden, dass eine partielle gemeinnützige Vergabe möglich ist, die gesamthafte gemeinnützige Abgabe des Projekts, wie es der Antrag nach § 68 fordert, jedoch nicht. Nach eingehender Beratung unter Einbezug der Expertenanalyse ist der Gemeinderat gemäss obenstehenden Ausführungen zur Erkenntnis gelangt, dass der Antrag der IG Hofaggerbüne gemäss § 68 in seiner Gesamtheit abzulehnen ist.

Der Gemeinderat sieht die Möglichkeit, eines der drei vorgesehenen Gebäude dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu widmen, jedoch nicht alle drei. Ebenso sieht er Varianten einer Baurechtslösung, allerdings nicht für das gesamte Areal. Weil der Antrag der IG Hofaggerbüne jedoch absolut und umfassend gehalten ist und die bisherigen Gespräche mit der IG Hofaggerbüne keinen weiteren Spielraum erkennen liessen, bleibt dem Gemeinderat nur die Ablehnung des Antrags. Formell gesehen empfiehlt der Gemeinderat daher der Gemeindeversammlung, das Begehren der IG Hofaggerbüne für nicht erheblich zu erklären.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderats zu folgen und den Antrag der IG Hofaggerbüne als nicht erheblich zu erklären.