



Bericht der Finanzkommission (FIKO) betreffend Vereinbarung „Baurechtszinsen“ der Stadt Liestal mit Bürgergemeinde Liestal

Ausgangslage

Diese Vorlage wurde zusammen mit dem Finanz- und Entwicklungsplan den Mitgliedern des Einwohnerrats am 19. August 2011 via Postkurier zugestellt.

An der Ratssitzung vom 21. August 2011 wurde das Geschäft zur Vorberatung an die Finanzkommission überwiesen. Das Eintreten der FIKO auf die Vorlage war unbestritten.

Gemäss Vereinbarung mit der Bürgergemeinde sind die Baurechtszinsen in regelmässigen Abständen (in der Regel für 5 Jahre) neu auszuhandeln. Bei der Sport- und Freizeitanlage Gitterli wurde eine Grundsatzdiskussion über die Basis der Berechnung geführt.

Das Grundstück befindet sich in der OeW-Zone und hat somit keinen Marktwert. Darum hat man sich in den Berechnungen auf den Nutzwert geeinigt. Es wurden zwei von einander unabhängige Expertisen (Konrad und Firz) erstellt. Beide kamen betragsmässig jedoch zum selben Ergebnis.

Erste Diskussionen der drei stadträtlichen Anträge

Bald schon hat sich in unserer Kommission abgezeichnet, dass die beiden stadträtlichen Anträge Nr. 2 (Baurechtszinsen Schiesssportanlage Sichert) und Nr. 3 (Baurechtszinsen Parzelle Goldbrunnenstrasse) unbestritten sind.

Da die beiden Vereinbarungen, welche im 2009 mit der Bürgergemeinde ausgehandelt wurden, noch bis ins 2014 laufen, ist auch nur eine Kenntnisnahme des Rates möglich.

Zu grösseren Diskussionen führte jedoch der Antrag Nr. 1 (Baurechts-Neuregelung für die Sport- und Freizeitanlage im Gitterli der Jahre 2012 – 2016). Insbesondere die Anpassung der Baurechtszinse an die Teuerung und die Ausgangsbasis der Berechnungen.

Detailberatung in der Finanzkommission am 19. September

Um folgende Punkte drehten sich die Diskussionen in der FIKO:

- Warum wurde neu eine Teuerung eingerechnet?
➔ Damit will man verhindern, dass nach Ablauf der Verträge (5 Jahre) die Baurechtszinse sprunghaft ansteigen.
- Auf welchem Index basiert die Berechnung der Teuerung?
➔ Landesindex der Konsumentenpreise
- Wer führte die Verhandlungen in dieser Angelegenheit?
➔ Bürgergemeinde: Herr Daniel Wenk / Stadt Liestal: SR Peter Rohrbach mit Unterstützung des Stadtbauamtes.

- Bei den drei mit dieser Vorlage vorgelegten Objekten kommen zwei verschiedene Berechnungsmethoden zur Anwendung. Warum dieser Unterschied?
→ Bei den Objekten Sichten und Munzach konnte ein Verkehrswert ermittelt werden. Darum werden die Baurechtszinsen nach dieser Methode erhoben. Beim Gitterli wird nach der Nutzwertmethode gerechnet.
- Was passiert mit den Baurechtszinsen nach Ablauf der vereinbarten 5 Jahre?
→ Diese werden neu ausgehandelt und gegebenenfalls um die Teuerung bereinigt neu vorgelegt.
- Was haben die Aufwendungen für die Wartung und den Unterhalt der Waldwege für einen Einfluss auf die Berechnungen der Baurechtszinse?
→ Man trennt nun diese beiden Geschäfte strikte und legt eine entsprechende Vorlage für die Waldwege und deren Kosten dem Rat vor.

Besuch einer Delegation der Bürgergemeinde an der Sitzung vom 1. November 2011

An obiger Sitzung haben auch die beiden Herren Peter Siegrist - Präsident des Bürgerrats – und Daniel Wenk – Leiter der Bürgergemeinde – teilgenommen.

Herr Wenk wies nochmals auf die einfache und nachvollziehbare Berechnung mit der Nutzwertvariante hin. Man möchte diese Art von Berechnung nun als Basis festlegen. Auch wurde von seiner Seite nochmals auf das Einrechnen der Teuerung und deren Vorteile hingewiesen. (Wenig Schwankungen / keine sprunghaften Anstiege der Baurechtszinsen)

Es hat sich bald abgezeichnet, dass

- ein jeweils um die Teuerung angepasster Baurechtszins, wie vom Stadtrat vorgeschlagen, in der FIKO keine Mehrheit finden wird.
- noch unklar ist, welcher Nutzwert als Berechnungs-Basis für die neue Vereinbarung ab 2012 gutgeheissen wird. (Anstieg aufgrund der eingerechneten Teuerung)
(Jahr 2003 = TCHF 325 // Jahr 2011 = TCHF 334 // Jahr 2012 = TCHF 337)

Nach längeren Diskussionen wurde in der FIKO zwischen den Beträgen von TCHF 325 (Basis 2003) und TCHF 337 (Basis ab 2012) entschieden. Das Ergebnis endete mit je 3 x Ja / 3 x Nein und 1 x Enthaltung unentschieden. Mit Stichentscheid des Präsidenten obsiegte der Betrag von TCHF 337 pro Jahr ab 2012 bis 2016. Ein Anpassen dieser Summe an die jährliche Teuerung wurde jedoch klar abgelehnt.

Anträge

Anträge Stadtrat

1. Der Einwohnerrat stimmt der Vereinbarung zwischen der Stadt Liestal und der Bürgergemeinde betreffend der Baurechtszinsen für die Parzellen der Sport- und Freizeitanlage im Gitterli für die Jahre 2012 bis 2016 zu.

Abstimmung FIKO:

://: Ja: 0

Nein: 7

Enthaltungen: 0

2. Der Einwohnerrat nimmt die Vereinbarung zwischen der Stadt Liestal und der Bürgergemeinde betreffend der Baurechtszinsen für die Parzellen auf der Sichert für die Schiesssportanlage zur Kenntnis.

Abstimmung FIKO:

://: Ja: 6

Nein: 0

Enthaltungen: 1

3. Der Einwohnerrat nimmt die Vereinbarung zwischen der Stadt Liestal und der Bürgergemeinde betreffend der Baurechtszinsen für die Parzelle an der Goldbrunnenstrasse zur Kenntnis.

Abstimmung FIKO:

://: Ja: 7

Nein: 0

Enthaltungen: 0

Die FIKO stellt zu Stadtrats-Antrag 1 folgenden Gegenantrag:

Der Baurechtszins der Einwohnergemeinde Liestal an die Bürgergemeinde Liestal für die Parzellen der Sport- und Freizeitanlage Gitterli in den Jahren 2012 bis 2016 beträgt fix jedes Jahr TCHF 337. Auf das Einrechnen einer Teuerung wird verzichtet.

Abstimmung FIKO:

://:Ja: 6

Nein: 0

Enthaltungen: 1

Dieser Bericht wurde am 29. November 2011 einstimmig genehmigt.

Liestal, 29. November 2011

Finanzkommission

Heinz Lerf
Präsident