



Immobilien-Strategie am Wendepunkt



von Daniel Sturzenegger, Bürgerrat Departement Finanzen / Personal / Liegenschaften

Die bisherige Bewirtschaftung von Land und eigenen Immobilien ist geprägt von langfristigen Verträgen und dem Erhalt des Besitzes. Zinsanpassungen oder Vertragsanpassungen auf Grund von Wertänderungen erfolgen jeweils zeitverzögert und gedämpft, sehr zum Vorteil von Baurecht-Nehmern.

Das Immobilienprojekt «Grammet» bietet nun die Möglichkeit, die Finanzsituation der Bürgergemeinde langfristig auf eine völlig neue Basis zu stellen. Dazu braucht's einen **richtungsweisenden Entscheid** durch die Bürgergemeinde-Versammlung.

Um entsprechend der Komplexität und Tragweite des Entscheides zu orientieren, wird anlässlich der Bürgergemeinde-Versammlung vom Montag, 23. November 2015 das gesamte Projekt nochmals vorgestellt und verschiedene Finanzierungsmodelle werden gezeigt. Die abschliessende Diskussion und ein Entscheid ist geplant für die Bürgergemeindeversammlung vom Montag, 4. April 2016. Detaillierte Unterlagen können dann vorgängig unter www.bglial.ch eingesehen werden.

Der Entscheid beinhaltet im Wesentlichen die Bestimmung, wieviel eigene Mittel und Fremde Gelder (Hypothek) für die Realisierung dieses Projektes eingesetzt werden sollen.

Verkauf oder Baurecht?

Die einfachste Lösung besteht im Verkauf des Landes – aber das ist eine einmalige Sache und der Erlös will gut angelegt sein – und dafür ist das Umfeld schlecht (Stichwort: Negativ-Zinsen). Als weitere Möglichkeit kann die Bürgergemeinde einen Baurechtsvertrag abschliessen und erhält dafür jährlich einen Baurechtszins in Höhe von rund 200'000.–; bei einem geschätzten Landwert von ca. 12 Mio. entspricht dies einer Rendite von rund 1.6%. Angesichts aktueller Anlagemöglichkeiten ist dieser Ansatz möglicherweise ganz interessant, aber verbunden mit einer Verpflichtung auf 50–99 Jahre ohne grössere Einflussnahme blockiert eine derartige Lösung jegliche aktive Bewirtschaftung. Mit einem Baurechtsvertrag ist jeweils auch eine Regelung des Heimfalls verbunden. Heimfall bedeutet hierbei, dass das Objekt vor resp. nach Ablauf der Vertragslaufzeit zu einem definierten Preis durch die Bürgergemeinde zurückgekauft werden müsste. Dies ist so für die Bürgergemeinde nicht tragbar; wird der Heimfall wegbedungen, so findet sich kein Investor.

(Teil-) Finanzierung in Eigenregie?

Sodann gibt es diverse Varianten von einer Beteiligung bis zur Vollfinanzierung durch die Bürgergemeinde. Um Ihnen eine Idee über die Dimension des Gesamtprojektes zu geben, anbei ein paar Eckwerte: Totalwert des Projektes: 76.5 Mio., Bruttorendite > 5%, jährlicher Ertrag ca. 3.9 Mio., abzüglich Kosten für die Fremdfinanzierung von < 2% auf 10 Jahre fix.

Wir suchen primär eine Lösung, die uns freie Hand in der Bewirtschaftung lässt ohne von

weiteren Parteien abhängig zu sein. Dabei können wir das gesamte Projekt verwalten oder uns auf «Haus Nr. 1» beschränken (erste Bauphase, ca. 40% Wertanteil); «Haus Nr. 2» sowie dessen Landanteil wird als Projekt an einen Investor verkauft, der Ertrag reduziert den Umfang des benötigten Fremdkapitals und lässt uns mehr Bewegungsfreiheit für andere Investitionsvorhaben. Bei all diesen Vorarbeiten haben wir unseren Landbesitz genau analysiert und neu bewertet. Dabei haben wir eine Landreserve ausgeschieden, die sich für eine spätere Bebauung eignet. Von anderen Parzellen könnten wir uns trennen, da diese einzeln für sich nicht sinnvoll überbaut werden können, aber dem Nachbarn bei einem Verkauf unter Umständen einen höheren Nutzen bringen (erhöhte Nutzungsziffer).

Ein Strategiewechsel mit Folgen

Wir haben es in der Hand, die Finanzierung der Bürgergemeinde auf ein teilweise neues Fundament zu stellen. Die Bürgergemeinde kann sich glücklich schätzen, dieses grosse Grundstück zu besitzen.

Die Zeit ist gekommen, wo die Bürger entscheiden können, nicht nur den Marktwert des Landes in Zukunft in Form von Zinsen einzufordern, sondern dank eines überzeugenden Bauprojektes über den Ertrag einer Grossinvestition zu verfügen.

PS: Als Verantwortlicher für die Finanzen weise ich jeglichen Vorwurf zurück, der Bürgerrat sei geldgierig; es ist meine Aufgabe, bei der Suche nach der besten Lösung alle realisierbaren Varianten genauestens zu prüfen, zu bewerten und zur Diskussion zu stellen. Der Entscheid über die finanzielle Zukunft liegt dann beim Bürger, der an der Bürgergemeindeversammlung darüber befindet.

Aus dem Bürgerrat

Der Bürgerrat hat sich an seiner Sitzung vom 20. Oktober 2015 intensiv mit den verschiedenen Finanzierungsvarianten der Überbauung «Grammet» beschäftigt. Er hat dabei einen Grundsatzentscheid gefällt und wird diesen der Versammlung am 23. November 2015 ein erstes Mal vorstellen. Der finale und bindende Entscheid wird den Bürgern aber

erst an der übernächsten Versammlung (4. April 2016) zur Abstimmung vorgelegt. Der Bürgerrat ist klar der Meinung, dass über ein Geschäft in dieser Grössenordnung nicht nur an einer Versammlung informiert und entschieden werden sollte. Im Weiteren hat er verschiedene Protokolle über Einbürgerungsgespräche genehmigt und auch zwei Gesu-

che zu Händen der Bürgergemeindeversammlung verabschiedet. Ebenso hat der Bürgerrat die Traktandenliste der nächsten Bürgergemeindeversammlung vom 23. November 2015 genehmigt. Im Zusammenhang mit dem WEP (Waldentwicklungsplan) hat er von der aktuell vorliegenden Variante Kenntnis genommen.

Einladung zur Bürgergemeindeversammlung

Montag, 23. November 2015, 19 Uhr, im Stadtsaal (Rathaus Liestal, 3. Stock; bitte Eingang Salzgasse benützen!)

Traktanden

1. Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 21. September 2015
2. Überbauung «Grammet»: Information
3. Finanzwesen
 - a) Strategie- und Finanzplan 2016–2020 (Vorlage Nr. 24/2015)
 - b) Budget 2016 (Vorlage Nr. 25/2015)
4. Einbürgerungswesen
 - a) Einbürgerungsgesuche (Vorlagen Nr. 22–23/2015)
5. Informationen aus den Departementen
6. Verschiedenes

Am Schluss der Versammlung findet die Übergabe der Bürgerbriefe an die Neubürgerinnen und Neubürger statt. Zum anschliessenden Begrüssungs-umtrunk sind alle Teilnehmenden der Bürgergemeindeversammlung herzlich eingeladen.

An der Bürgergemeindeversammlung sind alle mündigen Personen mit Liestaler Bürgerrecht und Wohnsitz im Kanton Basel-Landschaft stimmberechtigt. Bitte tragen Sie einen gültigen, amtlichen Ausweis mit eingetragem Bürgerrecht mit sich. Die Organe der Bürgergemeinde sind berechtigt, die Stimmberechtigung zu kontrollieren.

Das Protokoll der letzten Bürgergemeindeversammlung kann bei der Bürgergemeinde- und Forstverwaltung an der Rosenstrasse 14 (Büros im Mehrfamilienhaus im 1. Stock) eingesehen werden.

Die schriftlichen Unterlagen zum Traktandum 3 erhalten Sie bei der Bürgergemeindeverwaltung oder am Informationsschalter im Rathaus. Sie können auch auf unserer Website www.bglial.ch eingesehen werden. Auf Wunsch werden Ihnen die Unterlagen auch per Post zugestellt.

Liestal, im November 2015, Der Bürgerrat

Umgang mit Risiken und Gefahren bei Forstarbeiten

An der diesjährigen Forstmesse in Luzern durfte ich vor Berufsberatern aus der Schweiz ein Referat zum Thema «Ansprüche eines Forstbetriebes an die zukünftigen Forstleute» halten. Zusätzlich stellten ein gestandener Förster und ein junger Kreisforstingenieur aus dem Bündnerland sowie eine junge Forstwartin in Ausbildung (3. und letztes Lehrjahr) aus Basel jeweils das Berufsbild aus ihrer Sicht dar. Anschliessend fand eine interessante Diskussion statt, es wurden viele Fragen gestellt. Ganz zum Schluss warf dann eine Berufsberaterin noch eine Bemerkung aus ihrem Berufsalltag in die Runde: «Wenn ich dann einer jungen Person den Beruf Forstwart empfehle, komme jeweils postwendend der Einwand der Eltern – auf gar keinen Fall, viel zu gefährlich!» Das hat mir zu denken gegeben. Es ist unbestritten, bezüglich Unfälle belegt die Forstbranche den unrühmlichen ersten Platz, auch wenn in den

letzten Jahren von Seiten Betrieben und der SUVA in Bezug auf die Unfallverhütung sehr viel unternommen wurde. Aber was heisst das nun? Begeben sich unsere Mitarbeiter im Forstbetrieb jeden Tag fahrlässig in Lebensgefahr und trage ich als Betriebsleiter ein unverantwortbares Risiko? Um diese Frage zu beantworten, versuche ich aufzuzeigen, wie wir in unserem Betrieb mit dem Thema Unfallverhütung und Sicherheit umgehen.

Mit unserem Forstbetrieb bewirtschaften wir rund 2'000 ha Wald in fünf Gemeinden. Die Distanz der äussersten beiden Punkte im Revier beträgt in der Luftlinie rund 12 km. Der höchste Punkt liegt auf 1048 m ü. M, der tiefste auf 306 m ü. M. Wenn wir alle Waldflächen auf ein Quadrat legen, hätte es eine Seitenlänge von 5 x 4 km. Und in dieser riesigen «Gelände-Fabrikhalle» arbeiten nur rund 20

Mitarbeiter, in der Regel in Zweier- bis Dreier-teams, wobei die Förster und Vorarbeiter meist alleine unterwegs sind. Um sämtliche Waldstrassen (rund 140 km) in unserem Revier abzulaufen, bräuchte man etwa 24 Stunden. Wenn Sie also eine Person suchen müssten, ohne zu wissen, wo sie ist, wäre dies ziemlich aufwendig. Deshalb müssen wir ein zuverlässiges Sicherheitsdispositiv haben, damit bei einem Unfall entsprechend gehandelt werden kann. Bei der Ausführung von Forstarbeiten müssen immer mindestens zwei Personen vor Ort sein. Auf dem Arbeitsauftrag und/oder der Notfallkarte müssen immer die Koordinaten, die wichtigen Telefonnummern und der Ort des nächsten Arztes aufgeführt sein. Kein Team rückt ohne diese Notfallkarte aus und auf der Verwaltung wissen wir immer, wo welche Teams im Einsatz sind. Die Forst- >>

helme der Mitarbeiter sind mit Funk ausgerüstet, so dass die Kommunikation innerhalb des Teams sichergestellt ist. Heute sind zudem alle Mitarbeiter mit Mobiltelefonen ausgerüstet. Schnitzzuschutzhosen und signal-farbene Sicherheitskleidung sind selbstverständlich, wobei das Beste und Zuverlässigste immer noch die Eigenverantwortung und das Mitdenken der Mitarbeiter selber ist. Diese Fähigkeiten werden auch entsprechend gefordert und gefördert. Schon am ersten Tag der Lehre, werden die Lehrlinge in unser «Sicherheitssystem» eingeführt und sind ab diesem Tag selbst ein Teil davon.

«Wer eine Gefahr kennt, kann besser damit umgehen». Dieser Satz hat in unserer Branche eine grosse Bedeutung und wird auch entsprechend gelebt. Das bedeutet, wir befassen uns täglich mit dem Thema Arbeitssicherheit. Dabei geht es ganz klar nicht darum, Ängste zu schüren, sondern Respekt zu haben und Verantwortung zu tragen sowie die Fähigkeit zu entwickeln, Gefahren und Risiken richtig einzuschätzen. Kommt es dann trotzdem zu einem Zwischenfall, gilt es, kühlen Kopf zu bewahren, nicht in Panik zu verfallen, sondern die Situation neu zu beurteilen und dann ruhig und überlegt die nächsten Schritte einzuleiten. Alle Unfälle und beinahe Unfälle werden in unserem Betrieb systematisch analysiert und mit sämtlichen Mitarbeitern besprochen. Bei diesen Besprechungen geht es nicht darum, Schuldige zu suchen, sondern Ursachen zu finden und Verbesserungsprozesse einzuleiten. Hand aufs Herz: Wenn Sie als Autolenker das Fahrzeug besteigen und sich in den Strassenverkehr begeben, welche Gedanken im Zusam-



Holzschlag Sichern

menhang mit der Unfallgefahr und Unfallverhütung machen Sie sich? Rein statistisch betrachtet, gehen Sie nämlich ein sehr hohes Risiko ein, in einen Unfall verwickelt zu werden. Bewusst ist man sich diesem Umstand aber in der Regel nicht so sehr, es wird eher verdrängt oder man nimmt an, dass es sicher nicht einem selber passiert. Sollte ich persönlich in einen Verkehrsunfall verwickelt werden, so würde ich mir wünschen, dass als erstes eine forstlich ausgebildete Person an der Unfallstelle auftaucht. Die Wahrscheinlichkeit ist dann sehr gross, dass bezüglich Unfallorganisation vor Ort entsprechend umsichtig und professionell gehandelt wird. Genau solche Fähigkeiten sind auch im Privatleben gefragt. Ein Forstwart lernt während seiner Ausbildung

und dem späteren Berufsleben, Situationen realistisch einzuschätzen und sich entsprechend zu verhalten. Deshalb sind Forstwerte auch bei Polizei, Grenzwaache und Feuerwehren sehr gefragt, wobei wir sie natürlich am liebsten in der eigenen Branche sehen. Letztendlich lernen die jungen Berufsleute auch noch eigenverantwortlich, im Sinne eines Kreislaufs- und Ökosystems zu denken und zu handeln.

All dies sind sehr wertvolle, persönliche Kompetenzen und können nur deshalb so ausgebildet werden, weil man sich täglich mit der Natur und den damit verbunden Schönheiten aber auch Risiken und Gefahren auseinandersetzt.

Daniel Wenk, Leiter der Bürgergemeinde

Deck- und Kranzäste

Seit der letzten Oktober-Woche verkaufen wir wieder frische Tannenäste für das Abdecken von Gartenbeeten oder auch Gräbern. Die Äste können einzeln oder bundweise (10 Stk.) gekauft werden. Ausgewählte und schön garnierte Äste verschiedener Nadelgehölze (Kranzäste) und weiteres Dekorationsmaterial aus

dem Wald für die Herstellung von Adventskränzen und Gestecken sind im Forstwerkhof ebenfalls ab Ende Oktober erhältlich. Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 8.00–12.00 Uhr und 14.00–17.00 Uhr. Der Weihnachtsbaumverkauf beginnt in diesem Jahr am Mittwoch, 16. Dezember 2015.

Brennholz

Der Forstbetrieb Liestal bietet trockenes, ofenfertiges Brennholz in verschiedenen Bezugsvarianten sowie viele andere Produkte aus dem heimischen Wald an. Sehen Sie sich auf der Homepage www.bgliestal.ch unsere Angebote an. Dazu dienen die aktuellen Preislisten sowie der Online-Shop.

LIESCHTLER
Bauernmarkt

Dienstag und Samstag
vor dem Rathaus
8.00–13.00 Uhr

Mit Baby oder Kleinkind in Liestal?

Im Familienzentrum Liestal können Sie andere Eltern kennen lernen. Helle, kinderfreundliche Räume mit vielen Spielsachen für Ihr Kind. Kaffee/Tee und eine Pause für Sie - kommen Sie vorbei, schauen Sie herein!

Elterntreff / Krabbelgruppe

Dienstag + Freitag zwischen 9 – 11 Uhr
Kosten pro Familie: 3* bzw. 5 Franken

Kindercoiffeuse

1x im Monat am Elterntreff, Daten siehe Homepage
Kosten pro Kind: 10 Franken

Kinderhüeti

Dienstag + Freitag am Treff, Daten siehe Homepage
Kosten pro Kind: 7* bzw. 10 Franken



*Preis für Mitglieder, Jahresbeitrag 25 Franken
Offen ausserhalb Schulferien

Familienzentrum Liestal
Büchelstrasse 6, 4410 Liestal
www.familienzentrum-liestal.ch

Frauen
LIESTAL **verein**

Bei uns finden Sie Haushaltartikel, Geschirr, Kleider, Schuhe, Nipp-sachen, Lampen, Spielsachen, Bücher, Bilder, Schallplatten, Kleinmöbel, manchmal auch Raritäten und Trouvaillen.

Brockenstube
Frauenverein Liestal • Werkhof Rosen

Verkauf und Warenannahme:
Jeden Donnerstag von
15.00 bis 19.00 Uhr
(ausser Schulferien)

Der Reinerlös kommt gemeinnützigen Institutionen in Liestal zugute.

Wir räumen keine Wohnungen und Häuser, holen aber alles für uns Brauchbare bei Ihnen ab.

Rufen Sie uns an:
Susanne Baumgartner, 061 921 46 45
www.frauenverein-liestal.ch

Einladung zur Adventsausstellung mit Apéro



Sie sind herzlich eingeladen zu unserer Adventsausstellung mit Apéro

Datum

Freitag und Samstag 20. und 21. November 2015

Ort

Gärtnerei Grüens Härz

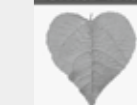
Zeit

Freitag, 20. November ab 14.00 Uhr bis 19.00 Uhr
Samstag, 21. November ab 10.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Schauen Sie doch einfach vorbei und geniessen Sie bei uns die vorweihnächtliche Stimmung.

GRÜENS



HÄRZ

Gärtnerei Grüens Härz
Wiedenhubstrasse 49
CH-4410 Liestal
T 061 553 64 46
info@grueens-haerz.ch
www.grueens-haerz.ch