Bemerkungen und Antrag des Gemeinderates zur Jahresrechnung 2022

Allgemeine Bemerkungen

Der Ertragsüberschuss vor Abschluss liegt bei rund CHF 5‘200.-.

Die wesentlichen positiven Aspekte für das erfreuliche Ergebnis finden sich zur Hauptsache in einer deutlichen Abnahme der Schülerzahlen bei der Kreismusikschule (CHF 34'000.-), dem Rückgang an Sozialhilfeunterstützungen (CHF 76'000.-), unerwartet tiefen Raumplanungskosten (CHF 47'000.-), der Verschiebung des geplanten Trottoirbaus bei der Liegenschaft der ehemaligen «Rheinlust» (CHF 25'000.-) und der Auflösung einer zu hohen Vorfinanzierung für die Curiastrasse (CHF 58'000.-), sowie einer solchen für das Verwaltungsgebäude (CHF 60'000.-), die für den ursprünglichen Zweck nicht mehr beansprucht wird. Der Steuerertrag fiel dank hoher Nachfakturen früherer Jahre – trotz Mindereinnahmen für das Rechnungsjahr – deutlich über den Erwartungen (CHF 180'000.-) aus, während der Finanzausgleich und die Lastenabgeltungen aufgrund der tiefen Vorjahreszahlen ebenfalls weit über den Erwartungen (CHF 240'000.-) liegen.

Dem gegenüber stehen Kursanpassungen bei den Wertschriften (CHF 320'000.-), ein etwas höher als erwarteter Kostenanstieg bei der Spitex (CHF 23'000.-), ein deutlicher Anstieg der KESB Kosten (CHF 69'000.-) und ungeplante personelle Mehrkosten, aufgrund krankheitsbedingter Ausfälle beim Lehrpersonal und einer weiteren Zunahme der Förderstunden im Bereich Bildung (CHF 25‘000.-). Für die Kostenstelle Bildung ist anzufügen, dass gegenüber dem Vorjahr die Personalkosten keine wesentliche Zunahme erfahren mussten.

Neben dem ausgewiesenen Mehrertrag des steuerfinanzierten Haushaltes schliessen sämtliche Spezialfinanzierung (Wasser, Abwasser, Abfall) mit einem Plus von insgesamt CHF 72'200.-.

Die Arbeiten an den Investitionsprojekten Sanierung & Erweiterung Verwaltung, Kanalisation Gallezengebiet und Korrektur Curiastrasse (Strasse, Wasser, Abwasser) konnten im Rechnungsjahr vollständig und unter dem gesprochenen Kredit abgeschlossen werden. Die Arbeiten an der Poststrasse starteten im Vorjahr und werden voraussichtlich im Laufe dieses Jahres abgeschlossen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt die vorliegende Jahresrechnung 2022 zu genehmigen.

Bemerkungen und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

zur Rechnung 2022 der Gemeinde Augst:

Auftrag und Ziel

Als Kontrollorgan der Einwohnergemeinde Augst hat die RPK den Auftrag die Jahresrechnung der Gemeinde zu prüfen. Gemäss Gemeindegesetz BL (§100) kann die RPK ein im Revisionswesen tätiges Unternehmen mit der Prüfung der Jahresrechnung beauftragen, trägt jedoch weiterhin die politische Verantwortung für die ordnungsmässige Durchführung der Rechnungsprüfung. Die Jahresrechnung 2022 wurde erstmals vollständig durch das Revisionsunternehmen BDO AG geprüft.

Durchführung

Eine Zwischenrevision der Jahresrechnung wurde von der BDO AG am 30. Januar 2023 auf der Gemeindeverwaltung durchgeführt und die Resultate wurden mit der RPK besprochen. Die Hauptrevision der Jahresrechnung 2022 wurde von der BDO AG im April durchgeführt. Die mündliche Berichterstattung durch die BDO AG erfolgte am 21. April 2023 mit dem Gemeindepräsidenten Andreas Blank, dem Gemeindeverwalter Roland Trüssel und der RPK. Der schriftliche Erläuterungsbericht und das Testat wurden im Nachgang der RPK durch die BDO AG zur Verfügung gestellt.
In Ergänzung zur Revision der BDO führte die RPK am 4. Mai 2023 Prüfungen der Projekte „Curiastrasse“ und „Sanierung Verwaltung“ durch.

Prüfungsgebiete

Geprüft durch die BDO AG wurde die Bilanz, die Erfolgsrechnung und die Investitionsrechnung sowie alle Anhänge. Vertieft geprüft wurde der Bereich Personalwesen. Zudem wurden stichprobenweise Detailprüfungen bei den Funktionen Umweltschutz und Volkswirtschaft vorgenommen.

Die RPK sah bei ihrer Prüfung der Projekte „Curiastrasse“ und „Sanierung Verwaltung“ Offerten ein, vollzog stichprobenmässige Prüfungen einzelner Buchungen und glich diese mit den Lieferantenbelegen ab.

Feststellungen zur Jahresrechnung 2022

Die BDO AG befand die durch den Gemeinderat verabschiedete Jahresrechnung 2022 in Ordnung. Durch die Revision ergab sich keine Anpassung des Aufwands oder Ertragsüberschusses. Die Resultate der Prüfung hat die BDO AG der RPK in einem separaten Erläuterungsbericht zur Verfügung gestellt. Auch die Prüfungshandlungen der RPK ergaben keine Anpassungen der vom Gemeinderat vorgelegten Jahresrechnung 2022.

Prüfungsurteil und Antrag

Aufgrund der durch die BDO AG durchgeführten Prüfungen, des erhaltenen Testats und des Erläuterungsberichts sowie der durch die RPK durchgeführten Projektprüfungen kommt die RPK zum Schluss, dass die Buchführung und Rechnungslegung der Jahresrechnung 2022 den gesetzlichen Bestimmungen sowie den allgemein anerkannten Grundsätzen der Buchführung entsprechen. Die RPK empfiehlt deshalb der Gemeindeversammlung die hier vorliegende Jahresrechnung 2022 zu genehmigen.

Augst, 6. Mai 2023

Die Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission:

sig. Stephanie Fehlmann Kühnis

sig. Lukas Frey

sig. Ruth Hochuli

sig. Daniel Wartenweiler

Kredit für die Umnutzung der Abwartwohnung im Schulhaus über CHF 75'000.- (inklusive Mobiliar)

Ausgangslage

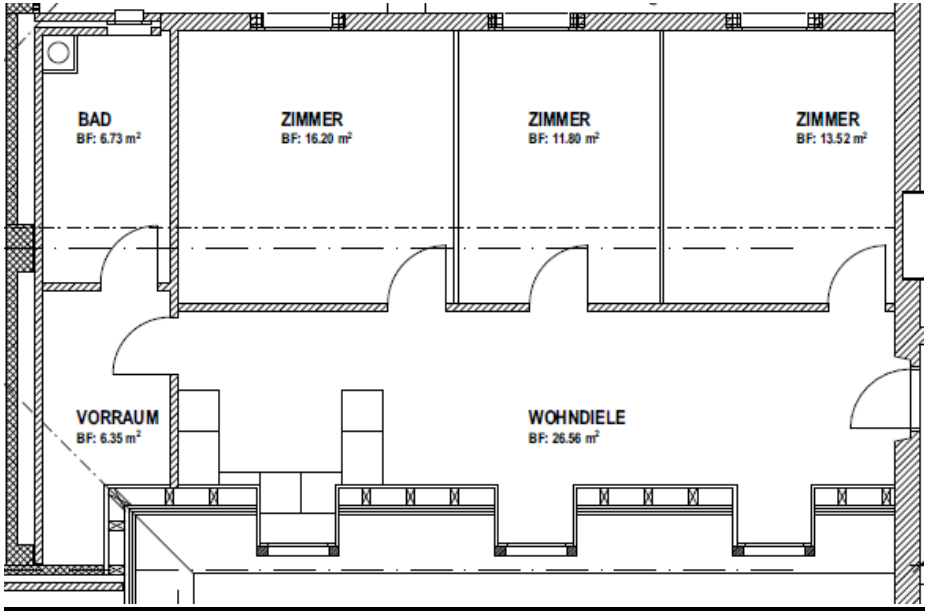
Mit dem absehbaren Wachstum der Gemeinde Augst wird die Gemeinde kurz- und mittelfristige Lösungen finden müssen, um den steigenden Schülerzahlen und dem höheren Schulraumbedarf gerecht zu werden. Diese Entwicklung wurde bereits vor gut drei Jahren mit einer Schulraumbedarfsanalyse bestätigt. Für die Evaluation der mittelfristigen Möglichkeiten wurde bereits vor zwei Jahren ein Kredit gesprochen. Mit den Wohnbauprojekten bei der ehemaligen Sagerei «Ruder», beim ehemaligen Restaurant «Rheinlust» und natürlich im «Gallisacher» sind Angebote in grösseren Dimensionen mittelfristig gefragt, an deren Planung bereits gearbeitet wird.
Kurzfristig muss für den Kindergarten weiterer Unterrichtsplatz geschaffen werden, der später dann auch als Schulraum genutzt werden soll.

Entwicklung Kindergarten

Mit kommendem Schuljahr 2023/24 wird die Zahl der Kindergartenschüler und -schülerinnen einen Schwellenwert deutlich überschreiten, der die Führung einer zusätzlichen Halbklasse erforderlich macht. Aufgrund der heute bekannten Zahlen dürfte es sich dabei um eine temporäre Massnahme handeln, weshalb eine Übergangslösung ausreichend ist.

Abwartwohnung

Die frühere Abwartwohnung innerhalb des Schulgebäudes war bis gegen Ende 2022 fremdvermietet und durch einen langjährigen Mieter bewohnt. Mit Auflösung des Mietverhältnisses bot es sich an, eine Umnutzung der Räumlichkeiten zu prüfen und die dadurch anfallenden Kosten zu evaluieren.
Neben den baulichen Erfordernissen, die grösstenteils auch bei einer neuerlichen Fremdvermietung angefallen wären, wird die Anschaffung von zusätzlichem Mobiliar (Stühle, Tische, Regale) erforderlich sein. Dieses soll bei einem späteren Umzug auch in einem anderen Kindergartengebäude genutzt werden.
In kleinem Rahmen erforderliche, zusätzliche Leistungen sind den höheren Anforderungen an einen Schulraum punkto Sicherheit und Beleuchtung geschuldet.



Abwartwohnung im 1. OG

Kostenrahmen

Die rein baulichen Massnahmen (Bodenleger, Maler, Elektriker, Gipser) werden insgesamt Kosten von CHF 36'000.- verursachen, während sich die Offerte für das zusätzliche und jederzeit auch andernorts wieder verwendbare Mobiliar auf eine Summe von CHF 30'000.- beläuft. Eine Position für Unvorhergesehenes wurde mit weiteren CHF 9'000.- im Gesamtkreditbedarf von CHF 75'000.- aufgenommen.

Kreditantrag

Der Gemeinderat beantragt dem Kredit für die Umnutzung der Abwartwohnung im Schulhaus über CHF 75'000.- (inklusive Mobiliar) zuzustimmen.

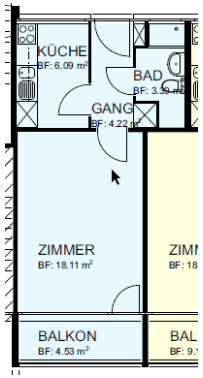
Kredit für die Sanierung einer 1-Zimmerwohnung an der Poststrasse 5 über CHF 35‘000.-

Ausgangslage

Die Bewohnerin einer 1-Zimmerwohnung an der Poststrasse 5 hat diese gegen Ende 2022 verlassen.

Mit dem Wegzug erfolgte eine Bestandsaufnahme der notwendigen Reparatur- und Sanierungsmassnahmen. Dabei zeigte sich schon bald, dass längere Zeit nur kleinere Unterhaltsarbeiten an der Wohnung vorgenommen worden sind, diverse Schäden durch Feuchtigkeit entstanden sind und somit eine mittelgrosse Renovation erforderlich sein wird.

Alterswohnungen, Poststrasse 5, Untergeschoss



Die Hauptelemente dieser Renovation beinhalten Sanitärarbeiten, Plattenleger, Malerarbeiten, Instandstellung Küche, Elektrische Arbeiten, Bodenleger und Fenster, was Kosten von insgesamt gegen CHF 35‘000.- verursachen wird. Darin eingerechnet ist auch eine Reserve für Unvorhergesehenes.

Die Arbeiten werden – zur Vermeidung unnötiger Mietzinsausfälle – nach Beschluss der Gemeindeversammlung umgehend in Auftrag gegeben.

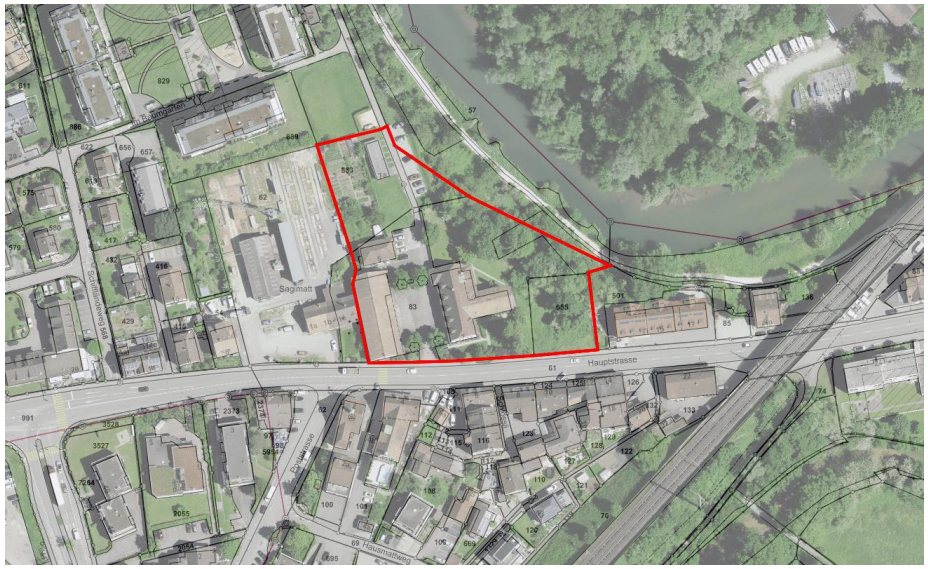
Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung dem Kredit zur Renovation der 1-Zimmerwohnung an der Poststrasse 5 von CHF 35‘000.- zuzustimmen.

Kredit für die Planungsarbeiten zur Entwicklung des Ehingerhofs über CHF 400'000.-

Verortung

Das Areal Ehingerhof setzt sich aus den drei Parzellen Nr. 83, Nr. 655 und Nr. 883 zusammen und befindet sich zwischen der Hauptrasse im Süden, dem Areal Ruderholz im Westen, der Wohnüberbauung Baumgarten im Norden und dem Fliessgewässer der Ergolz im Nordosten. Die Einwohnergemeinde Augst ist Eigentümerin der drei Parzellen im Flurgebiet «Dorf». Die Fläche des Areals umfasst insgesamt 7'253 m2.



Ausgangslage

Die bauliche Nutzung des Areals umfasst die prägenden Gebäudestrukturen des Ehingerhofs (3, 5 und 7). Im Weiteren sind eine Nebenbaute (7a), Pflanzgärten sowie Parkierungsflächen vorhanden. Entlang der Ergolz findet sich zudem eine markante Bestockung.

Das ehemalige Landgut wurde als Hofgut um 1721 erbaut und übernahm deshalb für die Anlage der Gebäude die Parallelstellung älterer Hoftypen. Mit der Umwandlung zu einem Landsitz im späten 18. Jahrhundert wurde das Wohngebäude hervorgehoben, doch stellte die Vergrösserung der Ökonomie im 19.

Jahrhundert das ursprüngliche Gleichgewicht wieder her, so dass die Hofanlage noch heute jene Geschlossenheit aufweist, die sie bei ihrer Erbauung um 1720 besass. Das Ehingersche Landgut zeugt deshalb noch von der Doppelfunktion der Anlage als Hofgut und als Landsitz. Die Gebäudestrukturen des Ehingerhofs sind im Inventar der geschützten Kulturdenkmäler enthalten und sind somit kantonal geschützt.

Im Zonenplan Siedlung ist das Areal der Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) zugewiesen. Davon ausgenommen ist der Bereich mit der Bestockung entlang der Ergolz, welcher der Naturschutzzone «Ergolz Unterlauf» zugewiesen ist. Die Naturschutzzone umfasst dabei rund 950 m^2 des Areals. Das Areal mit der Quartierplanpflicht beläuft sich somit auf rund 6'300 m^2. Das Zonenreglement macht im generellen für die Quartierplanpflicht keine arealspezifischen Vorgaben. Hingegen werden Vorgaben gemacht, nach welchen das vereinfachte Quartierplanverfahren angewendet werden kann.

Absicht

Die Gemeinde Augst möchte das Areal gesamtheitlich entwickeln und die Potenziale betreffend Nutzung und Bebauung aktivieren und damit das Areal effizienter nutzen. Aufgrund einer gewissen Komplexität des Planungsvorhabens durch die kulturelle Bedeutung des Areals und der damit politischen Exponiertheit der Arealentwicklung sowie der damit zusammenhängenden nutzungsmässigen, städtebaulichen und denkmalpflegerischen Herausforderungen soll in einer ersten Phase ein qualitätssicherndes, städtebauliches Verfahren im Rahmen eines Workshopverfahrens dazu dienen, eine in allen Themen und Bereichen robuste Lösung zu finden, die von der Grundeigentümerschaft, Nutzerschaft, Nachbarschaft, Bevölkerung, weiteren Interessen-gruppen, Gemeinde und Kanton getragen wird.
In einer bereits abgeschlossenen Planungsphase hat sich eine heterogen zusammengesetzte Arbeitsgruppe – bestückt mit interessierten Augster Einwohnerinnen und Einwohnern – mit den Nutzungsmöglichkeiten und -vorstellungen der Anlage intensiv auseinandergesetzt und bereits eine breite Auslegeordnung vorgenommen. Diese Ergebnisse sollen mitunter Grundlage für die nächste Planungsphase sein.

Workshopverfahren

Für ein Areal dieser Grössenordnung kann ein Workshopverfahren mit einer Projektgruppe durchgeführt werden. Die Workshops werden von zwei Experten begleitet (Städtebau und Landschaftsarchitektur). Das Workshopverfahren wird über drei Workshops durchgeführt.
Folgende Fachkräfte werden begleitet von Gemeindevertretern in das Verfahren einbezogen:

- Architektur und Landschaftsarchitektur
- Verkehrsplaner
- Raumplaner / Verfahrensbegleitung
- Modellbauer
- Expertengremium

Quartierplanverfahren

Auf Grundlage der Ergebnisse des Workshopverfahrens (Richtprojekt) wird im Anschluss unter Beizug von Experten aus den Bereichen Verkehrsplanung, Lärmschutz, Architektur und Landschaftsarchitektur und unter der Leitung eines Raumplaners das Quartierplanverfahren durchgeführt.

Finanzielles

Für die Vorabklärung der Nutzungsmöglichkeiten des Aussenraums (Stichwort «Lustgarten») sowie Vorarbeiten betreffend die Bauphysik und Abklärungen im Sinne eines Ideenpools für das Ökonomiegebäudes wird mit Kosten von CHF 50‘000.- gerechnet. Für das Workshopverfahren mit dem vom Gemeinderat bevorzugten Verfahren mit einem Projektteam ist mit Planungskosten von CHF 150‘000.- zu rechnen, während für das anschliessende Quartierplanverfahren weitere Kosten von CHF 150‘000.- anfallen werden.
Die vorliegend geschätzten Kosten verstehen sich vorbehältlich hier nicht berücksichtigter, aber allenfalls weiterer, erst zu einem späteren Zeitpunkt absehbarer, notwendiger Sach- und Dienstleistungen, die extern beizuziehen sind und Kosten verursachen, sowie vorbehältlich einer zu diesem Zeitpunkt naturgemäss vorhandenen Ungenauigkeit der vorliegend geschätzten Leistungen und der Spannbreite deren Kosten. Erst zu einem konkreteren Planungszeitpunkt können die notwendigen Leistungen eruiert und deren Kosten genauer geschätzt bzw. offeriert werden. Aus diesem Grund wird auf die bereits bekannten Kosten eine Position für Unvorhergesehenes über CHF 50‘000.- dazugerechnet.

Zeitrahmen

Die gesamte Zeitdauer einer solchen Planung dürfte erfahrungsgemäss drei Jahre in Anspruch nehmen.

Ergebnis

Nach Abschluss des Quartierplanverfahrens, welches gemäss Zonenplan Voraussetzung für bauliche Vorhaben innerhalb des Ensembles ist, liegt die erforderliche Rechtsgrundlage für Bau und Realisierung der Ergebnisse vor.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Kredit für die Planungsarbeiten zur Entwicklung des Ehingerhofs mit einem Projektteam über CHF 400'000.- zuzustimmen.