



2017/4

Ratschlag

für die

Gemeindeversammlung

Montag, 4. Dezember 2017, **19.30 Uhr,**

im Kuspo Bruckfeld, Loogstrasse 2

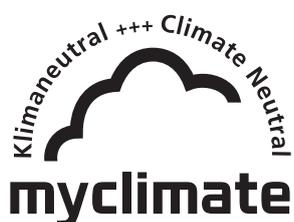
Traktanden

1. **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 13. September 2017**
2. **Schulhaus Lange Heid inkl. Spielplatz (Parzelle Nr. 3495) / Aufwertung Aussenräume / Genehmigung Verpflichtungskredit**
3. **Aufgaben- und Finanzplan 2018 bis 2022 des Allgemeinen Haushalts und der Spezialfinanzierungen**
4. **Budget 2018**
5. **Revision Reklamereglement**
6. **Verschiedenes**
 - **Mündliche Information: Beantwortung der Anfrage gemäss § 69 des Gemeindegesetzes von Arnold Amacher i. S. Freiraumentwicklung / Landpolitik**

Anhänge

- Reklamereglement (Revisionsexemplar)
- Verordnung zum Reklamereglement (Entwurf des Gemeinderates)
- Protokoll vom 13. September 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 > 4. Dezember 2017 heruntergeladen werden.



Traktandum 2

Schulhaus Lange Heid inkl. Spielplatz (Parzelle Nr. 3495) / Aufwertung Aussenräume / Genehmigung Verpflichtungskredit

1. Ausgangslage

Der beim Lange Heid-Schulhaus gelegene Spielplatz (1) sowie das Vorgelände im Nordwesten des Areals (2) bilden zentrale öffentliche Räume für das Lange Heid-Quartier. Diese Gebiete werden mangels anderer nutzbarer Grün- und Freiflächen rege genutzt. Bei beiden genannten Flächen besteht ein Ergänzungs- und Erneuerungsbedarf, der dem Quartier Lange Heid und der Bevölkerung einen Mehrwert bringen soll. Der Handlungsbedarf hat sich im Zusammenhang mit dem laufenden Quartierentwicklungsprozess im Lange Heid-Quartier gezeigt. Auch bei Räumen, die der Schule zugeordnet sind, besteht ein Erneuerungsbedarf (blaue Bereiche). Dazu zählen die Innenhöfe sowie die Schulzimmer-Aussenbereiche.

Derzeit wird das Schulhaus Lange Heid erweitert. Dabei werden vom Bau betroffene Flächen des Aussenraums, wie z. B. der Sportplatz oder der Kindergarten-Vorbereich, instandgesetzt und aufgewertet (roter Bereich). Eine Erneuerung der blau und grün markierten Flächen war im Rahmen des Schulhausprojekts nicht vorgesehen.

Für die Erneuerung der nicht vom Bau der Schulanlage Lange Heid zugunsten der Öffentlichkeit und der Schule aufzuwerten und attraktive Flächen für die (Quartier-) Bevölkerung und die Schülerinnen und Schüler zu schaffen. Die auf dem Plan der Abbildung 1 ersichtlichen Zahlen dienen im nachfolgenden Text als Orientierungshilfe für die Aufwertungsmassnahmen.

Ziel ist es, den gesamten Aussenraum der Schulanlage Lange Heid zugunsten der Öffentlichkeit und der Schule aufzuwerten und attraktive Flächen für die (Quartier-) Bevölkerung und die Schülerinnen und Schüler zu schaffen. Die auf dem Plan der Abbildung 1 ersichtlichen Zahlen dienen im nachfolgenden Text als Orientierungshilfe für die Aufwertungsmassnahmen.

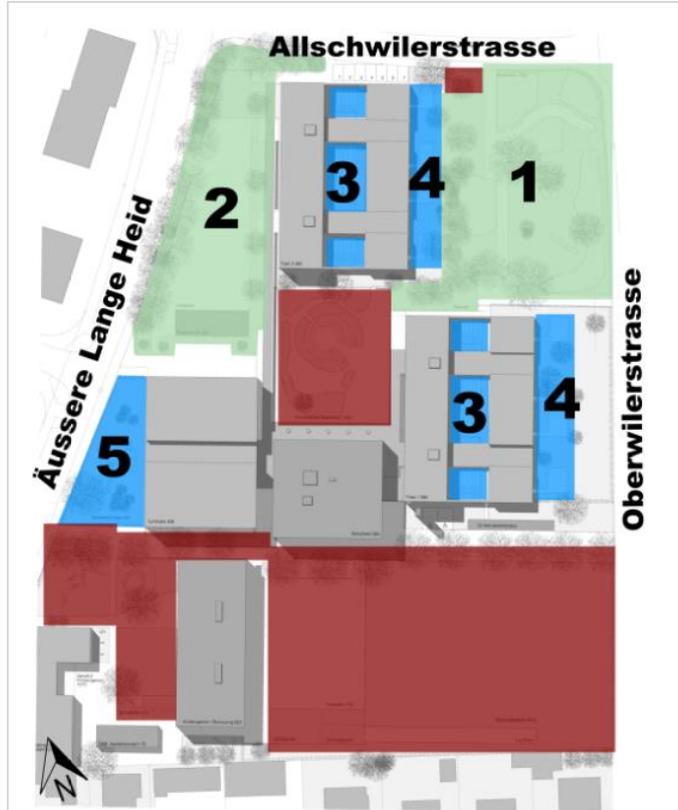


Abbildung 1: Bereiche der Parzelle Nr. 3495. Blaue und grüne Flächen sollen aufgewertet werden. Die Rote Fläche ist nicht Gegenstand der Vorlage – diese Flächen werden bereits im Rahmen des Schulhausprojekts aufgewertet.



Abbildung 2: Eine Erneuerung des Spielplatzes schafft neue Spiel- und Erlebnismöglichkeiten (Symbolbild).

2. Wieso eine Aufwertung des Aussenraumes?

Die Aufwertung des Aussenraumes findet unter anderem im Kontext der Quartierentwicklung Lange Heid statt, die 2012 vom Gemeinderat ins Leben gerufen wurde. Das Lange Heid Quartier wurde in den 1950er- bis 1970er-Jahren auf der grünen Wiese realisiert. Bezüglich Bausubstanz und Umgebungsgestaltung hat sich seitdem relativ wenig geändert. Seit 2012 wurden verschiedene Massnahmen zur Aufwertung des Quartiers in Angriff genommen und umgesetzt, wie z. B. Massnahmen für eine verbesserte Sicherheit und Sauberkeit. Auch hat die Gemeinde eine Grün- und Freiraumstrategie entwickelt. Zur Schulhausumgebung hält diese fest, dass eine gewisse Erneuerung beim Spielplatz und Pausenplatz wünschenswert ist, da die Zugänge teilweise wenig einladend sind, die Einrichtungen nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechen, nur gewisse Altersgruppen angesprochen sind usw.

Mit der Aufwertung der öffentlichen Flächen und des Aussenraumes der Schule wird ein weiterer wesentlicher Beitrag zu einer besseren Lebensqualität im Quartier geleistet. Zwar gibt es im Quartier verhältnismässig viele Grünflächen, grösstenteils können diese allerdings nicht genutzt werden, da sie privat sind und als Abstandsgrün fungieren. Entsprechend bildet die zentral gelegene Parzelle Nr. 3495 mit Schule und Spielplatz einen wichtigen Naherholungsraum für das Quartier. Da der Weg-Belag beim Spielplatz (1) und auch der Belag beim Platz im Nordwesten (2) ebenfalls sanierungsbedürftig sind, bietet es sich an, in diesem Zusammenhang weitere Massnahmen in Angriff zu nehmen.

Eine derartige Aufwertung kann auch Signalwirkung für die Eigentümerinnen und Eigentümer im Quartier haben und allfällige private Investitionen nach sich ziehen.

3. Wer hat die Inhalte erarbeitet?

Im Zusammenhang mit den Aussenraumarbeiten der Schulhauserweiterung wurde vom Gemeinderat eine Begleitgruppe eingesetzt. Diese setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Schule, der Jugendarbeit Münchenstein, des Robinsonspielplatzes, der externen Projektleitung Quartierentwicklung Lange Heid, der Abteilung Raum und Umwelt der Bauverwaltung sowie des Kinderbüros Basel zusammen. Das Kinderbüro Basel ist insbesondere auf die Perspektive der Kinder spezialisiert und hat schon vor vier Jahren mit Kindern einen Rundgang durchs Quartier gemacht und dabei neuralgische Punkte untersucht und Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt. Dabei wurden unter anderem auch der Spielplatz und die Freifläche im Nordwesten des Areals genannt. Die Begleitgruppe sollte die verschiedenen Bedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen einbringen und hat sowohl die Arbeiten für die 1. Etappe (Instandsetzung der vom Bau betroffenen Flächen) als auch den nun vorliegenden Vorschlag für die 2. Etappe diskutiert. Erarbeitet wurde der Vorschlag für die 2. Etappe vom Büro Martin Gubler Landschaftsarchitektur GmbH.

4. Was ist vorgesehen?

Im Rahmen der Aufwertung sind u. a. folgende Arbeiten respektive Massnahmen vorgesehen:

Spielplatz (1)

Der bestehende Spielplatz soll für Kinder einen höheren Erlebnisfaktor und allgemein eine höhere Aufenthaltsqualität bieten. Neben neuen Spielgeräten ist es auch nötig, die Wege zu erneuern und die Bepflanzung anzupassen.



Abbildung 3: Die Wege beim Spielplatz sind sanierungsbedürftig.



Abbildung 4: Derzeit ist dieser Bereich des Spielplatzes nicht nutzbar – hier soll ein neues Spielelement für den Spielplatz entstehen.



Abbildung 5: Ein neues Klettergerät soll die heutigen Federwippen ersetzen.



Abbildung 6: Wasserspiel mit mehr Erlebnispotential (Symbolbild).

Es ist eine Erweiterung der Schaukel vorgesehen. Weiter soll das bestehende Wasserspiel ausgebaut werden und für die Kinder mehr Möglichkeiten bieten. Da das Wasserspiel zudem oft defekt ist, wird eine technische Lösung angestrebt, die resistenter gegen Vandalismus ist. Die Federwippen und das Karussell sollen entfernt werden, da diese Geräte pädagogisch nicht besonders wertvoll sind. Die Geräte werden zwar sporadisch genutzt, allerdings werden sie meist nach wenigen Sekunden uninteressant. Spielgeräte sollen einen Beitrag zur gesunden Entwicklung der Kinder leisten können. Entsprechend wäre als Ersatz ein Klettergerät vorgesehen, das auch für kleine Kinder geeignet ist (Abb. 5 zeigt eine solche Spielplatzinstallation).

Auch ist eine neue Rutschbahn mit Turm vorgesehen. Neu möchte man überdies beim „Hügel“ Balanceelemente integrieren. Im Übergangsbereich zur Schule (siehe Abbildung 4) soll neu ein Ort entstehen, wo die Kinder auch spielen können. Da im nördlichen Bereich drei Parkplätze im Rahmen der Schulhaus-erweiterung erstellt werden mussten, gewinnt man hier wiederum Spielfläche.

Nebst der Aufwertung oder Erneuerung der Spielgeräte werden auch die Wegführung sowie die Bepflanzung angepasst. Schliesslich soll es im Spielplatzbereich zukünftig mehr und besser verteilte Sitzgelegenheiten geben.

Gebiet Nordwest (2)



Abbildung 7: Die Sitzstufen sollen erneuert bzw. aufgewertet werden.

Die Fläche im Nordwesten des Areals wird weitgehend gleich bleiben. Der Belag muss erneuert werden; der Platz soll aber weiterhin möglichst leer bleiben. Somit bleibt er auch in Zukunft vielseitig nutzbar und kann z. B. für erste Velo-Erfahrungen dienen. Bei den Sitzstufen werden die bestehenden Holzschwellen (vgl. Abb. 7) entfernt und durch neue Sitzstufen aus Holz mit veränderter Gestaltung ersetzt. Weiter gibt es Anpassungen bei der Bepflanzung und der Einfriedigung. Eine grössere Veränderung erfährt der Nordabschluss dieses Bereichs: Dort soll eine neue Bocciabahn entstehen.

Anpassungen, die den Schulraum betreffen (3, 4 und 5)

Im Rahmen der Arbeiten für die 1. Etappe hat sich gezeigt, dass nebst den öffentlichen Räumen auch manche Räume eine Aufwertung brauchen, die zur Schule gehören und die aber nicht vom Bau betroffen sind. So sollten beispielsweise die Innenhöfe (vgl. Abb. 8) aufgewertet werden (Nr. 3 auf der Karte). Die Innenhöfe sind aufgrund von fehlendem Schatten kaum nutzbar. Es wird deshalb eine einfache Lösung angestrebt, damit diese Räume in Zukunft genutzt werden können. Vorgesehen wären eine Pergola aus Stahl und ein Holzpodest.



Abbildung 8: Grundsätzlich bieten die Innenhöfe Potential – im jetzigen Zustand besteht aber Handlungsbedarf.



Abbildung 9: Vorgartenbereich (4) heute. Die Aussenanlage ist grosszügig, aber in die Jahre gekommen.

Des Weiteren möchte man die Vorplätze/Vorgärten der Schulzimmer aufwerten (Abb. 9 zeigt die Ist-Situation), damit diese auch für den Unterricht genutzt werden können. Neben einem neuen Belag und neuen Sitzmöglichkeiten sind auch neue Trennelemente vorgesehen. Damit können die Vorgärten für den Schulbetrieb aktiviert und in den Unterricht integriert werden.

Die Freifläche im Westen des Schulareals (5) soll deutlich grüner werden, hauptsächlich vor den Klassenzimmern. Somit wird die Einsehbarkeit in die Klassenzimmer durch die dichtere Bepflanzung reduziert. Dies ermöglicht eine Nutzung der Grünfläche durch den Kindergarten, ohne dass die Schülerinnen und Schüler gestört werden.

Zudem soll eine Weidenhütte als Rückzugsraum für die Kinder realisiert werden.

Weitere Arbeiten

Nicht im Detail aufgeführt sind weitere Arbeiten, wie z. B. Anpassungen bei der Bepflanzung, der Einfriedigung oder der Entwässerung. Der Standort des „Bauwagens“ des Quartiervereins Lange Heid ist ebenfalls noch offen und hat keinen wesentlichen Kosteneinfluss.

5. Kosten

Die Arbeiten für die Aufwertung des Aussenraumes werden ausgeschrieben. Hierfür wird von der Gemeindeversammlung ein Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 650'000.00 inkl. MwSt. beantragt.

6. Was geschieht bei einer Ablehnung?

Die Räume bleiben unverändert, der Spielplatz und die anderen Flächen erhalten keine Aufwertung. Fallen dringende Instandsetzungsarbeiten an, werden diese einzeln bzw. nach Bedarf budgetiert und ausgeführt.

Von einer Ablehnung nicht betroffen sind die Arbeiten der 1. Etappe (im Plan rot dargestellt), die mit der Schulhauserweiterung direkt zusammenhängen und bereits begonnen haben. Diese sind im Verpflichtungskredit der Schulhauserweiterung, der am 16. März 2015 von der Gemeindeversammlung genehmigt wurde, bereits integriert.

Antrag

1. Der Verpflichtungskredit für die Aufwertung der Aussenräume des Schulhauses Lange Heid inkl. Spielplatz (Parzelle Nr. 3495) in der Höhe von Fr. 650'000.00 inkl. MwSt. wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Traktandum 3

Aufgaben- und Finanzplan 2018 bis 2022 des Allgemeinen Haushalts und der Spezialfinanzierungen

Die detaillierten Erläuterungen zum Aufgaben- und Finanzplan des Allgemeinen Haushalts und der Spezialfinanzierungen sind in den separaten Unterlagen enthalten.

Antrag

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, vom Aufgaben- und Finanzplan 2018 bis 2022 des Allgemeinen Haushalts und der Spezialfinanzierungen Kenntnis zu nehmen.

Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.

Traktandum 4

Budget 2018

Das Budget 2018 der Einwohnergemeinde Münchenstein sieht bei einem Gesamtaufwand von Fr. 61'900'281.00 (Budget 2017 Fr. 73'125'453.00) und einem Gesamtertrag von Fr. 63'685'647.00 (Budget 2017 Fr. 74'417'654.00) ein **Gesamtergebnis (Ertragsüberschuss)** von **Fr. 1'785'366.00** vor (Budget 2017 Ertragsüberschuss von Fr. 1'292'201.00). Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Budget 2017 beträgt somit **Fr. 493'165.00**. Darin enthalten sind realisierte Gewinne aus Veräusserungen von Liegenschaften im Umfang von Fr. 4'351'977.00 sowie Auflösungen aus Vorfinanzierungen von Fr. 196'667.00. Auf Stufe **Operatives Ergebnis** weist das Budget 2018 einen Ertragsüberschuss von **Fr. 1'588'699.00** aus (Budget 2017 Ertragsüberschuss von Fr. 12'125'347.00).

Investitionsrechnung des Allgemeinen Haushalts

Für das Jahr 2018 sind zu Lasten des Allgemeinen Haushalts Bruttoinvestitionsausgaben in das Verwaltungsvermögen von insgesamt **Fr. 6'198'288.00** budgetiert. Die zu erwartenden Einnahmen belaufen sich auf **Fr. 106'000.00**. Daraus ergeben sich Nettoinvestitionen von **Fr. 6'092'288.00**. Die Investitionen in das Verwaltungsvermögen gliedern sich für 2018 in die folgenden sechs Kategorien:

Kredite und Beiträge	Betrag in Fr.
▪ Durch die Gemeindeversammlung zu genehmigende Kredite	1'715'000
▪ Von der Gemeindeversammlung bereits genehmigte Kredite	3'528'500
(davon zu bestätigende Budgetkredite aus Vorjahren)	(100'000)
▪ Anteile geplanter Sondervorlagen	650'000
▪ Gesetzliche Kostenbeiträge	304'788
▪ Geplante Erlöse und Kostenbeiträge Dritter	-106'000
▪ Überträge vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen	0
Total Nettoinvestitionen ins Verwaltungsvermögen	6'092'288

Selbstfinanzierung

Die Selbstfinanzierung ist eine der relevanten Kenngrößen zur Beurteilung der Finanzkraft des Allgemeinen Haushalts bezüglich Investitionen. Für 2018 beträgt die budgetierte Selbstfinanzierung des Allgemeinen Haushalts **Fr. 4'182'797.00** (Budget 2017 Fr. 14'825'966.00). Dem gegenüber stehen Nettoinvestitionen von **Fr. 6'092'288.00** (Budget 2017 Fr. 10'543'650.00). Der Finanzierungsfehlbetrag beträgt **- Fr. 1'909'491.00** (Budget 2017 Finanzierungsüberschuss von Fr. 4'282'316.00).

Spezialfinanzierungen

7101 Wasserversorgung

Für 2018 ist bei der Wasserversorgung bei einem Gesamtaufwand von Fr. 1'668'288.00 und einem Gesamtertrag von Fr. 1'721'300.00 ein **Ertragsüberschuss von Fr. 53'012.00** budgetiert (Budget 2017 Aufwandüberschuss - Fr. 160'961.00). Das Eigenkapital der Wasserversorgung reduziert sich trotz budgetiertem Ertragsüberschuss für 2018 aufgrund des budgetierten Aufwandüberschusses für 2017 von Fr. 3'617'403.00 per 31. Dezember 2016 auf voraussichtlich **Fr. 3'509'454.00** per 31. Dezember 2018.

Für 2018 sind bei der Wasserversorgung Bruttoinvestitionen im Umfang von **Fr. 200'000.00** budgetiert. Die zu erwartenden Einnahmen belaufen sich auf **Fr. 479'150.00**. Daraus ergeben sich Nettoinvestitionen von **- Fr. 279'150.00**.

Für 2018 errechnet sich für die Wasserversorgung eine Selbstfinanzierung von **Fr. 236'081.00** (Budget 2017 Fr. 181'882.00). Unter Berücksichtigung der negativen Nettoinvestitionen von **- Fr. 279'150.00** (Budget 2017 - Fr. 310'000.00). resultiert ein Finanzierungsüberschuss von **Fr. 515'231.00** (Budget 2017 Finanzierungsüberschuss von Fr. 419'882.00).

7201 Abwasserbeseitigung

Für 2018 ist bei der Abwasserbeseitigung bei einem Gesamtaufwand von Fr. 2'119'837.00 und einem Gesamtertrag von Fr. 1'855'000.00 ein **Aufwandüberschuss von - Fr. 264'837.00** budgetiert (Budget 2017 Aufwandüberschuss - Fr. 256'911.00). Das Eigenkapital der Abwasserbeseitigung reduziert sich aufgrund der budgetierten Ergebnisse für 2017 und 2018 von Fr. 11'985'707.00 per 31. Dezember 2016 auf voraussichtlich **Fr. 11'463'959.00** per 31. Dezember 2018.

Für 2018 sind bei der Abwasserbeseitigung Bruttoinvestitionen im Umfang von **Fr. 447'000.00** budgetiert. Die zu erwartenden Einnahmen belaufen sich auf **Fr. 595'800.00**. Daraus ergeben sich Nettoinvestitionen von **- Fr. 148'800.00**.

Für 2018 errechnet sich für die Abwasserbeseitigung eine negative Selbstfinanzierung von **- Fr. 129'149.00** (Budget 2017 - Fr. 81'662.00). Unter Berücksichtigung der negativen Nettoinvestitionen von **- Fr. 148'800.00** (Budget 2017 - Fr. 375'000.00) resultiert ein Finanzierungsüberschuss von **Fr. 19'651.00** (Budget 2017 Finanzierungsüberschuss von Fr. 293'338.00).

7301 Abfallbeseitigung

Für 2018 ist bei der Abfallbeseitigung bei einem Gesamtaufwand von Fr. 896'826.00 und einem Gesamtertrag von Fr. 880'250.00 ein **Aufwandüberschuss von - Fr. 16'576.00** budgetiert (Budget 2017 Aufwandüberschuss - Fr. 34'658.00). Das Eigenkapital der Abfallbeseitigung reduziert sich aufgrund der budgetierten Ergebnisse für 2017 und 2018 von Fr. 1'914'639.00 per 31. Dezember 2016 auf voraussichtlich **Fr. 1'863'405.00** per 31. Dezember 2018.

Im Budgetjahr 2018 sind für die Abfallbeseitigung **keine Investitionen** geplant (Budget 2017: Fr. 0.00).

Für 2018 errechnet sich für die Abfallbeseitigung eine negative Selbstfinanzierung von **- Fr. 13'650.00** (Budget 2017 - Fr. 31'604.00). Da keine Investitionsausgaben geplant sind, resultiert auch **kein** Finanzierungsbedarf.

Antrag

1. Das vorliegende Budget 2018 wird genehmigt.
2. Für das Jahr 2018 werden die öffentlichen Abgaben wie folgt festgesetzt:
 - 2.1 **Gemeindesteuern** (§ 2 Steuerreglement)
 - Natürliche Personen:
Einkommens- und Vermögenssteuer (§ 19 StG): 61 % des Staatssteuerbetrages (wie bisher)
 - Juristische Personen:
Ertragssteuer (§ 58 StG): 5 % des steuerbaren Ertrages (wie bisher)
Kapitalsteuer (§ 62 StG): 2.75 ‰ des steuerbaren Kapitals (wie bisher)
 - 2.2 **Feuerwehropflichtersatz** (§ 15, Abs. 2 Feuerwehreglement)
9 % des Gemeindesteuerbetrages (wie bisher), max. Fr. 1'000.00 (wie bisher)

Diese Beschlüsse unterstehen nicht dem fakultativen Referendum.

Traktandum 5

Revision Reklamereglement

1. Ausgangslage

Das Reklamereglement der Gemeinde Münchenstein ist über zwanzig Jahre alt. In den letzten Jahren zeigte sich immer mehr, dass das Reglement inkl. zugehöriger Verordnung in der Praxis nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entspricht.

In Bezug auf die gebräuchlichen Formate aber auch mit der Handhabung von Ausnahmegesuchen wie z. B. für Sportanlagen oder Veranstaltungen ist das Reglement nicht mehr aktuell. Die zugehörige Verordnung wird entsprechend den neuen Vorgaben des Reglements vom Gemeinderat angepasst werden.

Im speziellen soll darauf geachtet werden, das im Reglement, welches von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden muss, keine detaillierten Tarifregelungen enthalten sind. Diese gehören in die Verordnung, welche durch den Gemeinderat beschlossen wird und nach Bedarf angepasst werden kann.

2. Anpassungen im Reglement

Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein vom 4. Dezember 2017 erlässt, gestützt auf § 47 Abs. 1 Ziffer 2 des Gesetzes vom 28. Mai 1970 über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindeggesetz) und auf § 2 Abs. 3 der Verordnung vom 29. Oktober 1996 über Reklamen sowie auf § 105 Abs. 3 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, folgendes Reglement:

~~Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein vom 16. Juni 1993 erlässt, gestützt auf § 47 Abs. 1 des Gemeindeggesetzes vom 28.5.1970 und auf § 2 Abs. 1 der regierungsrätlichen Verordnung über Reklamen und Signale vom 18.2.1969 (RSV) sowie auf § 78 Abs. 1 des Baugesetzes vom 15.5.1967, folgendes~~

1. Allgemeines

Für Reklamen und Reklameeinrichtungen jeder Art sowie für Plakate, ferner für Wegweiser und Hinweistafeln und Signale gelten die Vorschriften der kantonalen Regierungsratsverordnung über Reklamen vom 29. Oktober 1996 sowie über Betriebswegweiser, andere besondere Wegweiser und Hinweissignale vom 29. Oktober 1996.

~~Für Reklamen und Reklameeinrichtungen jeder Art sowie für Plakate, ferner für Wegweiser, Hinweistafeln und Signale gelten die Vorschriften der kantonalen Regierungsratsverordnung über Reklamen und Signale (vom 18.2.1969), soweit nicht dieses Reglement Abweichungen enthält.~~

2. Gebühren / Zuständigkeiten

2.1 Für die Erteilung einer Bewilligung wird pro Reklame, Ankündigung oder Plakatanschlagstelle eine Gebühr in der Höhe von **max.** CHF 150.00 pro m² Reklamefläche, je nach Grösse, Art und zeitlichem Umfang erhoben. Der Gemeinderat legt die Details in einer **Verordnung** fest.

~~2.1 Für die Erteilung einer Bewilligung wird pro Reklame, Ankündigung oder Plakatanschlagstelle eine Gebühr in der Höhe von Fr. 30.-- bis Fr. 150.-- pro m² Reklamefläche, je nach Grösse, Art und zeitlichem Umfang erhoben. Der Gemeinderat legt die Details in einer Gebührenordnung fest.~~

Neu wird nur noch die Obergrenze der Gebühren festgelegt, was mehr Spielraum, z. B. im Bereich der Vereinsförderung, schafft. Das Wort Gebührenordnung wird ersetzt durch das Wort Verordnung.

2.3 Im Bereich von Sportanlagen, insbesondere im Bereich von Trainings- und Wettkampflätzen, sind **Fremdreklamen zulässig. Der Gemeinderat legt nach Vorliegen des Gesuches und einer Einzelbeurteilung die jeweiligen Gebühren fest.**

Mit diesem Artikel sollen in Zukunft Fremdreklamen im Bereich von Sportanlagen bzw. Trainings- und Wettkampflätzen ermöglicht werden.

3. Temporäre Reklame

3.1 Ankündigungen von Veranstaltungen, sportlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Anlässen mittels Kleinplakaten bis zu einer Grösse von 70 cm x 100 cm sowie Plakate zu Wahlen und Abstimmungen bis zu einer Grösse von F4 sind unter nachfolgenden Voraussetzungen ohne Bewilligung erlaubt:

~~3.1 Ankündigungen von Veranstaltungen, sportlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Anlässen sowie von Wahlen und Abstimmungen mittels Normal- oder Kleinplakaten sind unter nachfolgenden Voraussetzungen ohne Bewilligung erlaubt:~~

Mit der Definition des maximalen Formates werden Diskussionen vermieden und ein Überborden der wilden Plakatierung kann eingeschränkt werden.

5. Tankstellen

Für Reklamen bei Tankstellen an Haupt- und Nebenstrassen gilt bis auf Weiteres die Norm SN 640 882 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.

~~Für Reklamen bei Tankstellen an Haupt- und Nebenstrassen gilt bis auf weiteres die Norm SNV 640 625b (Schweiz. Normenvereinigung).~~

Der Verweis wird an die neue Norm angepasst.

6. Plakatanschlagstellen

~~6.1 ¹Plakate kann innerhalb des Gemeindebanns auf öffentlichem Boden nur anbringen, wer über eine Konzession verfügt.~~

~~—²Die Konzession ist alle zehn Jahre, erstmalig per 1.1.1996, öffentlich auszuschreiben.~~

~~—³Der Gemeinderat erteilt die Konzession demjenigen Anbieter, der in Berücksichtigung aller Gesichtspunkte das für die Gemeinde zweckmässigste Angebot einreicht.~~

Ziffer 6.1 wird gestrichen. Diese stammt noch aus der Zeit als die Gemeinden das Plakatwesen auf dem gesamten Gemeindebann monopolisierten.

6.1 Plakate dürfen auf keine Art und Weise beleuchtet werden. Ausnahmen können bewilligt werden, sofern die unmittelbare Umgebung beleuchtet ist und durch die Beleuchtung der Reklame keine zusätzliche Ablenkung entsteht. Diese Bewilligungen sind grundsätzlich befristet. Die besonderen Anforderungen für selbstleuchtende Reklamen und Displays werden in der Reklameverordnung geregelt.

~~6.2 Plakate dürfen nicht beleuchtet werden.~~

Ziffer 6.2 wird neu zur Ziffer 6.1. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen für beleuchtete Plakate bewilligen.

7. Strafbestimmungen

7.1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen dieses Reglement oder eine darauf gestützte Verfügung verstösst, kann verwahrt oder mit bis zu CHF 5'000.00 gebüsst werden. Schadenersatzansprüche und Ersatzvornahmen zulasten des Verursachers bleiben vorbehalten.

7.2 Gegen den Strafbefehl des Gemeinderats kann innert 10 Tagen seit Zustellung Einsprache beim Gemeinderat erhoben werden; dieser entscheidet unter sinngemässer Anwendung von Artikel 354 ff. StPO, ob er am Strafbefehl festhält und die Akten an das Strafgerichtspräsidium oder Jugendgerichtspräsidium überweist, das Verfahren einstellt oder einen neuen Strafbefehl erlässt.

~~Widerhandlungen gegen dieses Reglement werden gemäss Gemeindegesetz geahndet, sofern nicht andere Strafbestimmungen besonderer Gesetze zur Anwendung gelangen.~~

Die Strafbestimmungen werden dem neuen Standard der Münchensteiner Reglemente angepasst.

9. Übergangsbestimmungen

Früher bewilligte Reklamen müssen, wenn dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist, innert 5 Jahren ab Inkrafttreten dieses Reglements, jedoch spätestens bei einer Erneuerung, diesem Reglement angepasst werden.

~~Früher bewilligte Reklamen und Signale müssen, wenn dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist, innert 5 Jahren ab Inkrafttreten dieses Reglements, jedoch spätestens bei einer Erneuerung, diesem Reglement angepasst werden.~~

Die Formulierung „und Signale“ wird gestrichen. Diese stammt von der alten Bezeichnung des Reklamerreglements.

10. Aufhebung des bisherigen Rechts

Das Reglement über Reklamen und Signale vom 16. Juni 1993 sowie dessen Verordnung vom 13. August 2013 werden aufgehoben.

3. Anpassungen in der Verordnung zum Reklamerreglement

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf Ziffer 2 des Reklamerreglements vom 4. Dezember 2017, folgende Verordnung:

~~Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 2 des Reglements über Reklamen und Signale (Reklamerreglement) vom 16. Juni 1993, die folgende Verordnung:~~

§ 6 Beschaffenheit

² Verboten sind:

- die Verwendung von reflektierendem Material
- Leuchtbänder an den Konturen von Baukörpern
- die Verwendung von Wechsel- oder Blinklicht
- die Projektion von ~~Lichtbildern und~~ Filmen
- akustische Werbemittel
- Flutlicht auf ganze oder grössere Teile von Fassaden
- ~~Grossbildschirme~~

Das absolute Verbot der Projektion von Bildern sowie von Grossbildschirmen wird aufgehoben. In begründeten Fällen und speziellen Örtlichkeiten können solche Werbeformen angewendet werden. Die Bewilligung hat durch den Gemeinderat zu erfolgen.

§ 7 Beleuchtung

⁴ Für selbstleuchtende elektronische Reklamen (z. B. LED-Displays) gelten folgende besondere Anforderungen:

- Nur eine beleuchtete Reklame oder ein Display pro Standort.
- Die Anlage darf eine maximale Leuchtdichte von $L_m = \text{maximal } 500 \text{ cd/m}^2$ nicht überschreiten. Sie kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens situativ festgelegt werden.
- Die Leuchtkraft ist der Tageszeit und analog der Umgebungsbeleuchtung (Reduktion der Umgebungsbeleuchtung) anzupassen.
- Selbstleuchtende Reklamen und Displays sind zwischen 23.00 Uhr und 06.00 Uhr ganz abzuschalten.
- Die Bildwechselrate muss mindestens 25 Sekunden betragen. Das kurze Zwischenschalten von hellen Seiten oder Lichtblitzen ist nicht zulässig.

Die Reklamebeleuchtungen sollen energieschonend sein und möglichst wenig Störungen verursachen.

§12 Sportanlagen

Sportvereine können Fremdreklamen an ihren Trainings- und Wettkampfplätzen anbringen lassen. Der Gemeinderat legt nach Vorliegen des Gesuchs und der Einzelbeurteilung die jeweiligen Gebühren fest.

Der Gemeinderat kann die Vereinsförderung in seine Erwägungen miteinbeziehen und die Gebühren festlegen.

§ 17 Ordentliche Gebühren

Die einmalige Gebühr für die Erteilung einer Bewilligung beträgt minimal CHF 100.00, bzw. für:

- | | | |
|--|-----|-------------------------|
| 5. Baureklamen und Reklamen mit einer Bewilligungsfrist bis 12 Monate pro m ² | CHF | 35.00 40.00 |
| 6. Ankündigungen von Veranstaltungen, welche das Format gem. Ziffer 3.1 des Reklamereglements übersteigen pro m ² | CHF | 40.00 |
| 7. Plakatanschlagstellen auf nicht gemeindeeigenem Grund:
Einmalige Gebühr:
Format | | |
| F4 | CHF | 180.00 |
| F200 | CHF | 330.00 |
| F12 | CHF | 550.00 |
| GF | CHF | 1850.00 |
| F24 | CHF | 1100.00 |
| selbstleuchtende Reklamen und LED-Displays | CHF | 200.00 / m ² |
| 8. Für nicht bewilligte Gesuche wird die Hälfte der ordentlichen Gebühren, minimal jedoch CHF 100.00 erhoben. | | |

§ 16 wird neu zu § 17.

Im § 17 wurden einige Punkte in der Gebührenordnung korrigiert bzw. präzisiert oder ergänzt:

§ 17, Einleitung: Das Wort „einmalig“ soll aufgenommen werden, da dies immer wieder für Missverständnisse sorgte.

§ 17 Ziffer 5: Die Gebühr soll auf einen Drittel der ordentlichen Gebühren für eine unbeleuchtete Reklame angehoben werden (§ 18 Abs. 2 kann damit entfallen).

§ 17 Ziffer 6: Gemäss Reklamereglement Ziffer 3.1 sind Ankündigungen von Veranstaltungen mittels Kleinplakaten ohne Bewilligung erlaubt. Für grössere Formate kann § 17 Ziffer 5 zur Anwendung kommen. Mit einer eigenen Tarifposition können Unklarheiten beseitigt werden.

§ 17 Ziffer 7: Die Formulierung „einmalige Gebühr“ kann entfallen, da dies bereits in der Einleitung erwähnt wird. Das neue Format F24 soll aufgenommen werden, dieses Format wird seit Jahren verwendet. Die Fläche sowie die Gebühr entspricht 2 x F12. Das Format GF ist nicht mehr in Gebrauch und kann gestrichen werden.

Neu können auch selbstleuchtende Reklamen und LED-Displays bewilligt werden. Der Preis ist ca. 30 % höher als unbeleuchtet.

§ 17 Ziffer 8: § 18 Abs. 4 wird zu § 17 Ziffer 8 verschoben, da dieser direkt mit den Gebühren verknüpft ist und es sich nicht um eine reduzierte Gebühr handelt.

§ 18 Reduzierte Gebühren

¹ Wird eine bestehende Reklame ersetzt, verändert oder verschoben, so reduziert sich die Gebühr um 50 %.

² ~~Für temporäre oder befristete Bewilligungen beträgt die Gebühr einen Drittel der ordentlichen Gebühren gemäss § 18 pro angebrochenes Jahr Bewilligungsdauer, minimal jedoch CHF 100.--.~~

³ Für die Verlängerung von temporären oder befristeten Bewilligungen wird zusätzlich zur Gebühr gemäss Abs. 2 § 17 Ziffer 5 eine Gebühr von CHF 100.00 erhoben.

⁴ ~~Für nicht bewilligte Gesuche wird die Hälfte der ordentlichen Gebühren gemäss § 17, minimal jedoch CHF 100.-- erhoben.~~

§ 17 wird neu zu § 18.

§ 18 Abs. 1: Die Reduktion wird präziser Angegeben. Diskussionen sollen so vermieden werden.

§ 18 Abs. 2: Kann entfallen, da die Regelung in § 17 Ziffer 5 enthalten ist.

§ 18 Abs. 4: Entfällt und wird neu in § 17 Ziffer 7 aufgeführt.

4. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit den vorgeschlagenen Änderungen im Reklamereglement und der zugehörigen Verordnung den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde Münchenstein entsprochen wird und empfiehlt der Gemeindeversammlung das Reklamereglement zu genehmigen.

Antrag

1. Das Reklamereglement der Einwohnergemeinde Münchenstein vom 4. Dezember 2017 wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Die nachfolgenden Dokumentationen können bei der Gemeindeverwaltung während der Schalterstunden am Empfang bzw. beim Sekretariat der Bauverwaltung bezogen oder auf der Website der Gemeinde Münchenstein www.muenchenstein.ch unter der Rubrik Politik & Verwaltung > Politik > Gemeindeversammlungen > 4. Dezember 2017 heruntergeladen werden.

- Reglement über Reklamen und Signale der Einwohnergemeinde Münchenstein vom 16. Juni 1993 (altes Reglement)
- Verordnung zum Reglement über Reklamen und Signale der Einwohnergemeinde Münchenstein vom 13. August 2013 (alte Verordnung)
- Reklamereglement der Einwohnergemeinde Münchenstein (Revisionsexemplar)
- Verordnung zum Reklamereglement der Einwohnergemeinde Münchenstein (Entwurf des Gemeinderates)

Traktandum 6

Verschiedenes

- **Mündliche Information: Beantwortung der Anfrage gemäss § 69 des Gemeindegesetzes von Arnold Amacher i. S. Freiraumentwicklung / Landpolitik**

Münchenstein, 24. Oktober 2017

Für den Gemeinderat

Der Präsident:
Giorgio Lüthi

Der Geschäftsleiter:
Stefan Friedli



Rechtssammlung

Reklamereglement

Genehmigung Gemeindeversammlung vom
4. Dezember 2017
Genehmigung Sicherheitsdirektion (SID) vom
.....
Inkraftsetzung am

Reklamereglement

der Einwohnergemeinde Münchenstein

(Revisionsexemplar)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	16
2. Gebühren / Zuständigkeiten	16
3. Temporäre Reklame	16
4. Baureklamen	16
5. Tankstellen	16
6. Plakatanschlagstellen	17
7. Strafbestimmungen	17
8. Ersatzvornahme	17
9. Übergangsbestimmungen	17
10. Aufhebung des bisherigen Rechts	17
11. Inkrafttreten	17

Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein vom 4. Dezember 2017 erlässt, gestützt auf § 47 Abs. 1 Ziffer 2 des Gesetzes vom 28. Mai 1970 über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz) und auf § 2 Abs. 3 der Verordnung vom 29. Oktober 1996 über Reklamen sowie auf § 105 Abs. 3 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, folgendes Reglement:

1. Allgemeines

Für Reklamen und Reklameeinrichtungen jeder Art sowie für Plakate, ferner für Wegweiser und Hinweistafeln und Signale gelten die Vorschriften der kantonalen Regierungsratsverordnung über Reklamen vom 29. Oktober 1996 sowie über Betriebswegweiser, andere besondere Wegweiser und Hinweissignale vom 29. Oktober 1996.

2. Gebühren / Zuständigkeiten

- 2.1 Für die Erteilung einer Bewilligung wird pro Reklame, Ankündigung oder Plakatanschlagstelle eine Gebühr in der Höhe von max. CHF 150.00 pro m² Reklamefläche, je nach Grösse, Art und zeitlichem Umfang erhoben. Der Gemeinderat legt die Details in einer Verordnung fest.
- 2.2 Im Weiteren kann der Gemeinderat Vorschriften erlassen über Ausnahmen von der Bewilligungspflicht und die Gestaltung von Reklamen.
- 2.3 Im Bereich von Sportanlagen, insbesondere im Bereich von Trainings- und Wettkampflätzen, sind Fremdreklamen zulässig. Der Gemeinderat legt nach Vorliegen des Gesuches und einer Einzelbeurteilung die jeweiligen Gebühren fest.

3. Temporäre Reklame

- 3.1 Ankündigungen von Veranstaltungen, sportlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Anlässen mittels Kleinplakaten bis zu einer Grösse von 70 cm x 100 cm sowie Plakate zu Wahlen und Abstimmungen bis zu einer Grösse von F4 sind unter nachfolgenden Voraussetzungen ohne Bewilligung erlaubt:
 - 3.1.1 Die Verkehrssicherheit muss für sämtliche Verkehrsteilnehmer, Fussgänger wie Fahrzeuge, gewährleistet sein (keine Sichtbehinderungen). Das Lichtraumprofil ist einzuhalten.
 - 3.1.2 Auf allen Plakaten ist der Name der verantwortlichen Organisation anzubringen. Der Anschlag darf frühestens drei Wochen vor dem Termin erfolgen; ausgenommen Wahl- und Abstimmungsplakate.
 - 3.1.3 Das Anbringen von temporären Reklamen auf privatem Areal erfordert die Zustimmung des betreffenden Grundeigentümers; deren Einholung ist Sache der zuständigen Organisation.
 - 3.1.4 Spätestens 8 Tage nach dem Veranstaltungstermin sind die Plakate von der verantwortlichen Organisation vollständig zu entfernen, ansonsten sie zu deren Lasten entfernt werden.
- 3.2 An öffentlichen Gebäuden und Schaltkabinen sind temporäre Reklamen verboten.
- 3.3 Bei Tram- und Buswartehäuschen sind temporäre Reklamen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen erlaubt.
- 3.4 An Bäumen sind temporäre Reklamen so zu befestigen, dass die Rinde nicht beschädigt wird.
- 3.5 Das Anbringen von temporären Reklamen an den offiziellen Anschlagstellen (Anschlagkästen, Kulturtrommeln etc.) wird vom Gemeinderat speziell geregelt.

4. Baureklamen

Bei Neu- und Umbauten ist die Aufstellung freistehender Tafeln mit Umschreibung des Projektes und der am Bau beteiligten Firmen gestattet.

5. Tankstellen

Für Reklamen bei Tankstellen an Haupt- und Nebenstrassen gilt bis auf Weiteres die Norm SN 640 882 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.

6. Plakatanschlagstellen

- 6.1 Plakate dürfen auf keine Art und Weise beleuchtet werden. Ausnahmen können bewilligt werden, sofern die unmittelbare Umgebung beleuchtet ist und durch die Beleuchtung der Reklame keine zusätzliche Ablenkung entsteht. Diese Bewilligungen sind grundsätzlich befristet. Die besonderen Anforderungen für selbstleuchtende Reklamen und Displays werden in der Reklameverordnung geregelt.
- 6.2 Auf gemeindeeigenem Areal sowie in der Nähe von Schul- und Sportanlagen und von Jugendtreffpunkten ist die Werbung für Suchtmittel und Kleinkredite verboten.

7. Strafbestimmungen

- 7.1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen dieses Reglement oder eine darauf gestützte Verfügung verstösst, kann verwahrt oder mit bis zu CHF 5'000.00 gebüsst werden. Schadenersatzansprüche und Ersatzvornahmen zulasten des Verursachers bleiben vorbehalten.
- 7.2 Gegen den Strafbefehl des Gemeinderats kann innert 10 Tagen seit Zustellung Einsprache beim Gemeinderat erhoben werden; dieser entscheidet unter sinngemässer Anwendung von Artikel 354 ff. StPO, ob er am Strafbefehl festhält und die Akten an das Strafgerichtspräsidium oder Jugendgerichtspräsidium überweist, das Verfahren einstellt oder einen neuen Strafbefehl erlässt.

8. Ersatzvornahme

- 8.1 Werden unzulässige Einrichtungen trotz zweimaliger Aufforderung nicht entfernt, lässt sie die zuständige Behörde auf Kosten des Verpflichteten entfernen.
- 8.2 Temporäre Reklamen, die Ziff. 3. nicht entsprechen, lässt die zuständige Behörde sofort entfernen. Die Kosten werden den Verantwortlichen belastet.

9. Übergangsbestimmungen

Früher bewilligte Reklamen müssen, wenn dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist, innert 5 Jahren ab Inkrafttreten dieses Reglements, jedoch spätestens bei einer Erneuerung, diesem Reglement angepasst werden.

10. Aufhebung des bisherigen Rechts

Das Reglement über Reklamen und Signale vom 16. Juni 1993 sowie dessen Verordnung vom 13. August 2013 werden aufgehoben.

11. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Sicherheitsdirektion (SID) Basel-Landschaft in Kraft.

Münchenstein, den

Für den Gemeinderat

Der Präsident

Der Geschäftsleiter

Giorgio Lüthi

Stefan Friedli



**Verordnung zum Reklamereglement der
Einwohnergemeinde Münchenstein**

Beschluss und Inkraftsetzung durch Gemeinderat
vom mit GRB Nr.

Verordnung zum

Reklamereglement

der Einwohnergemeinde Münchenstein

**(Entwurf des Gemeinderates mit orientierendem
Charakter für die Gemeindeversammlung)**

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen	20
§ 1 Zuständigkeit	20
§ 2 Reklamen an Gebäuden und Anlagen	20
§ 3 Mehrere Reklamen	20
§ 4 Freistehende Reklamen	20
§ 5 Reklamen ausserhalb des Siedlungsgebietes	20
§ 6 Beschaffenheit	20
§ 7 Beleuchtung	20
§ 8 Anstoss erregende Reklamen	21
B. Kommerzielle Reklamen	21
§ 9 Firmenanschriften	21
§ 10 Schaufenster	21
§ 11 Baureklamen	21
§ 12 Sportanlagen	21
C. Verfahren	21
§ 13 Gesuch	21
§ 14 Baubewilligung	22
§ 15 Gültigkeitsdauer	22
§ 16 Ablauf der Bewilligung	22
D. Gebühren	22
§ 17 Ordentliche Gebühren	22
§ 18 Reduzierte Gebühren	23
§ 19 Entfernung unzulässiger Reklamen	23
E. Schlussbestimmungen	23
§ 20 Bestehende Reklamen	23
§ 21 Beschwerde	23
§ 22 Inkraftsetzung und Aufhebung bisherigen Rechts	23

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf Ziffer 2 des Reklamereglements vom 4. Dezember 2017, folgende Verordnung:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zuständigkeit

Der Gemeinderat delegiert das Bewilligungswesen und die Gebührenerhebung für kommerzielle Reklamen an die Bauverwaltung.

§ 2 Reklamen an Gebäuden und Anlagen

Für Reklamen an Dachrändern, Brüstungen, Stützen, Geländern und anderen Gebäudeteilen gelten dieselben bau- und zonenrechtlichen Vorschriften wie für das Bauteil, das ihnen als Träger dient.

§ 3 Mehrere Reklamen

Werden an Fassaden, Vordächern und anderen Bauteilen mehrere Reklamen gleichzeitig angebracht, müssen diese so aufeinander abgestimmt sein, dass ein einheitliches Bild entsteht. Später hinzugefügte Reklamen sind entsprechend anzupassen.

§ 4 Freistehende Reklamen

¹ Freistehende Reklamen sind so zu positionieren und zu gestalten, dass sie für Passanten, Anwohner und den Strassenverkehr keine Gefährdung darstellen und der Strassenunterhalt nicht erschwert wird.

² Im Bereich von öffentlich zugänglichen Anlagen, Wegen, Durchgängen etc. muss eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2.50 m frei gehalten werden.

³ Einsehbare, nicht verwendete Rückseiten haben sich ordentlich zu präsentieren. Die Verwaltung kann im Einzelfall korrigierende Massnahmen anordnen.

§ 5 Reklamen ausserhalb des Siedlungsgebietes

Ausserhalb des Siedlungsgebiets sind nur Eigenreklamen gestattet.

§ 6 Beschaffenheit

¹ Die Reklamen müssen in Grösse, Farbe, Ausführung und Wirkung dem Standort angepasst werden.

² Verboten sind:

- die Verwendung von reflektierendem Material
- Leuchtbänder an den Konturen von Baukörpern
- die Verwendung von Wechsel- oder Blinklicht
- die Projektion von Filmen
- akustische Werbemittel
- Flutlicht auf ganze oder grössere Teile von Fassaden

§ 7 Beleuchtung

¹ Über die Betriebszeiten hinaus darf die Beleuchtung von der Abenddämmerung bis um 23.00 Uhr und ab 06.00 Uhr bis zur Morgendämmerung eingeschaltet sein. Die Zeitschaltung hat automatisch zu erfolgen (Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr).

² Von dieser Regelung ausgenommen sind Reklamen an Tankstellen und Garagen. Hierfür gilt die Norm 640 882 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute.

³ Von dieser Regelung ausgenommen sind Reklamen auf durchgängig beleuchteten Anschlagstellen zur geografischen Information sog. Cityplänen.

⁴ Für selbstleuchtende elektronische Reklamen (z. B. LED-Displays) gelten folgende besondere Anforderungen:

- Nur eine beleuchtete Reklame oder ein Display pro Standort.
- Die Anlage darf eine maximale Leuchtdichte von $L_m = \text{maximal } 500 \text{ cd/m}^2$ nicht überschreiten. Sie kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens situativ festgelegt werden.
- Die Leuchtkraft ist der Tageszeit und analog der Umgebungsbeleuchtung (Reduktion der Umgebungsbeleuchtung) anzupassen.
- Selbstleuchtende Reklamen und Displays sind zwischen 23.00 Uhr und 06.00 Uhr ganz abzuschalten.
- Die Bildwechselrate muss mindestens 25 Sekunden betragen. Das kurze Zwischenschalten von hellen Seiten oder Lichtblitzen ist nicht zulässig.

§ 8 Anstoss erregende Reklamen

Reklamen, welche gegen die guten Sitten verstossen (z. B. Ekel erregen oder Gewalt verherrlichen), rassistisch oder sexistisch sind, werden nicht bewilligt bzw. müssen auf Geheiss der Bewilligungsbehörde entfernt werden.

B. Kommerzielle Reklamen

§ 9 Firmenanschriften

Firmenanschriften, welche eine Fläche von 0.5 m^2 nicht überschreiten, sind von der Bewilligungspflicht ausgenommen.

§ 10 Schaufenster

Schaufenster sollen der Auslage dienen. Grossflächige Beklebungen und Abdeckungen der Schaufenster sind nur ausnahmsweise zulässig.

§ 11 Baureklamen

¹ Baureklametafeln sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist generell befristet auf die Dauer der Bauarbeiten.

² Die Baureklame ist spätestens 1 Monat nach der behördlichen Bauabnahme zu entfernen.

³ Wenn keine Baureklame aufgestellt wird, dürfen Anstelle derer einzelne befristete Firmenanschriften an Baugerüsten oder Baustelleneinrichtungen bis zu einer Größe von je 2.0 m^2 bewilligungsfrei angebracht werden. Abs. 1 u. 2 gelten analog.

§12 Sportanlagen

Sportvereine können Fremdreklamen an ihren Trainings- und Wettkampfplätzen anbringen lassen. Der Gemeinderat legt nach Vorliegen des Gesuchs und der Einzelbeurteilung die jeweiligen Gebühren fest.

C. Verfahren

§ 13 Gesuch

¹ Das Gesuch für eine bewilligungspflichtige Reklame ist bei der Bauverwaltung einzureichen.

² Dem Gesuch ist ein Situationsplan 1:500, eine massstäbliche Skizze oder eine Fotomontage mit den Angaben über Art und Ausführung, Größe, Farbe, Text, Anbringungsart und gegebenenfalls die Dauer der Reklame im Doppel beizulegen.

³ Bei freistehenden Reklamen sollen Konstruktion und Ausfertigung des Trägermaterials sowie die Abstände ab Boden und innerhalb der Gruppe beschrieben sein.

⁴ Das Gesuch ist von Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer zu unterzeichnen.

§ 14 Baubewilligung

Bei Reklameeinrichtungen, welche die rechtlichen Voraussetzungen für bewilligungspflichtige bauliche Anlagen (z. B. erhebliche äussere Veränderung des Raumes, Belastung der Erschliessung, Beeinträchtigung der Umwelt) erfüllen, wird zusätzlich ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

§ 15 Gültigkeitsdauer

¹ Die Bewilligung kann befristet oder unbefristet erteilt werden.

² Die Bewilligung für elektronische Reklamen (z. B. LED-Displays) wird immer befristet erteilt. Die Bewilligungsdauer beträgt maximal 10 Jahre.

³ Die Bewilligung fällt dahin, wenn die Reklame gegenstandslos geworden ist oder wenn sie ohne Erlaubnis geändert, versetzt oder ersetzt wird.

⁴ Bei wesentlichen Änderungen der Verhältnisse oder bei nicht gehörigem Unterhalt der Reklame kann die Bewilligung widerrufen werden.

§ 16 Ablauf der Bewilligung

Befristete oder temporäre Reklamen müssen nach Ablauf der Bewilligung umgehend entfernt werden. Dasselbe gilt für gegenstandslose oder beschädigte Reklamen.

D. Gebühren

§ 17 Ordentliche Gebühren

Die einmalige Gebühr für die Erteilung einer Bewilligung beträgt minimal CHF 100.00, bzw. für:

- | | | |
|---|-----|-------------------------|
| 1. Unbeleuchtete Schriften und Schilder an der Fassade, Flaggen etc.,
je nach Fläche, pro m ² | CHF | 120.00 |
| 2. Beleuchtete Reklameschilder und Leuchtkästen sowie Leuchtschriften
je nach Fläche, pro m ² | CHF | 150.00 |
| 3. Wimpel und Ähnliches, pro Anlage | CHF | 50.00 |
| 4. Reklamen wie Kuben, Prismen und dergleichen werden aufgrund ihrer
Abwicklung berechnet. | | |
| 5. Baureklamen und Reklamen mit einer Bewilligungsfrist bis 12 Monate
pro m ² | CHF | 40.00 |
| 6. Ankündigungen von Veranstaltungen, welche das Format gem. Ziffer 3.1
des Reklamereglements übersteigen pro m ² | CHF | 40.00 |
| 7. Plakatanschlagstellen auf nicht gemeindeeigenem Grund: | | |
| Format | | |
| F4 | CHF | 180.00 |
| F200 | CHF | 330.00 |
| F12 | CHF | 550.00 |
| F24 | CHF | 1100.00 |
| selbstleuchtende Reklamen und LED-Displays | CHF | 200.00 / m ² |
| 8. Für nicht bewilligte Gesuche wird die Hälfte der ordentlichen Gebühren, minimal jedoch CHF 100.00
erhoben. | | |

§ 18 Reduzierte Gebühren

¹ Wird eine bestehende Reklame ersetzt, verändert oder verschoben, so reduziert sich die Gebühr um 50 %.

² Für die Verlängerung von temporären oder befristeten Bewilligungen wird zusätzlich zur Gebühr gemäss § 17 Ziffer 5 eine Gebühr von CHF 100.00 erhoben.

§ 19 Entfernung unzulässiger Reklamen

¹ Bei unzulässigen Reklamen kann die Verwaltung die Entfernung innert angemessener Frist anordnen.

² Wird der Anordnung keine Folge geleistet, kann die Entfernung auf Kosten des Eigentümers veranlasst werden.

³ Die Gebühren für diese Ersatzvornahme betragen pro Reklame je nach Aufwand zwischen CHF 100.00 und CHF 500.00.

E. Schlussbestimmungen

§ 20 Bestehende Reklamen

Bestehende Reklamen sind bei ihrer Erneuerung den Bestimmungen dieser Verordnung anzupassen.

§ 21 Beschwerde

Gegen Verfügungen der Verwaltung kann innert 10 Tagen seit Erhalt beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

§ 22 Inkraftsetzung und Aufhebung bisherigen Rechts

Diese Verordnung wird vom Gemeinderat am beschlossen, auf den in Kraft gesetzt und ersetzt auf diesen Zeitpunkt die Verordnung zum Reglement über Reklamen und Signale vom 13. August 2013.

Münchenstein, den

Für den Gemeinderat

Der Präsident

Der Geschäftsleiter

Giorgio Lüthi

Stefan Friedli

Protokoll der Gemeindeversammlung

3. Sitzung vom 13. September 2017 im Kuspo Bruckfeld

<u>Anwesend vom Gemeinderat:</u>	Heidi Frei, Lukas Lauper, Jeanne Locher, Giorgio Lüthi, David Meier und René Nusch Stefan Friedli, Geschäftsleiter Gemeindeverwaltung
<u>Entschuldigt:</u>	Gemeinderat: Daniel Altermatt Gemeindekommission: Ursula Lüscher und Susanne Suter Peter Tobler
<u>Vorsitz:</u>	Giorgio Lüthi, Gemeindepräsident
<u>Rednerliste:</u>	Jeanne Locher, Vizepräsidentin
<u>Protokoll:</u>	Monique Gehriger
<u>Stimmzähler:</u>	Bruno Raas, Eveline Reich, Urs Gerber und Annina Liechty
<u>Dauer der Sitzung:</u>	19.30 Uhr bis 22.15 Uhr

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
-

Gemeindepräsident G. Lüthi begrüsst rund 125 Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Medienschaffenden zur heutigen Gemeindeversammlung. Die Medien sind vertreten durch Christian Horisberger (Basler Zeitung) und 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 werden Bruno Raas, Eveline Reich, Urs Gerber und Annina Liechty 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 22. Juni 2017

://: Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017 wird einstimmig genehmigt.

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

://: Die Traktandenliste wird genehmigt.

Traktandum 2

Bau- und Strassenlinienplan Parzellen 827 und 833

Gemeinderat L. Lauper erläutert den Bau- und Strassenlinienplan der Parzellen Nr. 827 und 833 im Gstad mittels PowerPoint-Präsentation. Auf den beiden Parzellen, die man hier sieht, steht nichts. Sie wurden auch nie überbaut. Das Gstad ist an dieser Stelle wie nicht ganz zu Ende gebaut. Im Dezember 2016 hat die Gemeinde die beiden Parzellen gekauft, damit planerische Massnahmen aus der städtebaulichen und der verkehrstechnischen Sicht gemacht werden und die Rahmenbedingungen dort verbessert werden konnten. Wir haben das Ziel, dass wir dort eine klare städtebauliche Lage schaffen, dass der Strassenraum gesichert werden kann und die Kompetenzstreifen, wenigstens an dieser Stelle, aufgelöst werden können, dass die gute Wohnlage im Gstad durch gute Bau- und Strassenlinien gewährleistet werden können und dass die geplanten Gestaltungsbaulinien auf den Bestand Rücksicht nehmen. Der Antrag besteht aus drei Teilen. Der erste betrifft die Grenzmutationen. Dort geht es darum, dass die Schützenmattstrasse so gestaltet wird,

dass sie in einer Parzelle liegt. Heute hat es einen Teil von Privatparzellen, einen Teil Kompetenzstreifen und so weiter. So haben wir nachher einen sieben Meter breiten Strassenraum und die Kompetenzstreifen entfallen. Der zweite Punkt ist die Gestaltungsbaulinie. An der Mittleren Gstadtstrasse gibt es eine Gestaltungsbaulinie, d. h. eine Linie, auf der man schlussendlich bauen muss. Man kann nicht dahinter oder daneben, sondern muss auf der Linie bauen. Das Gleiche gilt für die Häuser nebenan direkt an der Strasse. Zusätzlich ist die Ecke abgewinkelt, so wie das in anderen Beispielen im Gstad auch ist. An der Schützenmattstrasse ist mit der Planung auch vorgesehen, dass die Baulinie zwei Meter von der Strasse entfernt liegt. So breit wird dann das Trottoire. Als letztes wurde an der Blauenstrasse eine Linie gezogen, an der man auch wieder anbauen muss, die so liegt, wie die bestehenden Bauten jetzt auch schon an dieser Strassenseite sind. Der Vorteil ist, dass wenn man das Haus an die Schützenmattstrasse nimmt, wird vor allem auch hinten der Freiraum grösser. Die Häuser stehen dadurch weniger nah beieinander. Der Freiraum zu den Nachbarn ist also grösser. Dort sieht man noch die rote Linie, von der ich vorhin gesprochen habe, die Gestaltungsbaulinie an der Blauenstrasse. Als letzten Punkt zur Gestaltungsbaulinie ist noch die Auflage, dass an der Schützenmattstrasse, wenn es Wohnen gibt in einem solchen Haus, der Fertigboden einen Meter über dem Trottoir-Niveau liegt. Man sieht warum. Man ist trotzdem in der Wohnung geschützt. Es kann nicht jeder hineinschauen, aber man kann trotzdem miteinander reden. Wenn es dort Gewerbe geben sollte, bzw. eine gewerbliche Nutzung oder Dienstleistungsnutzung, kann diese auch auf dem Niveau des Trottoirs sein. Ich bitte sie jetzt, dem vom Gemeinderat beantragten Bau- und Strassenlinienplan Parzellen 827 und 833 zuzustimmen.

Andreas Knörzer, Präsident der Gemeindekommission: Das war sicher die kürzeste bzw. einfachste von den drei oder vier Diskussionspunkten, die wir hatten und das einfachste Geschäft zum Behandeln. In der Gemeindekommission war es im Wesentlichen unbestritten. Wir haben positiv zur Kenntnis genommen und gewürdigt, dass die Gemeinde die Chance genutzt hat, von diesem strategischen Kauf, um gestalterisch mitwirken zu können. Das war ein wichtiges Element des strategischen Kaufs. Wenn man der Präsentation folgt, sieht man, dass es am Schluss zu einem besseren Gesamtbild führt. Das ist für das Gstad ganz wichtig, dass man dort diese Klarheit schafft und dass man auch Klarheit schafft bezüglich Nutzen und Zuständigkeit bei den Strassen. Eine bessere Abgrenzung Privat – Gemeinde – Öffentlichkeit. Das waren die positiven Elemente. Die Gemeindekommission empfiehlt ihnen deshalb einstimmig, dem Antrag zu folgen. Einstimmig heisst 14 Anwesende bei dieser Gemeindekommissionssitzung.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

Karl Müller: Kilometer-Müller aus dem Gstad. Ich wohne jetzt 40 Jahre im Gstad und habe vieles mitgemacht. Jetzt muss ich hier in letzter Zeit Sachen hören in Sachen Gstad, wir wollen das aufwerten und weiss was sonst noch machen. Ich kann ihnen eines sagen: Vor ca. zehn Jahren habe ich für das Gstad etwas eingebracht, um irgendetwas zu machen. Wir wollten auch etwas machen. Vor zehn Jahren wollten wir genau auf diesen Parzellen etwas machen. Wir hatten einen schönen Quartierplan. Es wurde alles aufgegleist. Irgendwann ist Stillstand eingetreten. Die Gemeinde und der Kanton haben hinter meinem Rücken irgendetwas zusammengemacht und dann ist alles ins Wasser gefallen. Jetzt kommt das dort unten. Die Gemeinde hat hinter meinem Rücken eine Parzelle respektive die zwei Parzellen dort unten gekauft. Ich habe nämlich bei der Firma van Baerle vor 25 Jahre mein Interesse deponiert. Ich wollte das dort auch kaufen, aber nein, sie haben es dem Kanton verkauft und jetzt in der heutigen Situation musste die Gemeinde viel Bauland verkaufen und dann sind gewisse Leute gekommen und haben gesagt, warum müssen wir Bauland verkaufen? Das Tafelsilber anscheinend von Münchenstein, um die Fr. 15 Mio. zu generieren, die wir für das Schulhaus Lange Heid benötigen. Ja, da ist es in Ordnung und im gleichen Zug musste ich erfahren, in einem Jahr hinter meinem Rücken, hat die Gemeinde gleichzeitig die Parzelle beim Bahnhof unten verkauft, das ehemalige Restaurant Bahnhof. Verkauft, weil sie das Geld gebraucht haben und im gleichen Zug, weil der Gemeinderat zuständig war. Ohne unsere Stimme haben sie vom Kanton die Parzellen zurückgekauft. Jetzt kommt das, innerhalb eines Jahres wurde da etwas gemacht, hinter meinem Rücken, als ich gar nicht mehr dabei war. Als Einzelmaske aus dem Gstad muss ich jetzt einfach irgendwann einmal etwas anhängen und sagen, was da unten läuft und geht, geht über mein Wissen hinaus. Ich habe nämlich sehr lange dort in einem Projekt mitgearbeitet und habe als Privater gegenüber dem Kanton und der Gemeinde viel Geld ausgeben und das ist jetzt alles ins Wasser gefallen. Jetzt kommen sie mit solchen Sachen. Ich habe eine Liegenschaft dort unten. Diese liegt genau an der Mittleren Gstadtstrasse. Auf dem jetzigen Plan steht 1.2 m. Als mein Haus dazumal gebaut wurde – ich habe es seinerzeit nicht gebaut – musste ich 3 m zurück und jetzt kommt eine neue Planung und dort drinnen steht jetzt halt nur noch 1.2 m oder irgendetwas. Was da jetzt läuft, da komme ich einfach nicht mehr mit. Ich komme einfach nicht mehr mit und ich bin einfach nicht ganz einverstanden, was da im Gstad unten läuft. Ich habe geschlossen.

Gemeinderat L. Lauper: Es gibt zwei Sachen, die ich noch erwähnen möchte. Die Parzelle Nr. 799 am Bahnhof wurde hier drinnen beschlossen. Es kann nicht ganz hinter dem Rücken passiert sein. Dass die anderen zwei Parzellen dem Kanton gehören, war meines Erachtens eine sehr lange Geschichte. Die Gemeinde kann nichts dafür, dass diese nicht Karl Müller angeboten wurden. Karl Müller hätte selbstverständlich auch vorgängig beim Kanton nachfragen können, ob der Kanton ihm diese verkauft. So läuft es halt. Wer zuerst fragt ...

Sergio Viva: Ich bin ja selber auch in der Gemeindekommission. Ich habe auch schon einmal darauf aufmerksam gemacht, dass das Grundstück auch andere Interessenten gehabt hätte, die dieses kaufen möchten. Man hat mich dort etwas abgewimmelt. Ich akzeptiere das. Ich schlage vor, dass wir über das Traktandum entscheiden und beim späteren Traktandum, in welchem es um den Verkauf geht, genauer hinschauen.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Einfach der Form halber: Wir können nicht etwas beschliessen und später nochmals darauf zurückkommen. Ist das ein Antrag?

Sergio Viva: Nein.

://: Dem „Bau- und Strassenlinienplan Parzellen 827 und 833“ im Massstab 1:500 wird mit deutlichem Mehr zu vereinzelt Gegenstimmen zugestimmt.

(Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.)

Traktandum 3

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

Gemeinderat R. Nusch erläutert die Genehmigung für den Verkauf der Parzellen Nr. 827, 833, 856, 1064 und 1065 mittels PowerPoint-Präsentation. Im Rahmen der Landstrategie und zur Unterstützung der anstehenden Finanzierungen möchte der Gemeinderat folgende Parzellen verkaufen: Das sind die Schützenmattstrasse, Parzelle Nr. 827 und 833 zusammengeschlossen. Das sind die, bei denen wir vorhin den Bau- und Strassenlinienplan beschlossen haben. Dann die Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856 sowie die Münchstrasse, Parzelle Nr. 1064 zusammen mit der Parzelle Nr. 1065, die total 391 m2 aufweisen. Wie ist die Ausgangslage? Die Gemeinde möchte eine aktive Landpolitik betreiben. Liegenschaften und Parzellen, die nicht für die öffentlichen Aufgaben relevant sind, wollen wir verkaufen. Der Ertrag aus den Verkäufen soll ein Beitrag zur Finanzierung der laufenden Projekte leisten. Im Augenblick ist dies z. B. für den Neubau des Schulhauses Lange Heid mit dem Kindergarten und dem Mittagstisch. Wir kommen zu den Parzellen Nr. 827 und 833. Diese wurden, wie sie vorhin bereits erfahren haben, vor gut einem Jahr aus strategischen Gründen von der Gemeinde gekauft. Bis zum Kauf durch die Gemeinde haben die beiden Parzellen dem Kanton Basel-Landschaft gehört. Der Kauf ermöglicht, dass die Gemeinde die zurzeit optimalen Bedingungen für eine zukünftige Bebauung vorgeben kann. Im Traktandum Nr. 2 haben sie dem Bau- und Strassenlinienplan bereits zugestimmt. Im Sinne einer optimalen Gestaltung empfiehlt der Gemeinderat den Weiterverkauf an die Rietpark Immobilien AG. Diese ist interessiert, die Parzelle im Sinne der Gemeinde zu überbauen. Sie dient als Eingangspforte zur geplanten Überbauung des van Baerle Areals und sie soll den Übergang vom Gstad in das neue Quartier bilden. Eine zeitnahe Umsetzung wird bei einem Verkauf an die Rietpark Immobilien AG gewährleistet. Mit dem Weiterverkauf werden alle Kosten und Aufwendungen, welche die Gemeinde hatte, abgedeckt, zuzüglich einem kleineren Mehrpreis. Die Diskussion hat vorher bereits begonnen: Die Rietpark Immobilien AG wollte die Parzelle direkt vom Kanton kaufen. Die Gemeinde war auch vorstellig beim Kanton und hat ihre Sicht dargelegt, was die Gemeinde machen möchte. In den Verhandlungen mit der Rietpark Immobilien AG konnte man die Parzellen nach den Vorstellungen der Gemeinde entsprechend behandeln und die Rietpark Immobilien AG hat zugestimmt, diese im Sinne der Gemeinde zu bebauen. Im Übrigen resultiert aus den Verhandlungen mit der Rietpark Immobilien AG zum van Baerle Areal eine Infrastrukturabgabe für die Gemeinde von rund Fr. 6 Mio. Eine Verbindlichkeit zwischen dem Verkauf der beiden Parzellen und der Rietpark Immobilien AG mit dem Infrastrukturbeitrag besteht nicht. Die Parzellen haben eigentlich nichts damit zu tun. Im Rahmen der Umgestaltungen im Gstad hat sich die Gemeinde schon länger geachtet, was machbar ist. Die Lage war ziemlich verfahren und man kam nicht mehr vorwärts. Wir hatten seinerzeit beim Kanton angefragt, ob wir vielleicht die Parzellen kaufen können, weil dort drei „Player“ (Karl Müller, die Gemeinde und der Kanton) waren. Als wir gesehen haben, dass der Kanton gewisse Veränderungen macht, haben wir entschieden, anzufragen. Gleichzeitig kam die Sache mit van Baerle, und die Rietpark Immobilien AG bekundete auch ihr Interesse. Es war sinnvoll, dass wir uns nicht gegenseitig überboten haben, um die Parzelle zu kaufen. Wir haben miteinander gesprochen und gesagt, dass wir eine vernünftige Lösung suchen. Der Kanton hätte es auch jedem anderen verkauft, wenn irgendjemand angefragt hätte und ein entsprechend gutes Angebot gemacht hätte. Wir kommen zum Verkauf der Wohnliegenschaften. Das ist das Haus an der Tramstrasse 38. Das wurde seinerzeit im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Tramschlaufe gekauft. Dort wollte man gewisse bauliche Massnahmen ergreifen und hat es gekauft, damit man dort das Haus abbrechen und an diesem Ort Parkplätze generieren konnte. Nachdem sich die Entwicklung in eine ganz andere Richtung bewegte – das ist etliche Jahre her – blieb das Gebäude im Besitz der Gemeinde und man hat es so weiterbetrieben, wie es bei der Übernahme war. Das Haus weist einen einfachen Ausbaustandard aus. Es sind Etagenheizungen mit Öfen drinnen. Ein Umbau oder eine Sanierung rechnen nicht für die Gemeinde. Der Gemeinderat empfiehlt daher, die beiden Gebäude im Bieterverfahren zu verkaufen. Was heisst Bieterverfahren? Der Gemeinderat liess eine neutrale Schätzung machen. In diesem Rahmen stellt er sich den Verkaufspreis vor. Der Gemeinderat ist aber bei einem Bieterverfahren nicht verpflichtet, das Haus dem Meistbietenden zu geben. Also wir verkaufen nicht an den Meistbietenden, sondern wir haben ein Bieterverfahren. Das ist der wesentliche Unterschied. Der Gemeinderat kann z. B. entscheiden, wenn es mehrere Anbieter gibt, wem er es geben möchte. Es wird nicht an jemanden verkauft, bei dem wir sehen, dass es für das Quartier oder die Gemeinde keinen Sinn macht. Also sei es von der Nutzung her oder vom Einsatz. Von dem her können wir

dann entscheiden und sagen, wir geben es auch gerne jemandem anderen, der vielleicht nicht so viel geboten hat. Dann kommen wir zum Einfamilienhaus an der Münchstrasse 5 und 5a. Das Haus an der Münchstrasse 5 besteht aus zwei Parzellen. Zum einen ist es das eigentliche kleine Wohnhaus, die Parzelle Nr. 1064, das einen Teil vom Ensemble vom Schlossfelschen bildet. Sie kennen das Häuschen vielleicht, wenn sie von der Griechischen Taverne die schmale Strasse hoch laufen. Auf der linken Seite hat es schöne kleine Häuser, die an der Schlossmauer angebaut sind. Der Zugang zum Haus erfolgt über die Parzelle Nr. 1065, auf der noch ein Schuppen steht, weil der Garten dem Gebäude vorgelagert ist. Die Liegenschaft ist im Teilzonenplan Siedlung Kernzone Kategorie A den schützenswerten Bauten zugeordnet. Es können also nach dem Verkauf keinerlei Volumenvergrößerungen erfolgen. Alle Umbau-, Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen sind bewilligungspflichtig und werden je nach dem Vorhaben des neuen Besitzers den entsprechenden Fachstellen vorgelegt. Das können entweder die Dorfkernplanungskommission der Gemeinde oder die Denkmalpflege oder das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft sein. Das Dach des Gebäudes wurde vor einem Jahr von der Gemeinde neu gedeckt und ist somit eigentlich in einem guten Zustand. Für die Gemeinde hat das Haus keinen grossen Nutzen. Es ist heute so, dass es immer wieder Leute gibt, die solche Häuser kaufen wollen. Als die Gemeinde das Haus übernahm, gab es kein grosses Interesse an diesen Häusern. Das Haus wäre verfallen. Man hat heute wieder Leute, die sich diesen Sachen annehmen, auch pflegen und unterhalten. In diesem Sinne hat der Gemeinderat beschlossen, dass man das gerne privat abgeben möchte und das Haus verkaufen will. Mit welchen Einnahmen rechnet der Gemeinderat bei einem möglichen Verkauf der Liegenschaften: Das Ziel ist ein Ertrag von rund Fr. 2.67 Mio. bis Fr. 2.81 Mio. Sie sehen es hier drauf: Schützenmattstrasse (Parzelle Nr. 827 und 833) Fr. 1.55 Mio., Tramstrasse 38/38a zwischen Fr. 620'000.00 und Fr. 720'000.00, Münchstrasse zwischen Fr. 500'000.00 und Fr. 560'000.00. Was geschieht bei einer Ablehnung der Anträge? Vorbereitet und unterschrieben ist bereits der Kaufvertrag mit der Rietpark Immobilien AG vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Warum ist der Vertrag bereits unterschrieben? Wir haben mit der Rietpark Immobilien AG einen Vertrag über die Abgabe von Fr. 6 Mio. gemacht. Als man das unterschrieben hat, haben wir gesagt, gut wir machen bereits einen Vertrag über die zwei Parzellen vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Es ist aber allerdings abhängig von ihrer Zustimmung. Das weiss auch die Rietpark Immobilien AG. Wenn wir die Parzellen nicht verkaufen können – das gilt für alle Parzellen – müsste die Gemeinde die Parzellen selber entwickeln, wodurch unter Umständen weitere finanzielle Kosten auf die Gemeinde zukommen und der Erlös, den wir vom Verkauf hätten, könnte nicht für die benötigten Finanzierungen fliessen. Also wir hätten kein Geld oder müssten schauen, wie wir das Geld anderweitig erhalten. (R. Nusch zitiert den Antrag.)

Andreas Knörzer, Präsident der Gemeindekommission: Ein Dankeschön an den Gemeinderat, dass wir über das Gesamtpaket abstimmen können. Wenn sie die Beträge anschauen, dann muss man das eigentlich schätzen, weil die Möglichkeit bestand, wenn man drei einzelne Pakete im Gemeinderat gemacht hätte, hätten wir nicht einmal darüber befinden können. Das ist auch ein Ausdruck der Transparenz, dass man Liegenschaftsverkäufe im Paket hat und die Gesamtheit sieht. Wir haben in der Gemeindekommission eigentlich das Paket auseinandergenommen. Ich fange mit den zwei Sachen an, die relativ unbestritten waren oder die einfach weniger Fragen aufgeworfen haben. Das ist einmal der Verkauf der Parzelle Nr. 856, das sind die Tramstrasse 38 und die beiden Parzellen Nr. 1064 und 1065 an der Münchstrasse. Diese waren unbestritten. Man konnte die Begründungen nachvollziehen. Es ist klar, dass relativ kleine Liegenschaften mit diesen Gebäuden, diese zu betreiben und zu vermieten, nicht ein Kerngeschäft der Gemeinde ist. Das hat strategisch keinen Nutzen. Das haben wir gesehen. Was wir auch finden, ist, dass das vorgeschlagene Bieterverfahren ein faires und transparentes Verfahren ist. Man hat explizit festgehalten und auch gesagt, wo Interesse bestehen könnte. Es steht den aktuellen Mietern frei, es steht anderen Interessenten und Familien, aber auch dem Gewerbe frei, hier ein Angebot zu unterbreiten. Das Verfahren bietet Gewähr dafür, dass am Schluss der Nutzen für die Gemeinde – das sind wir alle – der grösste ist. Für diese beiden Parzellen hat die Gemeindekommission einstimmig die Annahme dieses Antrages beschlossen. Wir haben deutlich mehr bei den beiden Parzellen Nr. 827 und 833 diskutiert. Wir haben vorhin im Traktandum den einen oder anderen Diskussionsbedarf gesehen. Ein paar Punkte, die wir versucht haben im Gespräch zu klären. Noch eine nicht ganz unwichtige Information: Wer steht hinter dieser Firma Rietpark Immobilien AG und wie ist das mit van Baerle verknüpft? Das ist ein Tochterunternehmen der Halter Gruppe. Wir wissen, Halter entwickelt das van Baerle Areal. Vielleicht konnte der eine oder andere mit Rietpark Immobilien AG im Ratschlag nichts anfangen. Vielleicht ist dies auch eine Information, die hilft zu verstehen, warum eben das Verfahren bzw. das Vorgehen so war, wie wir jetzt hier zu beschliessen haben. Wir haben diskutiert, dass das offensichtlich auch wenn es rechtlich nicht verknüpft ist, und das ist fair und richtig und korrekt so, dass man den Infrastrukturvertrag nicht an die Bedingung des Verkaufes der beiden Parzellen knüpft. Aber es gibt natürlich eine Verknüpfung der Ziele des Projektentwicklers und sicher auch eine Verknüpfung mit der Gemeinde selber. Deshalb haben wir akzeptiert, dass es hier logischerweise kein Bieterverfahren gegeben hat. Wir haben auch zur Kenntnis genommen, dass Halter es lieber gehabt hätte, wenn die Gemeinde nicht dazwischen gekommen wäre. Also deswegen muss man es eigentlich positiv sehen, dass man dort etwas herausgeholt hat. Wir haben auch zur Kenntnis genommen, dass der Verkaufspreis die gesamten Kosten der Bearbeitung gedeckt hat. Das ist in diesem Sinne auch noch eine wichtige Information. Wir sehen mehrheitlich in der Gemeindekommission, dass man das Gesamtpaket nicht ganz aus dem Auge verlieren darf, nämlich die weitere Entwicklung von diesem Areal und wir empfehlen ihnen mit 13 Ja bei einer Enthaltung, dem Antrag zuzustimmen.

Heinz Schluop: Zu den Parzellen Nr. 827 und 833 bin ich der Meinung, dass man das nicht überbauen sollte. Alle Gemeinden schützen Kulturraum und wir wollen den letzten, den wir noch haben, überbauen. Wir haben 30 Jahre dort mit dem gehadert – es hat ja nicht uns gehört – aber wenn die Autos den Zaun beschädigt haben oder etwas anderes, haben wir das immer auf unsere Kosten repariert.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Ist es korrekt, dass Heinz Schluop nicht auf das Geschäft eintreten möchte?

Heinz Schluop stellt den Antrag, dass nicht auf das Geschäft eingetreten wird.

Karl Müller: Ich kenne diese Häuser in- und auswendig und muss ehrlich sagen, von den Finanzen her, würde ich das nicht bezahlen. Wenn der Gemeinderat es fertig bringt das Geld von den beiden Liegenschaften dort unten zu bekommen, ist es gut, dann sollen sie es verkaufen. Den Rest habe ich vorhin bereits gesagt.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Es ist ein Antrag da, auf das Geschäft nicht einzutreten. Der Gemeinderat macht ihnen beliebt, auf das Geschäft einzutreten.

://: Das Eintreten wird mit deutlichem Mehr und drei Gegenstimmen beschlossen.

Peter Schmidt: Ich wohne seit weit über 20 Jahren in Münchenstein. Reto Ringli kennt man wahrscheinlich besser. Er ist auch schon länger hier. Wir wollen einen Gegenantrag zum zweiten Antrag von Traktandum 3 stellen. Der Originalantrag heisst: Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, im Bieterverfahren zu verkaufen. Wir sind der Meinung, dass eigentlich auch das Gewerbe eine Chance haben sollte, ein solches Gebäude und einen solchen Parkplatz zu erwerben. Darum stellen wir den Gegenantrag:

„Anstelle eines Bieterverfahrens soll die Parzelle Nr. 856 zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe veräussert werden.“

Peter Schmidt: Begründung: Das Haus soll auch in Zukunft im Sinne der Münchensteiner bewirtschaftet und nicht für den maximalen Gewinn missbraucht werden. Die DropNet AG besteht seit bald 20 Jahren in Münchenstein. Die DropNet AG bietet Internet-Dienstleistungen von App bis Web an. Alle Dienstleistungen werden zu 100 % in Münchenstein erbracht. Die DropNet AG ist am Gebäude mit Schopf interessiert, um in Zukunft Sicherheit für Expansion zu haben. Parkplätze braucht die DropNet AG nur so viele wie vorgeschrieben sind. Reto Ringli möchte auch noch etwas sagen, da es ihn direkt betrifft.

Reto Ringli: Die Ringli Schreinerei AG gibt es seit 1878. Seit bald 30 Jahren ist die Schreinerei in Münchenstein im Gstad beheimatet. Ich selber bin die 5. Generation im Familienbetrieb und wohne auch schon bald zehn Jahre in der Gemeinde, in der ich meine Steuern bezahle. Mit dem Kauf 1989 haben wir die Schreinerei angebaut und mussten Parkplätze nachweisen, damals wie heute ist der Pachtvertrag von 140 m2 die ideale Lösung für die Zu- und Wegfahrt unserer Montagefahrzeuge sowie die einfache De- und Entladung von LKWs an der Rampe. Unsere jetzige Zufahrtssituation und somit unsere Existenz steht und fällt mit der Veräusserung der Parzelle Nr. 856. Da ich als KMU nicht in der Lage bin, jeden Pries zu bezahlen und da ich eigentlich nur die Zufahrt zur Schreinerei sowie die Parkplätze sichern will, stelle ich diesen Gegenantrag und bitte die Versammlung, diesen anzunehmen, um ein Zeichen für das lokale Gewerbe in Münchenstein zu setzen.

Stefan Haydn: Sie haben es gehört. Wir haben zwei lokale Gewerbetreiber hier. Zwei KMU, die seit einer Ewigkeit in Münchenstein sind. Die Parzelle ist für die beiden Firmen elementar wichtig, für die eine mehr als die andere, aber sie ist sehr wichtig. Ich kann den Antrag vollumfänglich unterstützen. Es ist eine Win-Win-Situation. Also die Gemeinde bekommt ihr Geld, das sie benötigt. Auf der anderen Seite bleiben zwei KMUs hier. Im Prinzip spricht überhaupt nichts dagegen. Im Gegenteil, das ist eine gute Sache. Ich unterstütze das vollumfänglich. Sie können ja sagen.

Arnold Amacher: Ich stelle den Antrag, dass die drei Punkte getrennt verhandelt werden. Ansonsten haben wir ein Gemisch von A bis Z.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Es wird über den Antrag 2. Des Traktandums 3 gesprochen, der lautet: Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, im Bieterverfahren zu verkaufen. Wir haben jetzt einen Gegenantrag der beiden Herren Reto Ringli und Peter Schmidt gehört. Wir reden jetzt über den Punkt 2. Das andere, Arnold Amacher, nehmen wir sehr gerne entgegen und trennen es. Wir stimmen auch getrennt ab.

Arnold Amacher: Ich kann den Antrag der beiden gewerbetreibenden Herren sehr gut nachvollziehen. Wir haben in der Gemeindekommission die gleiche Frage bereits gestellt, wegen den beiden Parzellen, die jetzt noch Gartenland sind. Das Gstad ist traditionellerweise ein Gewerbegebiet. Ich gehe aber noch einen Schritt weiter. In der Tramstrasse 38 wohnen Leute seit 38 Jahren. Sie sind zwischen 80 und 90 Jahre alt. Sie wurden von der Gemeinde offiziell über den geplanten Verkauf letzten Samstag informiert. Alleine schon das würde für mich bedeuten, dass sie das Geschäft ablehnen sollten. Ich habe aber noch ein paar andere Punkte.

„Verkauf Tramstrasse 38 / Münchstrasse 5

- Teilweise seit Jahrzehnten bestehende Mietverhältnisse (u. a. 38 Jahre)
- Betagte Bewohnerinnen und Bewohner (80+ bis 90 Jahre)
- Bei Verkauf drohende Kündigung (bei dringendem Eigenbedarf drei Monate Kündigungsfrist)
- „müssten in naher Zukunft teilsaniert werden“ (Ratschlag S. 10): Demgegenüber erhielt ich vom Gemeinderat und den Bewohnerinnen und Bewohnern folgende Auskünfte (anfangs September 2017):
 - Zwingend anstehende Renovationen oder Umbauten: Nein (evtl. Kanalisation Tramstrasse 38)
 - Von Bewohnerinnen und Bewohnern verlangt: Nein
 - Bewohnerinnen und Bewohner zufrieden? Ja
- Nettorendite (auf Buchwert):
 - Tramstrasse 38, 4.92 %: „nicht schlecht, oder?“
 - Münchstrasse 5, 2.24 %: „nicht nichts, oder?“; dafür schöner Vorgarten“

Arnold Amacher: Sie sehen da also langjährige Mietverhältnisse, also 38 Jahre. Die betreffende Mietpartei wohnt seit 50 Jahren in Münchenstein. Die Kinder sind hier gross geworden. Alle diese Leute, sowohl an der Tramstrasse als auch an der Münchstrasse, sind zwischen 80 und 90 Jahren alt. Beim Verkauf drohen Kündigungen. Ich kann mir schlecht vorstellen, dass jemand eine halbe Million nur als Philanthrop in den Sack nimmt, damit er drei Mietparteien dort drinnen lassen kann. Also wird er irgendwann zu einem Projekt kommen und dort etwas machen müssen. Weil er das Geld ja in irgendeiner bestimmten Art und Weise irgendwann zurück haben möchte. Sie konnten im Ratschlag vorhin auf der Seite 10 lesen: Müssten in naher Zukunft teilsaniert werden. Ich habe beim Gemeinderat nachgefragt. Dort war die Auskunft. Zwingend anstehende Renovationen oder Umbauten: Nein. Im Gegensatz zu dem was im Ratschlag steht. Eventuell Kanalisation an der Tramstrasse 38. Von den Bewohnerinnen verlangt: Nein. Sind die Bewohnerinnen in diesen Liegenschaften zufrieden? Ich habe sowohl bei Familienangehörigen also auch persönlich nachgefragt. Sie sind zufrieden. Die Nettorendite an der Tramstrasse 38 beträgt 4.92 %. Wenn ich mein Bankkonto anschau, ist das nicht so schlecht. Ich würde das gleich für die 4.92 % kaufen. Das ist ja nicht so schlecht. An der Münchstrasse 5 sieht es etwas schlechter aus. Dort sind es 2.24 %, wenn man die Dachsanierung in diesem Jahr noch aufrechnen würde, ist man natürlich im Minus. Das ist ja bei diesen Mieteinnahmen logisch. Dafür hat es an der Münchstrasse 5 – ich sage es jetzt gleich, auch wenn es noch nicht das Geschäft ist, ich sage es nachher nochmals gerne – einen schönen Vorgarten. Der wird von einem pensionierten Bauer gepflegt, der auch seit Jahrzehnten in Münchenstein wohnhaft ist und dafür sorgt, dass wir eine schöne Kulturlandschaft haben. Wollen sie wirklich, dass diese Leute ausziehen müssen? Ich persönlich würde mich für diese Gemeinde schämen. Was passiert? Der Gemeinderat hat ihnen gesagt, was passiert, wenn wir das heute Abend nicht verkaufen. Aber es gibt noch ein paar andere Punkte, die man aufzählen könnte, nicht nur das Geld. In den nächsten Jahren ist ja absehbar, dass bei Leuten, die zwischen 80 und 90 Jahren alt sind, dass es Veränderungen gibt. Sei es, dass sie den Weg gehen, den wir alle einmal gehen, sei es, dass sie ins Altersheim können, sei es, dass sie zu den Kindern ziehen. Auf jeden Fall gibt es dort Veränderungen. Das ist mit dem Alter vorgegeben. Wenn es Auszüge gibt, sollte man keine neuen Dauermieter anstellen, sondern z. B. jahresweise die Wohnungen an Studenten oder Lehrlinge vermieten z. B. vom Ringli. Diese haben vielleicht einen Lehrling der etwas zum Wohnen benötigt. Das sind kurze Mietverhältnisse. Wenn in den Häusern wirklich nur noch kurze Mietverhältnisse sind, kann ich das Argument des Gemeinderates selbstverständlich nachvollziehen. Dann ist der Zeitpunkt des Verkaufes zu diskutieren. Was passiert, wenn wir heute Abend den Verkauf annehmen? Von dem hat der Gemeinderat nur in pekuniärer Hinsicht geredet. Wir reissen betagte Mitbürgerinnen und Mitbürger aus ihrem gewohnten Umfeld. Wenn sie je Erwachsene zwischen 80 und 90 Jahren gepflegt haben – eigene Eltern – wissen sie, was das heisst. Das ist definitiv eine Katastrophe. Ich frage sie: Wollen sie das? Ich werde sicher zu diesem Antrag nein stimmen. Sie können jetzt noch das Argument bringen, der Verkauf ist ja nicht gleich. Für die Leute heisst das aber, dass sie permanent mit dem Damoklesschwert leben, dass es dann doch verkauft wird. Ich habe mich auch noch bei der Gemeinde schlau gemacht. Wenn ein dringender Eigenbedarf geltend gemacht wird, bestehen eine dreimonatige Kündigungsfrist. Sie müssen sich einfach vorstellen, wenn sie in diesem Alter wären. Jetzt noch ein letzter Punkt. Sie können auch davon ausgehen, die Gemeinde soll das bitte auch den Käufern mitteilen, dass das Mietschlichtungsverfahren inkl. Anwalt mindestens von einer Partei bereits angedacht ist.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Wenn ich das richtig interpretiere, lautet der Antrag auf Nichtverkauf der Parzelle Nr. 856.

Arnold Amacher: Das ist korrekt

Peter Schmidt: Ich möchte zur Veräusserung der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 856 noch ganz kurz etwas ergänzen. Wir haben das intensiv studiert. Als Wohnhaus mit den Wohnungen, wie es jetzt ist, ist das OK. Ich erzähle ganz kurz den Hintergrund, warum wir überhaupt interessiert sind. Mit Reto Ringli bin ich erst vor kurzem zusammengekommen. Die Parkplätze benötigen wir nicht. Wir sind eine Internetfirma. Wir brauchen Strom- und Glasfaseranschluss. Das ist unser Hauptding. Die Firma braucht das Haus nicht heute und morgen, sondern wir sind in der Rudolf Steiner Schule eingemietet, das wisst ihr. Dort gehört uns das Gebäude nicht. Wir betreiben dort drinnen ein Rechenzentrum. Wir haben dort drinnen Büros. Diejenigen, die bereits schon einmal oben waren, haben festgestellt, dass es manchmal etwas warm ist. Wir haben es aber gut dort drinnen. Wir wollen einfach vorausschauend eine Möglichkeit haben, wo man rein kann. Die Idee von Arnold Amacher ist gut, dass man die alten Leute lässt, wo sie sind. Weil das für uns OK ist. Es ist

nicht dringend. Wir haben Zeit. Wenn jemand raus geht, können wir uns immer noch Gedanken machen, dort einzuziehen. Das wäre für uns kein Problem. Zum Zustand des Hauses, das hält noch lange. Das steht schon 100 Jahre da, das steht auch noch eine Weile so.

Raffaello Masciadri: Mein Name ist Raffaello Masciadri, Inhaber einer gleichnamigen Immobilienfirma. Ein paar Repliken zu den Bemerkungen von Arnold Amacher: Es ist für ein Immobilienunternehmen aus folgendem Grund nicht uninteressant, ein Mehrfamilienhaus, das durch Mieter besetzt ist, zu erwerben: Man kann mit den Mieteinnahmen nicht nur Gewinn erzielen, sondern auch gleichzeitig die Hypotheken bezahlen. Es ist also durchaus denkbar, dass das Mehrfamilienhaus verkauft wird mit den bestehenden Mietern und derjenige, der es übernimmt, führt das einfach weiter. Das ist sehr oft der Normalfall. Ein weiterer Punkt: Würde es in dieser Liegenschaft zu einem Sanierungsbedürfnis kommen, kann man Sanierungen auch durchführen, ohne den Mietern zu kündigen. Es gibt heute Verfahren. Man kann sich absprechen. Es gibt vielleicht einen kurzfristigen Hotelaufenthalt. Aber solche Sanierungen können heutzutage mit den bestehenden Mietern durchgeführt werden, sofern das nötig ist.

Beat Gass: Ich kann einfach nicht verstehen, dass der Gemeinderat in der heutigen Zeit überhaupt in Erwägung zieht, solche Gebäude und Landparzellen zu verkaufen. Seid ihr euch überhaupt bewusst, dass ihr unseren kommenden Generationen alles verbaut, wo es irgendwie noch möglich ist? Die Gebäude kenne ich auch ein bisschen. Sie sind in einem Zustand, in dem man nicht sehr viel machen muss, vielleicht einmal einen Pinsel in die Hand nehmen, aber das ist dann auch schon alles. Vielleicht noch die Kanalisation machen, aber dann hat es sich. Mit einer Rendite von 4 % seid ihr auf einer guten Seite und dann könnt ihr Geld mit Parzellen verdienen, die vielleicht noch überbaut werden, die im Baurecht abgegeben werden. Aber sicher nicht verkaufen. Ich kann nicht verstehen, dass man Eigentum, wenn man es schon hat, verkauft. Dann habt ihr nachher gar nichts mehr. Im Moment deckt das vielleicht ein Loch, das wir jetzt haben, aber auf die Zeit hinausgesehen, finde ich das total daneben.

Andreas Knörzer, Präsident der Gemeindekommission: Vielleicht zuerst ein Replik auf was vorhin gesagt wurde. Wir haben uns in diesem Raum schon des längeren und breiten über die Landpolitik unterhalten. Wir waren uns hier immer mehrheitlich einig, dass wir unterscheiden, was wirklich strategische Parzellen sind, und was etwas mit der Lokalität und der Grösse zu tun hat und was nicht. Die beiden kleineren Geschäfte, die hier auch zu Recht so hart diskutiert werden, kann man sicherlich nicht als strategische Parzellen bezeichnen. Das wäre falsch. Ich habe eine Frage an den Gemeinderat: Wir beschliessen ja darüber, ob wir es im Bieterverfahren abgeben wollen oder gar nicht oder allenfalls, dass wir dem Antrag der beiden Herren Rechnung tragen. Ist es möglich, im Rahmen eines Bieterverfahrens Nebenbedingungen aufzunehmen, wie z. B. dass die Aspekte von Arnold Amacher berücksichtigt werden, dass man sagt, man lässt bieten und z. B. die Präferenz hat, das Gewerbe reinzulassen. Oder man lässt bieten, mit der Auflage, dass z. B. die bestehenden Mietverhältnisse beibehalten werden. Das wäre eine gute Variante. Ist das im Rahmen eines Bieterverfahrens möglich?

Gemeinderat R. Nusch: Das ist so. Es ist auch angedacht, dass wenn man die Liegenschaft an der Tramstrasse verkauft hat, dass die Mietverträge verkauft werden. Selbstverständlich kann man das auch einbringen. Man kann auch in den Vertrag aufnehmen, dass die Mieter das lebenslange Wohnrecht haben, bis sie sterben oder ausziehen. Das ist eine Sache, die der Gemeinderat so bestimmen kann.

Stefan Haydn: Die Fragen sind mehrheitlich beantwortet. Es wird mit den Mietverträgen verkauft. Es wird niemand, der 80 oder 90 Jahre ist, auf die Strasse geworfen. Das macht ja wirklich niemand. Du hast es ja gehört, Arnold. Wir sind nicht in Basel-Stadt, das ist eben der Unterschied. Wir sind im Baselbiet. Hier hat es ein lokales IT-Unternehmen, das eher den Keller vor allem für die Server benötigt. Es geht um die Parkplätze. Es geht um den Keller. Es geht um die Kälte. Er braucht einfach den Serverplatz und das kann man nachher vereinbaren. Da habe ich überhaupt keine Bedenken. Das Bieterverfahren ist einfach etwas kompliziert. Das ist dann schwierig, wenn irgendein grosser Immobilienhai kommt, den wir jetzt eher nicht wollen. Da ist keiner dafür, dass wir so einen wollen, der einfach sagt, hoppla, Fr. 1 Mio., Fr. 2 Mio. Das Geld spielt keine Rolle. Das ist eben genau das, was wir nicht wollen. Wir wollen das lokale Gewerbe hier haben. Das lokale Gewerbe wirft sicher keine 80- oder 90-jährige Person raus. Darum immer noch Ja.

Arnold Amacher: Eine Bemerkung zu Raffaello Masciadri. Nicht einmal Immobilien Basel-Stadt kriegt es fertig, betagten Mieterinnen und Mietern die Wohnung zu renovieren. Stefan Haydn, ich glaube du hast nicht gut zugehört. Ich habe mich durchaus für das Gewerbe eingesetzt. Die beiden Herren vom Gewerbe haben gesagt, dass für sie der jetzige Zustand überhaupt kein Problem ist, und dass sie vor allem die Parkplätze benötigen und sie können auch zu einem späteren Zeitpunkt – wenn ich sie falsch verstanden habe, korrigieren sie mich bitte – die Liegenschaft ins Auge fassen. Ich muss jetzt etwas deutlich werden. Ich bitte sie nochmals, lassen sie es so wie es ist. Wenn René Nusch mir sagt, wir schreiben im Vertrag bis ans Lebensende, will ich das heute hier drinnen schriftlich und garantiert.

Andreas Knörzer, Präsident der Gemeindekommission: Ich möchte nicht als Gemeindekommissionsmitglied, sondern als Andreas Knörzer einen Gegenvorschlag bringen, der besagt: Im Bieterverfahren unter adäquater Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse. Ich sehe das Argument. Ich bin aber dagegen, dass man bei einer Parzelle nicht das Bieterverfahren macht. Warum nicht? Ich habe Verständnis für das Gewerbe. Das ist schon so. Nur müssen wir etwas aufpassen, dass wenn wir das hier einmal machen, machen wir das bei der nächsten Parzelle auch. Dann haben wir extrem viele Ausnahmen. Bieterverfahren: Ja für beide unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse.

Hanni Huggel: Ich rede nicht im Namen der SP, ich rede weil mich die ganze Geschichte vom Landverkauf schon länger etwas plagt. Ich wurde politisiert, als wir im Dillacker gekämpft haben, dass die Überbauung im Dillacker im Baurecht abgegeben wird. Das war der Start zu meiner Politik. Mein Frage ist jetzt, und das kommt immer wieder, wieso oder ob der Gemeinderat diskutiert hat und in Erwägung gezogen hat, dass vor allem die beiden Parzellen Nr. 827 und 833 ob man das auch im Baurecht abgeben könnte. Das wäre die Rietpark Immobilien AG. Ich weiss schon, dass das im Moment nicht aktuell ist und nicht lustig ist und die Gemeinde hat einen kleinen Gewinn mit dem Kauf und dem Wiederverkauf, aber wird das gar nicht mehr in Erwägung gezogen?

Gemeindepräsident G. Lüthi: Ich weise aber nochmals daraufhin, dass wir zurzeit bei der Parzelle Nr. 856 sind. Aber ich nehme im Baurecht von den Parzellen Nr. 827 und 833 auf.

Reto Ringli: Ich habe jetzt dann bald einen Pachtvertrag von 30 Jahren. Heisst das dann, dass man den Pachtvertrag auch verlängert und dort rein nimmt und die Kündigung zurückzieht? Das wäre auch noch ein Antrag.

Gemeinderat R. Nusch: Ich möchte noch Hanni Huggel antworten. Die Gemeinde und auch ich stehen dazu, dass wir eigentlich wirklich strategisch wichtige Parzellen und auch grosse Parzellen nicht verkaufen. Das macht keinen Sinn. Wir haben hier drinnen an einer der letzten Gemeindeversammlungen über Seyis diskutiert und haben das auch so angenommen. Das haben wir im Baurecht abgegeben. Dort schaut langfristig auch etwas für die Gemeinde raus. Bei so kleinen Parzellen, die erstens strategisch nicht wichtig sind und zweitens von der Grösse her vom Baurechtszins so wenig einbringen, dass man vielleicht sogar die administrativen Kosten gerade noch knapp deckt, macht es keinen Sinn, dass die Gemeinde diese weiterhin verwaltet. Die wollen wir verkaufen, wenn das möglich ist.

Hanspeter Gugger: Mietrechtlich muss man einfach sehen, wenn man auch das Haus verkauft und die Mietverträge übernimmt, ist das überhaupt keine Sicherheit. Die einzige Sicherheit ist, das was René Nusch gesagt hat, man muss ein lebenslanges Wohnrecht in den Vertrag integrieren. Das kann man machen. Das ist problemlos. Wohnrecht heisst, solange die Person dort lebt, kann ihr nicht gekündigt werden. Wenn die Person ins Altersheim geht, erlischt das Wohnrecht, dann ist das Problem gelöst und d. h., wenn man das wirklich gleich verkauft, müsste der Vertrag beinhalten, dass das Wohnrecht für die Bestehenden bleibt. Dann wäre das Problem gelöst. So stelle ich den Antrag, falls die Gemeindeversammlung dazukommt, die Liegenschaften zu verkaufen, der Gemeinderat beauftragt wird, ein Wohnrecht für die Leute im Vertrag festzuschreiben.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Ich erkläre die Vorgehensweise zu den zurzeit drei vorliegenden Anträgen. Ich werde diese gegeneinander ausmehren. Also, wir haben den Antrag des Gemeinderates, der die Parzelle im Bieterverfahren verkaufen möchte. Wir haben den Antrag der beiden Herren, der besagt, man soll das Gewerbe berücksichtigen und wir haben einen dritten Antrag, der sagt, ja das unterstützen wir, dass das Gewerbe kaufen darf, aber mit einem lebenslänglichen Mietvertrag oder einer Garantie. Das sind die drei zurzeit vorliegenden Anträge.

Karl Müller: Es gibt wenige Leute hier drinnen, die genau wissen, was das für eine Liegenschaft ist. Es hat niemand darüber diskutiert, wo das Haus genau steht. Im Gstad steht das wirklich an einem ganz dummen Ort. Es sind ja zwei Häuser, die zusammengehören. Nebenan ist Felix Sifrig, dem das Haus gehört und vorne ist eben das der Gemeinde. Ich arbeite ja nicht mit kleinen Fahrzeugen und muss manchmal mit grossen Fahrzeugen von der Ecke der Blauenstrasse in die Tramstrasse fahren, das ist „Gott vergessen hurenverschissen“. So wie das Haus aussieht, kann man es nicht einfach abbrechen. Aber es steht an einem verdammt blöden Ort, denn an der Tramstrasse ist es nirgends schmaler als genau bei dieser Liegenschaft. Dort kann gerade noch ein Auto vorbeifahren. Ich weiss, wie die Verhältnisse im Gstad unten mit den grossen Lastwagen, die wir noch haben, aussehen. Dort kommst du nirgends durch. Ich weiss nicht, was der nachher macht, der die Liegenschaft kauft. Abbrechen kann man sie nicht. Das weiss ich. Man kann es nicht wegnehmen, wegen dem anderen Haus. Das passt nachher nicht mehr zusammen. Was man daraus machen möchte, überlasse ich Euch. Also ich würde es nicht kaufen.

Arnold Amacher: Nur der Vollständigkeit halber: Ich habe den Antrag gestellt, das Geschäft abzulehnen.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Das ist korrekt. Am Schluss gibt es die Möglichkeit, das Geschäft generell abzulehnen. Jetzt mehren wir aus, wer obsiegt. Nachher kann man selbstverständlich an der Schlussabstimmung Ja oder Nein zum Verkauf stimmen, wie auch immer. Das ist so.

Arnold Amacher: Im Falle eines Verkaufs möchte ich den Zusatzantrag stellen, dass dann primär mit den jetzigen Mietern, und da sind insbesondere auch die beiden Herren aus dem Gewerbe betroffen, über ein Verkauf verhandelt wird. Man hat in der Gemeinde Münchenstein jetzt schliesslich für Fr. 1.5 Mio.. ohne uns zu fragen, bereits zwei Parzellen verkauft. Dann sollte es doch auch möglich sein, dem lokalen Gewerbe Hand zu bieten und auch unter der Hand zu verhandeln.

Sergio Viva: Zu den Grundstücken an der Schützenmattstrasse: Wir haben intern lange diskutiert, warum man das nicht im Bieterverfahren abgibt. Eigentlich wäre es fair, natürlich auch gegenüber Karl Müller, wenn man ihm die Möglichkeit geben könnte, das zu kaufen. Wobei er sich da ja geäussert hat. Ich mache darauf aufmerksam, Giorgio, du hast vorhin von drei Anträge gesprochen. Ich greife die Idee von Hanni Huggel auf. Es gibt ja noch die Möglichkeit, dass man sagt, vor allem bei den beiden Grundstücken über 1'000 m² dass man das nicht verkauft, sondern im Baurecht abgibt. Es ist mir schon klar, dass dann der angedachte Kauf

rückgängig gemacht werden muss. Aber das ist für mich auch ein Antrag, den ich gerne bringen würde. Vor allem für die beiden leeren Parzellen.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Sergio Viva, das wäre ein anderes Geschäft. Jetzt mehrten wir die drei Punkte gegeneinander aus. Dann haben wir wieder eine saubere Basis und dann können wir auch darüber diskutieren, ob wir es verkaufen oder im Baurecht abgeben sollen. Ansonsten streiten wir bei jedem einzelnen Geschäft, ob es verkauft oder im Baurecht abgegeben werden soll. Wenn jemand über Kombinatorik Bescheid weiss, gibt es mehrere Möglichkeiten. Einverstanden?

Sergio Viva: Einverstanden.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Die Anträge werden jetzt gegeneinander ausgemehrt. Wir stimmen über Traktandum 3 Ziffer 2. ab. Der Antrag des Gemeinderates lautet wie folgt:

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, im Bieterverfahren zu verkaufen.“

Gemeindepräsident G. Lüthi: Der zweite Antrag bzw. der Gegenantrag, der jetzt vorliegt, wurde von den Herren Peter Schmidt und Reto Ringli formuliert. Dieser lautet wie folgt:

„Anstelle Bieterverfahren soll die Parzelle Nr. 856 zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe veräussert werden.“

Gemeindepräsident G. Lüthi: Jetzt kommt noch der dritte Antrag, der spezifizieren möchte:

„wenn man das macht, soll der Mietvertrag so angepasst werden, dass die Mieter lebenslänglich drinnen bleiben können.“

André Schenker: Verzeihung, wenn ich mich jetzt noch melde. Aber im Zusammenhang mit dem Gegenantrag jetzt in dieser Abstimmung: Ich hätte gerne eine Vorstellung, um was es geht beim marktüblichen Preis. Geht es um Fr. 200'000.00, Fr. 300'000.00? Dann habe ich ein Problem. Ich bin der Meinung, dass es grundsätzlich OK ist für KMU, diese können sich ja dann auch um die Mieter kümmern, aber ich möchte schon eine Grössenordnung kennen. Oder ist das eine Subventionierung.

Peter Schmidt: Da brauchen wir gar nicht lange darüber zu diskutieren. Wir haben die Zahlen vorher gesehen. Es ist zwischen Fr. 620'000.00 und Fr. 720'000.00. Das ist der marktübliche Preis. Wir liessen eine Schätzung machen. Die Gemeinde liess eine andere Schätzung machen. Es geht nicht darum, hier möglichst schnell eine halbe Million zu gewinnen, sondern es geht darum, wirklich einen fairen Preis für beide Seiten zu haben. Ich will ja auch noch lange hier bleiben und zahle hier auch Steuern und will nicht mehr bezahlen.

Arnold Amacher: Andre Schenker, der Gemeinderat kann das zu einem Preis verkaufen, der ihm passt, wenn er es als Einzelgeschäft gemacht hat. Das weisst du auch. Ich weiss es genau so zu schätzen, dass es als Kombipaket kommt, weil die Landgeschichten hier drinnen einmal ernsthafter diskutiert werden müssen. Ich werde auch einen entsprechenden Antrag stellen.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Wir bleiben beim Ausmehren. Wie vorgesehen. Sie haben immer eine Stimme. Wir mehrten aus, welche Geschäftsform sie wählen möchten. Ich weise nochmals daraufhin: Ganz am Schluss haben sie die Möglichkeit, Ja oder Nein zu sagen.

Gemeinderat R. Nusch: Als Zuständiger für die Land- und Immobilienpolitik der Gemeinde habe ich auch noch etwas zu sagen. Mit dem Vorschlag des Gewerbes kann ich mich einverstanden erklären. Es gibt aber auch dort noch ein paar Bedingungen, die man anhängen müsste. Was ist eigentlich der marktübliche Preis, wie kann man diesen ermitteln? Wir haben vorher gehört, dass die Gemeinde eine Schätzung gemacht hat und die beiden Herren vom Gewerbe haben ebenfalls eine Schätzung gemacht. Was stimmt jetzt? Was mir vorschwebt, ist die Sache im Bieterverfahren anzubieten. Der Gemeinderat kann im Bieterverfahren den Preis ermitteln, der effektiv gezahlt werden würde, den wir bekommen könnten und das Gewerbe hat beim Bieterverfahren selbstverständlich auch die Möglichkeit, mitzubieten. Wie ich eingangs bereits gesagt habe: Der Gemeinderat muss die Liegenschaft nicht dem Meistbietenden verkaufen. Wenn nämlich das Gewerbe nicht weiss Gott wie weit unter dem liegt, was geboten wird. Wir haben vorhin Karl Müller gehört, der sagt, die Liegenschaften seien nicht sehr viel wert. Wen jetzt jemand kommt und bieten möchte, nehme ich nicht an, dass da irgendein Phantasiepreis entsteht. Wenn das Gewerbe nicht weit unter dem liegt, was sich der Gemeinderat vorstellt, oder was der Meistbietende zahlen würde, dann bin ich vollkommen dafür, dass wir das dem Gewerbe anbieten. Aber mit der Bedingung, wie wir vorhin gehört haben: Lebenslanges Wohnrecht für die Mieter, die drinnen sind, und zusätzlich für die Gemeinde, wenn wir schon so etwas eingehen, ein allfälliges Rückkaufsrecht zu dem Preis, zu dem es gekauft wurde, falls die Gewerbetreibenden aus irgendeinem Grund irgendwann einmal Streit haben und die Liegenschaft wieder verkaufen wollen. Das wäre eine Lösung, die ich als gangbar betrachte. Der Gemeinderat hat bis jetzt hier drinnen immer Wort gehalten, wenn es um solche Angelegenheiten ging. Da kann man dem Gemeinderat ein gewisses Vertrauen aussprechen, weil der Gemeinderat die Kompetenz hatte, sämtliche dieser Liegenschaften ohne Wenn und Aber von sich aus zu verkaufen. Wir hätten nicht vor die Gemeindeversammlung kommen brauchen, weil wir es uns ganz einfach hätten machen können, zuerst die eine Liegenschaft an die Rietpark Immobilien AG zu verkaufen und nächstes Jahr die nächste. Wir sind offen, kommen hier her und stellen alle zur Diskussion. Wir haben Fr. 1.55 Mio. in die Hand genommen, haben diese ausgegeben, um die beiden Liegenschaften

zu kaufen. Das war ein strategischer Kauf im Gstad, d. h. wir wollten mitbestimmen, was dort geht. So das im Gstad irgendetwas entsteht, was Sinn macht. Das Gstad liegt schon lange brach, wie das Karl Müller gesagt hat. Mit dem Verkauf seinerzeit der Parzelle Bahnhofstrasse haben wir den Start gemacht. Mit dem Verkauf der beiden Parzellen an die Rietpark Immobilien AG wird der Startschuss gesetzt und es könnte losgehen, dass im Gstad unten wieder etwas Leben eingehaucht wird und dass es dort auch wieder wohnlicher wird. In dem Sinne bitte ich sie, den Antrag entsprechend dem, was ich gesagt habe, zu vertreten.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Wir präsentieren eine Übersicht, damit wir ganz klar sehen, von was wir reden.

Geschäftsleiter S. Friedli: Vielleicht ist es den einen oder anderen von ihnen auch so gegangen, wir mir zwischendurch auch, dass man die Übersicht über all die Anträge, die gestellt wurden, verliert. Ich erlaube mir, ihnen zu versuchen, dass nochmals zu zeigen, was alles für Anträge zur Diskussion stehen, und welche Anträge gegen welche anderen Anträge ausgemehrt werden müssen, weil sie sich widersprechen. Das was sie hier sehen, ist der ursprüngliche Antrag des Gemeinderates:

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, im Bieterverfahren zu verkaufen.“

Geschäftsleiter S. Friedli: Das was man jetzt sieht, ist der Änderungsantrag 1, in dem es darum geht, dass das Areal zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe verkauft werden soll. Das ist ein Änderungsantrag zum Antrag des Gemeinderates und über den müssen sie dann einfach Ja oder Nein stimmen und wenn es mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen gibt, ist der Gemeinderatsantrag geändert und geht dann allenfalls in die Schlussabstimmung. Der nächste Antrag, den man gehört hat, der Änderungsantrag 2, war ein Hinweis, unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse. Das ist ebenfalls ein Änderungsantrag zum Gemeinderat. Dieser schliesst sich nicht aus gegenüber dem Antrag, den wir vorhin gesehen haben, dass man dann das Ganze dann an das Gewerbe verkauft. Wohingegen der nächste Änderungsantrag, da geht es um die Gewährung eines Wohnrechts zugunsten der aktuellen Mieterschaft, sich eben ausschliesst mit dem Thema unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse. Das ist nicht das Gleiche. Ein Wohnrecht und ein Mietverhältnis zu gewähren ist definitiv nicht das Gleiche. Also da müsste sich die Versammlung entscheiden, welcher Variante sie den Vorzug gibt. Dann haben wir noch, wo ich meine, wenn ich es richtig gehört habe, eine weitere Variante gehört, dass man sagt, zum marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe oder an die aktuelle Mieterschaft zu verkaufen. Wenn ich das so richtig verstanden habe, wären das die Anträge, die hier entsprechend im Raum stehen. Wenn der Gemeindepräsident durch all die Abstimmungen durchführt, werde ich mir erlauben, am Schluss entsprechend einen Zusammenzug zu machen, dass man sieht, was dann alles herausgekommen ist, mit den Änderungsanträgen und der so geänderte Antrag, wird der Schlussabstimmung unterstellt. Das ist ein Verfahren, das so vorgesehen ist für den heutigen Abend.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Arnold, gibt es einen Antrag zum Verfahrensvorgang?

Arnold Amacher: Es wird vielleicht etwas einfacher. Ich ziehe den Antrag 4, den sie hier sehen, zurück, zugunsten von Antrag 1. Ich mache sie darauf aufmerksam, wenn es heisst, unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse, heisst das gar nichts. Das ist einfach das Mietrecht und man kann bereits nach drei Monaten kündigen, wenn ein dringender Bedarf geltend gemacht wird. Einfach dass das klar ist. Nur das Wohnrecht auf Lebenszeit garantiert den Mietern irgendetwas.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Jetzt sehen sie hier den ersten Änderungsantrag. Ich wurde vorhin juristisch beraten. Sie können selbstverständlich zu allen Anträgen Ja und Nein sagen. Sie haben also nicht nur eine Stimme. Wir zählen es dann einfach. Wir stimmen über den ersten Änderungsantrag, den sie hier sehen ab. Dieser lautet:

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe oder die aktuellen Mieter zu verkaufen.“

Mit 56 Stimmen zu 41 Gegenstimmen wird der Änderungsantrag die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe zu verkaufen angenommen.

Andreas Knörzer, Präsident der Gemeindekommission: Ich ziehe meinen Antrag zurück.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Der Änderungsantrag, unter Gewährung eines Wohnrechts zugunsten der aktuellen Mieterschaft. Das beisst sich überhaupt nicht. Das ist ein Änderungsantrag. Dann stimmen wir über den Änderungsantrag 3 ab.

Mit 66 Stimmen zu 39 Gegenstimmen wird der Änderungsantrag, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, unter Gewährung eines Wohnrechts zu Gunsten der aktuellen Mieterschaft zu verkaufen, angenommen.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Jetzt müssen wir das sauber ausformulieren. Wir formulieren ihnen gleich den Schlusssatz, zudem sie dann Ja oder Nein sagen können. Das ist letztendlich der obsiegende Änderungsantrag zusammengesetzt. Das geht jetzt in die Schlussabstimmung. Da können sie jetzt Ja oder Nein sagen.

Geschäftsleiter S. Friedli: Mit diesen vorhergehenden Abstimmungsvorgängen haben sie den Gemeinderatsantrag geändert. Wir müssen uns also nicht mehr über den ursprünglichen Gemeinderatsantrag unterhalten. Den haben sie geändert. Der geänderte Antrag lautet nun wie folgt:

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, unter Gewährung eines Wohnrechts zu Gunsten der aktuellen Mieterschaft zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe oder die aktuellen Mieter zu verkaufen.“

Geschäftsleiter S. Friedli: Dieser geht in die Schlussabstimmung. Wenn sie Ja sagen, dann wird es so umgesetzt und wenn sie Nein sagen, dann findet kein Verkauf statt.

Marco Frei: Ich würde noch gerne von den beiden Parteien aufgeklärt werden, also vom Gemeinderat und den potentiellen Käufern, was das bedeutet, wenn auf dieser Liegenschaft ein Wohnrecht besteht. Üblicherweise bedeutet das, dass der Wert dieser Liegenschaft massiv sinkt, weil mit dem Wohnrecht die Möglichkeit, diese zu nutzen, eingeschränkt ist.

Geschäftsleiter S. Friedli: Der Auftrag, der an den Gemeinderat gerichtet ist, ist der, dass zu einem aktuellen Marktwert verkauft werden soll. Der Marktwert ergibt sich auch aus den Rahmenbedingungen. Ein Wohnrecht ist eine Rahmenbedingung. Ich gehe davon aus, der Gemeinderat wird jetzt eine Schätzung aufgrund dieses Wohnrechtes, das vereinbart werden soll, vornehmen. Es ist ein tieferer Preis zu erwarten. Das ist tatsächlich richtig. Das ist eine Annahme, aber der Marktwert berücksichtigt das Wohnrecht und es ist entsprechend eine neue Schätzung zu machen. Mit dem neu geschätzten Marktpreis wird dann die Liegenschaft dem Gewerbe zum Kauf angeboten. Dann muss das Gewerbe auch noch Ja sagen.

Andreas Knörzer, Präsident der Gemeindekommission: Ich habe noch eine Frage zum Verfahren: Ich habe in Erinnerung, dass man bei Änderungsanträgen die Änderungsanträge gegeneinander ausgemehrt hat und dann den obsiegenden Änderungsantrag gegen den des Gemeinderates gestellt hat. Entweder bin ich völlig doof, aber das haben wir auch schon so gemacht. Ist das nicht so? Was ihr jetzt gemacht habt, ist nicht dasselbe. Ihr habt nie die Frage gestellt, wer für den Gemeinderatsantrag ist. Wir hatten drei Änderungsanträge. Ausmehren nach meinem Dafürhalten ist, wir mehren die Anträge gegeneinander aus und der Ob-siegende geht dann gegen jenen des Gemeinderates. Das ist korrekt, oder? Sogar Arnold, der jetzt vielleicht gewinnen würde, sagt, es ist OK. Also echt, da stimmt etwas nicht. In der Vergangenheit haben wir es nicht so gemacht.

Geschäftsleiter S. Friedli: Das Verfahren, das wir gerade von Andreas Knörzer gehört haben, ist völlig korrekt, wenn es z. B. drei verschiedene Änderungsanträge gibt, die sich gegenseitig widersprechen, einander also ausschliessen. Dann muss man zuerst die Änderungsanträge entsprechend untereinander ausmehren und der obsiegende Änderungsantrag ist dann derjenige, der den Gemeinderatsantrag sozusagen überschreibt. Was man nicht muss, ist den Gemeinderatsantrag zu einem Änderungsantrag ausmehren. Das ist selbst erklärend, weil wenn sie nämlich einem Änderungsantrag zustimmen, dann stimmen sie eben der Änderung vom gemeinderätlichen Antrag zu. Diejenigen, die Ja sagen, wollen das und diejenigen, die Nein sagen, wollen das nicht. In dieser Phase muss sich aber noch überhaupt niemand dazu aussprechen, ob er am Schluss überhaupt Ja oder Nein sagen will. Das ist darum dann die Endabstimmung. Also das Verfahren, das gewählt wurde, ist absolut korrekt. Auch wenn man das vielleicht aus vergangenen Zeiten anders in Erinnerung hat. Das mag sein. Aber so, wie wir es jetzt gemacht haben, ist es richtig.

Karin Ambord: Ich habe auch noch eine Verständnisfrage. Die Anträge dürfen einander nicht widersprechen. Habe ich das richtig verstanden? Ansonsten würde man sie gegeneinander ausmehren. Beim einen stand „im Bieterverfahren“ und beim anderen stand nur „marktüblicher Preis“. Die beiden Verfahren widersprechen sich also doch. Einfach rein vom Vorgehen, wie man es verkaufen will. Die sonstigen Zusätze haben sich ja vielleicht nicht widersprochen, aber das Verfahren marktüblicher Preis oder Bieterverfahren schon. Das waren die zwei, bei denen man nicht entscheiden konnte, welchen man will.

Geschäftsleiter S. Friedli: Der Ausdruck Bieterverfahren stammt aus dem gemeinderätlichen Antrag. Sie wurden gefragt, ob sie den Antrag gerne ändern möchten, wie folgt: zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe. Damit haben sie den Gemeinderatsantrag, der das Bieterverfahren vorgesehen hat, geändert. So ist die Situation. Wenn sie das nicht so verstehen, dann rekapitulieren wir das nochmals. Ich habe sie explizit deswegen informiert, bevor wir alle Abstimmungen durchgeführt haben, was das bedeutet. Also wenn jemand einen Änderungsantrag zum gemeinderätlichen Antrag einreicht, dann wird über diesen Änderungsantrag abgestimmt. Wenn der Änderungsantrag angenommen wird, dann wird der Gemeinderatsantrag entsprechend geändert. Wenn sie mehrere Änderungsanträge haben, die sich gegenseitig widersprechen, dann müssen sie zuerst feststellen, welcher Änderungsantrag den gemeinderätlichen Antrag eben ändern soll. Das war hier nicht die Situation, weil keiner von den Änderungsanträgen sich gegenseitig widersprochen hat, respektive diese zurückgezogen wurden. Also haben sie einfach den Gemeinderatsantrag zweimal geändert, respektive ergänzt. Das ist jetzt, ob ihnen das gefällt oder nicht, das Resultat ihrer Abstimmung.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Recht haben ist nicht immer gleich Recht. Ich erlaube mir das als Gemeindepräsident. Ich mehre die beiden jetzt bewusst gegeneinander aus. Dann machen wir garantiert nichts falsch. Sie haben also die Möglichkeit, über den vorliegenden Gemeinderatsantrag abzustimmen und sie haben die Möglichkeit, über den Änderungsantrag, wie sie ihn hier sehen, abzustimmen und am Schluss, wenn sie sich für einen Vorschlag entschieden haben, wird dieser nochmals generell zur Abstimmung kommen. Da machen wir nichts falsch und so können wir vielleicht das Ganze abschliessen, ansonsten diskutieren wir noch zwei Stunden lang. Wenn sie damit einverstanden sind, stelle ich die beiden Anträge gegeneinander und sie können jedes Mal Ja oder Nein stimmen. Es ist so. Ich darf ihnen nicht verbieten, da nicht Ja oder Nein zu stimmen. Der Gemeinderatsantrag lautet:

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, im Bieterverfahren zu verkaufen.“

Gemeindepräsident G. Lüthi: Der Änderungsantrag lautet:

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, unter Gewährung eines Wohnrechts zu Gunsten der aktuellen Mieterschaft zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe oder die aktuellen Mieter zu verkaufen.“

Mit 72 Stimmen zu 27 Gegenstimmen wird dem Änderungsantrag die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, unter Gewährung eines Wohnrechts zu Gunsten der aktuellen Mieterschaft zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe oder die aktuellen Mieter zu verkaufen, grundsätzlich zugestimmt.

Marco Frei: Darf ich noch wissen, wer Mieter ist? Ich habe gehört, dass ein Mieter keine Privatperson ist. Darum habe ich das gefragt.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Im Erdgeschoss ist Luigi Capra, das darf man mitteilen, im 1. Obergeschoss ist Yürdüsen Sert, im 2. Obergeschoss ist VSP-Wohnverbund unteres Baselbiet und die Parkplätze vor der Liegenschaft hat die Schreinerei Ringli AG im unselbständigen Baurecht. Das ist das Mietverhältnis. Aber die Diskussion für die Auskunftserteilung ist eigentlich jetzt geschlossen. Wir haben vorhin darüber abgestimmt und festgestellt, dass sie den Änderungsantrag 4 bevorzugen. Jetzt kommt die Gretchenfrage, möchten sie überhaupt verkaufen? Jetzt stimmen wir darüber ab. Der Änderungsantrag 4 lautet also:

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, unter Gewährung eines Wohnrechts zu Gunsten der aktuellen Mieterschaft zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe oder die aktuellen Mieter zu verkaufen.“

Sergio Viva: Ich weiss nicht, ob euch das bewusst ist. Es hat schon einen bestimmten Grund, warum Marco Frei diese Frage gestellt hat. Überlegt euch jetzt doch einmal, wenn es Wohnrecht zu Gunsten der aktuellen Mieterschaft heisst. Wenn das natürlich nicht Private sind, sondern eine Firma oder eine natürliche Person, was macht man dann? Von mir aus gesehen, wenn man von einem Wohnrecht redet, redet man nur von Privatpersonen. Einverstanden?

Gemeindepräsident G. Lüthi: Das ist korrekt, ja. Darum stellt sich jetzt die Grundsatzfrage, wollen sie das verkaufen, Ja oder Nein? Und jetzt stimmen wir definitiv darüber ab.

://: Der Gemeinderat wird mit 63 Stimmen zu 36 Gegenstimmen ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, unter Gewährung eines Wohnrechtes zu Gunsten der aktuellen Mieterschaft zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe oder die aktuellen Mieter zu verkaufen.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Wir sind immer noch beim Traktandum 3. Wir reden jetzt über die Ziffer 1., 1. Antrag, für die Parzellen Nr. 827 und 833 und über die Ziffer 3., 3. Antrag, für die Parzellen Nr. 1064 und 1065. Gibt es dazu Wortmeldungen? Wir behandeln zuerst die Parzellen Nr. 827 und 833.

Arnold Amacher: Es ist eine Firma, die das gekauft hat. Ich möchte wissen, warum die beiden Parzellen jetzt im Zonenplan, zumindest im aktuell gültigen, nicht im Quartierplan sind. Hat man darüber nachgedacht, ob man mit dieser Firma verhandeln kann, wenn es schon ein Eintrittstor oder was auch immer geben soll, dass es dann in den Quartierplan gehört?

Gemeinderat L. Lauper: Wir sind der Meinung, dass mit diesen Bau- und Strassenlinien die wesentlichen Punkte, die für das Quartier wesentlich sind, festgelegt sind und es nicht im Zusammenhang mit dem Quartierplan über das van Baerle-Areal überhaupt zu einem anderen Ergebnis kommen würde, d. h. man muss mit diesen Prämissen, die wir jetzt hier gestellt haben, mit der Ausnützung, welche die Zone mit den Bau- und Strassenlinien hat, auf die man bauen muss, einen Architekturwettbewerb machen. Eine andere Lösung würde aus unserer Sicht über das Ziel hinausschiessen und keine neuen Erkenntnisse liefern. Das ist der Hintergrund, warum wir es so gemacht haben.

Sergio Viva: Nichtsdestotrotz kann man das natürlich in den Planungssperimeter des Quartierplans nehmen. Das kann man nach wie vor immer noch machen, und ob das Resultat wirklich gleich ist oder nicht, wird sich dann schlussendlich zeigen. Ein anderes Votum, das ich gehört habe, besagt, dass man die Liegenschaften nicht überbauen würde. Das ist jetzt überhaupt nicht meine Meinung. Ich bin zwar grün, das schon, aber auf der anderen Seite muss ich sagen, im Sinne einer Verdichtung macht das dort wohl mehr Sinn, als wenn man das grün lässt. Den Antrag, der auch von Hanni Huggel initiiert wurde, das ist jetzt auch meine Meinung, würde ich noch einmal bringen. Von mir ausgesehen ist das immer noch ein Antrag.

Hanni Huggel: Ich habe keinen Antrag gestellt. Ich habe nur eine Frage gestellt.

Sergio Viva: Ich weiss. Aber ich stelle ihn jetzt natürlich auch und sage, wir stimmen wenigstens ab, ob wir es im Baurecht abgeben können. Das ist eigentlich mein Antrag. Mein Antrag, aber initiiert von Hanni Huggel. Ich stelle den Antrag, fertig.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Also zu den Parzellen Nr. 827 und 833?

Sergio Viva: Zu beiden zusammen.

Andreas Knörzer, Präsident der Gemeindekommission: Ich möchte sie nochmals dringlich auffordern und bitten, dem Antrag hier vom Gemeinderat zu folgen. Wir müssen langsam aufpassen, dass in der Gemeindeversammlung nicht am Schluss jeder eine einzelne Baulinien-Meinung hat und unterschiedliche Ansichten, was man wie bauen darf. Es geht letztlich auch darum, dass wir als Gemeinde, wenn man vernünftig entwickeln will und hier geht es nicht um Liegenschaften, in welchen Leute bereits viele Jahre wohnen und 80, 90 Jahr sind, es geht um Liegenschaften, die man jetzt erst entwickeln will. Wenn wir so weiter machen, sind wir langsam unglaubwürdiger als eine verhandlungswürdige Gemeinde. Das ist eine grosse Sorge, die ich habe. Der Gemeinderat hat hier etwas Gutes erreicht. Ein Quartierplan für diese Grösse von denen Liegenschaften, wie Lukas Lauper das gesagt hat, würde wirklich über das Ziel hinausschiessen. Wir haben uns in der Kommission, die sich mit der Zonenplanung auseinandergesetzt hat, ungefähr vier Jahre lang damit auseinandergesetzt, wo Quartierpläne sinnvoll sind und wo nicht. Das wurde lange verhandelt. Es wurden alle Parteien bei dieser Diskussion miteinbezogen. Jetzt sollte man dort einen Punkt machen und dem Antrag, wie er vom Gemeinderat vorgeschlagen wird, zustimmen.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Ich kann in Bezug auf den Antrag von Sergio Viva sagen, dass der Gemeinderat den Antrag so nicht entgegennimmt, weil das ein anderes Geschäft ist. Sie können aber selbstverständlich das Geschäft zurückweisen und nachher sagen, der Gemeinderat soll es entsprechend ausarbeiten. Das kann man nicht einfach so schnell beschliessen, sondern die Grundlagen müssen erarbeitet werden. Also sie können das Geschäft, den Verkauf, ablehnen und dann kann der Gemeinderat, wenn der Wunsch da ist, das Baurecht prüfen und dann nochmals vorlegen. Aber ich kann jetzt nicht darüber abstimmen lassen, weil wir die Unterlagen nicht haben. Es wurde auch nicht traktandiert. Die Versammlung hatte nicht die Möglichkeit, sich vorher damit auseinanderzusetzen.

Sergio Viva: Das mag ich wohl akzeptieren. Aber auf der anderen Seite muss ich sagen, in Bezug auf den Quartierplan möchte ich schon etwas nachhaken. Es geht nicht darum, einen neuen Quartierplan drüberzuziehen, sondern dass man einfach den Perimeter vergrössert. Es geht mir nur um das. Das kann man. Das ist nicht das erste Mal, dass man so etwas macht. Man kann es vergrössern. Das kann man gerade so gut über die zwei zusätzlichen Parzellen machen. Einfach vergrössern.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Ich wiederhole nochmals. Es wurde nicht so traktandiert. Man kann nicht einfach so schnell vergrössern, sondern man muss ein sauberes Geschäft daraus machen. Sie können den Antrag ablehnen.

Arnold Amacher: Giorgio, du hast jetzt von zwei Sachen geredet, einmal vom Baurecht und einmal vom Quartierplan. Meine Frage ging darauf aus – weil die gleiche Firma, die involviert ist, hinten gerade unmittelbar über die Strasse Arealentwicklung betreibt – ob es möglich ist, die beiden Parzellen in den Quartierplan einzubeziehen. Das wäre mein Antrag, ansonsten stelle ich den Antrag auf Rückweisung des Geschäftes.

Gemeinderat L. Lauper: Ich habe gerade unmittelbar vor dem letzten Votum gesagt, man kann noch viel. Ich betrachte es nicht als zielführend, weil mit dem, was wir unter Traktandum 2 als erstes Geschäft beschlossen haben, haben wir genau die wesentlichen Punkte beschlossen, die es benötigt, nämlich den Bau- und Strassenlinienplan. Es bringt nichts, wenn wir es reinnehmen. Der ganze Ablauf vom Quartierplan läuft bereits. Zu dem Zeitpunkt, zu dem man den Quartierplan bzw. die Testplanung angefangen hat, wusste man überhaupt nicht, was mit den beiden Parzellen passiert, ob jetzt hier die Versammlung dem zustimmt, dass das so zur Rietpark Immobilien AG geht oder ob ein anderer Beschluss folgt. Wir wissen es ja jetzt im Moment auch noch nicht. Also können wir nicht sagen, wir hätten das vorhin reinnehmen sollen oder bzw. wir müssen es jetzt noch reinnehmen. Ich weiss nach wie vor nicht, was der Gewinn davon ist, wenn man jetzt die beiden Parzellen in den Quartierplan integriert, weil die entsprechenden wesentlichen Punkte sind festgelegt. Die Höhe ist festgelegt, wo die Gebäude stehen ist festgelegt. Da sehe ich nicht, dass es noch etwas bringt, etwas in den Quartierplan zu integrieren. Dann kann man es auch sein lassen.

Heinz Schluemp: Ich stelle den Antrag, das abzulehnen.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Mit diesem Antrag, Heinz Schluemp, den wir stellen werden, kann man Ja oder Nein sagen, ob man das Geschäft möchte oder nicht. Da braucht es keinen Extra-Antrag, aber wir nehmen das zur Kenntnis, du wirst Nein stimmen.

Karl Müller: 2017 habe ich einmal in einer Kommission etwas gemacht. Dann habe ich der Gemeinde und den Leuten vorgeschlagen, man könnte doch im Gstad unten einmal etwas machen. Wir sind ca. fünf, sechs Jahre lang auf einem Quartierplan herumgeritten und der ist im Prinzip durchgelaufen und wurde weiterverfolgt. Wir hatten nämlich ein Projekt und der seinerzeitige Quartierplan hatte 5'000 m2. Seit einem guten Jahr ist das halt nicht mehr so. Die zwei Parzellen dort unten, welche die Gemeinde verkaufen möchte, die wären nämlich dazumal in diesem Quartierplan integriert. Wir wollten nämlich etwas Schönes machen, aber irgendwann über eine gewisse Zeit hinweg gab es Stillschweigen. Wo es nicht rund gelaufen ist, weiss ich nicht genau, aber es war in Liestal oben. Das weiss ich, wer dort oben war. Dann wurde der Quartierplan irgendwann mir nichts dir nichts – ich wurde nie informiert, obwohl ich einmal in der Kommission war, als wir das Zeug behandelt haben – einfach unter den Tisch gewischt und dann hat man gesagt, es gibt eine Zentrumszone. Jetzt kommt Arnold Amacher. Er hat im Prinzip ein Stück weit Recht und fragt, warum machen wir nicht den Quartierplan wieder? Ich fühle mich total übergangen und „versäckelt“ im Gstad unten.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Sie können dem Antrag zustimmen oder ihn ablehnen. Wird der Antrag abgelehnt, wird der Gemeinderat das aufnehmen und vielleicht dann eine Quartierplanänderung machen. Es war nicht traktandiert. Man überfordert die Leute, wenn man einfach etwas verlangt, wo man nicht genau weiss, was passiert. Man kann das ablehnen.

Geschäftsleiter S. Friedli: Ich weiss nicht, ob diese Frage allgemein im Raum steht, aber wenn man Änderungsanträge zu einem bestimmten Geschäft stellt, dann muss man sich auch im Rahmen dieses Geschäftes bewegen, d. h. es muss für einen Einwohner, der eine Einladung erhalten hat, irgendwie im Rahmen des Erdenklichen sein, dass eine Gemeindeversammlung über so etwas abstimmen würde. Man nennt dies Einheit der Materie. Was sie hier heute eben nicht können, ist aus einem Kaufvertrag ein Baurecht zu machen, das komplett andere Rahmenbedingungen hat. Wenn man darüber abstimmen würde und die Gemeindeversammlung das gutheisst, dann könnte man als Einwohner, der nicht an dieser Versammlung teilgenommen hat, sehr erfolgreich eine Stimmrechtsbeschwerde führen. Genauso geht das auch beim Thema Quartierplan. Sie können heute nicht darüber abstimmen, dass die beiden Parzellen einem Quartierplanpflicht unterstellt werden, weil das eben nicht in diesem Geschäftskreis liegt, d. h. das wurde weder traktandiert noch konnte irgendein Einwohner, der die Einladung bekommen hat, für diese Gemeindeversammlung davon ausgehen, dass heute eine solche Abstimmung gefällt wird. Dementsprechend könnte er auch eine Stimmrechtsbeschwerde führen, d. h. die Abstimmungen werden nicht darum nicht durchgeführt, weil der Gemeinderat jetzt nicht will, sondern weil er das gar nicht darf. Danke.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Ich präzisiere: Wenn sie das Geschäft nicht wollen, können sie es ablehnen. Dann ist es weg vom Tisch. Wir stimmen jetzt über den Antrag ohne weitere Wortmeldung ab und ich lese ihn nochmals vor:

„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.“

://: Der Gemeinderat wird mit 89 Stimmen zu 19 Gegenstimmen ermächtigt, die Parzellen Nr. 827 und 833 zum Preis von Fr. 1'550'000.00 an die Rietpark Immobilien AG, Zürich, zu verkaufen.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Wir kommen zu Ziffer 3 von Traktandum 3. Das betrifft die Wohnliegenschaft an der Münchstrasse 5/5a auf den Parzellen Nr. 1064 und 1065. Der Gemeinderat schlägt vor, diese ebenfalls im Bieterverfahren zu verkaufen.

Arnold Amacher: Ich habe deutlich vor Augen geführt, dass ich sie bitte, das Geschäft abzulehnen oder mit den gleichen Zusätzen zu versehen, wie sie bei Ziffer 2. von den Wohnliegenschaften gemacht haben.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Ist das jetzt ein Änderungsantrag.

Arnold Amacher: Das sind ein Änderungsantrag und die Begründung für die Ablehnung des Gemeinderatsantrages.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Wir bauen es schnell ein, damit man klar sieht, von was wir reden. Arnold, das lokale Gewerbe möchtest du aber nicht berücksichtigen oder?

Arnold Amacher: Nein.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Den Originalantrag haben sie in der Vorlage:

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Münchstrasse 5/5a auf den Parzellen Nr. 1064 und 1065 im Bieterverfahren zu verkaufen.“

Gemeindepräsident G. Lüthi: Der Änderungsantrag lautet:

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Wohnliegenschaft Münchstrasse 5/5a auf den Parzellen Nr. 1064 und 1065 im Bieterverfahren unter Gewährung eines Wohnrechts zu Gunsten der aktuellen Mieterschaft zu verkaufen.“

Christa Scherrer: Ich bin Präsidentin vom Hauseigentümergebiet Münchenstein und erfahrene Vermieterin, Hauseigentümerin und so weiter. Ich bitte sie jetzt einfach, solchen Anträgen mit solchen Auflagen auf keinen Fall zuzustimmen. Das ist eine absolute Katastrophe. Die Gebäude und die Grundstücke werden total entwertet. Dann lieber ablehnen, zurückschieben, ein paar Jahre abwarten und schauen, was dann passiert. Solche Liegenschaften, solche Grundstücke kann man mit solchen Auflagen praktisch verschenken. Bitte stimmen sie solchen Sachen nicht zu, lieber ablehnen.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Wir kommen zur Abstimmung. Jetzt können sie die beiden Anträge gegeneinander ausmehren. Sie haben am Schluss dann immer noch die Möglichkeit, Ja oder Nein zu sagen.

Mit 23 Stimmen zu 54 Gegenstimmen wird der Änderungsantrag, die Wohnliegenschaft Münchstrasse 5/5a auf den Parzellen Nr. 1064 und 1065 im Bieterverfahren unter Gewährung eines Wohnrechts zu Gunsten der aktuellen Mieterschaft zu verkaufen, abgelehnt.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Wir stimmen jetzt über den Antrag des Gemeinderates ab. (G. Lüthi zitiert den Antrag.)

://: Der Gemeinderat wird mit 68 Stimmen zu 24 Gegenstimmen ermächtigt, die Wohnliegenschaft Münchstrasse 5/5a auf den Parzellen Nr. 1064 und 1065 im Bieterverfahren zu verkaufen.

Die Beschlüsse zu Traktandum 3 sind somit wie folgt:

- ://: Der Gemeinderat wird mit 89 Stimmen zu 19 Gegenstimmen ermächtigt, die Parzellen Nr. 827 und 833 zum Preis von Fr. 1'550'000.00 an die Rietpark Immobilien AG, Zürich, zu verkaufen.
- ://: Der Gemeinderat wird mit 63 Stimmen zu 36 Gegenstimmen ermächtigt, die Wohnliegenschaft Tramstrasse 38/38a auf der Parzelle Nr. 856, unter Gewährung eines Wohnrechtes zu Gunsten der aktuellen Mieterschaft zu einem marktüblichen Preis an das lokale Gewerbe oder die aktuellen Mieter zu verkaufen.
- ://: Der Gemeinderat wird mit 68 Stimmen zu 24 Gegenstimmen 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

Gemeindepräsident G. Lüthi erläutert die Mutation des Zonenreglements Siedlung, § 49 Mehrwertabgabe - Version 2017, mittels PowerPoint-Präsentation. Ich sage ihnen zuerst kurz etwas zur Historie der Mehrwertabgabe. Sie erinnern sich. Ziemlich genau vor vier Jahren, nämlich am 18. September 2013, hat die Gemeindeversammlung mit grossem Mehr bei Anwesenheit von 5.4 % der Stimmberechtigten dem Geschäft zugestimmt. Dagegen wurde Einsprache erhoben. Ein Jahr später hat der Regierungsrat die Einsprache gutgeheissen mit der Begründung, der Gemeinde fehle die Befugnis, eine solche Mehrwertabgabe einzuführen. Das ist einer der Hauptgründe. Wir haben das gesamte Geschäft am 1. Oktober 2014 an das Kantonsgericht weitergezogen. Auch das Kantonsgericht hat das Ganze nicht genehmigt mit der Hauptbegründung, dass 1997 der Landrat unmissverständlich beschlossen hat, nicht auf die Mehrwertabgabe einzutreten und somit kein Raum für die gesetzlich geschützte und verfassungsmässig garantierte Gemeindeautonomie bestände. Wie sie alle wissen, ich habe damals auch an der Gemeindeversammlung darüber orientiert, haben wir das Ergebnis an das Bundesgericht weitergezogen, weil es damals schweizweit noch keinen entsprechenden Präzedenzfall gab. In der Zwischenzeit haben sie mit der Genehmigung vom neuen Zonenplan, der übrigens seit 5. August 2017 in Kraft ist, der Mehrwertabgabe ein zweites Mal zugestimmt. Das Bundesgericht hat dann, wie sie alle wissen, am 16. November 2016 bestätigt, dass selbstverständlich die Gemeinde das darf und zwar vollumfänglich, also ohne Abstriche. Das Bundesgericht hat uns also Recht gegeben. Die vorinstanzlichen Urteile wurden somit aufgehoben. Aufgrund vom Beschluss des Bundesgerichtes haben wir knapp vor Weihnachten dem Regierungsrat einen lieben Brief geschrieben und ihn gebeten, er solle doch jetzt bitte die beschlossene Reglementsbestimmung nach § 49 genehmigen. Dann haben wir gut ein halbes Jahr nichts mehr gehört, bis wir wieder einen Brief geschrieben haben und um rechtliches Gehör gebeten haben. So heisst das. Der Kanton hat sich dann das erste Mal materiell mit der Vorlage überhaupt auseinandergesetzt und sagte, diese sei nicht konform. Warum hat er das gemacht? Er hat das knapp vor einem halben Jahr erschienene Buch genommen, das ist der sogenannte Praxiskommentar zum Raumplanungsgesetz. Über das Gesetz haben sie 2013 abgestimmt. Es wurde schweizweit von allen Kantonen mit Ausnahme vom Wallis mit 73.3 % angenommen. Hier drinnen steht von bekannten Juristen geschrieben, zwei Ex-Bundesrichter und einige Professoren, wie man ein solches Gesetz interpretieren muss. Die Damen und Herren, die das beurteilt haben, gehen eigentlich nur hin und schauen nach, was hat seinerzeit das Parlament, also der National- und Ständerat, diskutiert, welche Unterlagen sind vorhanden etc. Aufgrund dessen wurde das Gesetz interpretiert. Das kann man hier drinnen nachlesen. Aufgrund dieses Buches hat der Kanton unsere Formulierung abgelehnt. Wir gingen hin und haben gesagt, wir wollen nicht streiten und haben alle Punkte vom Kanton aufgenommen und jetzt bundesrechtskonform geschrieben. Das ist das rechtliche Gehör, das ich angesprochen habe. Wie gesagt, wir haben das Ganze jetzt bundesrechtskonform formuliert. Auf diesen Teil möchte ich nochmals eingehen und auf die fünf wichtigsten Änderungen hinweisen. Da ist einmal die Mehrwert begründende Planungsmassnahme: Den Begriff Planungsmassnahme werden sie noch einmal hören. Der zweite Punkt ist der Zeitpunkt für die Berechnung des Mehrwertes, den wir entsprechend dem Kommentar angepasst haben. Beim dritten Punkt reden wir vom Freibetrag, der reduziert wurde. Beim vierten Punkt geht es um den Zeitpunkt zur Vornahme des Mehrwertausgleiches und der fünfte Punkt betrifft die Zweckgebundene Verwendung. Ich gehe auf den 1. Punkt ein: Mehrwert begründende Planungsmassnahme. Ich lege das bewusst vor. Die einen Mehrwert begründende Planungsmassnahme wird mit den Begriffen Einzonung, Umzonung und Aufzonung konkretisiert. Sie haben jetzt also alles drinnen. Sie haben die Einzonung, Umzonung Aufzonung. Unter den Begriff „Planungsmassnahme“ fallen auch sogenannte Quartierpläne. Das ist nämlich bereits im § 46 des Zonenreglements Siedlung geregelt. Wichtig, darin reden wir von Einzonung, Umzonung und Aufzonung. Ich komme zum 2. Punkt: Zeitpunkt zum Berechnen des Mehrwertes. Das ist eigentlich der springende Punkt und interessant für alle Hauseigentümer und Grundbesitzer. Der Zeitpunkt, zu dem der Mehrwert zu berechnen ist, wird auf den Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Planungsmassnahme festgelegt. Vorhin stand drinnen, auf Erteilung der Baubewilligung. Das ist ein gravierender Unterschied. Das ist die Planungsmassnahme, aber zum Zeitpunkt dieser Genehmigung war die Mehrwertabgabe noch nicht in Kraft. Das beschliessen wir erst heute Abend. Was heisst das? Somit sind alle Um- und Aufzonungen und Änderungen der Bebauungsziffern etc. bereits gültig. Das ist wichtig, weil sie jetzt ins Spiel kommen. Für Hausbesitzer oder auch Grundeigentümer gilt: Änderungen aus der Zonenplanrevision, die wir hier drinnen beschlossen haben, die seit

15. August 2017 in Kraft ist, unterliegen nicht der Mehrwertabgabe. Ich betone das nochmals. Nicht der Mehrwertabgabe, aber das gilt nicht für Quartierpläne. Warum? Quartierpläne, das wissen sie ja, müssen immer der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Erst dann ist das eine gültige Planungsmassnahme. Also sie sehen, dass der Ersatz von diesen Worten, Erteilung der Baubewilligung durch Planungsmassnahme, gravierende und bedeutende Änderungen mit sich bringt. Ich wiederhole mich. Für Hausbesitzer und natürlich auch für Grundeigentümer gilt: Die Änderung von diesem neuen Zonenplan, mit dem sie mehr bauen können, mehr Nutzungsmöglichkeiten und eine grössere Ausnutzungsziffer haben, unterstehen nicht der Mehrwertabgabe. Damit wir einander ganz klar verstehen, habe ich bewusst das Bild genommen. Sie müssen sich nicht auf die Parzellen einschliessen. Das ist das Bild von Münchenstein und das kleine sind die einzelnen Parzellen. Zu jeder Parzelle wurde mit dem neuen gültigen Zonenplan eine bestimmte Nutzung definiert. Damit sie es einfach nochmals sehen, der Zonenplan Siedlung wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1083 vom 15. August 2017 genehmigt und mit der Publikation im Amtsblatt Nr. 33 vom 17. August 2017 publiziert. Das ist wichtig. In diesem Zonenplan wurden aber sogenannte Zonen mit Quartierplanpflicht ausgeschieden. Ich zähle ihnen ein paar – nicht abschliessend – auf wie z. B. Läckarli Huus, Dychrain, Spengler. Aufgepasst, beim Spengler möchte man ein Hochhaus bauen. Ein Hochhaus unterliegt einem Quartierplan. Also es ist nicht in diesem Sinne ein Quartierplan Spengler, sondern das Hochhaus, das dort drauf kommt, unterliegt einem Quartierplan. Das muss man bewilligen lassen. Dann gibt es noch das Areal Bruckfeld und das Areal Oberi Loog sowie die Parzelle Nr. 799, das ist die Bahnhofsporzelle, die Karl Müller heute Abend angesprochen hat. Wenn man heute von der Brücke hinunterschaut, liegt dort viel Gerümpel. Das ist die Parzelle Nr. 799. Dann gibt es noch die Parzelle van Baerle. Zu dieser Parzelle van Baerle zeige ich auf, was das bedeutet. René Nusch hat es heute Abend bereits einmal erwähnt. Diese Parzelle hat van Baerle der Halter AG verkauft. Ich werde ihnen hier zeigen, was man mit der Halter AG sinnvollerweise machen kann. Es gibt einen Quartierplan. Eine Mehrwertabgabe könnte man theoretisch als Gemeinde verfügen, d. h. wir würden berechnen, wie viel haben wir abgemacht, 25 % bei der Umzonung, 40 % bei der Einzonung und dann kann man das ausrechnen und sagen, das kostet so viel. Verfügen bedeutet aber auch, dass der andere dann rechtlich Einsprache erheben kann. Wir streben aber an, so sieht es auch die zurzeit im Landrat befindliche Vorlage vor, also in der Kommission des Landrates, sogenannte Infrastrukturverträge zu machen. Mit einem Infrastrukturvertrag verhandeln sie mit einem möglichen Investor und legen gemeinsam fest, wie die Parzelle aussehen soll. Dort legen sie z. B. auch fest, wie hoch der Landwert vorher und nachher ist. René Nusch hat es bereits erwähnt, der Infrastrukturvertrag mit der Halter AG wurde bereits abgeschlossen. Von all diesen möglichen Quartierplanpflichten erwarten wir einen Betrag im zweistelligen Millionenbereich. Es gilt aber, dies noch überall zu verhandeln. Dann kommen wir zum 3. Punkt: Freibetrag wird reduziert. Sie erinnern sich, dass sie 2013 einen Freibetrag von Fr. 100'000.00 beschlossen haben. Warum schlagen wir ihnen jetzt Fr. 35'000.00 vor? Es ist ganz einfach. Im Bundesgericht hat am 16. August dieses Jahr eine öffentliche Verhandlung stattgefunden. Der Geschäftsleiter, Stefan Friedli, wurde bewusst delegiert, an dieser Verhandlung teilzunehmen. Unter dieser Nummer, die sie hier sehen, das ist das Bundesgerichtsurteil, das noch nicht publiziert wurde, wurde bekanntgegeben, dass der Freibetrag von Fr. 100'000.00 im Falle vom Kanton Tessin nicht zulässig ist. Das Bundesgericht hat aber darauf verzichtet, einen Betrag zu nennen, sondern sagt, dass Fr. 30'000.00 bzw. Fr. 35'000.00 OK sind. Darum haben wir uns erlaubt, Fr. 35'000.00 vorzuschlagen. Jetzt konnte ich noch im Wochenblatt lesen, dass man noch über solche Bundesgerichtsurteile diskutieren kann. Ich muss dem widersprechen. Ich muss da etwas förmlich werden. Es gibt sogenannte Rechtskraftbescheinigungen. Gemäss Art. 61 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG) erwachsen Entscheide des Bundesgerichts am Tag ihrer Ausfällung in Rechtskraft. Also es spielt keine Rolle, ob sie es jetzt noch nicht geschrieben haben. Es gilt bereits. Das Bundesgericht macht es einem einfach. Wenn jemand Lust und Laune hat, bescheinigt das Bundesgericht die Rechtskraft des gefällten Entscheids auf schriftliches Gesuch hin. Ich kann ihnen versichern, dass Stefan Friedli ein versierter Gerichtsschreiber ist und das korrekt mitbekommen hat. Aufgrund dessen haben wir bereits bewusst den Freibetrag reduziert. Damit wir das nicht noch einmal machen müssen, weil es nicht bundesgerichtskonform ist. Soviel zur Reduktion des Freibetrages. Dann haben wir noch den 4. Punkt: Zeitpunkt der Vornahme des Mehrwertausgleichs. Der Zeitpunkt, zu dem der Mehrwertausgleich vorzunehmen ist, wird auf den Zeitpunkt der Realisierung dieses Mehrwertes durch Veräusserung – und das ist wichtig, das ist neu – oder Erteilung der Baubewilligung festgelegt. Die Veräusserung ist neu enthalten. Bisher war nur die Erteilung der Baubewilligung enthalten. Wenn es jemand natürlich vorher verkauft, dann fällt dies nachher auch darunter. Das ist ein wichtiger Punkt. Dann haben wir noch den letzten Punkt: Zweckgebundene Verwendung. Das ist relativ einfach. Das Bundesgesetz sieht eigentlich vor, dass man eine Spezialfinanzierung macht. Also im Sinne einer Verordnung. Wichtig ist darin die Zweckbindung des Geldes. Also man kann nicht irgendeinen schönen Ausflug machen, sondern muss es fast parzellenscharf dort wieder einsetzen, wo auch etwas realisiert wird. Das ist eigentlich die Idee dahinter. Das sind die wichtigsten Änderungen. Den Reglementstext wird der Gemeinderat in diesem Sinne erarbeiten. Ich komme nochmals zum Anwendungsbereich der Mehrwertabgabe. Ich komme wieder zurück auf den kürzlich genehmigten Zonenplan, bei dem eingezonte, aufgezonte oder umgezonte Grundstücke nicht unter die Abgabepflicht fallen. Das ist ganz wichtig. Das gilt natürlich auch für Grundstücke, die von der Erhöhung des baulichen Nutzungsmasses profitieren. Ich wiederhole mich auch beim nächsten Satz nochmals. Areale unter Quartierplanpflicht wie z. B. Dychrain, Läckarli Huus, Spengler, Stöckacker, van Baerle Areal etc. unterstehen selbstverständlich der Mehrwertabgabe, weil diese Planungsmassnahme erst hier drinnen beschlossen wird. Zum Zeitpunkt ab der Wirkung der Mehrwertabgabe. Wir haben jetzt eigentlich vier Jahre gebraucht, bis wir so weit sind. Wir haben versucht, das optimistisch darzustellen. Wenn sie heute Abend zustimmen, heute haben wir 13. September 2017, dann untersteht das Ganze selbstverständlich dem

Referendum. Das wird am 14. Oktober 2017 ablaufen und dann werden wir das postwendend dem Regierungsrat vorlegen. Ich gehe davon aus, dass er kein Jahr mehr benötigen wird, sondern innerhalb der üblichen Zeit von rund sechs Wochen dann die Mehrwertabgabe genehmigen wird. Wenn er das macht, dann wird es Ende November 2017 in Rechtskraft erwachsen. Der Genehmigungsentscheid des Regierungsrates hat rechtsbegründende Wirkung. Das ist auch so ein juristischer Satz. Meine Tochter schaut mich schon ganz merkwürdig an. Sie ist als Anwältin natürlich prädestiniert, das zu erklären. Wichtig ist dabei, dass keine sogenannte Vorwirkung gilt. Wir können jetzt nicht heute Abend etwas beschliessen und dann gilt die Mehrwertabgabe schon, weil diese ist noch nicht in Rechtskraft. Also wir können nicht vorweg bereits etwas in der Absicht bestimmen, dass wir das ja dann machen. Wir können aber auch nicht, das ist ganz wichtig, rückwirkend etwas beschliessen. Wir können nicht sagen, wir haben es schon im 2013 versucht und alles was in der Zwischenzeit war fällt jetzt darunter. Nein, das gilt nicht. Erst wenn die Planungsmaßnahmen wie z. B. die Genehmigung vom Quartierplan vorliegen, dann kann man das machen. Das Fazit des Ganzen ist, das soll nicht nebulös sein, weil ich das als Wolke darstelle, aber es ist ganz klar, dass von dieser Mehrwertabgabe normale Grund- und Hausbesitzer nicht betroffen sind. Betroffen sind Areale mit Quartierplanpflicht. Es ist auch wichtig, dass das Geld, das man damit erwirtschaftet, nicht irgendwo in einem allgemeinen Topf verschwindet, sondern es wird im Sinne des Erfinders eingesetzt. Ich bitte sie, auf den Antrag des Gemeinderates einzusteigen. (G. Lüthi zitiert den Antrag.) Selbstverständlich untersteht dies auch dem fakultativen Referendum.

Andreas Knörzer, Präsident der Gemeindekommission: Meine Kollegen von der Gemeindekommission haben vorhin auf die Uhr geschaut und gesagt, ich soll etwas Gas geben und nicht zu lange machen. Dabei habe ich mir zwei Seiten aufgeschrieben, weil wir eigentlich zu diesem Traktandum viel mehr diskutiert haben als zu den vorhergehenden. Aber ich versuche es kurz zu machen. Viel von dem, was wir diskutiert haben, war der Versuch, das ganze Geschäft in seiner Komplexität zu verstehen, d. h. ab wann es gilt, ob man noch rückwirkend abkassieren kann, ob man etwas zurückzahlen muss, wenn der Kanton das eine oder andere später tiefer ansetzen will. Danke Giorgio, du hast ganz viel von dem, was wir diskutiert haben, jetzt hier noch vertieft aufgezeigt. Deswegen versuche ich es zusammenzufassen. Wir haben, das möchten wir wirklich auch nochmal unterstreichen, wirklich angeschaut, wen es eigentlich betrifft. Wenn man in die Runde schaut, eigentlich kaum jemanden, der hier ist, ausser wir haben in 10, 20 Jahren wieder einen neuen Zonenplan und dann hat man dann nochmals etwas ganz anderes und sehr viel Mehrwert. Aber wir gehen einmal davon aus, dass das relativ lange Gültigkeit hat. Deswegen ist es wirklich für den normalen Hausbesitzer kein Thema und auch nicht schlimm, dass jetzt der Freibetrag von Fr. 100'000.00 auf Fr. 35'000.00 reduziert wurde, weil die Berechnungsgrundlage der neue Zonenplan ist und nicht irgendeine Differenz zwischen Alt und Neu. Was wirklich wichtig ist. Das haben wir auch angeschaut, ist die Anwendbarkeit auf den Quartierplänen, überall wo eines notwendig sein wird. Wir haben dann diskutiert und eigentlich gesehen, dass es nichts Voreiliges ist, sondern ein Umsetzen des Volkswillens. Wir müssen auch sehen, wir haben hier grossmehrheitlich ja gesagt, wir wollen die Mehrwertabgabe. Wir hatten ursprünglich sogar höhere Beträge geplant. Jetzt sind sie tiefer. Also der Volkswille ist da. Wir haben in der Gemeindekommission mehrheitlich gesagt, dass es wichtig ist, dass man jetzt dem Gemeinderat den Rücken stärkt, dass er die Infrastrukturverträge machen kann. Das sind intelligente Ansätze. Es geht nicht um ein Abzocken von möglichst viel Geld. Es geht darum, mit Unternehmen, die grössere Sachen entwickeln wollen, von Anfang an eine gute Verhandlungsbasis hat. Jetzt können sie natürlich sagen, dass können sie auch so machen. Wenn wir jetzt Nein sagen und damit die Rückenstärkung des Gemeinderates wegnehmen, ist es nachher natürlich schwieriger, einen guten Infrastrukturvertrag auszuhandeln, weil die Firma sagt, so ernst ist es denen nicht. Das war ein wichtiger Teil der Diskussion. Wir haben auch festgehalten, wenn der Kanton endlich einmal mit etwas anderem kommt, dass dann logischerweise das Kantonsrecht obsiegt. Aber bis dorthin sollte eigentlich das Ziel nach vier Jahren Kampf und Recht bekommen vor dem Bundesgericht sein, als Gemeinde den letzten Schritt zu machen. Was passiert, wenn wir es nicht machen? Die Entwicklungskosten haben wir auch angeschaut, wer diese bezahlt, wenn wir uns als Gemeinde weiterentwickeln wollen. Das kommt nicht von nichts. Das fällt nicht vom Himmel. Irgendwie können wir uns dann nachher im Dezember manchmal damit auseinandersetzen, wie wir das dann finanzieren. Auf diese Diskussion will ich mich nicht einlassen. Das ist keine freudige Sache. Nach längerer Diskussion hat die Gemeindekommission mit 11 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und einer Enthaltung, man kann grossmehrheitlich sagen, dem Antrag zugestimmt.

Christa Scherrer: Ich stelle den Antrag auf Nichteintreten und bitte den Gemeinderat, das Traktandum 4 zurückzunehmen und wiederzubringen, wenn alle Fakten zu 100 % klar sind und der Kanton die ganze Geschichte genehmigt hat. Es gibt z. B. den Kanton Genf. Der hat einen Freibetrag von Fr. 100'000.00.

Dieter Rehmann: Ich rede für die SP. Wir sind ganz klar für das Eintreten. Giorgio Lüthi hat es vorhin erklärt. Die Historie dieser Geschichte fängt bereits am 3. März an, wo wir über das Raumplanungsgesetz abgestimmt haben, die die Mehrwertabgabe erst ermöglicht hat. Die Münchensteiner Bevölkerung hat die Änderung von diesem Raumplanungsgesetz mit über 73 % Ja befürwortet. Nachher kam der Gang vom Gemeinderat, der die kommunale Mehrwertabgabe erheben wollte. Es geht jetzt eigentlich, wie dies Giorgio Lüthi gesagt hat, um ein paar Anpassungen, vorderhand fünf Punkte. Diese wurden vorhin erläutert. Es geht hauptsächlich um Präzisierungen von Begriffen wie Einzonung, Umzonung und Aufzonung sowie um Zeitpunkt der Festlegung vom Mehrwert respektive zu dem seines Ausgleichs. Ein wichtiger Punkt ist auch die zweckgebundene Verwendung der Mehrwertabgabe, dass das in einem Fond nachher geregelt wird, dass das nachher für die räumliche Entwicklung eingesetzt wird, für Erschliessungen und Aufwertungen, d. h. es wird nicht irgendwie die Haushaltskasse der Gemeinde Münchenstein subventioniert, sondern es wird

zweckgebunden eingesetzt. Dann ist noch die Reduktion des Freibetrages von Fr. 100'000.00 auf Fr. 35'000.00, was das Bundesgericht entschieden hat. Jetzt kann man das anschauen wie man will, ob man es glaubt oder nicht. Aber wenn man das so einreicht, dann geht es einfach nochmal etwas länger, bis die Regierung es genehmigt, respektive wird es nochmals zurückgewiesen oder führt zu weiteren rechtlichen Schritten. Das wurde auch bereits gesagt, weil der Regierungsrat das neue Zonenreglement bzw. die neue Zonenvorschrift Siedlung im August 2017 genehmigt hat, fallen alle Aufwertungen, Aufzonungen, Erhöhungen von baulichen Nutzungen nicht unter die Mehrwertabgabe, also praktisch alle Privaten müssen keine Mehrwertabgabe entrichten. Das sind wir jetzt weitgehend dem Kanton geschuldet, der unsere Mehrwertabgabe nicht genehmigt hat und das weiter gezogen hat. Dank dem haben wir vermutlich zig tausende Franken verloren oder nicht eingeben können. Also von dieser Mehrwertabgabe sind Quartierpläne oder respektive Grundstücke betroffen, die der Quartierplanpflicht unterstellt sind. Das sind hauptsächlich grosse Firmen, die den Mehrwert abschöpfen können, die investieren. Es ist nicht mehr als Recht, dass diese ihren Beitrag (den Minimalsatz), der im Bundesgesetz hinterlegt ist, leisten müssen und so auch den Firmen eine Rechtssicherheit geben können, die hier investieren wollen und den Quartierplan mit uns entwickeln wollen. Das Geschäft im Landrat befindet sich momentan in der Bau- und Planungskommission. Voraussichtlich wird das Ende Jahr im Landrat zur Abstimmung kommen. Da sämtliche Gesetze, die nicht 80 % Zustimmung haben, vor das Volk müssen, kann man davon ausgehen, dass wir schlussendlich über das kantonale Gesetz abstimmen werden. Je nachdem, wie die Abstimmung ausgeht, wenn sie abgelehnt wird, muss das Geschäft nochmals erarbeitet werden. Also heisst das, dass es noch relativ lange gehen kann, bis wir eine kantonale Regelung haben, welche die Mehrwertabgabe regelt. Wir sind viel weiter. Wir haben ein Gesetz mit diesen Änderungen und wenn ihr jetzt dem zustimmt, haben die Investoren Rechtssicherheit. Darum bitte ich sie, bei diesem Geschäft einzutreten.

Stefan Haydn: Auch wir von der SVP wollen nicht auf das Geschäft eintreten. Das hat folgende Gründe: Sie mögen sich erinnern, dass wir 2013 effektiv nicht die Partei waren, die ein Fest gefeiert hat nach dieser Abstimmung hier drinnen. Das ist so. Aber wir akzeptieren selbstverständlich den Volkswillen, Demokratie. Einmal gewinnt man, einmal verliert man. In diesem Fall haben wir verloren, aber wir haben zu einem Freibetrag von Fr. 100'000.00 Ja gesagt. Das war dazumal das, wozu wir Ja gesagt haben und jetzt, hoppla, gibt es plötzlich irgendwo einen Bundesgerichtsentscheid für einen Freibetrag von Fr. 35'000.00, der noch nirgends publiziert ist. Ja, das mag stimmen. Wie sie alle wissen, wir sind eine Gemeinde, oben ist der Landrat. Der Landrat diskutiert jetzt noch über das Geschäft. Das Geschäft ist voll im Gange. Die Gemeinde Münchenstein hat etwas Gas gegeben, hat etwas Druck aufgesetzt und jetzt muss der Landrat vorwärts machen und eine Lösung bringen. Wenn der Landrat wirklich eine Lösung gebracht hat, dann können wir diese übernehmen und dann gilt das für alle. Dann muss auch die Gemeinde Münchenstein jetzt nicht im Expressverfahren etwas beschliessen, was nachher wieder geändert wird. Wir sind der Meinung, dass man das jetzt nicht behandeln sollte und gehen noch schnell zum Apéro und warten bis der Landrat das entschieden hat. Nachher können wir es entgegennehmen und umsetzen, d. h. bitte nicht eintreten.

Gemeindepräsident G. Lüthi: Stefan Haydn hat erklärt, dass es noch nicht publiziert ist. Das ist richtig, aber ich habe gesagt, dass man die Rechtskraftbescheinigung jederzeit verlangen kann und ich traue Stefan Friedli zu, dass er richtig zugehört hat. Er war übrigens nicht der einzige im Saal.

Raffaello Masciadri: Für die FDP Münchenstein. Ich muss nochmals auf ein Wort zurückkommen, das bereits vor praktisch all meinen Vorrednern gefallen ist, nämlich der Volkswillen. Das war die Abstimmung vom 3. März 2013. Dort haben wir auf der nationalen Ebene mit 63 % Ja zum neuen RPG gestimmt. Auf der kantonalen Ebene sind wir bei 70 % gelandet und in Münchenstein bei 73 %. Es ist also durchaus daraus zu schliessen, dass in Münchenstein das Bedürfnis für ein RPG mit dem § 49 sehr wichtig ist, nämlich 10 % wichtiger als auf der nationalen Ebene. Danke.

Anton Bischofberger: Im Namen der Grünen bitte ich sie dringend, jetzt auf das Geschäft einzutreten. Nicht-eintreten ist eine billige Verzögerungstaktik, die man allenfalls den ganz grossen Firmen Geschenke auf Kosten uns Steuerzahler macht.

Adil Koller: Ich möchte nur ganz kurz auf das eingehen, was Stefan Haydn gesagt hat. Er hat nämlich Expressverfahren vom Gemeinderat gesagt. Wenn ich vorhin die Agenda angeschaut habe, dann muss ich ihnen sagen, das ist jetzt alles andere als ein Expressverfahren. Ich meine es nicht lustig, sondern ernst. Was der Gemeinderat da gemacht hat, das meine ich auch ernst, ist, er hat ausgezeichnetes Durchhaltevermögen gezeigt, bei der Verteidigung von dem, was wir hier drinnen beschlossen haben. Wir haben nämlich gesagt, dass wir die Mehrwertabgabe wollen. Was wir nicht machen wollen, ist zu warten, bis die Regierung in Liestal endlich das umsetzt, was das Volk beschlossen hat in der Schweiz mit 25 Ständen, wenn ich das richtig im Kopf habe. Er hat nämlich das, was wir hier drinnen beschlossen haben, durch sämtliche Instanzen weitergezogen. Hat sich juristisch top solid abgesichert und hat am Schluss vor Bundesgericht gewonnen. Das verdient von uns nicht ein Nörgeln, dass er jetzt auch umsetzt, was das Bundesgericht gesagt hat, sondern ein herzliches Dankeschön, dass wir nicht mehr Steuern bezahlen müssen, weil das nämlich diejenigen bezahlen, die Quartierpläne errichten und aufzonen wollen und dort Geld damit einnehmen. Das ist nämlich die Mehrwertabgabe. Und wenn mich etwas aufregt, dann ist es das, dass man nachher sagt, ja gut, das ist nicht der Volkswille und bla bla bla. Dann diskutiert man dreimal rundherum, obwohl man schon x Mal darüber abgestimmt hat. Wir haben nämlich gesagt, wir wollen das gerne machen und zwar darum, weil die Leute, die dort eine Aufzoning machen, einen massiven Mehrwert haben. Das Land wird plötzlich x Fach teurer und wenn wir das nicht haben, dann müssen wir die Aufwer-

tungen, wofür man das Geld der Mehrwertabgabe brauchen würde, mit den Steuern bezahlen. Der Gemeinderat hat da Durchhaltevermögen bewiesen und er verdient unser Dankeschön und eine Zustimmung zu diesem Geschäft und zwar genau so, wie es der Gemeinderat hier sagt. Vielen herzlichen Dank.

Christa Scherrer: Die ganze Geschichte dauert jetzt schon vier Jahre. Vier Jahre ist eine lange Zeit und ein halbes Jahr ist nicht so lange. Wenn es vier Jahre gedauert hat, kommt es auf ein weiteres halbes Jahr wirklich nicht mehr an.

Andreas Knörzer, Präsident der Gemeindekommission: Ich spreche im Namen der glp. Man sollte ganz klar eintreten, jetzt, heute und möglichst sofort. Es geht nicht nur um ein halbes Jahr, das wir verlieren. Es dauert ein halbes Jahr bis sie dort diskutiert haben, abgestimmt haben. Dann ist es wahrscheinlich nicht 80 % plus, dann gibt es eine Vorlage. Dann diskutieren wir darüber und wir verlieren zwei Jahre. Es sind zwei Jahre Planungsunsicherheit. Zwei Jahre in denen der Gemeinderat in der Verhandlung mit Investoren gebundene Hände hat. Es geht nicht um das Abzocken, es geht auch nicht darum, nicht zu akzeptieren, wenn der Kanton vielleicht mit ein paar anderen Zahlen kommt. Aber diese Frist sollten wir ganz dringend nutzen und ich verstehe nicht, warum der Hauseigentümerverschein, in welchem ich übrigens auch Mitglied bin, und damit spricht er sicher einmal nicht in meinem Namen, jetzt hier so einen Aufstand macht. Weil wir alle hier drinnen nicht davon betroffen sind. Bitte eintreten und Ja sagen.

Stefan Haydn: Adil Koller ist ein lustiger. Ich habe Expressverfahren gesagt. Damit meine ich natürlich jetzt den Punkt über den wir abstimmen. Alles andere vorher hat natürlich der Gemeinderat ausgelöst, d. h. nicht, das es negativ ist. Das ist nichts Böses. Aber das ist halt ein Verfahren, das keine andere Gemeinde angestossen hat und das hat halt Zeit benötigt und dann noch vor Bundesgericht. Das hat nichts mit uns zu tun, mit all denen hier drinnen, sondern es geht jetzt einzig und alleine um das Geschäft. Bei diesem Geschäft darf man wirklich, wie Christa Scherrer vorhin gesagt hat, ein wenig Zeit geben, bis man eine saubere Lösung auf dem Tisch hat und dass man diese dann umsetzt.

://: Das Eintreten wird mit signifikanter Mehrheit beschlossen.

Sergio Viva: Das wurde zwar bereits gesagt, Christa Scherrer. Du bist ja Präsidentin vom Hauseigentümerverschein. Auf der anderen Seite muss ich sagen, du trittst eigentlich auf die Interessen vom Hauseigentümerverschein bzw. von der Mehrheit des Hauseigentümerverscheins ein, nicht nur von ein paar reichen Investoren. Das ist für mich überhaupt nicht verständlich. Was passiert jetzt, wenn wir da Nein sagen? Weisst du was dann passiert? Dann passiert nämlich genau, dass die kleinen Hauseigentümerverscheine zur Kasse gebeten werden, weil wir eben nichts bestimmt haben. Denke einfach daran.

Reto Ringli: Ich habe noch schnell eine Verständnisfrage: Ich dachte die Sache mit der Schutz- und Schonzone ist noch nicht durch oder?

Gemeindepräsident G. Lüthi: Nein, das hat nichts damit zu tun. Die Schutz- und Schonzonen werden zurzeit noch erarbeitet und dem Regierungsrat separat vorgelegt. (G. Lüthi zitiert den Antrag.)

://: Die Mutation Zonenreglement Siedlung „§ 49 Mehrwertabgabe“ - Version 2017 wird mit grossem Mehr zu vereinzelt Gegenstimmen beschlossen.

(Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.)

Traktandum 5

Verschiedenes

Mündliche Entgegennahme: Antrag gemäss § 68 Gemeindegesetz von Stefan Dietzi und Marilyn Ramirez Vargas sowie von Salome und Michael Zumbrunn-Eng i. S. Ausdehnung des Geltungsbereichs des Parkierreglements

Gemeindepräsident G. Lüthi: Es sind zwei Anträge nach § 68 des Gemeindegesetzes eingegangen i. S. Ausdehnung des Geltungsbereichs des Parkierreglements für die Eichen- und Tannenstrasse. Wir werden das bearbeiten und innerhalb der gesetzlichen Frist von maximal sechs Monaten der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorlegen.

://: Von der mündlichen Information und der Entgegennahme des Antrages gemäss § 68 des Gemeindegesetzes von Stefan Dietzi und Marilyn Ramirez Vargas sowie von Salome und Michael Zumbrunn-Eng i. S. Ausdehnung des Geltungsbereichs des Parkierreglements wird Kenntnis genommen.

(Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.)

Anfrage gemäss § 69 von Arnold Amacher i. S. Landverkaufspolitik

Arnold Amacher: Wir müssen gelegentlich hier drinnen über die gesamte Landverkaufspolitik reden. Das ist in diesem Fragekatalog an den Gemeinderat zusammengefasst. Ich muss es nicht vorlesen. Sie sehen es dann, wenn es in der nächsten Gemeindeversammlungsvorlage ist:

13.9.2017

„Die Einwohnerzahl – hoffentlich auch die Zahl von Familien mit Kindern – wird aufgrund der Landpolitik der Gemeinde Münchenstein und der dadurch ausgelösten Bautätigkeit zunehmen. Einfamilienhausgärten und Rasenflächen bei Mehrfamilienhäusern sind aufgrund verschiedener Interessen und der Kleinräumigkeit nur bedingt für Kinder, Jugendliche und ältere Leute geeignet.

- Wo also sollen in Zukunft Kinder, Jugendliche und ältere Leute zusätzlichen Freiraum bekommen?
- Ist der Gemeinderat bereit, solche Überlegungen bei Quartierplanvorlagen einzubeziehen?
- Fällt ein solches Ansinnen, wie eben skizziert, in die Kompetenz der Gemeindeversammlung?
- Zum Thema passend möchte ich den Gemeinderat bitten, die Hanni Huggel, Adil Koller und Filip Winzap im September 2013 erteilten Antworten dem neuesten Stand anzupassen.

://: Die Anfrage gemäss § 69 des Gemeindegesetzes von Arnold Amacher i. S. Landverkaufspolitik wird entgegengenommen.

Gemeindepräsident G. Lüthi schliesst die Versammlung, dankt den Anwesenden 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

