



2020/1



Ratschlag

für die
Gemeindeversammlung

Donnerstag, 27. August 2020, 19.30 Uhr
im KUSPO Bruckfeld, Loogstrasse 2

1 Inhaltsverzeichnis

2	Traktandum	5
<u>2.1</u>	<u>Tätigkeitsbericht der Geschäftsprüfungskommission vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019</u>	<u>5</u>
2.1.1	Einleitung	5
2.1.2	Formale Prüfungen	5
2.1.2.1	Überzeiten- und Ferienregelung	5
2.1.2.2	Öffentlichkeitsarbeit und Öffentlichkeitsprinzip	6
2.1.2.3	Organisation von Primarschule und Kindergarten	6
2.1.3	Jahresgespräch mit dem Geschäftsleiter der Gemeinde	7
2.1.4	Teilnahme an Veranstaltungen	8
2.1.4.1	Feuerwehrahauptübung	8
2.1.4.2	Anträge aus der Bevölkerung	8
2.1.4.3	Schlussbemerkung	8
<u>2.2</u>	<u>Antrag</u>	<u>8</u>
3	Traktandum	9
<u>3.1</u>	<u>Jahresrechnung 2019</u>	<u>9</u>
<u>3.2</u>	<u>Antrag</u>	<u>9</u>
4	Traktandum	10
<u>4.1</u>	<u>Jahresbericht 2019</u>	<u>10</u>
<u>4.2</u>	<u>Antrag</u>	<u>10</u>
5	Traktandum	11
<u>5.1</u>	<u>Ausübung Vorkaufsrecht Helvetia Liegenschaften</u>	<u>11</u>
5.1.1	Ausgangslage	11
5.1.2	Vorgeschichte	11
5.1.3	Liegenschaften	12
5.1.3.1	Steckbrief des Baurechts 4886	12
5.1.3.2	Lage	13
5.1.3.3	Zustandsanalyse	14
5.1.3.4	Immobilienbewertung	15
5.1.3.5	Ausübung des Vorkaufsrechts	16
5.1.4	Beurteilung	16
5.1.4.1	Erhalt des attraktiven und günstigen Wohnraumes in der Gemeinde	16
5.1.4.2	Strategische Bedeutung dieses Baurechts für die Quartierentwicklung "Zentrum Gartenstadt"	17
5.1.4.3	Wirtschaftlichkeit	17
5.1.5	Stellungnahme des Gemeinderates	17
5.1.6	Antrag	18

6	Traktandum	19
<u>6.1</u>	<u>Mutation Bau- und Strassenlinien Parzelle 2122</u>	<u>19</u>
6.1.1	Ausgangslage	19
6.1.2	Planungsdokumente	20
6.1.3	Bestimmungen des Mutationsplanes	21
6.1.4	Kantonale Vorprüfung	22
6.1.5	Mitwirkungsverfahren	22
6.1.6	Massnahmen und Kosten im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde	22
6.1.7	Antrag	22
7	Traktandum	23
<u>7.1</u>	<u>Verschiedenes</u>	<u>23</u>
7.1.1	Mündliche Berichterstattung: Zwischenbericht über die Bearbeitung des Antrages nach § 68 GemG i. S. IG Sport- und Freizeitanlagen und IG Spielplätze	23
7.1.2	Mündliche Information: Umsetzung Reglement FEB (Betreuungsgutscheine)	23
7.1.3	Verabschiedungen	23
ANHANG: Protokoll Gemeindeversammlung 16. Dezember 2019		24

Traktanden

Begrüssung / Präsentation neuer Gemeinderat / Information über Departementsbildung und Verteilung

- 1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019**
- 2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsprüfungskommission vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**
- 3. Jahresrechnung 2019**
- 4. Jahresbericht 2019**
- 5. Ausübung Vorkaufsrecht Helvetia Liegenschaften**
- 6. Mutation Bau- und Strassenlinien Parzelle 2122**
- 7. Verschiedenes**
 - **Mündliche Berichterstattung: Zwischenbericht über die Bearbeitung des Antrages nach § 68 GemG i. S. IG Sport- und Freizeitanlagen und IG Spielplätze**
 - **Mündliche Information: Umsetzung Reglement FEB (Betreuungsgutscheine)**
 - **Verabschiedungen**

Anhang

ANHANG zu Traktandum 1: Protokoll Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019

Der ausführliche Ratschlag kann kostenlos abonniert oder im Einzelfall bei der Gemeindeverwaltung bestellt oder bezogen werden. Der Ratschlag liegt zudem in den Poststellen 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 Organisation > Politik > Gemeindeversammlungen > 27. August 2020 Gemeindeversammlung heruntergeladen werden.

2 Traktandum

2.1 Tätigkeitsbericht der Geschäftsprüfungskommission vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

2.1.1 Einleitung

Laut § 102 des Gemeindegesetzes ist die Geschäftsprüfungskommission (GPK) beauftragt, die Tätigkeiten der Gemeindebehörden zu prüfen und jährlich einen Bericht darüber zu verfassen. Die GPK prüft, ob die gesetzlichen Vorschriften und die Reglemente der Gemeinde richtig angewendet und die Beschlüsse der Gemeindeversammlung vollzogen worden sind. Aufsichtsbehörde über die GPK ist der Regierungsrat.

Die GPK setzte sich im Jahr 2019 aus folgenden Personen zusammen:

- Ursula Lüscher, Präsidentin
- Stefan Haydn, Vizepräsident
- Yvette Harder, Protokoll, Austritt 30. Juni
- Miriam Locher, Protokoll ab 1. Juli
- Andreas Knörzer
- Patrick Rickenbach, Eintritt 21. Oktober

Die GPK traf sich zu vier ordentlichen Sitzungen, um die Prüfungsgeschäfte zu organisieren und um sich zu beraten. In Delegationen wurden die einzelnen Geschäfte bearbeitet und anschliessend der ganzen Kommission unterbreitet. Das Jahresgespräch wurde mit dem Geschäftsleiter der Gemeinde geführt. Ein Mitglied der GPK nahm an der Feuerwehrahauptübung teil.

2.1.2 Formale Prüfungen

2.1.2.1 Überzeiten- und Ferienregelung

2.1.2.1.1 Ausgangslage

Eine Anfrage aus der Bevölkerung zu Überzeiten- und Ferienregelungen im Tagesheim hat zu dieser Prüfung geführt. Die GPK hat entschieden, eine Untersuchung zur Regelung für alle Gemeindeangestellten durchzuführen. Die Prüfungsdelegierten sichteten das Personalreglement und die Verordnung zum Personalreglement sowie diverse Dokumente, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wurden. So zum Beispiel das Konzeptpapier «Ferienbezug» und anonymisierte Listen zu verschiedenen Daten wie zum Beispiel zu Gleitzeitbezügen. Zur Auswertung der Daten legten die GPK Delegierten verschiedene Prüfungskriterien fest. Im Anschluss an die Datenauswertung fand ein Telefongespräch mit der Personalchefin statt.

2.1.2.1.2 Prüfbericht

Per Ende 2017 wiesen lediglich fünf von 120 Mitarbeitenden einen Feriensaldo von über fünf Tagen auf. Diese wurden, gemäss der Personalchefin, mit den Mitarbeitenden abgesprochen. Zehn Mitarbeitende wiesen einen Gleitzeitsaldo von rund 60 Stunden auf. Zwei Mitarbeitende des Tagesheims wiesen einen Saldo von deutlich über 60 Stunden auf. Es gibt wenige Saldi mit angeordneter Überzeit. Diese können aufgrund spezieller Personalsituationen erklärt werden. Es gab sechs Zeitsaldi-Kappungen im Jahr 2017. Alle Kappungen erfolgten nach Gesprächen mit den Mitarbeitenden. Eine der Kappungen betraf eine Tagesheim-Mitarbeiterin.

Gemäss Aussage der Personalverantwortlichen sind im Tagesheim Probleme entstanden, weil ein Teil der Mitarbeitenden aus dem privaten Tagi-Bereich kommt. Dort bestehe eine grössere Flexibilität bezüglich der Gestaltung des Tagesablaufes, als das im Tagi Münchenstein der Fall ist. Das Personalreglement der Gemeinde Münchenstein verlangt, dass eine Mittagspause zu beziehen ist. Die reguläre Mittagspause der Mitarbeiterinnen muss also vor oder nach dem Mittagessen mit den Kindern gemacht werden. Dies kann als Nachteil empfunden werden. Gemäss Aussage der Personalleitung arbeitet das Tagesheim jetzt mit einer grösseren Anzahl Springerinnen. So könne die Mittagspause gemacht werden. Die Anstellung bei der Gemeinde biete Vorteile, wie eine höhere Arbeitsplatzsicherheit und eine bessere Entlohnung als in privaten Tagesheimen.

2.1.2.1.3 Feststellungen

- Die GPK stellt die Einhaltung der reglementarischen Vorgaben fest.
- Sie erachtete es als notwendig, dass eine Lösung mit den Mitarbeitenden des Tagesheimes gesucht resp. beibehalten wird, die entweder das Beziehen der reglementarischen Mittagspause ermöglicht oder aber für eine andere pragmatisch geregelte Kompensation sorgt.

2.1.2.2 Öffentlichkeitsarbeit und Öffentlichkeitsprinzip

2.1.2.2.1 Ausgangslage

Die Prüfung erfolgte aufgrund einer Anfrage aus der Bevölkerung in Sachen Kommunikationsleitlinien bei Anfragen an die Behörde. Die Prüfung erfolgte mit der Sichtung von zahlreichen Dokumenten. Unter anderem waren dies die Resultate zur Einwohner-Zufriedenheitsanalyse vom Jahr 2015, der Entwurf zum Standortmarketing und das Konzeptpapier zur Übermittlung von Informationen an die Medien. Die GPK Delegation führte nach der Sichtung der Unterlagen ein Gespräch mit der Kommunikationsverantwortlichen und dem Geschäftsleiter.

2.1.2.2.2 Prüfbericht

Einer der Schwerpunkte der laufenden Legislaturperiode ist die Schaffung einer offenen und transparenten Kommunikation. Haupttreiber für das Legislaturziel war die strategische Gemeindeentwicklung, für deren Erreichung es das Vertrauen der Bevölkerung bedarf. Ein Schwerpunkt sind die verschiedenen Kommunikationsanlässe. Auch gibt es zielgruppenspezifische Publikationen, von denen die GPK Delegierten erst durch die Anfrage erfahren hatten.

Es gibt Vorgaben zu Strukturierung und zur Verbindlichkeit bezüglich interner Kommunikation. Direktes Reporting findet wöchentlich mit den Abteilungsleitungen statt und Vorgesetzte treffen sich einmal in der Woche mit ihren Mitarbeitenden. Mit diesem Vorgehen habe sich der Informationsfluss stark verbessert.

Die Medien werden bei Anfragen ausführlich bedient. Dies bewirkt, dass die Medien der Gemeinde Münchenstein wohlgesonnen sind.

In der Geschäftsordnung des Gemeinderates gibt es keine Regeln zum Umgang mit Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern, so auch nicht zum Reaktionsverhalten im Email-Verkehr. Den Verantwortlichen ist bewusst, dass Optimierungsbedarf besteht. Mit der neu eingeführten elektronischen Geschäftsverwaltung Axioma wird das Kontrollieren der Kommunikation möglich werden.

Im Übrigen ist das Thema Öffentlichkeitsprinzip kantonale geregelt und bedarf keiner zusätzlichen Regelung in der Gemeinde. Alles, was erlaubt ist, kann auf Anfrage kommuniziert werden.

2.1.2.2.3 Feststellungen

- Die GPK stellt fest, dass die Gemeinde ihre Kommunikationsbemühungen seit 2015 spürbar ausgeweitet hat. Sie bedient verschiedene Kommunikationskanäle zielgruppengerecht. Informationskampagnen haben mitgeholfen, die Akzeptanz der Bevölkerung für strategische Entwicklungsziele zu erreichen.
- Die GPK erkennt Transparenz bei Fragen zur Offenlegung von wichtigen Entscheidungsgrundlagen, zum Beispiel bei Verträgen, die an der Gemeindeversammlung vorgestellt werden.
- Die GPK weist darauf hin, dass Verbesserungspotential besteht bei der Beantwortung von Anfragen von Münchenerinnen und Münchenern an die Behörden.

2.1.2.3 Organisation von Primarschule und Kindergarten

2.1.2.3.1 Ausgangslage

Diese Prüfung erfolgte auf Initiative der GPK mit dem Ziel, eine Übersicht darüber zu erlangen, wie die Primarschule Münchenstein die bildungspolitischen Änderungen der letzten Jahre umgesetzt hat und wie sie auf anstehende Änderungen vorbereitet ist.

2.1.2.3.2 Prüfbericht

Die GPK kann zusammengefasst wie folgt berichten: Die Grundlagen für die Ausübung der Tätigkeit der Schulleitung und der Lehrpersonen sind im Kantonalen Bildungsgesetz und dessen Verordnungen

festgelegt. Die Primarschule ist zwar einerseits in vielen Bereichen in der Gemeinde involviert, andererseits aber wenig in die Gemeindeverwaltung eingebunden. Beispielsweise hat die Schulleitung keinen Einfluss auf den Einstellungsprozess der Angestellten des Schulsekretariats, soll jedoch die Mitarbeitergespräche mit den Sekretariatsangestellten führen. Die Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der Verwaltung sei grundsätzlich gut. Ein Highlight der Zusammenarbeit war der Einbezug der Schülerinnen und Schüler am Weihnachtsmarkt der Gemeinde.

Oberstes Organ der Primarschule ist der Schulrat. Die Schulleitung ist dem Schulrat direkt unterstellt und den Lehrpersonen vorgestellt. Die Zusammenarbeit untereinander funktioniere einwandfrei. Drei Schulleitungsmitglieder teilen sich eine Co-Leitung. Es sind rund 130 Lehrpersonen angestellt, viele davon in einem Teilzeitpensum. Die Kommunikation zwischen Schulleitung und Lehrpersonen erfolge reibungslos. Die Ressourcen der Schulleitung seien sehr knapp. Mit anstehenden Veränderungen, wie beispielsweise mit der Einführung des lohnrelevanten Mitarbeitergesprächs, werde sich das Problem verschärfen.

Die Klassenplanung erfolgt nach kantonalen Richtlinien. Die dabei angewandten Berechnungen machen die Klassenbildung in Münchenstein schwierig. In diesem Schuljahr mussten Kinder aus ihren Wohnquartieren in andere Kindergärten verschoben werden. Das hatte zur Folge, dass es überdurchschnittlich viele Rekurse aufgrund der Einteilungen gegeben hatte. Ein Rekurs wurde bis zum Regierungsrat weitergezogen. Münchenstein ist eine Gemeinde mit einem hohen Anteil an Kindern, welche eine spezieller Förderung benötigen. Zusammen mit der Schulpsychologin werden neue Modelle zur Abklärung und Förderung angedacht. Dies geschieht unter anderem auf die Vorlage zur Änderung im Bildungsgesetz «Bildungsqualität in der Volksschule stärken –Angebote der Speziellen Förderung und der Sonderschulung».

Im Vergleich zu Nachbargemeinden gibt es wenige Konfliktgespräche. Kommt es zu Konflikten, müssen sich die Beteiligten an klar definierte Instanz-Wege halten. Als kommende Herausforderungen werden das kantonale Projekt „Spielzeugfreier Kindergarten“ genannt oder die Schulhausituation in Münchenstein bei steigenden Bevölkerungszahlen. Für eine Tagesschule sei zunächst der politische Wille gefragt.

Den Prüfenden ist aufgefallen, dass die Kontaktdaten der Schulleitungsmitglieder sehr schwierig zu finden sind. Die Primarschule Münchenstein hat, als eine der letzten Gemeinden im Birstal, keine Webseite. Lehrpersonen und Eltern kommunizieren über Klassenmobiltelefone. Aus Gründen des Datenschutzes wird vom Kanton abgeraten, via WhatsApp-Gruppen zu kommunizieren. In Münchenstein existieren jedoch WhatsApp-Gruppen zwischen Lehrpersonen und Eltern. Zwischen Schülerinnen und Schülern und Lehrkräften sind sie explizit verboten.

2.1.2.3.3 Feststellungen

- Die GPK stellt fest, dass die Primarschule Münchenstein die kantonalen gesetzlichen Vorgaben umsetzt. Die Schulleitung vertritt engagiert und zukunftsgerichtet die Interessen der Schülerinnen und Schüler. Die Zusammenarbeit mit Gemeinderat und Behörden wird geschätzt und es herrscht grosses Vertrauen in den Schulrat.
- Die GPK ist der Ansicht, dass die Primarschule, besser in die Gemeinde eingebunden sein sollte, beispielsweise bei Veranstaltungen oder bei der Anstellung von Personal des Schulsekretariats.
- Eltern haben keinerlei Möglichkeit, sich über eine Website über die Münchener Kindergärten und Primarschulen zu informieren. Die GPK macht beliebt, die Primarschule sehr zeitnah beim Aufbau einer Website zu unterstützen.
- Die Kommunikation darf gemäss kantonalen Vorgaben, nicht über WhatsApp stattfinden. Es sind Alternativen zu prüfen.
- Die GPK macht beliebt, dass vorausschauend der Klassen- und Schulraumplanung Rechnung getragen wird und dass die Schulleitung dabei einbezogen wird.

2.1.3 Jahresgespräch mit dem Geschäftsleiter der Gemeinde

Die Jahresgespräche der GPK mit leitenden Personen aus der Gemeindeverwaltung dienen dazu, die Organisation und Funktion einer Abteilung sowie deren Einbettung in die Verwaltung zu erfassen. Das Jahresgespräch 2018 wurde mit dem Geschäftsleiter geführt. Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Gespräch, mit dem Schwerpunkt Personal, können wie folgt zusammengefasst werden:

Der Geschäftsleiter ist seit neun Jahren bei der Gemeinde tätig. Im Organigramm sind die ihm direkt

unterstellten Mitarbeitenden einsehbar. Die Geschäftsleitung wird aus den Abteilungsleitungen, der Personalleitung sowie der Protokollführerin des Gemeinderates gebildet. Der Vorsitz obliegt dem Geschäftsleiter. Im Vergleich zur Privatwirtschaft kann nicht von einer CEO-Position gesprochen werden, weil der Gemeinderat die Verantwortung für das strategische und für das operative Geschäft trägt. Formell gehen Anträge aus den Abteilungen über den Tisch des Geschäftsleiters, bevor sie dem Gemeinderat unterbreitet werden. Ein wichtiges Informations- und Führungsinstrument ist das wöchentliche Geschäftsleitung-Meeting. Der Geschäftsleiter ist für den Einsatz von rund 240 Mitarbeitenden verantwortlich, darunter für rund 100 nach Personalreglement öffentlich-rechtlich Angestellten. Der Austausch mit der Personalverantwortlichen findet täglich statt. In Bezug auf Personalführung gibt es klare Richtlinien und Verantwortlichkeiten. Alle Arbeitsverträge nach Personalreglement werden vom Gemeinderat unterschrieben. Dieser ist auch die kündigende Instanz. Die jährliche Fluktuation liegt bei rund 20 Personen. Weiterbildung und Förderung wird ernst genommen. Der Geschäftsleiter beurteilt die Zufriedenheit des Personals als gut. Er zeigt anhand eines Beispiels, dass bei schwierigen Personalsituationen viel unternommen wird, um die Situation zu verbessern. Dazu wird auch externe Unterstützung angefordert.

Für den Geschäftsleiter besonders interessant, sind die Aufgaben im Zusammenhang mit der Arealentwicklung, zum Beispiel das Ausarbeiten von grossen Verträgen. Mit dem Kanton und mit anderen Gemeinden wird fachlicher Austausch gepflegt.

Die GPK konnte sich von einer gut organisierten und engagierten Geschäftsleitung überzeugen. Der Geschäftsleiter pflegt eine gute Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat, den Behörden sowie den Mitarbeitenden der Verwaltung und geniesst das Vertrauen in seine Tätigkeit.

2.1.4 Teilnahme an Veranstaltungen

2.1.4.1 Feuerwehrhauptübung

Die GPK konnte sich im Rahmen der Jubiläumsaktion zum 150-jährigen Bestehen des Schweizerischen Feuerwehrverbandes vom professionellen Engagement der Feuerwehr überzeugen. Eines der Highlights war die offizielle Übergabe des neuen Pionierfahrzeuges und eine Beförderung in den Rang des Leutnants. Auch die GPK dankt der Feuerwehr Münchenstein für ihren Einsatz zur Sicherheit in der Gemeinde.

2.1.4.2 Anträge aus der Bevölkerung

Eine Aufgabe der GPK ist, Bemerkungen und Beanstandungen aus der Bevölkerung entgegenzunehmen und sie im gegebenen Fall zu prüfen und darüber der Gemeindeversammlung Bericht zu erstatten. Im Berichtsjahr wurde eine Anfrage entgegengenommen.

2.1.4.3 Schlussbemerkung

Die Mitglieder der GPK danken dem Gemeinderat, dem Geschäftsleiter und den Mitarbeitenden der Verwaltung für ihre Offenheit, die konstruktiven Gespräche sowie für das zeitgereichte Bereitstellen der Unterlagen. Die GPK beantragt die Gemeindeversammlung von ihrem Tätigkeitsbericht zustimmend Kenntnis zu nehmen.

Münchenstein, 29. Januar 2020

Ursula Lüscher, Präsidentin
Stefan Haydn, Vizepräsident
Miriam Locher
Andreas Knörzer
Patrick Rickenbach

2.2 Antrag

Antrag zu Traktandum 2

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt, vom Tätigkeitsbericht vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 Kenntnis zu nehmen.

Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum

3 Traktandum

3.1 Jahresrechnung 2019

Die vom Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitete Jahresrechnung 2019 schliesst bei einem Gesamtaufwand von CHF 60'898'726.67 und einem Gesamtertrag von CHF 59'321'828.92 mit einem Aufwandüberschuss von CHF -1'576'897.75 (Budget: Aufwandüberschuss von CHF -1'487'991.00) ab. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Aufwandüberschuss von CHF -1'576'897.75 (Vorjahr Ertragsüberschuss: CHF 1'739'852.31) dem Bilanzüberschuss zu entnehmen, der damit neu CHF 21'737'403.69 (Vorjahr: 23'314'301.44) beträgt. Das gesamte Eigenkapital hat sich per Ende 2019 auf CHF 78'661'164.19 (Vorjahr: CHF 81'040'954.06) reduziert. Bei einem Einwohnerbestand per 31. Dezember 2019 von 12'165 Personen entspricht dies einem durchschnittlichen Eigenkapital pro Einwohner von CHF 6'466.

Im Berichtsjahr 2019 wurden negative Nettoinvestitionen ins Verwaltungsvermögen in der Höhe von CHF -344'548.84 (Budget: CHF 4'819'767.00) getätigt. Die Rückzahlung des Darlehens von der Stiftung Hofmatt über CHF 1'700'000.00 (Investitionseinnahme) trägt massgeblich dazu bei, dass im Total negative Nettoinvestitionen resultieren. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die negativen Nettoinvestitionen im Umfang von CHF -344'548.84 zu genehmigen.

Zusätzlich beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, die Rechnungen 2019 der Spezialfinanzierungen mit den folgenden Ergebnissen zu genehmigen:

Die Spezialfinanzierung Wasserversorgung (7101) schliesst per Ende 2019 mit einem Aufwandüberschuss von CHF -129'736.73 ab (Budget: Aufwandüberschuss von CHF -69'416.00). In der Folge reduziert sich das Eigenkapital per 31. Dezember 2019 auf CHF 3'613'959.65.

Die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung (7201) erwirtschaftete 2019 einen Ertragsüberschuss von CHF 15'253.55 (Budget: Aufwandüberschuss von CHF -268'608.00). Damit erhöht sich das Eigenkapital per 31. Dezember 2019 auf CHF 11'150'408.03.

Die Spezialfinanzierung Abfallbeseitigung (7301) schliesst die Rechnung 2019 mit einem Aufwandüberschuss von CHF -42'419.84 ab (Budget: Aufwandüberschuss von CHF -12'869.00). Damit reduziert sich das Eigenkapital per 31. Dezember 2019 auf CHF 1'856'500.80.

3.2 Antrag

Antrag zu Traktandum 3

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Jahresrechnung 2019, umfassend die Erfolgsrechnung, die Investitionsrechnung, die Bilanz und den Anhang, mit einem Aufwandüberschuss von CHF -1'576'897.75 und negativen Nettoinvestitionen von CHF -344'548.84 zu genehmigen. Der Aufwandüberschuss der Jahresrechnung 2019 wird dem Bilanzüberschuss entnommen.
2. Zusätzlich wird der Gemeindeversammlung beantragt, die Rechnungen 2019 der Spezialfinanzierungen mit folgenden Ergebnissen zu genehmigen:

– 7101 Wasserversorgung:	Aufwandüberschuss	von	CHF	-129'736.73
– 7201 Abwasserbeseitigung:	Ertragsüberschuss	von	CHF	15'253.55
– 7301 Abfallbeseitigung:	Aufwandüberschuss	von	CHF	-42'419.84

Die Ergebnisse der Spezialfinanzierungen werden jeweils den Verpflichtungen gegenüber den Spezialfinanzierungen entnommen (Aufwandüberschuss) oder in die Verpflichtungen eingelegt (Ertragsüberschuss).

Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.

4 Traktandum

4.1 Jahresbericht 2019

Der Gemeinderat legt den Jahresbericht 2019 vor.

Der vollständige Jahresbericht 2019 kann auf der Website der Gemeinde www.muenchenstein.ch unter der Rubrik Organisation > Politik > Gemeindeversammlungen > 27. August 2020 Gemeindeversammlung heruntergeladen oder direkt bei der Verwaltung in gedruckter Form bezogen werden.

4.2 Antrag

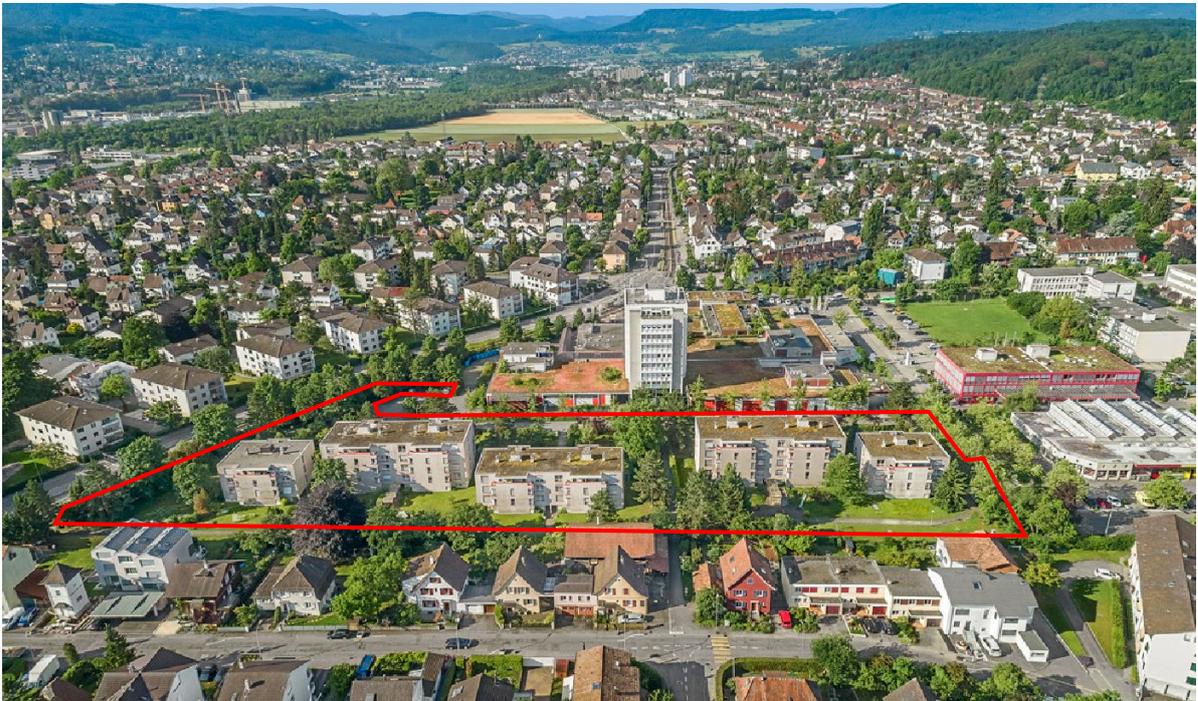
Antrag zu Traktandum 4

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, vom vorliegenden Jahresbericht für das Jahr 2019 Kenntnis zu nehmen.

Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.

5 Traktandum

5.1 Ausübung Vorkaufsrecht Helvetia Liegenschaften



5.1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Münchenstein ist Eigentümerin der Parzelle 4453 mit einer Fläche von 24'363m² im Gebiet Gartenstadt/Stöckacker. Mit Baurechtsvertrag vom 6. Mai 1983 hat die Gemeinde einen Flächenanteil von 11'722m² als selbständiges Baurecht Nr. D4886 bis ins Jahr 2080 an die Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel, abgegeben. Das Baurecht umfasst 5 Wohnliegenschaften mit insgesamt 56 Wohnungen und 60 Einstellplätzen, direkt angrenzend an das Zentrum Gartenstadt.

Die Helvetia AG hat am 17. Dezember 2019 den Verkauf dieses Baurechts der Gemeinde angezeigt. Bei jeder Handänderung eines Baurechts hat die Grundeigentümerschaft ein Vorkaufsrecht. In diesem Fall ist die Baurechtsgeberin die Gemeinde, somit hat der Gemeinderat über die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechtes, vorbehaltlich des politischen Genehmigungsverfahrens, zu entscheiden. Gemäss Art. 10 des Baurechtsvertrages (BRV) vom 6. Mai 1983 kann das Vorkaufsrecht innerhalb eines Jahres, gerechnet ab der Mitteilung des Verkaufes, ausgeübt werden.

5.1.2 Vorgeschichte

Im September 2019 wurde die Gemeinde über die Verkaufsabsichten der Helvetia AG orientiert. Ein von der Helvetia AG beauftragtes Maklerunternehmen stellte der Gemeinde die Verkaufsunterlagen zu. Diesem war zu entnehmen, dass der Verkauf in einem zweistufigen Bieterverfahren durchgeführt wird. In der ersten Stufe diente ein Information Memorandum (Grobbeschreibung der Liegenschaften, der Lage sowie der wirtschaftlichen Faktoren) für die Abgabe eines unverbindlichen Angebotes. In der zweiten Phase erhielten nur noch ausgewählte Investoren die Möglichkeit ein Angebot zu platzieren. Der Abgabetermin wurde auf den 26. September 2019 datiert, der Zuschlag – unter Vorbehalt des Vorkaufsrechtes der Gemeinde – sollte Ende November 2019 erfolgen.

Die Firma Wüest Partner AG (WPA) wurde in Folge von der Gemeinde beauftragt, eine Bewertung und Analyse des Vorkaufsrechtes – abgestützt auf das in erster Stufe abgegebene Information Memo-

randum – durchzuführen. Anfang Dezember lag die Analyse des Vorkaufsrechts vor, für die Bewertung wurden verschiedene Szenarien betrachtet. Der Gemeinderat wurde anlässlich der Sitzung vom 28. Januar 2020 ausführlich über die Situation "Beurteilung Vorkaufsrecht" informiert.

Der Gemeinderat wollte vorgängig die Frage, ob das Vorkaufsrecht zum Baurecht Nr. 4886 ausgeübt werden soll oder nicht, mit der Gemeindekommission diskutieren, damit sich der Gemeinderat unter anderem auch ein konkreteres Bild über die politische Akzeptanz dieses Erwerbs verschaffen kann. Anlässlich der Sitzung vom 9. März 2020 wurden die Mitglieder der Gemeindekommission ebenfalls ausführlich über die Situation "Beurteilung Vorkaufsrecht" informiert. Im Zentrum der Information, respektive Diskussion, standen folgende drei Hauptaspekte:

- Erhalt des attraktiven und günstigen Wohnraumes in der Gemeinde
- Strategische Bedeutung dieses Baurechts für die Quartierentwicklung "Zentrum Gartenstadt"
- Wirtschaftlichkeit

Die Chancen und Risiken wurden gründlich diskutiert, im Beschluss sprach sich die Gemeindekommission mit einer grossen Mehrheit für eine Ausübung des Vorkaufsrechts aus.

Abgestützt auf die politische Akzeptanz der Gemeindekommission erhöhte sich das Interesse des Gemeinderats, worauf das Kaufangebot vertiefter geprüft wurde. Zur Ergänzung und Bekräftigung der Analyse der Firma Wüest Partner AG wurde noch eine Zweitmeinung eingeholt. Die Firma Rapp Architekten AG wurde beauftragt, die Bauten hinsichtlich des baulichen Zustands und der künftigen Unterhaltskosten zu analysieren. Hierfür wurden auch Leistungen eines Elektroplaners und eines HLS-Planers beansprucht. Ergänzt mit einer Verkehrswertschätzung eines externen Spezialisten wurde die Basis gelegt, damit der Gemeinderat über die Vorlage an die Gemeindeversammlung final befinden kann. In der Folge beschliesst der Gemeinderat, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts an der Gemeindeversammlung zur Beurteilung vorgelegt wird.

5.1.3 Liegenschaften

5.1.3.1 Steckbrief des Baurechts 4886

Eigentümerin Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG	Adressen Jurastrasse 9 Kaspar-Pfeifferstrasse 3/5/9/11/17/21																					
Baujahr 1985	Gebäudeversicherungswert CHF 17'250'000																					
Katasternummer D4886	Parzellengrösse 11'722 m ²																					
Gebäudevolumen 31'808 m ³	Vermietbare Fläche 6'359 m ²																					
<table border="0"> <thead> <tr> <th colspan="2">Nutzung</th> <th>Mieten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.5-Zi. Wohnungen</td> <td>6</td> <td>CHF 1'169.00</td> </tr> <tr> <td>3.5-Zi. Wohnungen</td> <td>30</td> <td>CHF 1'562.00</td> </tr> <tr> <td>4.5-Zi. Wohnungen</td> <td>14</td> <td>CHF 1'685.00</td> </tr> <tr> <td>5.5-Zi. Wohnungen</td> <td>6</td> <td>CHF 1'846.00</td> </tr> <tr> <td>Bastelräume</td> <td>6</td> <td>CHF 105.00</td> </tr> <tr> <td>Einstellplätze</td> <td>60</td> <td>CHF 132.00</td> </tr> </tbody> </table>	Nutzung		Mieten	2.5-Zi. Wohnungen	6	CHF 1'169.00	3.5-Zi. Wohnungen	30	CHF 1'562.00	4.5-Zi. Wohnungen	14	CHF 1'685.00	5.5-Zi. Wohnungen	6	CHF 1'846.00	Bastelräume	6	CHF 105.00	Einstellplätze	60	CHF 132.00	Soll-Miete CHF 1.18 Mio. p.a. Ist-Miete CHF 1.09 Mio. p.a.
Nutzung		Mieten																				
2.5-Zi. Wohnungen	6	CHF 1'169.00																				
3.5-Zi. Wohnungen	30	CHF 1'562.00																				
4.5-Zi. Wohnungen	14	CHF 1'685.00																				
5.5-Zi. Wohnungen	6	CHF 1'846.00																				
Bastelräume	6	CHF 105.00																				
Einstellplätze	60	CHF 132.00																				
Baurechtsgeber Gem. Münchenstein (bis 2080)	Baurechtszins CHF 281'472 p.a.																					

5.1.3.2 Lage

Makrolage

Münchenstein partizipiert direkt am wirtschaftlichen Wachstum von Basel und profiliert sich zunehmend als attraktiver Wohnstandort im Kern der Agglomeration Basel. Auch deshalb wird ein wesentliches Bevölkerungswachstum von rund 2'000 Einwohnern bis 2030 erwartet.

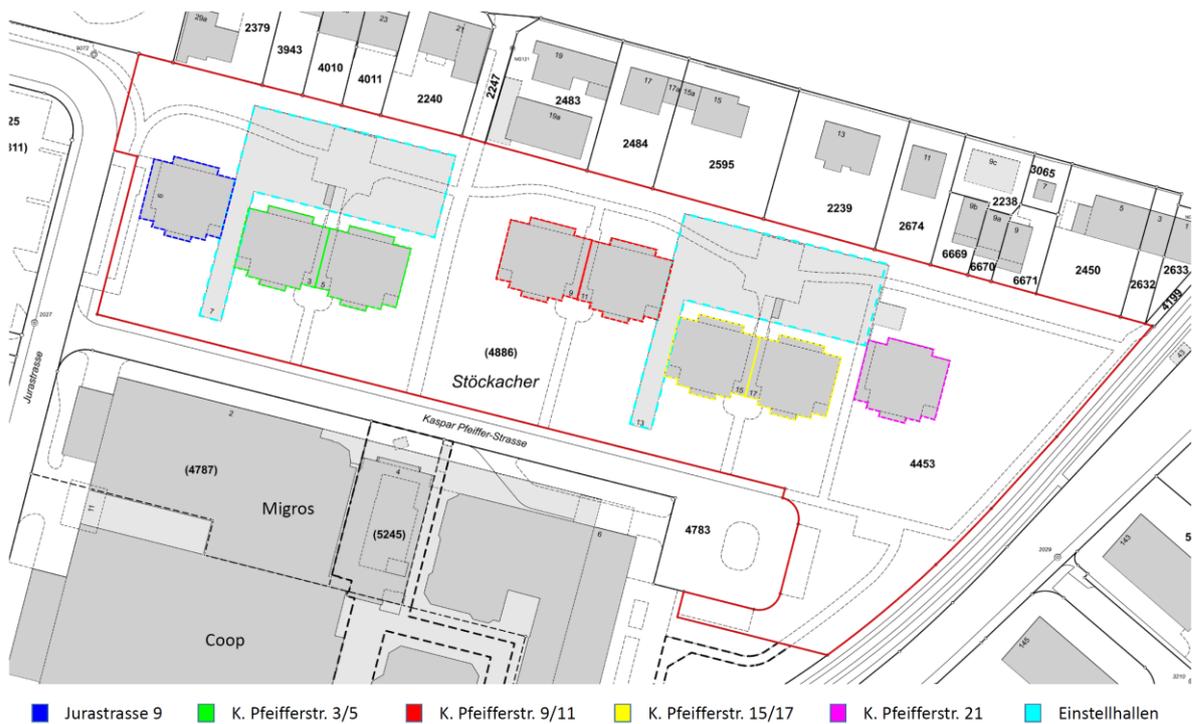
Mikrolage

Die Liegenschaften befinden sich neben dem lokalen Einkaufszentrum «Gartenstadt», dank welchem sowohl Einkaufsmöglichkeiten wie Coop und Migros als auch verschiedene Dienstleister fussläufig erreicht werden können. Weiter machen die Nähe zum Kindergarten & Primarschulhaus «Lange Heid» die Liegenschaften für Familien attraktiv.

Öffentlicher Verkehr

Wenige Meter von den Liegenschaften entfernt fährt die Tramlinie 11 alle 7 Minuten ab «Münchenstein, Gartenstadt» sowohl nördlich via Dreispitz-Areal zum Bahnhof Basel SBB (in 13 Minuten) als auch südlich nach Reinach und Aesch.

5.1.3.2.1 Situation / Bilder

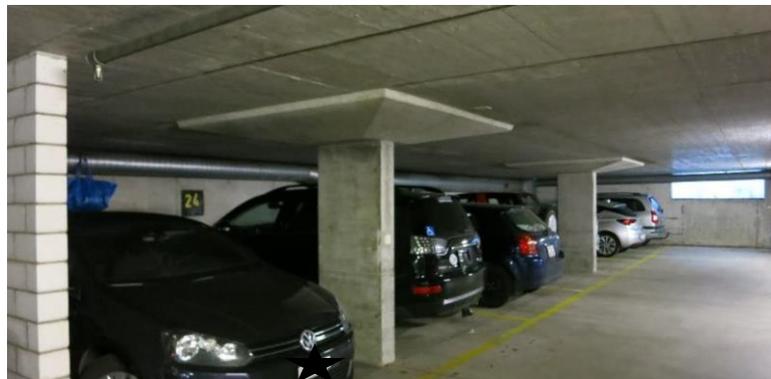


5.1.3.3 Zustandsanalyse

Wie einleitend erwähnt wurden zur Beurteilung des Angebots der Helvetia AG zwei Fachspezialisten beigezogen. Die Analyse von Wüest Partner AG stützt sich vorwiegend auf die Liegenschaftsbeschreibung, welche die Eigentümerin im Rahmen des Bieterverfahrens (Information Memorandum) erstellen liess. Jene der Firma Rapp AG hingegen stützt sich auf eine Begehung vor Ort der Fachspezialisten. Hierbei wurden die zu analysierenden Bauteile begutachtet und ausführlich dokumentiert.

Die Zustandsanalyse von Rapp AG beruht auf dem STRATUS-Tool, womit die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen eruiert, auf einer Zeitachse dargestellt und mit groben Kosten hinterlegt werden können. Die Beurteilung der Immobilien ergibt einen summierten mittleren Zustandswert von 0.79 Punkten. Der ermittelte Zustandswert stellt den Neuwert des untersuchten Gebäudes ins Verhältnis mit dem aktuellen Wert (0.79 steht in diesem Fall für einen Restwert von 79% des Neuwerts), der infolge von Alterung und Abnutzung verringert ist. Das Gutachten von Wüest Partner AG geht von zwei zukünftigen Gesamtsanierungen aus (2022/2062), welche Kosten von je CHF 8'400'000.- auslösen würden. Die Berechnung von Rapp Architekten geht von kontinuierlichen Investitionen aus. Die Instandsetzungskosten belaufen sich bis zum Jahr 2044 (25 Jahre) auf gesamt rund CHF 11.3 Mio., was einer jährlichen Belastung von durchschnittlich CHF 450'000.- entspricht. Innerhalb der einzelnen Jahre variieren die Kosten allerdings zwischen CHF 0 und CHF 2.4 Mio. Werden die Investitionen gemäss den vorliegenden Berechnungen getätigt, liegen die durchschnittlichen Kosten für die Instandhaltung (laufender Unterhalt) gemäss den Objektauswertungen für alle Wohnbauten und Tiefgaragen zusammen bei jährlich ca. CHF 207'000.- (Durchschnitt während der nächsten 25 Jahre). Die Schätzung von Wüest Partner AG liegt im Vergleich bei rund CHF 170'00.- p.a., die Differenz ist auf den fehlenden Detaillierungsgrad zurückzuführen.

5.1.3.3.1 Bilder



5.1.3.4 Immobilienbewertung

5.1.3.4.1 Methodenwahl

Die verwendeten Methoden und Systeme richten sich nach den Vorgaben des Schweizerischen-Immobilien-schätzer-Verbands (SIV).

5.1.3.4.2 Lage

Im Standort und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Münchenstein als Ort mit sehr guter Standortqualität (4.4 Punkte auf einer Skala von 1 "Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität" bis 5 "Gemeinde mit exzellenter Standortqualität").

5.1.3.4.3 Bebauung

Die Liegenschaft ist mit 8 Mehrfamilienhäusern und 2 Einstellhallen Baujahr 1985 bebaut. Die Gebäude wurden vorwiegend in Massivbauweise erstellt. Die Objekte umfassen 56 Wohneinheiten und 60 Einstellplätze. Die Fenster der Gebäude stammen noch aus dem Baujahr und sind aus Kunststoff. Die Liegenschaften befinden sich in einem guten Zustand. Es wurden bereits alle Flachdächer erneuert und im Jahr 2013 wurden die Liegenschaften Jurastr. 9 und Kaspar-Pfeifferstr. 9/11/21 mit Liften nachgerüstet. Die Grundrisse der Wohnhäuser sind dem Baujahr entsprechend geschnitten. Der Innenausbau ist in guter Qualität ausgeführt. Die Wärme wird für die ganze Überbauung durch drei Gasheizungen erzeugt und mittels Radiatoren verteilt. Aus energetischer Sicht verfügen die Gebäude noch über Potenzial im Bereich Gebäudehülle. Aufgrund der bisherigen Sanierungskonzepte ist damit zu rechnen, dass in naher Zukunft die Fassadensanierungen, wie auch Strangsanierungen (Nasszellen/Küchen) ausgeführt werden müssen.

5.1.3.4.4 Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit von solchen Liegenschaften ist zurzeit gut. Ein Verkauf liesse sich innert sechs bis neun Monaten abwickeln.

5.1.3.4.5 Berechnung des Verkehrswertes

Die Berechnung des Verkehrswertes stützt sich auf die Bewertung der Firma dp immobilien ab. Der Verkehrswert definiert sich als der unlimitierte Höchstpreis, den ein möglicher Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr und Würdigung aller Werteeinflüsse für die betreffende Immobilie oder das Grundstück zu bezahlen bereit wäre. Er entspricht definitionsgemäss dem Marktpreis, den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre.

Mit der Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes erfolgt eine Teilung der Immobilie und es werden aus einem Objekt neu zwei verschiedene Objekte geschaffen: das eigentliche «Baurecht» und das «belastete Grundstück». Der Wert der beiden kann einzeln ermittelt werden, beide Objekte weisen mehrere Werteelemente auf. Die Summe aller Werteelemente der beiden Objekte ergibt den Verkehrswert der ungeteilten Immobilie.

Verkehrswert

Verkehrswert Baurechtnehmer (Bauten)	CHF	17'936'374.00
Verkehrswert Baurechtgeber (Land)	CHF	9'688'626.00
Verkehrswert ungeteilte Liegenschaft (siehe sep. Bewertung)	CHF	27'625'000.00

5.1.3.5 Ausübung des Vorkaufsrechts

5.1.3.5.1 Formelle Rahmenbedingungen zum Vorkaufsfall

Aus dem Verkaufsprozess der Helvetia AG, respektive deren Maklerunternehmen, hat sich eine potentielle Käuferschaft ergeben. Diese hat ein Kaufangebot von CHF 20.7 Mio. platziert, worüber die Helvetia AG – wie einleitend erwähnt – Mitte Dezember orientiert hat. Will die Gemeinde vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen, hat sie sich an der vorgenannten Summe zu orientieren. Die Ausübung des Kaufrechts liegt somit in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Möchte die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben, muss ein rechtskräftiger Beschluss der Gemeindeversammlung vor Ablauf der 12-monatigen Vorkaufsfrist am 16. Dezember 2020 vorliegen.

5.1.3.5.2 Buchhalterische Rahmenbedingungen zum Vorkaufsfall

In der Finanzbuchhaltung ist nach Ausübung des Vorkaufsrechts das Baurecht 4886 als Gesamtbuchwert inklusive Land und Hochbauten zu erfassen. Der Gesamtbuchwert beinhaltet aktuell nach HRM2 den Anteil Landwert von CHF 8.04 Mio.

Gemäss Finanzhandbuch HRM2 des Kantons BL erfolgt die Bewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens in der Höhe des Verkehrswertes. Die Ermittlung des Verkehrswertes muss entweder gem. Berechnungsformel im Finanzhandbuch oder durch einen externen Experten erfolgen. Im vorliegenden Fall kann auf den Schätzwert von dp Immobilien von CHF 27.6 Mio. abgestellt werden. Die buchhalterische Wertbereinigung errechnet sich dann wie folgt:

Aktueller Landwert:	CHF	8.042 Mio.
+ Kaufpreis:	CHF	20.700 Mio.
Total:	CHF	28.742 Mio.
- Schätzwert Firma dp immobilien	CHF	-27.625 Mio.
(neuer Buchwert)	CHF	27.625 Mio.
= Wertbereinigung:	CHF	1.117 Mio.

(erfolgswirksamer Aufwand zu Lasten der Rechnung 2020)

5.1.3.5.3 Finanzierung

Der Kaufpreis von CHF 20.7 Mio. muss fremdfinanziert werden. Gemäss Auskunft des Kapitalbrokers der Gemeinde wäre diese Finanzierung z.B. über die SUVA möglich. Für ein Kapitalvolumen von CHF 20.0 bis 25.0 Mio. liegen die aktuell angebotenen Zinssätze bei 0.05 % für 2 Jahre, 0.10 % für 5 Jahre und bei 0.20 % für 8 Jahre. Angebote mit Negativzinsen sind bei dieser Kapitalhöhe und einer mittleren Laufzeit von ca. 5 Jahren nicht zu erwarten.

Durch die Aufnahme des entsprechenden Fremdkapitals wird die Verschuldung der Gemeinde von aktuell rund CHF 50 Mio. auf rund CHF 70 Mio. anwachsen.

5.1.4 Beurteilung

5.1.4.1 Erhalt des attraktiven und günstigen Wohnraumes in der Gemeinde

Die IST-Mieten der 56 Wohnungen des Baurechts 4886 liegen gemäss Beurteilung von Wüest Partner knapp 14 % unter dem Marktniveau – es handelt sich bei den 56 Wohnungen um günstigen Wohnraum, der in Münchenstein wenig vorhanden ist. Der höhere Kaufpreis, den die potentielle Käuferschaft zu bezahlen bereit ist, die gute Lage der Liegenschaften und die Entwicklungsperspektiven legen die Schlussfolgerung nahe, dass die zukünftige Käuferschaft bei einer Neuerstellung nach QP oder bei der Gesamtanierung dieser Liegenschaften ein deutlich höheres Preissegment an Mietpreisen anstreben wird. Der Verlust von 56 günstigen Wohnungen in Münchenstein würde wohl einen politischen Nachklang haben.

Auf kommunalpolitischer Ebene wurden im Hinblick auf die gemeindeeigene Arealentwicklung verschiedentlich Erwartungen in Bezug auf die Erstellung und den Betrieb von bezahlbarem Wohnraum

durch die Gemeinde geäussert. Mit dem Erwerb des Baurechts 4886 könnte die Gemeinde ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum erhalten, das zusehends seltener wird.

Längerfristig beurteilt würde sich die Lage der Liegenschaften dieses Baurechts hervorragend eignen, um bei Bedarf ein zusätzliches Angebot an Wohnen im Alter mit Betreuungsdienstleistungen schaffen zu können.

5.1.4.2 Strategische Bedeutung dieses Baurechts für die Quartierentwicklung "Zentrum Gartenstadt"

Nebst den Überlegungen zum attraktiven und günstigen Wohnraum sind es auch die raumplanerischen Gedankengänge, welche beim Entscheid betreffend Ausübung des Vorkaufsrechts berücksichtigt werden sollen. Eine besondere Herausforderung für die planerische Entwicklung des Zentrums Gartenstadt stellen die bestehenden Eigentumsverhältnisse dar. Das aus dem Studienauftrag hervorgehende städtebauliche Konzept stellt durch die weitgehende Berücksichtigung der Parzellengrenzen sicher, dass die Unabhängigkeit der Grundstückseigentümerschaften sowie der Baurechtsnehmerschaften weitestgehend gewährleistet werden können. Mit dem Erwerb des Baurechts 4886 würde der Anteil der Gemeinde am Areal im Quartierplanperimeter von bisher 8.62 % auf 34.84 % erhöht werden. Mit diesem Flächenanteil kommt der laufenden Quartierplanung Stöckacker eine zentrale Bedeutung für die Machbarkeit zu.

5.1.4.3 Wirtschaftlichkeit

Der jährliche Soll-Mietertrag der Helvetia AG beläuft sich auf rund CHF 1.18 Mio., was einer Bruttoendite – zum errechneten Buchwert (27.625 Mio.) – von rund 4.3 % entspricht. Mit dem Erwerb des Baurechts 4886 kann die Gemeinde, nach Abzug der Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie der Ertragsminderung durch den Wohnungsleerstand, eine Nettoendite von rund 3.4 % erwirtschaften. In den Betriebskosten sind auch die externen Liegenschaftsverwaltungskosten enthalten

In den Jahren um 1980 hat die Gemeinde mehrere grosse Baurechte abgegeben, welche alle in den Jahren um 2080 auslaufen. Da die Gemeinde zu diesem Zeitpunkt den IST-Wert dieser Liegenschaften den Baurechtsnehmern vergüten muss, wird sie per 2080 vor grosse finanzielle Herausforderungen gestellt. Ein vorzeitiger Rückkauf dieses grossen Baurechts stellt durch die zeitliche Staffelung auch einen Beitrag an die wirtschaftliche Risikominimierung dar.

5.1.5 Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt aus folgenden Gründen, vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen: Durch diese Massnahme kann in Münchenstein günstiger Wohnraum an optimaler Lage geschaffen werden, was von den Einwohnerinnen und Einwohnern immer stärker gefordert wird. Zudem werden die derzeitigen Mietparteien vor einer Kündigung geschützt. Da sich die Liegenschaft nach dem Erwerb durch die Gemeinde im Finanzvermögen befinden wird, muss sie nicht abgeschrieben werden und behält ihren Verkehrswert. Auch im Hinblick auf die derzeit laufenden Verhandlungen zur Quartierplanung Stöckacker wird sich der Rückkauf des Baurechts als positiv erweisen, da sich die Gemeinde dadurch besser positionieren kann.

Der Gemeinderat beantragt dem vorliegenden Projekt „Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde betreffend Baurecht 4886 (Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft AG), Jurastrasse / Kaspar-Pfeifferstrasse“ zuzustimmen.

5.1.6 Antrag

Antrag

Der Gemeinderat wird ermächtigt, das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde als Baurechtsgeberin betreffend selbständiges Baurecht Nr. D4886 (Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft AG), "Jurastrasse / Kaspar-Pfeifferstrasse" zum Preis von CHF 20.7 Mio., auszuüben.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Die nachfolgenden und weiteren Dokumentationen können auf der Bauverwaltung während der Schalterstunden eingesehen oder auf der Website der Gemeinde Münchenstein www.muenchenstein.ch unter der Rubrik Organisation > Politik > Gemeindeversammlungen > 27. August 2020 Gemeindeversammlung heruntergeladen werden.

- Bericht Rapp Architekten AG; Zustandsanalyse Mehrfamilienhäuser Jurastrasse / Kaspar-Pfeifferstrasse
- Immobilienbewertung dp Immobilien, BR-D4886

6 Traktandum

6.1 Mutation Bau- und Strassenlinien Parzelle 2122



6.1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 2122 wurde im Jahr 2017 von der Gemeinde an einen privaten Investor veräussert. Bereits beim Verkauf waren die geltenden Baulinien aus dem Jahre 1937 (Baulinienplan "Im Berg") resp. 1991 (Bau- und Strassenlinienplan "Steinweg") ein Thema, denn diese entsprachen unter anderem aufgrund der Grenzberichtigung des Steingrubenwegs im Jahre 2017 nicht mehr der heutigen Strassenführung. Dadurch wird eine sinnvolle und ressourcenschonende Bebauung der Parzelle verhindert. Einen weiteren erschwerenden Faktor bildet die steile Hanglage. Daher war bereits beim Verkauf der Parzelle klar, dass ein sinnvolles Bauprojekt der zeitnahen Mutation der Bau- und Strassenlinien bedarf.

Die Gemeinde Münchenstein arbeitet zurzeit an der Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinien über das gesamte Gemeindegebiet. Aktuell befindet sich Los 1 in der kantonalen Vorprüfung und Los 2 wird inhaltlich bearbeitet. Die vorliegende Planung würde erst im Los 3 behandelt werden, welches noch nicht in Bearbeitung ist. Das in diesem Rahmen erarbeitete Konzept betreffend Abständen zu Strassen, Wegen, Wäldern etc. ist auch für diese Mutation massgebend. Weil für die Parzelle Nr. 2122 jedoch ein konkretes Bauprojekt besteht, wird die Mutation der Gesamtrevision vorgezogen.

Ziel der Mutation ist es, die Bau- und Strassenlinien auf der Parzelle Nr. 2122 den heutigen Gegebenheiten anzupassen und so eine sinnvolle Bebauung der Parzelle zu ermöglichen. Neben der Festsetzung der Bau- und Strassenlinien wird die frühere Strassenfläche der angrenzenden Wohnzone W1a zugeteilt. Ebenfalls wird der Spickel (Landwirtschaftszone und Zone für öffentliche Werke und Anlagen), welcher mit der Grenzmutation von 2017 auf der Parzelle Nr. 2122 entstanden ist, der angrenzenden Wohnzone W1a zugeteilt. Beides sind Pendenzen aus der Gesamtrevision von 2017 und werden mit der vorliegenden Mutation nachträglich bereinigt. Somit stellt die Parzelle Nr. 2122 den logischen Abschluss der Wohnzone bzw. Bauzone dar.

6.1.2 Planungsdokumente

Die vorliegende Planung besteht aus folgenden verbindlichen Dokumenten:

- Baulinienplan "Im Berg", Bau- und Strassenlinienplan "Steinweg", Mutation Parzelle Nr. 2122, Masstab 1:500

Eine detaillierte Erläuterung der Planungsinhalte sowie eine Dokumentation der einzelnen Planungsschritte finden sich im Planungsbericht. Der Planungsbericht ist nicht rechtsverbindlich, liegt jedoch zum besseren Verständnis den Beschlussdokumenten bei.

Die Planungsdokumente sowie der Planungsbericht können im Internet unter <http://www.muenchenstein.ch> unter der Rubrik Organisation > Politik > Gemeindeversammlungen > 27. August 2020 Gemeindeversammlung heruntergeladen und auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

6.1.3 Bestimmungen des Mutationsplanes

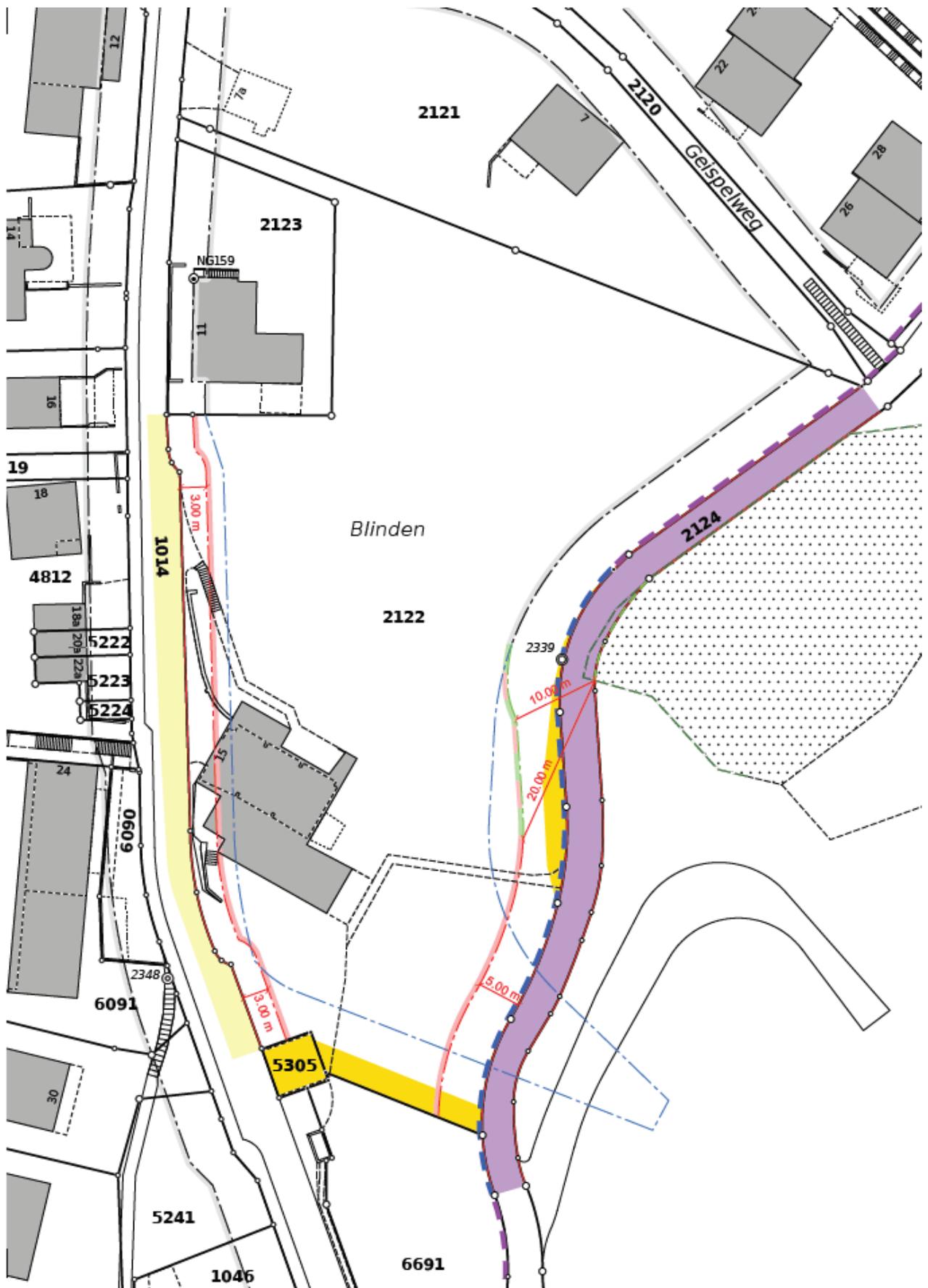


Abbildung 1: Mutation Parzelle Nr. 2122

6.1.4 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf zur Mutation Parzelle Nr. 2122 wurde den kantonalen Fachstellen des Kantons Basel-Landschaft zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen wurden in einem Bericht zusammengefasst und dem Gemeinderat am 17. April 2020 zugestellt. Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

6.1.5 Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkung durch die Bevölkerung wurde vom 5. März 2020 bis zum 28. März 2020 durchgeführt. Die Einladung erfolgte ordnungsgemäss im Wochenblatt sowie im kantonalen Amtsblatt Nr. 10 vom 5. März 2020.

Während der Mitwirkungsfrist ist eine Eingabe eingegangen. Die zugrundeliegende Planung wird dabei unterstützt. Es ging lediglich um die Zusicherung derselben Abstände in der Gesamtrevision. Dies kann seitens des Gemeinderates unterstützt werden, da die vorliegende Planung mit den Zielsetzungen der Gesamtrevision aufeinander abgestimmt wurde. Die vorliegende Planung wird lediglich der Gesamtrevision vorgezogen. Details sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

6.1.6 Massnahmen und Kosten im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde

Die Kosten für die Mutation des Bau- und Strassenlinienplanes Parzelle Nr. 2122 wurden vollständig von der Gemeinde getragen, da die Mutation bei der Veräusserung der Parzelle in Aussicht gestellt wurde. Die Gemeinde unterstützt die bestmögliche Entwicklung von Bauarealen und sorgt somit für einen guten Umgang mit der Ressource Boden.

6.1.7 Antrag

Antrag

Der Mutation Bau- und Strassenlinienplan "Steinweg Parzelle Nr. 2122" zum Baulinienplan "Im Berg" und Bau- und Strassenlinienplan "Steinweg" im Massstab 1:500 wird zugestimmt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

7 Traktandum

7.1 Verschiedenes

7.1.1 Mündliche Berichterstattung: Zwischenbericht über die Bearbeitung des Antrages nach § 68 GemG i. S. IG Sport- und Freizeitanlagen und IG Spielplätze

7.1.2 Mündliche Information: Umsetzung Reglement FEB (Betreuungsgutscheine)

7.1.3 Verabschiedungen

Münchenstein, 12. Juni 2020

Für den Gemeinderat

Die Präsidentin: Der Geschäftsleiter:

Jeanne Locher Stefan Friedli

ANHANG: Protokoll Gemeindeversammlung 16. Dezember 2019

Protokoll der Gemeindeversammlung

4. Sitzung vom 16. Dezember 2019 im Kuspo Bruckfeld

<u>Anwesend vom Gemeinderat:</u>	Daniel Altermatt, Heidi Frei, Lukas Lauper, Jeanne Locher, Giorgio Lüthi, David Meier, René Nusch Stefan Friedli, Geschäftsleiter Gemeindeverwaltung Alain Maier, Stv. Leiter Finanzen
<u>Entschuldigt:</u>	Gemeindekommission: Ursula Lüscher Antonio Madeira
<u>Vorsitz:</u>	Giorgio Lüthi, Gemeindepräsident
<u>Rednerliste:</u>	Jeanne Locher, Vizepräsidentin
<u>Protokoll:</u>	Eva Somalvico
<u>Stimmzähler:</u>	Felix Brodbeck, Eveline Reich, Arnold Amacher, Paul Löliger, Michael Gerber, Peter Tanner, Peter Tobler, Hansueli Rolli
<u>Dauer der Sitzung:</u>	19.30 Uhr bis 23.00 Uhr

Traktanden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2019
 2. Aufgaben- und Finanzplan 2020 bis 2024 des Allgemeinen Haushalts und der Spezialfinanzierungen
 3. Budget 2020
 4. Quartierplanung Spenglerpark
 5. Verschiedenes
 - Mündliche Information: Beantwortung der Anfrage von Ursula Lüscher, SP Münchenstein, gemäss § 69 Gemeindegesetz i. S. Vorgehen bezüglich der Vereine im Zusammenhang mit der Renovation der Turnhalle im Lärchen Schulhaus und nach Abbau der Turnhalle im Areal Pavillon Loog
-

Gemeindepräsident G. Lüthi begrüsst rund 270 Einwohnerinnen und Einwohner zur Gemeindeversammlung. Die Medien sind vertreten durch Herrn Jan Amsler (BaZ), Boris Burkhard (bz und Wochenblatt Birseck) und Patrick Künzle (Regionaljournal). Gemeindepräsident G. Lüthi weist darauf hin, dass Herr Patrick Künzle Aufnahmen für das Regionaljournal machen wird, die im Radio präsentiert werden und fordert die Anwesenden auf, durch Handerheben zu bestätigen, dass sie mit diesem Vorgehen einverstanden sind. Diesem Vorgehen wird mit grossem Mehr zugestimmt und somit darf Herr P. Künzle Aufnahmen machen.

Weiter weist G. Lüthi darauf hin, dass Nichtstimmberichtigte im abgetrennten Bereich im Saal Platz nehmen müssen und gibt die Entschuldigungen bekannt. Als Stimmzähler werden Felix Brodbeck, Eveline Reich, Arnold Amacher, Paul Löliger, Michael Gerber, Peter Tanner, Peter Tobler und Hansueli Rolli bestimmt.

Die Einladungen wurden ordnungsgemäss nach § 55 des Gemeindegesetzes 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 30. Oktober 2019

://: Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2019 wird einstimmig genehmigt.

Gemeindepräsident G. Lüthi: erkundigt sich, ob es einen Wunsch zur Änderung der Reihenfolge der Traktanden gibt, was nicht der Fall ist.

://: Die Traktandenliste wird genehmigt.

Traktandum 2

Aufgaben- und Finanzplan 2020 bis 2024 des Allgemeinen Haushalts und der Spezialfinanzierungen

Gemeinderat D. Meier erläutert den Aufgaben- und Finanzplan 2020 bis 2024 des Allgemeinen Haushalts und der Spezialfinanzierungen mittels PowerPoint-Präsentation. Er macht darauf aufmerksam, dass, obwohl der Aufgaben- und Finanzplan rein zur Kenntnisnahme dient, es sehr wichtig zu wissen ist, was der Gemeinderat für Ideen und Absichten hinter seinen Strategien verfolgt. Der Aufgaben- und Finanzplan besteht aus zwei Teilen, nämlich dem Aufgabenplan und dem Finanzplan. Gemeinderat D. Meier weist darauf hin, dass er vor den Finanzen noch etwas zu den Hintergründen, der Aufgabenstellung und auch zu der Strategie des Gemeinderates erwähnen möchte, damit auch die Beweggründe bekannt sind, die den Gemeinderat dazu bewogen haben, die heutige Strategie zu fahren.

Die Hintergründe zur Wachstumsstrategie sind die folgenden:

- Bevölkerungswachstum in der Schweiz in den letzten 20 Jahren. Das Bevölkerungswachstum beträgt 20 %, was erheblich ist. Zurzeit zählt die Schweiz ca. 8,6 Mio Einwohner.
- Anstieg der Beschäftigungszahlen in Münchenstein: In den letzten 10 Jahren gab es einen Anstieg an Beschäftigten in Münchenstein um 10 %. Dabei handelt es sich um einen Anstieg von 11'000 auf mehr als 12'000 Beschäftigte, was eine eindruckliche Zahl ist.
- Leerwohnungsbestand (10 bis 20 Wohnungen im Jahr 2008) in Münchenstein im Vergleich zu Pratteln. In Relation zum Bevölkerungswachstum und dem Anstieg der Beschäftigten in Münchenstein ergibt sich hier eine klare Aussage. Die Beschäftigten können nicht alle in Münchenstein wohnen, weil der Leerwohnungsbestand so klein ist. Es wäre jedoch aus verschiedenen Gründen zu begrüssen, dass diese Beschäftigten in Münchenstein wohnen könnten, sei es aus ökologischen Gründen (kurzer Arbeitsweg), höhere Lebensqualität etc. Pratteln ist vielleicht nicht der beste Vergleich zu Münchenstein, jedoch kann man dort feststellen, dass der Leerwohnungsbestand über grössere Perioden um ein zig-faches grösser ist.

Somit kann man feststellen, dass man in Münchenstein mit der oben erwähnten Entwicklung nicht weiter mitgegangen ist. Deshalb verfolgt der Gemeinderat eine Strategie, in der man dem Wachstum Rechnung trägt unter dem Motto "Agieren statt Reagieren". Mit dieser Strategie wird das Ziel verfolgt, Münchenstein als einen attraktiven, dynamischen Wohn- und Arbeitsort zu festigen und zukunftsorientiert zu planen. Dabei spielt die Arealentwicklung eine ganz wichtige Rolle. Um dies zu veranschaulichen, zeigt Gemeinderat D. Meier eine Folie mit den Arealen Dychrain Ost+West, Bruckfeld, Seyis, van Baerle, Bahnhofstrasse, Obere Loog, Zentrum Gartenstadt und Spenglerpark. Im Speziellen geht Gemeinderat D. Meier als Beispiel auf die Bahnhofsparzelle ein. Diese Parzelle war über Jahre keine Augenweide und muss deshalb unbedingt weiterentwickelt werden, sonst macht man etwas falsch. Weiter zeigt Gemeinderat D. Meier die Parzelle im Bruckfeld mit der grossen Grünfläche. Bei solchen Parzellen hat die Gemeinde die Möglichkeit, diese so zu nutzen, dass daraus ein finanzieller Ertrag entsteht. Aus der Analyse dieser verschiedenen Areale ist die Wachstumsstrategie entstanden.

Weiter weist Gemeinderat D. Meier darauf hin, dass aus dieser Strategie auch schon positive Resultate hervorgegangen sind. Das Wohnungsangebot ist kontinuierlich angestiegen bis ins Jahr 2017. Diese Wohnungen wurden sofort genutzt, was zur Folge hatte, dass der Leerbestand geblieben ist. Ab dem Jahr 2017 hat dieser Trend geändert und der Leerwohnungsbestand nimmt langsam zu. Somit spricht man nicht mehr von Wohnungsnot, sondern neu von Wohnungsmangel, was schon wesentlich besser ist, als die Wohnungsnot. Wenn es so weitergeht, wird man in nächster Zukunft für die Bürgerinnen und Bürger eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt feststellen können, was auch dieser Strategie zu verdanken ist.

Als nächsten Punkt erwähnt Gemeinderat D. Meier die durchschnittlichen Mietpreise für Wohnungen im Bezirk Arlesheim. Es wird immer wieder von bezahlbarem Wohnraum gesprochen, was auch einem Wunsch und den Forderungen an die Politik entspricht. Dieser Wunsch ist auch nachvollziehbar. Wenn man nun die Zahlen (des Statistischen Amtes Baselland) im Bezirk Arlesheim vergleicht, dann kann man feststellen, dass Münchenstein über die zweitiefsten Mietpreise von Wohnungen verfügt und zwar über alle Kategorien von Wohnungen, d. h. von Zwei- bis Fünzimmerwohnungen, was sehr erfreulich ist.

Nach diesem Exkurs kommt Gemeinderat D. Meier auf das Aufgabengebiet und die Strategie des Gemeinderates zurück, welche die Basis für den Aufgaben- und Finanzplan bilden. Aus diesen Arealentwicklungen entsteht eine Kaskade von Ableitungen von Aufgaben. Sobald die Zahl der Einwohner von Münchenstein zunimmt, muss sichergestellt werden, dass Schulraum zur Verfügung gestellt wird, dass die Infrastruktur stimmt usw. Am Schluss müssen diese Aufgaben dann noch finanziert werden. Deshalb kommt Gemeinderat D. Meier nun auf den finanziellen Hintergrund dieser Aufgaben zu sprechen, die man sich in Münchenstein zum Vorsatz genommen hat.

Die wichtigsten Eckwerte des Aufgaben- und Finanzplans für die nächsten 5 Jahre, d. h. von 2020-2024, sind Investitionen von CHF 29.8 Mio., (ca. CHF 6 Mio. pro Jahr), der Steuerfuss von 59 %, ein Eigenkapitalanstieg von CHF 94.1 Mio. und eine maximale Verschuldung von CHF 52.5 Mio., was ein Peak ist, d. h. am Ende der Periode sollte die max. Verschuldung bei CHF 51 Mio. liegen.

Weiter erwähnt Gemeinderat D. Meier die Ergebnisübersicht über die 5 Jahre. Der Aufwandüberschuss beträgt CHF 1.677 Mio. Auf der Zeitachse vorwärts kommt man zu einer roten Null, dann zu einer schwarzen Null und erst dann kann man langsam von einem Ertragsüberschuss sprechen. 2024 gibt es Sondereffekte, also knapp CHF 24 Mio., was das Resultat etwas verzerrt, da darin die Aufwertungen auf gemeindeeigenen Gebiet beinhaltet sind, die zu diesem massiven Anstieg führen. Natürlich ist dies erfreulich und verbessert das Ergebnis im Schnitt erheblich pro Jahr.

Das betriebliche Ergebnis kann man sich so vorstellen, dass sich die Gemeinde im Wesentlichen durch Steuereinnahmen finanziert, mit welchen viele Ausgaben beglichen werden. Idealerweise sollten die Ein- und Ausgaben einigermaßen im Lot sein, was bei diesem betrieblichen Ergebnis nicht der Fall ist. Vor allem besteht im Jahr 2020 ein betriebliches Ergebnis mit einem Minus von CHF 5 Mio., was absolut unerfreulich ist und über mehrere Jahre nicht weitergeführt werden darf. Umso wichtiger ist es hier zu erwähnen, dass es sich bis zum Jahr 2024 stark verändert. Die Zahl wird kontinuierlich kleiner. Sie muss nicht Null sein oder im positiven Bereich liegen, darf aber nicht weiter so stark im negativen Bereich liegen wie 2020. Ein wichtiger und zentraler Punkt ist zu wissen, dass es in Münchenstein nicht nur Steuereinnahmen gibt, sondern auch ein zusätzliches Ergebnis aus Finanzierungen, was auch schon bei der Arealentwicklung erwähnt wurde. Münchenstein erwirtschaftet einen Gewinn durch die Bewirtschaftung von eigenem Land. Das Ergebnis aus Finanzierungen besteht deshalb im Wesentlichen aus Baurechtszinsen. Diese entstehen dadurch, dass die Gemeinde das eigene Land nicht verkauft, sondern in Wert setzt. Dies kann dem betrieblichen Ergebnis gegenübergestellt werden, was sich gegenseitig positiv aufhebt und in der Summe ein Ertrag entsteht. Um dies zu erreichen, braucht es etwas Disziplin, wenn es aber so weiterverfolgt wird, kann man von einem gesunden Finanzhaushalt in Münchenstein sprechen. Möglicherweise wird dies 2024 noch nicht ganz erreicht sein, sondern erst 2025 oder 2026, was aber nicht das Wichtigste ist. Wichtig ist, dass dieses Ziel weiterverfolgt und erreicht wird. Gemeinderat D. Meier ist überzeugt, dass dies erreicht werden kann und die Gemeinde auf einem gesunden finanziellen Fundament stehen wird.

Das Investitionsprogramm für die 5 Jahre umfasst etwa CHF 30 Mio. Im Einzelnen setzt es sich aus Investitionen in die eigene Verwaltung mit CHF 8.5 Mio., aus Bildung mit CHF 4.1 Mio., aus Kultur, Sport, Freizeit und Kirche mit CHF 4.5 Mio., aus Verkehr mit CHF 6.7 Mio., aus Umweltschutz & Raumordnung mit CHF 3.9 Mio. und Übrigem, inkl. Finanzvermögen mit CHF 2.1 Mio., zusammen.

Bei der Verwaltung geht es im Wesentlichen um den Neubau der Gemeindeverwaltung. Bei der Bildung geht es um den Neubau eines Kindergartens in der Neuen Welt. Bei Sport und Freizeit geht es um die Sanierung von Sportplätzen und Erneuerungen von Spielplätzen usw. Gemeinderat D. Meier betont, dass es sich hier um ein gutes Beispiel handelt, wie der Austausch zwischen der Bevölkerung und der Politik funktioniert, da zurzeit ein reger Austausch zwischen den Vereinen und der Politik besteht, um gemeinsam eine zukunftsorientierte Lösung zu finden und zu erarbeiten. Beim Verkehr geht es um wesentliche Projekte bezüglich der Verbesserung der Infrastruktur, wie z. B. Strassensanierungen (Lehenrain, Bottmingerstrasse), Beleuchtung- und Fahrzeuersatz sowie die im Oktober 2019 beschlossene Passerelle Dreispitz zu den Merian Gärten. Beim Umweltschutz handelt es sich vor allem um Investitionen bei Spezialfinanzierungen (neues Pumpwerk Brügglinger Ebene) und bei

der Raumordnung geht es vor allem um Studienaufträge für Planungen, die vergeben werden müssen. Bei den Übrigen (Investitionen) inkl. Finanzvermögen handelt es sich um Sanierungen von Wohnliegenschaften (z. B. die Sanierung der "Alti Gmeini" im Dorf) sowie die PVA-Anlage im Werkhof.

Der gesamte Finanzbedarf der Planperiode 2020-2024 beläuft sich auf CHF 70.8 Mio. Davon entfallen CHF 29.8 Mio. auf die Nettoinvestitionen und CHF 41.0 Mio. auf auslaufende Darlehen, die refinanziert werden müssen.

Weiter erläutert Gemeinderat D. Meier die Finanzierung des gesamten Finanzbedarfs 2020-2024. Einerseits gibt es die Selbstfinanzierung von CHF 15.0 Mio., dann den Liquiditätsabbau von CHF 0.4 Mio. sowie Landverkäufe von CHF 1.9 Mio. Weiter gibt es Einnahmen aus den Infrastrukturverträgen (Mehrwertabgaben netto) von CHF 8.5 Mio., wobei sich Münchenstein ganz besonders einsetzt, dass von den Investoren auch Abgaben kommen, die in der Gemeinde eingesetzt werden können. Dieser substantielle Betrag kann sehr gut eingesetzt werden. Als letzten Punkt gibt es noch die Kapitalaufnahmen von CHF 45.0 Mio., die der Ersatz sind für die auslaufenden Kredite.

Die wichtigsten Finanzkennzahlen sind die Selbstfinanzierung mit CHF 15.0 Mio. Wenn man diese Zahl in Prozent ausdrückt, dann sind es im Schnitt 54,2 % pro Jahr. Als Richtgrösse nimmt man normalerweise im Schnitt 80 % pro Jahr. Bei dieser Zahl wird jedes Jahr erwähnt, dass hier ein höheres Niveau erreicht werden muss. Wenn aber die Ziele, die vorher bei den Ergebnissen angestrebt wurden, erreicht werden, dann sollten die 80 % pro Jahr ebenfalls erreicht werden. Der Zinsbelastungsanteil ist im Minus mit einem Schnitt von -0.1 %. Dies ist auf die aktuelle, sehr spezielle, Situation mit den Negativzinsen zurückzuführen. Wenn die Gemeinde Geld aufnimmt, bekommt sie auch noch Geld dafür.

Als nächsten Punkt greift Gemeinderat D. Meier die Immobilien auf, die immer wieder in der Bevölkerung ein Diskussionsthema sind. In den ganzen 5 Jahren wird eine Immobilie mit einem Buchwert von CHF 1.3 Mio. veräussert zu einem Erlös von CHF 1.9 Mio. mit einer Fläche von 1'655 m². Wenn man diese Fläche ins Verhältnis mit der Gesamtfläche Finanzvermögen stellt, dann bedeutet das in den nächsten 5 Jahren 0,9 % (Gesamtfläche Finanzvermögen: 187'300 m² per Ende 2019).

Die Schuldenentwicklung nimmt nicht gross zu und bewegt sich in einem vertretbaren Rahmen. Gemäss Gemeinderat D. Meier hat sich hier der Gemeinderat eine Grenze gesetzt, die sich auch auf die nächsten 5 Jahre auswirkt und deshalb auf der Darstellung der Schuldentwicklung relativ flach ausfällt.

Weiter kommt Gemeinderat D. Meier auf die Entwicklung des Eigenkapitals zu sprechen, wo ein klarer Anstieg festzustellen ist. Diese positive Entwicklung ist auf die Arealaufwertungen zurückzuführen. Diese entstehen jedoch nicht plötzlich, sondern es handelt sich um geplante Aktionen, bei denen sich der Gemeinderat genau überlegt, welche Areale weiterentwickelt und in Zonenpläne oder Quartierpläne aufgenommen werden sollen. Erst durch diese Handlungen erfahren die Areale eine Aufwertung. Als Resultat wird ab heute mit einer Zunahme des Eigenkapitals von CHF 13.1 Mio. gerechnet, so dass per Ende 2024 ein Eigenkapital von CHF 94.1 Mio. erwartet wird, was einen beträchtlichen Betrag darstellt.

Anschliessend fasst Gemeinderat D. Meier nochmals die vorher erwähnten und erläuterten Schlüsselgrössen zusammen.

Gemeinderat D. Meier erkundigt sich bei Gemeindepräsident G. Lüthi, ob er mit den Spezialfinanzierungen weiterfahren kann, was dieser bestätigt.

Als Einleitung zu diesem Thema erläutert Gemeinderat D. Meier, dass Ausgaben einerseits durch Steuereinnahmen und andererseits durch Gebühren bestritten werden. Bei den Gebühren gibt es drei "Kassen", nämlich die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Abfallbeseitigung. Wenn man die Zahlen anschaut, muss man sich fragen, ob die Gebühren genügen, um die jeweiligen Aufgaben dieser Spezialfinanzierung wahrnehmen zu können, nämlich die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Abfallbeseitigung, oder, ob die Gebühren erhöht oder allenfalls auch gesenkt werden müssen. Das Ergebnis der Spezialfinanzierungen ist im Wesentlichen positiv, mit einer Ausnahme bei der Wasserversorgung. Bei der Wasserversorgung müssen grössere Investitionen getätigt werden mit dem neuen Pumpwerk Brüglingen, aber auch den Investitionen in den Bau von Wasserleitungen. Die Investitionen haben in der Wasserversorgungskasse einen Nachteil, da damit das Verwaltungsvermögen steigt. Das Verwaltungsvermögen muss jedoch wieder abgeschrieben werden. Wenn beim Ergebnis nicht sehr grosse, positive Zahlen geschrieben werden, dann müssen die Abschreibungen über das Eigenkapital vorgenommen werden. Entsprechend muss deshalb dann das

Eigenkapital auch relativ hoch sein, was hier nicht der Fall ist. Man kann aus der Abwasserbeseitigung, wo das Eigenkapital höher ist, Geld transferieren, was aber vom Kanton bewilligt werden muss. Soweit ist man hier aber noch nicht.

Bei der Abwasserbeseitigung ist das Eigenkapital so hoch, dass die Abwasserbeseitigung finanziell zu hoch dotiert ist. Beim Ergebnis gibt es zwar einen negativen Betrag, was aber bei dem Hintergrund überhaupt kein Problem darstellt. Im Moment ist hier aber keine Korrektur nötig.

Bei der Abfallbeseitigung werden die Gebühren mittels den Abfallmarken erhoben. In der Vergangenheit führte dies zu zu hohen Einnahmen, was zu einem Anstieg des Eigenkapitals auf CHF 1.8 Mio. geführt hat. Gemäss den Richtzahlen vom Kanton spricht man von CHF 75.00 pro Kopf, umgerechnet auf 12'000 Einwohner, ergibt dies ungefähr CHF 900'000.00, die zu viel sind. Deshalb muss man sich hier keine Sorgen machen, es besteht sogar ein Luxusproblem, obwohl das Ergebnis auch negativ ausfällt. Am Ende von dieser Planungsperiode sind hier Investitionen vorgesehen, unter anderem in eine unterirdische Containeranlage, die hier die grösste Investition darstellt.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich bei Gemeinderat D. Meier für seine Ausführungen und übergibt das Wort an Matthias Grüninger, Vizepräsident der Rechnungsprüfungskommission.

Matthias Grüninger erläutert, dass eine der Aufgaben der Rechnungsprüfungskommission darin besteht, den Aufgaben- und Finanzplan zu begutachten und finanzpolitisch zu würdigen im Hinblick auf Tragbarkeit und bezüglich der Erreichung von einem auf Dauer ausgeglichenen Finanzhaushalt. Im vorliegenden Finanzplan sind zwei entscheidende Punkte ersichtlich:

1. Kumuliert auf die ganze Planungsperiode von 5 Jahren wird damit gerechnet, dass ein sehr positives Gesamtergebnis erreicht wird, wobei man von einem ausgeglichenen Ergebnis sprechen könnte. Dazu ist allerdings zu bemerken, dass das starke Ergebnis wesentlich von zwei Effekten getrieben ist, nämlich der Wertanpassung von Sachanlagen im Zusammenhang mit dem Neubau der Gemeindeverwaltung. Der andere Effekt sind die Auflösungen von Vorfinanzierungen. Es bleibt aber auch zu bemerken, dass die beiden Effekte in der dreistufigen Erfolgsrechnung völlig transparent ausgewiesen werden.

Matthias Grüninger betont, dass die RPK hier trotzdem ein gewisses Risiko sieht, dass vor allem durch die Auflösungen von Vorfinanzierungen das Gesamtergebnis als zu positiv bewertet werden kann. Die RPK würde bevorzugen, wenn in Zukunft keine neuen Vorfinanzierungen mehr gebildet werden.

Weiter erachtet es die RPK als erstrebenswert, dass der Finanzplan so aufgesetzt wird, dass auch ohne Auflösungen von Vorfinanzierungen und ohne die grosse Wertanpassung von Sachanlagen im letzten Planjahr, ein ausgeglichenes Resultat über den gesamten Planhorizont erreicht werden könnte. Insbesondere darum, als das Projekt, welches zu dieser grossen Wertanpassung führt, schon mehrmals nach hinten verschoben werden musste.

Diese Empfehlungen der RPK sind auch im Budget 2020 auf S. 135 und S. 136 festgehalten.

2. Der zweite entscheidende Punkt im Finanzplan ist die positive Entwicklung des betrieblichen Ergebnisses, das ebenfalls transparent erläutert wurde. Bis im Jahre 2024 wird mit einer Verbesserung vom betrieblichen Ergebnis von fast CHF 4 Mio. gerechnet. So eine Verbesserung ist wichtig, um auch nach 2024 ohne positive Sondereffekte weiterhin ein positives Gesamtergebnis erzielen zu können. Zu dieser positiven Entwicklung tragen wesentlich höhere Steuererträge bei. Diese werden durch die Zunahme der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Arealentwicklung erreicht. Andererseits wird von einem ziemlich optimistischen Steuerkraftwachstum ausgegangen.

Auf der Aufwandseite wird gleichzeitig mit einem sehr moderaten Kostenanstieg in den nächsten Jahren gerechnet. Dadurch schätzt die RPK das gewählte Planszenario als sehr optimistisch ein. Deshalb empfiehlt die RPK dem Gemeinderat, in zukünftigen Finanzplänen aufzuzeigen, wie sich Änderungen von den wichtigsten Planungsannahmen auf die Ergebnisse der nächsten Jahre auswirken können.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich bei Matthias Grüninger für die Ausführungen und übergibt das Wort an Urs Gerber, Präsident der Gemeindekommission.

Urs Gerber erläutert, dass das Traktandum anlässlich der Sitzung der Gemeindekommission auch von Gemeinderat D. Meier detailliert vorgestellt worden war. Seitens der Gemeindekommission wurden diverse Fragen gestellt, die an der Sitzung beantwortet wurden und die Gemeindekommission nahm vom Aufgaben- und Finanzplan 2020-2024, vom Allgemeinen Haushalt und von den Spezialfinanzierungen Kenntnis.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich bei Urs Gerber für die Ausführungen und erkundigt sich, ob noch Fragen oder Anmerkungen zu diesem Traktandum bestehen.

Andreas Knörzer erläutert, dass der Aufgaben- und Finanzplan eines der wichtigsten Traktanden ist, da er über eine Periode von 5 Jahren die Ziele der Gemeinde darlegt und wenn man diesen genau anschaut und diskutiert, ist auch das Thema Budget besser einzuordnen. Weiter bedankt sich Andreas Knörzer bei Gemeinderat D. Meier für seine Ausführungen sowie bei allen Mitarbeitenden der Finanzverwaltung, die in den letzten Jahren sehr transparente Unterlagen produziert haben. Münchenstein ist diesbezüglich auf einem sehr hohen Niveau unterwegs. Weiter bedankt sich A. Knörzer auch ausdrücklich noch bei der RPK für die kritische Würdigung der Zahlen, die sehr hoch geschätzt wird, auch wenn sie vielleicht nicht bei allen Gefallen findet.

Andreas Knörzer betont, dass es wichtig ist zu verstehen, dass es sich hier um einen rollierenden Prozess handelt. Wenn gewisse Ziele abgeändert oder verschoben werden, handelt es sich lediglich um eine Wiedergabe der Tatsache, dass sich die Geschäftspartner der Gemeinde nicht an den rollierenden Plan halten, sondern eventuell andere Zeit- und Zielvorgaben verfolgen. Weiter ist es auch die Auswirkung der geänderten "Wunschlisten" der Gemeinde, die je nach den Bedürfnissen ebenfalls angepasst werden müssen.

Andreas Knörzer teilt die Anmerkungen der RPK betreffend den als kritisch beurteilten Auswirkungen des Baus der neuen Verwaltung, die zu einer in Wertsetzung des entsprechenden Areals mit – hoffentlich – einem positiven Ergebnis führen, da er eine qualitativ bessere Abgrenzung solcher Ereignisse begrüßen würde.

Weiter stellt Andreas Knörzer die Frage, welche Auswirkungen entstehen, wenn der Bau einer neuen Verwaltung nicht zustande käme. Als eine Auswirkung sieht er, dass man in den Jahren vorher mit weniger Planungsaufwand und weniger Investitionen rechnen kann, was kurzfristig ein positiver Effekt sein würde. Viel wichtiger ist, was auf diesem Aufgaben- und Finanzplan nicht aufgezeigt werden kann, ist die Inwertsetzung und eine entsprechende Nutzung des Grundstücks, wo sich die Verwaltung jetzt befindet. Mittel- bis längerfristig würde dies zu mehr Ansiedlungen führen in einer Wohnqualität, in der deutlich mehr Steuererträge erzielt werden können. Die Inwertsetzung führt also zu einem Gewinn, der erst in den Jahren danach erzielt werden und spürbar sein kann. Der Zustand des Eigenkapitals der Gemeinde ist aber auch ohne diesen Effekt gut.

Weiter erläutert Andreas Knörzer, dass er die Meinung der RPK teilt bezüglich dem ganzen AFP, dass die Reserven etwas dünner geworden sind. Allerdings wurde in den letzten Jahren immer wieder kritisiert, dass man zu viele Reserven eingeplant hat. Wenn aber Münchenstein schon eine Wachstumsstrategie verfolgt, bei der die Gemeinde deutlich mehr wachsen will als im Durchschnitt der Kanton, dann ist es unverständlich, dass man bei der Kalkulation der Steuererträge nur den Kantonsdurchschnitt darstellt. Man sollte hier den Mut haben, etwas mehr zeigen zu wollen, was sicher nicht einfach zu realisieren ist.

Betreffend Vorfinanzierungen erläutert Andreas Knörzer, dass dieses Vorgehen seitens des Kantons Basel-Landschaft ausdrücklich zugelassen wird. Es handelt sich hier um einen intelligenten Umgang mit einmaligen Gewinnsituationen aus Sondereffekten. Dieses Vorgehen hat auch zu einer gewissen Disziplinierung geführt, weshalb Andreas Knörzer die Meinung nicht teilt, dass die Vorfinanzierungen nicht mehr gemacht werden sollten.

Zusammengefasst erläutert Andreas Knörzer, dass der Aufgaben- und Finanzplan, mit aller Kritik bezüglich Realisierbarkeit, die Strategie des Gemeinderates sehr gut abbildet. Man sieht aber auch ganz klar, was für Anstrengungen unternommen werden müssen, um die Ziele zu erreichen. Somit muss die moderate Wachstumsstrategie gemeinsam erfolgreich umgesetzt werden. Mit diesen Worten bittet Andreas Knörzer die Anwesenden, von diesem Aufgaben- und Finanzplan Kenntnis zu nehmen.

Dieter Rehmann erläutert, dass auch die SP den Aufgaben- und Finanzplan gerne würdigen möchte. Wie gewohnt handelt es sich um ein sehr umfangreiches Werk. Dieter Rehmann bedankt sich bei allen Beteiligten, die an diesem Dokument mitgearbeitet haben. Er betont, dass es im Detail aufzeigt, welche Prioritäten der Gemeinderat in den nächsten fünf Jahren setzen wird. Erfreulicherweise haben sich auch die Prioritäten bei den Investitionen verschoben, sodass auch bei den Sport- und Freizeitanlagen jetzt CHF 4,5 Mio. hinterlegt sind. Im Gegensatz zu ein paar hundert Franken vorher kommt der Gemeinderat den Münchener Vereinen und der Bevölkerung entgegen.

Weiter wertet es Dieter Rehmann als positiv, dass die Investitionen auf einem hohen Niveau bleiben. Leider ist der Selbstfinanzierungsgrad eher tief und steigt erst gegen Ende der mittelfristigen Planung an. Das hohe Eigenkapital führt dazu, dass das Vermögen 2024 rasant ansteigt, was aber vorwiegend von der Arealentwicklung im Stöckacker abhängig ist.

Die Schulden werden von der SP eher negativ beurteilt, obwohl sie nicht zunehmen, aber auf einem hohen Niveau von CHF 51 Mio. stagnieren. Obwohl die Gemeinde für Darlehensaufnahmen noch Zinsen bekommt, besteht die Gefahr, dass bei einer Änderung dieser Gesamtsituation die Gemeinde Münchenstein Millionenbeträge für Schuldzinsen ausgeben müsste.

Im Grossen und Ganzen wertet Dieter Rehmann die Erfolgsrechnung 2019-2024 als positiv und hofft, dass diese Prognosen auch zutreffen werden.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich für alle Ausführungen und bittet um Kenntnisnahme des Aufgaben- und Finanzplans 2020 bis 2024 des Allgemeinen Haushalts und der Spezialfinanzierungen.

Traktandum 3

Budget 2020

Gemeinderat D. Meier erläutert das Budget 2020 mittels PowerPoint-Präsentation. Er betont, dass der Teil des Allgemeinen Haushalts den grossen und wichtigen Teil dieses Budgets darstellt. Weiter betont Gemeinderat D. Meier, dass ihn bei der Erfolgsrechnung der Aufwandüberschuss von CHF 1,677 Mio. nicht erfreut, obwohl es sich um eine Zahl handelt, die nicht wirklich überrascht, da sie bereits vor einem Jahr, nämlich im Dezember 2018, mit CHF 1,632 Mio. präsentiert worden ist. Allerdings muss dazu erwähnt werden, dass vor einem Jahr einige Effekte nicht mit einberechnet werden konnten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Steuervorlage 17, die im Herbst 2019 angenommen wurde und die Gemeinde Münchenstein finanziell treffen wird, da dadurch mit Nettoeffekt mit CHF 1,1 Mio. weniger Steuereinnahmen zu rechnen ist. Hinzu kommt der Wechsel auf die Betreuungsgutscheine, der im Oktober 2019 an der Gemeindeversammlung angenommen wurde und zu CHF 200'000.00 Zusatzausgaben führen wird. Wenn man diese Beträge zu den CHF 1,677 Mio. aufrechnet, dann wäre man schon bei über CHF 3 Mio. Aufwandüberschuss. Somit ist das Resultat mit dem bestehenden Aufwandüberschuss von CHF 1,677 weniger schlecht, als es auf den ersten Blick aussieht. Dieser Betrag beinhaltet bereits die vorher erwähnten Zusatzausgaben und entspricht trotzdem ungefähr dem Betrag, der vor einem Jahr eingestellt wurde. Dieses Ergebnis konnte nur mittels minutiösen Bestrebungen erreicht werden, mit welchen das Budget mehrmals sorgfältig überarbeitet wurde, sodass überall dort, wo es möglich war, Einsparungen gemacht wurden. Gemeinderat D. Meier betont jedoch ausdrücklich, dass diese Einsparungen ohne irgendwelche Kürzungen von Leistungen umgesetzt wurden.

Weiter erläutert Gemeinderat D. Meier die Gliederung nach Funktionen. Bei der Bildung besteht zum Budget 2019 eine negative Abweichung von CHF 606'000.00. Darin beinhaltet sind die Personalkosten von zusätzlichen Lehrpersonen sowie die bereits erwähnten Betreuungsgutscheine (Subjektfinanzierung) von ca. CHF 200'000.00. Bei der sozialen Sicherheit wurde netto eine Verbesserung im Vergleich zum Budget 2019 erreicht, da weniger bei den Ergänzungsleistungen AHV sowie bei den Zusatzbeiträgen der Ergänzungsleistungen-Obergrenze bezahlt werden musste. Dabei ist erwähnenswert, dass das Alter- und Pflegeheim Hofmatt der Gemeinde mit ihren Tarifen entgegenkommt, was die Ausgaben reduziert. Die Sozialhilfe ist jedoch netto angestiegen. Bei den Finanzen und Steuern gibt es viele Effekte, welche die Zahlen beeinflussen. Einerseits gibt es Mindereinnahmen aufgrund der bereits erwähnten Steuervorlage 17 von CHF 1.1 Mio. Beim horizontalen Finanzausgleich gibt es jedoch Minderausgaben, da etwas CHF 2 Mio. weniger in den Finanzausgleich einbezahlt werden müssen. Zusätzlich muss für Zinsen und Darlehen weniger bezahlt werden, jedoch ist bei den Baurechtzinsen ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Der Unterhalt von Liegenschaften nimmt hingegen leicht ab.

Bei der Überleitung vom Budget 2019 zum Budget 2020 erwähnt Gemeinderat D. Meier die wichtigsten Positionen. Als Ausgangslage bestehen die CHF 1.5 Mio. Aufwandüberschuss vom Budget 2019 und die CHF 1.677 Mio. Aufwandüberschuss im Budget 2020. Die Differenz dazwischen besteht einerseits aus dem Personalaufwand in der Verwaltung mit 3,7 Vollzeitstellen mehr und dem bereits erwähnten Personalaufwand für zusätzliche Lehrpersonen. Weiter gibt es eine Verbesserung bei den Zusatzbeiträgen der Ergänzungsleistungen (Tarifanpassung des Alters- und Pflegeheims). Als negativ zu verzeichnen ist die Sozialhilfe netto mit mehr Ausgaben. Im Finanzausgleich werden CHF 2 Mio. weniger einbezahlt, wie bereits erwähnt. Der Fiskalertrag nimmt um CHF 2,154 Mio. ab. Darin ist zwar der Bruttoertrag vom Ausfall aufgrund der Steuervorlage 17 beinhaltet, kommt aber nicht voll zum Tragen, da die Gemeinde Kompensationszahlungen vom Bund bzw. Kanton über CHF 555'000.00 erhält. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Kompensationszahlungen sehr umstritten. Die Gemeinde Münchenstein hat diesbezüglich zusammen mit anderen Gemeinden beim Kanton dafür gekämpft, dass eine fairere Lösung gefunden wird, da bei den Kompensationszahlungen nicht die effektiven

Steuerauffälle berücksichtigt werden, sondern die Berechnung findet anhand einer Formel statt, die sich auf die Grösse der Gemeinde und die aktuelle Steuersituation von den juristischen Personen abstützt. Da die Gemeinde Münchenstein relativ hohe Steuerauffälle zu verzeichnen hat, erachtet sie die Kompensationszahlungen als zu tief, weshalb sie sich für die Erarbeitung einer besseren Lösung eingesetzt hat.

Weiter fährt Gemeinderat D. Meier mit der Investitionsrechnung für das Jahr 2020 fort. Die Investitionen ins Verwaltungs- und Finanzvermögen belaufen sich auf CHF 4 Mio., wobei die Investitionen in die Spezialfinanzierungen (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallbeseitigung) von CHF 800'000.00 nicht beinhaltet sind. Die Investitionen setzen sich aus den Investitionen wie folgt zusammen: Die Investitionen in die Allgemeine Verwaltung bestehen aus der Umstellung auf eine neue Gemeindefachlösung. Dabei handelt es sich um eine sehr wichtige Investition, da auch die Verwaltung mit der Digitalisierung Schritt halten muss, um Schnittstellen zu anderen Gemeinden, dem Kanton und eventuell auch zum Bund gewährleisten zu können. Ein weiterer Posten ist die Bildung mit dem Planungskredit für den Kindergarten Neue Welt. Der Posten "Sport und Freizeit" wurde ebenfalls bereits von Dieter Rehmann erwähnt mit einem Betrag von CHF 4.5 Mio. für die nächsten fünf Jahre. 2020 wird nun die 1. Tranche mit CHF 500'000.00 für die Sanierungen der Sportplätze eingesetzt. Beim Posten Verkehr handelt es sich um die Sanierung der Bottmingerstrasse, Lehenrain und Erneuerung Beleuchtung. Bei der Umweltschutz- und Raumordnung geht es um Planungen rund um die Quartierpläne Bruckfeld, Stöckacker und Zollweiden. Als letzter Posten sind noch die übrigen Funktionen zu erwähnen mit der PVA Schulhaus Lange Heid und den jährlichen Amortisationen des Darlehens Alters- und Pflegeheim Hofmatt, die höher sind als die Ausgaben für die PVA, was bei diesem Posten in einen Minusbetrag resultiert. Zudem fügt Gemeinderat D. Meier betreffend Finanzvermögen hinzu, dass es sich um die Sanierung der Alti Gemeini, Hauptstrasse 50 im Dorf sowie Tramstrasse 38 handelt.

Bei den Finanzkennzahlen erwähnt Gemeinderat D. Meier, dass beim Allgemeinen Haushalt die Selbstfinanzierung bei 21,3 % (im Schnitt über die fünf Jahre 54 %) liegt. Der Zinsbelastungsanteil beträgt 0,1 %.

Gemeinderat D. Meier erkundigt sich bei Gemeindepräsident G. Lüthi, ob er mit den Spezialfinanzierungen weiterfahren kann, was dieser bestätigt.

Zu den Spezialfinanzierungen wurde bereits das Wesentliche im Aufgaben- und Finanzplan erklärt. Es handelt sich um die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Abfallbeseitigung. Bei jeder dieser Kassen wird über die Gebühren die Funktion dieser Kasse gewährleistet.

Bei der Wasserversorgung sind die Investitionen erwähnenswert, bei denen es sich um die Erneuerung der Wasserleitungen an der Hauptstrasse, Bottmingerstrasse und am Lehenrain sowie das neue Pumpwerk in der Brüglinger Ebene. Es handelt sich dabei um unkritische Zahlen.

Bei der Abwasserbeseitigung ist das sehr hohe Eigenkapital von CHF 11 Mio. nicht ersichtlich und deshalb erwähnenswert. Das Eigenkapital ist dermassen hoch, dass das Ergebnis von CHF 111'000.00 im Moment absolut keine Rolle spielt.

Bei der Abfallbeseitigung hat die Gemeinde ein Luxusproblem, weshalb die Abfallbeseitigung mit den bestehenden Gebühren problemlos bezahlt werden kann.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich für die Ausführungen von Gemeinderat D. Meier und übergibt das Wort an Matthias Grüninger, Vizepräsident der Rechnungsprüfungskommission.

Matthias Grüninger, Vizepräsident der Rechnungsprüfungskommission, bestätigt, dass die RPK das Budget auf Richtigkeit und Rechtmässigkeit begutachtet hat. Die RPK hat für ihre Arbeit Zugang zu allen relevanten Daten und Einblick in die relevanten Prozesse erhalten. Bei Fragen der RPK stand die Verwaltung für Rede und Antwort zur Verfügung und hat die RPK sehr kooperativ unterstützt. Im Budget steckt sehr viel Arbeit, da es sehr gewissenhaft und detailliert erstellt wird und auf nachvollziehbaren Annahmen basiert. Wie im Aufgaben- und Finanzplan beurteilt die RPK die Annahme zur Steuerentwicklung als eher optimistisch. Im Jahr 2020 wird mit einem negativen Ergebnis gerechnet, trotz den grossen Anstrengungen des Gemeinderates in mehreren Budgetrunden, den Aufwand zu reduzieren oder zu verschieben. Die Tatsache, dass für 2020 ein negatives Ergebnis erwartet wird, kommt nicht überraschend, da in den letzten Jahren das betriebliche Ergebnis deutlich negativ ausgefallen ist, wenn nicht einmalige Sondereffekte geholfen haben. Der budgetierte betriebliche Aufwand ist in den letzten Jahren jeweils stärker gestiegen als die budgetierten betrieblichen Erträge. Das negative betriebliche Ergebnis konnte in den letzten Jahren teilweise durch Neubewertungen oder Buchgewinne bei Veräusserungen kompensiert werden. Für 2020 werden jedoch keine sonstigen Effekte erwartet, weshalb sich das negative betriebliche Ergebnis bis auf das Gesamtergebnis

auswirkt. Die momentane Eigenkapitalsituation der Gemeinde Münchenstein kann allerdings das budgetierte negative Ergebnis problemlos verkraften. Aus diesem Grund empfiehlt die RPK der Gemeindeversammlung, das Budget 2020 mit unverändertem Steuerfuss und unverändertem Ertragssteuersatz anzunehmen.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich bei Matthias Grüninger für die Ausführungen und übergibt das Wort an Urs Gerber, Präsident der Gemeindekommission.

Urs Gerber erläutert, dass das Traktandum anlässlich der Sitzung der Gemeindekommission auch von Gemeinderat D. Meier detailliert vorgestellt wurde und bedankt sich bei ihm sowie bei der Verwaltung für die Ausarbeitung des Budgets 2020. Das Eintreten war nicht bestritten.

Seitens der Gemeindekommission wurden diverse Fragen gestellt, wie zum Beispiel, ob es nicht sinnvoll wäre, eine externe Unterstützung für die Überprüfung vom Budget sowie vom Benchmarking zu beauftragen. Der Gemeinderat erachtete diese Idee als interessant, stellte jedoch fest, dass sich diesbezüglich der Vergleich mit anderen Gemeinden als schwierig erweist, da jede Gemeinde ganz anders vorgeht und über andere Prozesse verfügt. Urs Gerber bestätigt, dass seitens der Gemeindekommission keine Anträge zum vorliegenden Budget 2020 gestellt wurden.

Die Abstimmung zu allen Anträgen zum Budget 2020 gemäss Ratschlag S. 7 ergab in der Gemeindekommission folgendes Resultat:

://: Die Anträge zum Budget 2020 wurden mit 8 JA-Stimmen und 7 Enthaltungen von der Gemeindekommission angenommen.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich beim Präsidenten der Gemeindekommission, Urs Gerber, für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob das Eintreten bestritten ist.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Catherine Regez, SP, erläutert im Namen der SP, dass die SP das Budget intern besprochen hat. Anlässlich der Sitzung der Gemeindekommission waren es die Mitglieder der SP, die sich der Stimmen enthalten haben. Der Grund für die Enthaltungen war relativ einfach. Die SP wollte das Budget zuerst noch innerhalb der Partei besprechen, was zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich war. Catherine Regez bestätigt, dass die SP jetzt dem Budget 2020 und allen Anträgen zustimmen kann. Der Aufgaben- und Finanzplan wurde bereits vorher ausgiebig besprochen, sodass das Budget 2020 nur eine Tranche des Aufgaben- und Finanzplans widerspiegelt. Die SP stellt fest, dass alles in die richtige Richtung geht. Man muss sich immer bezüglich Chancen und Risiken die Frage stellen, wo man hin will. Dabei stellt sich die Frage, ob das Schwergewicht auf die Risiken gelegt werden soll, um Schulden abzubauen und nicht zu investieren oder ob die Chancen wahrgenommen werden sollen mit der moderaten Wachstumsförderung. Auf jeden Fall ist die SP der Meinung, dass Münchenstein auf Kurs ist, weshalb die SP die Gemeindeversammlung bitten, den Anträgen des Gemeinderates zuzustimmen.

Sven Mathis, FDP, erläutert im Namen der FDP, dass das Budget 2020, auch wenn es im Vergleich zu den Vorjahren einen deutlich negativeren betrieblichen Ertrag ausweist, trotzdem in die richtige Richtung geht und die positive Entwicklung spürbar ist. Der erwartete betriebliche Fehlbetrag ist trotz den minderen Einnahmen aufgrund der Steuervorlage 17 und den Mehrkosten aufgrund der Subjektfinanzierung unter dem Wert, der im revidierten Abschluss ausgewiesen worden ist und liegt nur marginal über dem budgetierten Wert für 2020. Das zeigt eine gezielte Kostenminderung, ohne dass ein Leistungsabbau stattfinden musste. Deshalb ist die FDP überzeugt, dass es auch für die Gemeinde in die richtige Richtung geht. Weiter betont Sven Mathis, dass das erfreuliche operative Ergebnis von der umsichtigen Politik profitiert, die in der Vergangenheit betrieben worden ist. Es handelt sich um nachhaltige Baurechtszinsen, die in den nächsten Jahren erhalten bleiben und somit eine Flexibilität erlauben, wo sie nötig sein wird, nämlich vor allem im Bereich der betrieblichen Erträge, um den betrieblichen Fehlbetrag ausgleichen zu können. Wie bereits erfreulich festgestellt werden konnte, sind 2020 keine Immobilienverkäufe geplant, was ebenfalls in die richtige Richtung geht. Das negative Gesamtergebnis von CHF 1.6 Mio. ist zwar nicht erfreulich, geht aber ebenfalls aufgrund der langfristigen Budgetplanung in die richtige Richtung und ist durchaus vertretbar und finanzierbar. Deshalb befürwortet die FDP das Budget 2020.

Arnold Amacher stellt zwei Verständnisfragen betreffend Tramstrasse 38. Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde beschlossen, dass die Liegenschaft verkauft wird, was nicht der Fall ist, da dort jetzt investiert wird. Weiter erkundigt sich Arnold Amacher, was an der Hauptstrasse geplant wird. Bereits vor Jahren waren diesbezüglich Bestrebungen und Diskussionen mit dem Kanton in Gang,

dass diese Strasse nicht mehr als Kantonsstrasse mit Schwerverkehrstransport definiert sein soll. Arnold Amacher ist erstaunt, dass dort jetzt gebaut wird und erkundigt sich, was dort wirklich gebaut und ob die Strasse immer noch so breit sein wird, dass Schwerverkehrstransporte durchfahren können.

Gemeinderat D. Allematt erläutert betreffend der Hauptstrasse, dass diese vom Kanton so ausgebaut wird, dass sie weiterhin als normale Kantonsstrasse benutzbar ist. Es handelt sich aber nicht um eine Schwerverkehrstransportroute.

Gemeinderat R. Nusch erläutert betreffend der Tramstrasse 38, dass der Gemeinderat ermächtigt wurde, die Tramstrasse 38 zu verkaufen. Weshalb dort jetzt investiert wird liegt daran, dass im Van Baerle Areal geplant wird. Wenn man die Tramstrasse 38 jetzt verkaufen würde, dann könnte lediglich ein niedriger Preis erzeugt werden. Deshalb wird zuerst in den Unterhalt der Liegenschaft investiert, um einen gewissen Zustand zu erreichen. Über einen möglichen Verkauf dieser Liegenschaft wird der neue zukünftige Gemeinderat befinden müssen. Über den Verkauf dieser Liegenschaft wurde im Gemeinderat noch nicht abgestimmt, da parallel zur Ermächtigung das Thema mit der Planung im Van Baerle Areal aufgekommen ist.

Gemeindepräsident G. Lüthi geht nun kapitelweise durch das Budget und gibt den Anwesenden die Möglichkeit, Fragen zu den einzelnen Kapiteln zu stellen. Es werden keine Fragen zum Budget 2020 gestellt.

Gemeindepräsident G. Lüthi erklärt, dass es nun zur Abstimmung des Antrages des Gemeinderates betreffend dem Budget 2020 kommt.

Antrag zu Traktandum 3

1. Das vorliegende Budget 2020 wird genehmigt.
2. Für das Jahr 2020 werden die öffentlichen Abgaben wie folgt festgesetzt:
 - 2.1 **Gemeindesteuern** (§ 2 Steuerreglement)
 - Natürliche Personen:
Einkommens- und Vermögenssteuer (§ 19 StG): 59 % des Staatssteuerbetrages (wie bisher)
 - Juristische Personen:
Ertragssteuer (§ 58 StG): 5 % des steuerbaren Ertrages (wie bisher)
Kapitalsteuer (§ 62 StG): 0.55 ‰ des steuerbaren Kapitals (bisher 2.75 ‰)
 - 2.2 **Feuerwehropflichtersatz** (§ 15, Abs. 2 Feuerwehreglement)
8 % des Gemeindesteuerbetrages (wie bisher), max. CHF 900.00 (wie bisher)

Diese Beschlüsse unterstehen nicht dem fakultativen Referendum.

Die Abstimmung über alle oben erwähnten Punkte ergibt folgendes Resultat:

://: Das vorliegende Budget 2020 wird mit grossem Mehr und 2 Gegenstimmen genehmigt.

Traktandum 4

Quartierplanung Spenglerpark

Gemeindepräsident G. Lüthi erläutert, dass sich der Gemeinderat seit Jahren schon intensiv mit raumplanerischen Aufgaben, wie einer nachhaltigen und qualitätsvollen Innenentwicklung, auseinandersetzt. Mehr noch: Er hat diese auch zu seinen prioritären Vorhaben gemacht und in seinen Legislaturzielen festgeschrieben sowie mehrfach darüber berichtet. So auch in mehreren, gut besuchten, öffentlichen Veranstaltungen, wie zum Beispiel den sogenannten Polit-Apéros, wo er über bereits laufende, geplante und mögliche Arealentwicklungen berichtete. Wenn die Gemeinde ihre Landschaft erhalten will, muss in den vorhandenen Siedlungsräumen nachhaltig und qualitativ weitergebaut werden. Die Siedlungsentwicklung nach innen statt weiterer Baulandeinzonungen ist Pflicht. Dazu verpflichtet auch das eidgenössische Raumplanungsgesetz RPG, das im 2013 mit deutlicher Mehrheit angenommen worden ist.

Weiter betont Gemeindepräsident G. Lüthi, dass sich der Gemeinderat natürlich auch der Risiken bewusst ist, welche diese, vom Bundesgesetz über die Raumplanung geforderte, Siedlungsentwicklung nach innen mit sich bringt. Gemeindepräsident G. Lüthi zitiert Fritz Schuhmacher - ehemaliger Kantonsbaumeister Basel, der schon vor Jahren sagte: „Alle wollen verdichten, aber nicht vor der

eigenen Haustüre“. Doch wenn die Entwicklung anhält und Wohnraum in Münchenstein weiterhin knapp bleibt, muss die Gemeinde wie geplant moderat wachsen. Münchenstein spürt den Siedlungsdruck der Stadt Basel. Die Wohnungssuche in Münchenstein ist schwierig. Dies ist ein Grund, warum in Münchenstein neuer Wohnraum geschaffen werden muss.

Raumentwicklung bedeutet aber nicht nur Bauen und Verdichten. Die innere Verdichtung darf nicht bloss als raum- oder siedlungsplanerische Strategie des Gemeinderates verstanden werden. Es geht um die richtige Verdichtung am richtigen Ort. Nicht jedes Areal eignet sich auch für die gleichen Wohnangebote. Deshalb arbeitet der Gemeinderat an verschiedenen Arealen für verschiedene Zielgruppen. Innere Verdichtung ist eine riesige, wirtschaftliche und politische Chance, neue lebenswerte Wohnmöglichkeiten an den richtigen, vom ÖV gut erschlossenen Orten zu schaffen.

Weiter erläutert Gemeindepräsident G. Lüthi, dass die Gemeinde finanziell auf einer soliden Basis steht. Trotzdem muss sie neue Steuererträge generieren, um auch künftig einen ausgeglichenen Finanzhaushalt vorweisen zu können und das gemeindeeigene Vermögen nicht aufzubrechen. Der vorliegende Quartierplan trägt auch dazu bei, dass neue Steuererträge generiert werden können. Der Gemeinderat plant nicht per Zufall an diesem Ort. Der «Spenglerpark» bietet einmalige Chancen. Das Areal wurde bereits im 2006 als ein Gebiet für eine städtebauliche Erneuerung mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten bezeichnet.

Der vorliegende Quartierplan basiert auf der gesamten Siedlungsstrategie und steht im Einklang mit unserem räumlichen Entwicklungskonzept von 2012 und unserer neuen, seit 2017 gültigen Zonenplanung. Der Quartierplan «Spenglerpark» wurde mehrfach und wiederholt u. a. vom Gemeinderat, vom Bauausschuss, der Arealbaukommission, der Kommission Denkmal & Heimatschutz und auch von kantonalen Vorprüfungsstellen geprüft. Alle haben grünes Licht gegeben und bestätigt, dass der Standort richtig ist und der Städtebau und die Architektur von hoher Qualität sind.

Gemeindepräsident G. Lüthi übergibt nun das Wort an Gemeinderat Lukas Lauper, der für die Raumplanung zuständig ist und den Quartierplan «Spenglerpark» vorstellen wird.

Gemeinderat Lukas Lauper erläutert das Traktandum mittels PowerPoint-Präsentation und stellt fest, dass Gemeindepräsident G. Lüthi und Gemeinderat D. Meier dieses Vorhaben in einen grossen Rahmen gestellt haben. Es handelt sich einerseits um den Rahmen, den sich die Gemeinde ganz im Allgemeinen gestellt hat, nämlich wohin man gehen will, wo und welche Planungen stattfinden sollen und andererseits auch im Speziellen, weshalb man genau auf diesem Gebiet des Spenglerparks etwas umsetzen will. Beim Spenglerpark handelt es sich um einen ganz wichtigen Ort.

Gemeinderat L. Lauper greift das Thema der haushälterischen Nutzung des Bodens auf. Bei der Abstimmung betreffend das Raumplanungsgesetz hat die Gemeinde Münchenstein diesem mit ganz grossem Mehr zugestimmt. Das Gesetz bedeutet, dass man dort bauen muss, wo bereits eingezont und gut erschlossen wurde und nicht auf der grünen Wiese. Weiter besteht in der Gemeinde auch eine räumliche Entwicklungsstrategie, welche die Grundlage für den Zonenplan bildet, der ebenfalls von der Gemeindeversammlung mit grossem Mehr verabschiedet wurde. Als ein wichtiger Punkt in diesem Zonenplan ist ein Gebiet, das für Arealentwicklungen geeignet ist, festgesetzt, dem der Spenglerpark ebenfalls entspricht.

Weiter erläutert Gemeinderat L. Lauper die Ziele der Quartierplanung. Einerseits muss man sich fragen, wie es mit so einem Gebäudekomplex weitergehen soll, wenn er ein gewisses Alter erreicht hat. Diese Gedanken haben sich sowohl die Eigentümer wie auch die Gemeinde gemacht, da es bei einem Zerfall für alle etwas kostet. Ein Ziel der Gemeinde besteht auch darin, neuen Wohnraum zu schaffen, wobei es sich hier um maximal 188 Wohnungen in diesem Quartierplan handelt. Auch können dabei die bestehenden Arbeitsplätze weiterentwickelt werden. Ein weiteres Ziel und auch ein Vorteil dieses Ortes ist, dass die bestehende Erschliessungsstrasse genutzt werden kann. Ein weiterer grosser Vorteil ist, dass die bestehende Einstellhalle so gross ist, dass sie auch die zusätzlichen Fahrzeuge aufnehmen kann. Ein Nebeneffekt besteht darin, dass es sich um einen städtebaulichen Akzent handelt und man so von Weitem erkennen kann, wo Münchenstein liegt. Natürlich gibt es noch weitere Ziele, zum Beispiel betreffend die Sicherstellung des Aussenraums, der jetzt schon hochstehend ist und wobei es sich um einen wichtigen Naturraum Münchensteins handelt. Dauerthemen der Gemeinde sind die Fuss- und Velowege. Aus diesem Grund wurde auch die öffentliche Durchwegung des Areals mit dem Quartierplan sichergestellt. Nicht zuletzt verfolgt die Gemeinde Münchenstein bei diesen Quartierplänen auch energiepolitische Zielsetzungen, wobei hier ein zukunftsorientiertes Energiekonzept mit Minergie P im Quartierplan gefordert wird.

Anschliessend gibt Gemeinderat L. Lauper einen Überblick über den Planungsablauf. Bereits im Oktober 2012 wurde von der Eigentümerschaft eine Entwicklungsstudie durch Harry Gugger Studio initiiert und dem Gemeinderat vorgestellt. Im 2013 wurde sie der Arealbaukommission vom Kanton und der Denkmal- und Heimatschutzkommission vom Kanton vorgestellt und in intensiven Diskussionen besprochen. Der Vorschlag war 120 m Höhe, was die beiden Kommissionen nicht befürworten konnten, um Aussichtspunkte und den Horizont nicht zu beeinträchtigen. 2014 wurde auf der Gemeinde ein Hochhausprogramm erstellt, in dem die Höhe von 100 m bereits vorhanden war. Auf der Basis von diesen Aussagen wurde 2016 ein Richtprojekt von den Harry Gugger Studios erstellt, was auch die Grundlage zum heutigen Quartierplan bildet. Diese Basis wurde wiederum der Arealbaukommission und der Denkmal- und Heimatschutzkommission des Kantons vorgelegt, die diesen Vorschlag gutgeheissen haben. 2017 fand die erste Infoveranstaltung statt mit einer Ausstellung und einer ersten Möglichkeit für Rückmeldungen. Im 2019 lief die ganze Mitwirkung, eine Infoveranstaltung für die Mitwirkenden fand statt, eine Vorinfo-Veranstaltung vor der Gemeindeversammlung wurde realisiert und nun findet der nächste Meilenstein mit der Gemeindeversammlung statt.

Gemeinderat L. Lauper gibt die Eckdaten des Areals bekannt. Das Grundstück ist fast 30'000 Quadratmeter gross, bestehend aus 23'500 Quadratmetern Gewerbezone und 6'000 Quadratmetern Grünzone. Das Ganze befindet sich in einer Gewerbezone mit einer möglichen Höhe von 30 m und es handelt sich um ein Eignungsgebiet für Arealentwicklungen.

Weiter erläutert Gemeinderat L. Lauper einen Situationsplan mit den beiden Baubereichen A (heutiger Gebäudekomplex mit der heutigen begrenzten Bauhöhe von 30 m) und B (hier sollte das Hochhaus entstehen können).

Auf einem weiteren Plan erläutert Gemeinderat L. Lauper die Inhalte des Quartierplans mit dem 60-er Bus, dem 11-er Tram und dem E-11-er Tram. Dieses Gebiet liegt in der gleichen Zone bzw. Güteklasse A wie das Lächerli Huus. Auf diesem Plan kann man auch die Freiräume sowie die Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr und die Eingänge zum Gebäude sowie die Einfahrt in die Tiefgarage sehen. In einem Teil innerhalb des heutigen 30 m Höhenperimeters soll ebenfalls Wohnen möglich werden. Weiter zeigt Gemeinderat L. Lauper einen Querschnitt durchs Gebäude.

Beim Bau von Hochhäusern kommt immer der Schattenwurf zur Sprache. Deshalb zeigt Gemeinderat L. Lauper, wie sich der Schatten innerhalb eines Tages über das Gelände bewegt. Die Darstellung ist an einem mittleren Wintertag, nämlich dem 8. Februar zwischen 8-16 Uhr aufgenommen. Nur innerhalb eines kleinen Gebietes hat man 2 Std. Schatten. Ausserhalb dieses Gebietes hat man weniger als 2 Std. Schatten. Der 2 Std.-Schatten trifft kein nachbarliches Haus. Der 2 Std.-Schatten hat eine Bedeutung, und zwar handelt es sich um den gerichtlichen Rahmen. Wenn so hohe Häuser gebaut werden, darf der Schatten nicht länger als 2 Std. auf ein nachbarliches Gebäude fallen. Im Baselbiet besteht diesbezüglich keine gesetzliche Regelung, weshalb hier die Gerichtsentscheide massgebend sind. Es sind hier keine Gebäude vom gerichtlichen Rahmen vom 2 Std.-Schatten betroffen. Natürlich gibt es Gebäude, die vom Schatten getroffen werden, aber es sind immer weniger als diese 2 Std., nämlich maximal 1 Std. Diese Beeinträchtigung ist aus gesetzlicher Sicht sowie aus der Sicht des Gemeinderates tolerierbar. Wie dies für einzelne Gebäude genau aussieht, müsste individuell angeschaut und berechnet werden. Aus diesem Grund verfügt die Bauverwaltung über ein Schattensimulationstool, das genau berechnen kann, wie sich die Schatten bewegen.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die Verkehrsentwicklung. Dieses Gebiet verfügt über eine sehr gute ÖV-Erschliessung mit Güteklasse A. Dort, wo es sowohl A wie auch B (alle Tramhaltestellen) hat, hat es im Umkreis weniger Autos pro Wohneinheit, als wenn man weiter entfernt von diesen Haltestellen ist, was hier sicher auch zutreffen wird. Die Velo- und Fusswegerschliessung ist auch sehr gut. Aufgrund dieser beiden Faktoren kann man nach der neuen Regelung des Kantons das Parkplatzangebot pro Wohnung von 1 auf 0,7 Parkplätze reduzieren. Der bestehende sowie auch der neue Verkehr, der dazu kommt, wird direkt ab der Bruderholzstrasse auf der bestehenden Erschliessungsstrasse und von dort direkt in die Einstellhalle geleitet. Als Grössenordnung, um wieviel Mehrverkehr es sich bei 180 Wohnungen handelt, geht man von 450 Fahrten pro Tag aus, wobei man davon mit 10 % in den Morgen- und Abendspitzenstunden rechnet. Dies bedeutet 20 Fahrten mehr zu den Spitzenstunden.

Weiter informiert Gemeinderat L. Lauper über das Quartierplan-Reglement. Darin sind die hohen Anforderungen im Energiebereich, die Sicherung der Qualität im Aussenraum, das Thema der Mobilität, also die Nutzung der bestehenden, genügend grossen Einstellhalle, das Monitoring, das bereits umgesetzt wurde sowie ein zweites Monitoring, das zwei Jahre nach der Realisierung des Hochhauses stattfindet. Sollten bei diesem Vorgang grössere Verkehrsprobleme auftauchen, so werden zwingend Mobilitätsmanagementmassnahmen mit Reduktionsmassnahmen vorgeschrieben. Zum Thema Mo-

bilität gehört auch die Durchlässigkeit des Areals für Fuss- und Velofahrer. Auf dem Dach ist Photovoltaik und ökologische Gestaltung geplant, die ebenfalls im Quartierplan-Reglement behandelt werden. Hinzu kommt auch noch die Umweltverträglichkeitsprüfung, die bereits umgesetzt worden ist, um die Parkplatzanzahl zu eruieren. Die diesbezüglichen Auflagen sind ebenfalls im Quartierplan-Reglement festgehalten.

Als nächstes informiert Gemeinderat L. Lauper über den Infrastrukturvertrag, der zwischen den Grundeigentümern, den Investoren und der Gemeinde abgeschlossen wurde. Darin resultiert ein Betrag von CHF 2.35 Mio. für die Gemeinde, falls die Planung so umgesetzt wird, wie sie vorgeschlagen wird in diesem Quartierplan. Der Verwendungszweck ist die Erstellung oder Aufwertung von Infrastrukturen im Umfeld des Spenglerpark (z. B. Schiffliparzelle, Erneuerung / Umgestaltung Binningerstrasse, Verbesserung von der Anbindung ans Dreispitzareal in Form von einer neuen Unterführung oder Überquerung der jetzigen Bruderholzstrasse).

Betreffend des Quartierplan-Verfahrens erwähnt Gemeinderat L. Lauper die aktuelle Gemeindeversammlung. Der QP-Entwurf ist ausgearbeitet, die öffentliche Mitwirkung hat stattgefunden und der Mitwirkungsbericht wurde bereits verabschiedet und veröffentlicht. Sofern dem Quartierplan an dieser Gemeindeversammlung zugestimmt wird, läuft im Anschluss eine Referendumsfrist von 30 Tagen. Nach Ablauf dieser Frist kommt eine Planaufgabe, bzw. wenn ein Referendum eingereicht wird, kommt es zuerst zur Abstimmung und je nach Resultat anschliessend zur Planaufgabe. Im Anschluss muss dann der Regierungsrat die Planung genehmigen. Je nachdem gibt es aber noch gerichtliche Verfahren, falls Einsprachen gegen die Planaufgabe eingegangen sind. Erst wenn alle diese Vorgänge abgeschlossen sind, kann das Baugesuchsverfahren beginnen mit wiederum Einsprachemöglichkeiten von den direkt Betroffenen und erst danach erfolgt der Baubeginn.

Gemeinderat L. Lauper bittet die Gemeindeversammlung, dieser Quartierplanung Spenglerpark zuzustimmen.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich bei Gemeinderat L. Lauper für seine Ausführungen und übergibt das Wort an Urs Gerber, Präsident der Gemeindekommission.

Urs Gerber erläutert, dass das Traktandum anlässlich der Sitzung der Gemeindekommission auch von Gemeinderat L. Lauper sehr ausführlich vorgestellt worden ist. Die Realisierung des Hochhauses mit der Gewerbe- und Wohnbenutzung liegt an einer sehr guten und hervorragend erschlossenen Lage. Es stellt sich wirklich die Frage, wenn nicht auf dieser Parzelle – wo sonst – ein solches Hochhaus entstehen sollte. Der ÖV-Anschluss ist vorhanden und der motorisierte Individualverkehr erfolgt wie bisher über die Bruderholzstrasse/Ruchfeldstrasse. Die Sammelparkierung ist in der bestehenden unterirdischen Einstellhalle sichergestellt.

Weiter informiert Urs Gerber, dass in der Gemeindekommission auch der Schattenwurf angesprochen worden ist. Wie man aber aus dem Ratschlag entnehmen konnte und auch anlässlich der Präsentation des Quartierplanes informiert wurde, handelt es sich beim Schattenwurf hauptsächlich um Industrieareale, die davon betroffen sind.

Auch der ÖV wurde in der Gemeindekommission angesprochen. Gemäss den Ausführungen des Gemeinderates wurde die Gemeindekommission informiert, dass das Areal bezüglich ÖV sehr gut erschlossen ist und die Tramlinie E11 ganztags verkehren wird, nebst den Tramlinien 10 und 11 sowie den bestehenden Buslinien.

Weiter hat die Gemeindekommission darauf hingewiesen, dass beim Bau der Standard SNBS, d. h. Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz einzuführen ist.

Die Abstimmung der 15-köpfigen Gemeindekommission hat folgendes Resultat ergeben:

Der Quartierplan Spenglerpark wurde von der Gemeindekommission mit 12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung angenommen. Somit empfiehlt die Gemeindekommission der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates ebenfalls zuzustimmen.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich beim Präsidenten der Gemeindekommission, Urs Gerber, für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob das Eintreten bestritten ist.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Stefan Haydn, SVP, erläutert, dass die Nein-Stimmen von der SVP stammen. Grundsätzlich wurde die Idee für den QP Spenglerpark in der SVP als gut befunden, denn schliesslich verfolgt die Gemeinde eine Wachstumsstrategie, welche die SVP zu einem gewissen Mass unterstützt. Allerdings

ist die SVP der Meinung, dass Münchenstein nicht New York City ablösen, sondern in einem anständigen Rahmen wachsen sollte. Zudem gibt es in Münchenstein kein Bauland mehr, weshalb auch das Bauen in die Höhe gerechtfertigt ist und in diesem Fall zu zusätzlichen Einnahmen für die Gemeinde von CHF 2,3 Mio. führt.

Die SVP sieht aber auch einige negative Punkte, wie den Verkehr. Es ist unverständlich, wie man hier von Güteklasse A sprechen kann, wenn der Verkehr jetzt schon am Anschlag ist. Zudem stellt sich eine weitere Frage, ob Münchenstein wirklich so ein grosses Gebäude braucht, was auch innerhalb der Partei sowohl positiv wie auch negativ diskutiert wurde.

Michèle Ohayon spricht sich für die Ablehnung dieses Quartierplans aus. Aufgrund der Visualisierung des Traktandums hat sie festgestellt, dass der Dschungel vor dem Gebäude steht. Michèle Ohayon würde es begrüßen, wenn man als Gegenansicht noch das Titelblatt vom Hochhausprogramm Münchenstein auf die Bildschirme projizieren könnte, da man dort auch noch die Verhältnisse von der Höhe dieses Gebäudes zu den bestehenden Gebäuden in Münchenstein besser sehen kann.

Im Vergleich erwähnt Michèle Ohayon den Messeturm Basel, der 105 m hoch ist. Die 3,5 m weniger beim Turm des Spenglerparks kann man sich auch noch vorstellen. Wenn man den Turm aber mit dem Stollturm vergleicht, dann ist die Höhe doch beträchtlich. In der Planungshilfe vom Kanton Baselland wird festgehalten, dass mit dem Quartierplanverfahren eine städtebaulich architektonisch wohnhygienisch sowie erschliessungsmässig gute sowie umweltgerechte Arealüberbauung bezweckt wird, die sich harmonisch in die nähere Umgebung einfügt. Jedes Mal, wenn der ideale Standort dieses Turms erwähnt wird, kommt das Argument von der guten Verkehrsanbindung zum Zug. Michèle Ohayon bestätigt, dass die Verkehrsanbindung ausgezeichnet ist, fragt sich aber, was sonst noch ideal an diesem Projekt ist. Aus Respekt vor dem Architekten möchte Michèle Ohayon das Projekt architektonisch nicht gross kritisieren, stellt aber fest, dass man sich auf der Homepage von Architektur Basel fragt, warum hier kein Varianzverfahren zum Zug gekommen ist, d. h. ein Architekturwettbewerb, der eigentlich im Kanton vorgeschrieben ist, um die architektonische Qualität zu sichern. Das ist hier offensichtlich nicht passiert.

Weiter führt Michèle Ohayon aus, dass die Quartierplanung insbesondere auch einen nachhaltig qualitativ hochwertigen Städtebau fördern soll, der sich harmonisch in seine Umgebung einfügt. Michèle Ohayon erkundigt sich, ob sich dieses Gebäude harmonisch in seine Umgebung einfügt. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei diesem Gebäude um eine Landmarke. Auch beim Harry Gugger Studio steht man dazu, dass das Gebäude ein Wahrzeichen sein soll. Jedoch fügt sich das Gebäude gemäss Michèle Ohayon nicht harmonisch in die Umgebung ein. Die nächsten Wohnlagen um das Gebäude sind 2-3-geschossig. Man darf es nicht im Verhältnis zum jetzt schon bestehenden Hochhaus von 30 m anschauen, sondern es hat rundherum Wohnlagen, die die harmonische Einfügung bezweifeln lassen.

Die Entwicklung mit den Hochhäusern kann für gut befunden werden. Was aber nicht sein darf ist, dass man Quartierpläne dazu nutzt, um die bestehenden Zonen zu übergehen. Es besteht schon ein Zonenplan G 30. Der Eigentümer darf dort schon heute 30 m hoch bauen. Zudem gehört das Land nicht der Gemeinde Münchenstein und es ist auch nicht die Gemeinde, die dort bauen wird, sondern es handelt sich um die CS Anlagestiftung, also um einen Investor, der dort bauen möchte.

Weiter kommt Michèle Ohayon auf die Wohnhygiene zu sprechen, die in der Quartierplanung auch sehr wichtig ist. Das Projekt soll eine generelle Aufwertung des Spenglerparks darstellen. Dabei muss man sich fragen, ob diese Aufwertung so generell ist, weil man nicht genau weiss, worin diese Aufwertung eigentlich besteht. Es ist aber auch klar, dass nicht die umgebenden Wohnlagen mit einbezogen werden. Es mag sein, dass für die zukünftigen Bewohner des Spenglerpark für eine möglichst optimale Wohnsituation gesorgt wird. Aber die umliegenden Wohnlagen werden beeinträchtigt. Es geht da um die Verbauung der Aussicht auf den Himmel, von Lichtemissionen, die bereits beträchtlich sind beim bestehenden Gebäude. Es geht aber auch um Verlust der Privatsphäre, weil die umliegenden Gärten und Wohnungen von so hoch oben leicht einsehbar sein werden. Weiter geht es auch um Lärm, obwohl in diesem Projekt Lärmschutzfenster eingeplant sind, um die zukünftigen Mieter vom Lärm schützen zu können. Auch die Nutzung ist etwas vergessen gegangen, da man dort Verkaufsflächen, Unterhaltung, Gastronomie etc. vorsehen könnte.

Der Freiraum für die zukünftigen Arealbewohner ist auch nicht ideal gestaltet. Vom Kanton wurde angefragt, ob die Flachdächer eventuell als Aufenthaltsareal für die zukünftigen Mieter genutzt werden könnte, was aber unbegründet verneint wurde. Im Übrigen werden die umliegenden Wohnlagen immer dort miteinbezogen, wo man darüber hinwegtäuschen will, dass auf dem Areal keine ausreichenden Freiräume für so viele Menschen zur Verfügung stehen. Das Areal ist bereits jetzt sehr dicht genutzt. Jeder, der dort in der Gegend arbeitet oder wohnt, weiss das auch.

Michèle Ohayon betont, dass die Nachhaltigkeit für sie ein besonderes Anliegen ist. In der gegenwärtigen Situation sollte die Nachhaltigkeit eigentlich für alle ein Anliegen sein. Michèle Ohayon sieht bei diesem Projekt wenig nachhaltige Verdichtung als vielmehr nur Rendite und Prestige. In der Schweiz werden zurzeit unwahrscheinlich viele Wohnungen gebaut, obwohl die Leerstände steigen. Damit möchte Michèle Ohayon auch den Ausführungen von Gemeinderat D. Meier widersprechen, da sie auch über eine Liste des Statistischen Amtes für Kanton Basel-Stadt verfügt, welche die Leerwohnungsbestände ausweist. Darauf werden für Münchenstein 2015 10 Wohnungen, 2016 40 Wohnungen, 2017 42 Wohnungen, 2018 76 Wohnungen und 2019 89 Wohnungen leer ausgewiesen. Auch für den ganzen Kanton Basel-Landschaft und im ganzen Bezirk Arlesheim steigt der Leerwohnungsbestand an. Michèle Ohayon würde interessieren, weshalb diese Zahlen nicht mit den Zahlen von Gemeinderat D. Meier übereinstimmen.

Es geht also primär darum, Wohnungen zu bauen und Rendite zu erzielen. Die zukunftsweisende Verdichtung ist hier im Hintergrund. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist in der Region seit 1980 von 36 m² auf 41 m² angestiegen. Auch bei stagnierenden Einwohnerzahlen würde die Gemeinde also immer mehr Wohnraum brauchen. Besonders Personen mit überdurchschnittlichem Einkommen haben in der Regel einen hohen Wohnflächenbedarf bzw. -verbrauch. Gemäss Erhebungen, die in Zürich durchgeführt worden sind, liegt der Wohnflächenkonsum bei gutverdienenden Personen teilweise bei überdurchschnittlichen 60 m² pro Person. Dabei handelt es sich genau um das Segment, das hier mit dem Spenglerturm bedient wird. Es ist teuer, ein solches Hochhaus zu bauen, was auch Herr Vogt von der CS bestätigt hat. Man kann diese Wohnungen nachher nicht billig vermieten, was auch völlig in Ordnung ist. Die Frage stellt sich nur, ob dies mit einem Quartierplan gefördert werden soll oder lieber nicht. Nachhaltig wäre, wenn die Bauwirtschaft näher an der Nachfrage produzieren würde. Im Moment besteht aber eine Überproduktion. Nachhaltig wäre, wenn Wohnflächen effizienter genutzt würden, anstatt einfach weiter zu bauen. Nachhaltig wäre auch ein hoher Anteil an gemeinnützigem Wohnraum, weil dort auf die Ausnutzung der Räume geachtet wird. Der Wohnflächenverbrauch ist beim gemeinnützigem Wohnen deshalb viel tiefer als bei solchen Luxussegmentwohnungen. Nachhaltig wäre es auch, mit einem Quartierplan auch neue Wohnformen zu fördern, wo auch in sozialer Hinsicht bereichernd wären, z. B. für Singles oder ältere Personen, die heutzutage oft in ihren grossen Häusern bleiben, weil sie nicht in ein Alters- und Pflegeheim gehören, aber auch keine attraktive Alternative haben. Es ist nicht nachhaltig, mithilfe eines Quartierplans ein Überangebot von Luxuswohnungen in unverbaubarer Aussichtslage zu schaffen. Wenn man in einen Turm zieht, geniesst man besonders, dass man eine unverbaute Aussicht hat, die aber unten immer weniger wird.

Weiter fügt Michèle Ohayon noch zur Wohnraumknappheit, die bereits ausführlich dargelegt wurde, hinzu, dass sie überzeugt ist, dass die Personen, die in diesen Turm einziehen würden, ohne den Turm nicht auf der Strasse stehen und keine Wohnung haben. Diese Personen könnten sich auch an einem anderen Ort eine Wohnung leisten. Im Kanton Basel-Stadt sind drei grosse Wohntürme geplant, die genau dieses Segment bedienen würden. Ob Münchenstein da konkurrieren will, sei dahingestellt.

Mit einem Quartierplan sollte nicht Geld und Prestige gefördert werden, sondern Nachhaltigkeit und soziales, intelligentes Wohnen, Projekte die sinnvoll sind und sonst keine Lobby haben. Einladende, lebenswerte Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität sollte auch mit Quartierplänen gefördert werden. Auch am Boden sollte, trotz Verdichtung, die Weite der Landschaft und der Himmel erlebbar sein. Dichte allein und auch eine Wachstumsstrategie genügen nicht für einen Quartierplan. Auch die Verkehrsanbindung rechtfertigt nicht den Entscheid für einen idealen Standort.

Deshalb bittet Michèle Ohayon die Bürgerinnen und Bürger von Münchenstein darüber nachzudenken, ob sie wirklich überzeugt sind, dass das Projekt Unterstützung von einem Quartierplan verdient. Wenn Zweifel bestehen, ob es nicht auch anders geht, dann sollten sie Nein stimmen.

Kathrin Hasler spricht im Namen der Grünen Münchenstein. Sie erläutert, dass die Grünen mit einem Änderungsantrag kommen und zwar besteht dieser im Zusammenhang mit dem § 8 Energieeffizienzauflage und Umweltverträglichkeitsbericht. Es geht um die Festlegung eines Standards, der nicht nur die energietechnischen Aspekte abdeckt, sondern wesentlich breiter gefasst wird. Es geht um einen Standard, der Nachhaltigkeit in ihrer Ganzheit berücksichtigt, nämlich vom Gebäude, vom Projektperimeter, vom Standort und vom weiteren Umfeld. Es geht dabei auch um die Bedürfnisse der Gesellschaft, der Wirtschaft und der Umwelt, alle müssen berücksichtigt werden. Deshalb muss auch die notwendige und unumgehbare Verdichtung qualitativ gestaltet werden. Ein solcher Standard existiert bereits in der Schweiz und wurde 2013 veröffentlicht. Seit 2016 ist er sogar zertifizierbar.

Der Antrag lautet, dass der bestehende Wortlaut von § 8 Abs. 1 des Quartierplanreglements durch nachfolgende Formulierung ersetzt wird:

"¹ Die Neubauten im Baubereich B des Quartierplans sind nach dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zu zertifizieren; wobei die für den Gesamtenergiebedarf relevanten Grenzwerte für die Neubauten im Baubereich B und die Aufstockung auf den Bestandsbau im Baubereich A des Quartierplans dem Minergie-P-Standard entsprechend eingehalten werden sollen. Der Grenzwert richtet sich nach der jeweiligen Nutzungsart der Neubauten."

Der Standard SNBS ist ein Standard, der auf Initiative von der privaten Wirtschaft und der öffentlichen Hand, insbesondere dem Bundesamt für Energie, entwickelt wurde. Diese breite Abstützung verleiht ihm Glaubwürdigkeit. Der Impuls und die erste Strategie sind auf Bundesebene entstanden. Die Ausarbeitung von den Inhalten, damit das Ganze auch eine Praxistauglichkeit aufweist, ist gemeinsam mit der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft durchgeführt worden. Ein weiterer Punkt in der Begründung ist, dass der SNBS die Nachhaltigkeit beurteilvergleichbar und zertifizierbar macht, wobei die Prüfung durch eine externe Zertifizierungsstelle durchgeführt wird. Die Gemeinde erhält damit eine sehr gute Vergleichsbasis, auch für allfällige weitere Projekte. Der SNBS gewährt eine Planungs- und Ausführungsfreiheit, d. h. es sind keine Lösungen vorgegeben. Zusätzlich ist dieser Standard wirklich umfassend, indem er die Planung, die Ausführung aber auch den Betrieb berücksichtigt, d. h. den gesamten Lebenszyklus der Immobilie, was bedeutet, dass er wirkungs- und zielorientiert ausgerichtet ist.

Dieser Standard wurde mit den Minergie-Standards harmonisiert entwickelt. Der SNBS arbeitet auch mit den bestehenden Normen und bautechnischen Standards der Schweiz. Die Ziele von Minergie beziehen sich auf die Planung und Ausführung, aber nicht auf den Lebenszyklus, d. h. die Betrachtung hört auf, wenn das Zertifikat nach der Baufertigstellung vorliegt.

Weiter erwähnt Kathrin Hasler einige Projekte als Beispiel, die bereits nach diesem Standard zertifiziert wurden oder sich noch in der Zertifizierungsphase befinden, nämlich der Baloise Park und das Projekt Baleo im Erlenmattquartier. Es gibt aber noch viele weitere Projekte, die sich aktuell in der Zertifizierungsphase befinden. Wichtig ist zu betonen, dass sämtliche dieser Projekte die Stufe Gold der Zertifizierung anstreben oder bereits nach dieser zertifiziert wurden. Es gibt bei diesem SNBS drei Zertifikatsstufen, nämlich Silber, Gold und Platin, wobei Gold bereits einem sehr hohen Standard entspricht.

Kathrin Hasler erläutert, dass nicht durch die Gemeinde, sondern durch den Investoren Credit Suisse gebaut wird. Credit Suisse kennt auch bereits einen wichtigen Nachhaltigkeitsstandard, den sie aber selber anwenden und zertifizieren, nämlich den "Green Property". Es ist aber auch gut zu wissen, dass die CS bereits mit dem SNBS Zertifizierungen durchgeführt hat und deshalb dieser Standard kein Novum ist für diesen Investor.

Für das vorliegende Projekt des Spenglerparks bedeutet dies konkret, dass im Baubereich B "Neubauten", diese nach den Kriterien Materialisierung, Kosten, Wirtschaftlichkeit, Gesellschaft, Soziales, Mobilität und Umgebung geprüft würden, während dem sämtliche Bauten, d. h. auch die Aufstockung im Baubereich A, mit Minergie P zertifiziert werden müssten.

Weiter zeigt Kathrin Hasler eine Folie mit den umfassenden Kriterien, die dieser Standard abdeckt, sowie nochmals den Ergänzungsantrag der Grünen.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich bei Frau Kathrin Hasler für ihre Erläuterungen und bestätigt, dass er den Änderungsantrag der Grünen zum § 8 Energieeffizienz, so wie er aufliegt, zur Kenntnis nimmt.

Peter Riedwyl erläutert, dass er nur zwei Zahlen präsentieren möchte. Es wurde immer wieder erwähnt, dass die Verkehrserschliessung fantastisch ist sowie dass genügend Parkplätze vorhanden sind in der Einstellhalle. Ein Wohnungsmieter in dem neuen Hochhaus zahlt im Jahr CHF 2'040.00 für den Einstellplatz. Der gleiche Wohnungsmieter als Münchensteiner Anwohner bekommt eine Anwohner-Parkkarte für CHF 40.00 pro Jahr.

Andreas Knörzer spricht einerseits im Namen der glp, andererseits aber auch im Zusammenhang mit seinen anderen beiden Funktionen, nämlich als Mitglied der Strategieberatungsgruppe Energie Schweiz sowie als Mitglied des Aufsichtsamtes in einer kleinen Firma, die Beratungen für nachhaltige Immobilien anbietet. Aus diesem Grund fühlt sich Andreas Knörzer in der Lage, einige Ergänzungen anzufügen.

Andreas Knörzer betont, dass es ihm völlig bewusst ist, dass ein 100 m hohes Gebäude das Wohnen verändert, wenn man es vor sich hat. Deshalb hat er auch Verständnis für die Antragstellerin für Ablehnung und findet es fair, dass sie auch im Wesentlichen betont hat, dass sie mit der Dimension des Hauses Mühe hat und nicht mit dem Schattenwurf. Mit einigen Punkten ist Andreas Knörzer aber nicht einverstanden, weshalb er diese nachfolgend erläutert.

Gemäss Andreas Knörzer hat Gemeinderat Lukas Lauper nicht erwähnt, dass die Verkehrsanbindung als solches gut ist, sondern er hat vor allem darauf hingewiesen, dass der öffentliche Verkehr sehr gut ist. Die Lage ist auch wirklich sehr gut. Bis das Haus gebaut ist, gibt es auch noch genügend Zeit, je nach Bedarf zu reagieren.

Weiter bestätigt Andreas Knörzer die Stellungnahme von Peter Riedwyl, fügt aber noch hinzu, dass der Preis für die Parkkarte des Münchensteiner Anwohners schlicht und einfach zu tief ist. Deshalb ermuntert Andreas Knörzer die Anwohner des Quartiers, diese politische Möglichkeit in Anspruch zu nehmen und eine Erhöhung des Preises im Parkierreglement mit einem Antrag gemäss § 68 GemG anlässlich einer Gemeindeversammlung zu beantragen. Bis das Hochhaus gebaut wird, wird es noch einige Jahre dauern. Der Zeithorizont für diese Verkehrsreglementierung sind etwa 1,5 Jahre.

Andreas Knörzer betont, dass ihn die immer wiederholten Kritiken, es gehe nur um Rendite und Prestige, sehr stören. Es ist zwar korrekt, dass es sich beim Investor um eine Anlagestiftung der Credit Suisse handelt. Es ist also nicht die "böse" Bank, die baut, sondern es handelt sich um Investitionen in ein Anlagegefäss, in welches im Wesentlichen die Pensionskassen investieren. Da Andreas Knörzer aus der Finanzbranche kommt, kann er dieses Vorgehen bestätigen. Die Pensionskassen investieren und die Begünstigten sind die Bürgerinnen und Bürger und zwar einerseits als Pensionierte, andererseits als Versicherte. Auf der einen Seite beschwerten sich viele Mitmenschen, dass man den Umwandlungssatz bei der AHV senken sollte, dass die Pensionskassen nicht mehr zahlen und deshalb die Zukunft der Pension nicht gesichert ist. Auf der anderen Seite ist man nicht bereit, einen Investor zu unterstützen, der an einem solchen Standort etwas entwickeln und eine adäquate Rendite erzielen will. Dies muss man sich auch einmal bewusstwerden und sollte nicht immer jammern, ohne das andere zu ermöglichen. Zudem handelt es sich nicht um Luxuswohnungen, sondern es handelt sich um eine Wohnungsdimensionierung gemäss der Nachfrage auf dem Markt. Auf dem Markt besteht eine grosse Nachfrage nach Wohnungen für einen 1-2-Personen Haushalt und zugleich auch nach ziemlich grösseren Wohnungen. Genau diese beiden Segmente sind auch im Spenglerpark vorgesehen. Die Wohnungen werden in Etappen von etwa 6 Stockwerken jeweils nach oben immer grösser. Natürlich handelt es sich bei den obersten Wohnungen um Luxuswohnungen, was aber Andreas Knörzer als nicht schlimm erachtet, wenn jemand mit Geld nach Münchenstein zieht und zuoberst wohnen will. Dieser Bewohner zahlt dann auch entsprechend hohe Steuern.

Grundsätzlich muss man sich davon verabschieden, dass man aus jedem Projekt einen Sozialbau machen will. Das ist nicht die Idee, da das Projekt auch rentabel sein muss. Es geht hier aber nicht um Luxuswohnungen, sondern Wohnungen nach Bedarf. Es gibt viele junge, gut ausgebildete Leute, die in Münchenstein aufgewachsen sind und in der Region arbeiten und deshalb auch gern in Münchenstein wohnen würden. Oft finden gerade diese jungen Leute keine adäquaten Wohnungen in Münchenstein für einen solchen 1-2 Personen-Haushalt.

Man kann auch davon ausgehen, dass der Anlagefonds die Wohnungen kurz vor der Vollendung auch entsprechend nach der Nachfrage auf dem Markt ausgestaltet wird. Aus diesem Grund sollte man sich nicht so viele Gedanken machen, ob diese Wohnungen gleich alle vermietet werden, da das Risiko der Investor tragen muss.

Als wichtigen Punkt fügt Andreas Knörzer noch an, dass er den Antrag der Grünen sehr gut nachvollziehen kann und bestätigt, dass der Standard SNBS sehr zukunftsgerichtet ist. Somit ist es eine sinnvolle und nachhaltige Ergänzung zu Minergie-P. Andreas Knörzer kann sich sehr gut vorstellen, dass der Investor, da er diese Massnahmen sehr früh planen, sie auch rentabilisieren kann.

Aufgrund seiner beruflichen Erfahrung kann Andreas Knörzer bestätigen, dass es sinnvoll ist, Wohnungen nach diesem Konzept zu bauen. Wichtig ist, dass dieser Standard bei Neubauten angewendet wird und deshalb begrüsst es Andreas Knörzer, dass die Grünen den Antrag für die Neubauten im Baubereich B formuliert haben und nicht für die Renovation im Baubereich A, was durchaus sinnvoll ist. Diese Auflage bietet dem Investor die Möglichkeit, den Gesamtstandard zu erreichen, indem solche Rahmenbedingungen zwar gesetzt, aber die Umsetzung und Erfüllung dieser Rahmenbedingungen dem Investor überlassen wird.

Aus diesem Grund empfiehlt Andreas Knörzer auch im Namen der glp, diesen Antrag zusammen mit dem Antrag der Grünen anzunehmen.

Gemeindepräsident G. Lüthi fasst die Kernpunkte aller dieser vorangehenden Wortmeldungen kurz zusammen und übergibt das Wort für weitere Wortmeldungen.

Susanne Stoppa spricht im Namen der FDP. Die FDP steht für ein fortschrittliches, urbanes und auf Nachhaltigkeit bedachtes Münchenstein. Der Spenglerpark ist zukunftsweisend für das Gewerbe und die Einwohnerinnen und Einwohner, da man ja einen Fortschritt und nicht einen Rückschritt erreichen will. Das Hochhaus bietet eine Nutzung für Büros und Dienstleistungen und befindet sich an einer sehr gut erschlossenen Lage für den Verkehr. Da die Nachhaltigkeit auch mit dem Boden angestrebt wird, muss auch in die Höhe gebaut werden, um mit dem Boden sorgfältig umgehen und den Boden schützen zu können. Zudem bietet die Einstellhalle genügend Parkplätze für alle, sodass keine Bedenken betreffend die Parkplätze bestehen. Aus diesem Grund empfiehlt die FDP, dem vorliegenden Quartierplan Spenglerpark zuzustimmen.

Peter Tobler erläutert, dass er zu den Personen gehört, die in der Nähe des Spenglerparks wohnen. Weiter bezieht sich Peter Tobler auf die Aussage von Frau Susanne Stoppa, dass genügend Parkplätze in der Einstellhalle vorhanden sind. Umso mehr ist es unklar, wieso bereits jetzt, jeden Morgen während der Schulzeit, viele Autos mit Schülerinnen und Schülern aus der Gesundheitsschule im Quartier nach Parkplätzen suchen. Das gleiche Problem besteht, wenn man den Quartierplan konsultiert, mit den 4 Aussenparkplätzen für Besucher, die beim Hochhaus geplant sind. Die Besucher des Hochhauses mit rund 180 Einheiten finden keinen Platz auf 4 oder 5 Besucherparkplätzen. Weiter muss man sich die Frage stellen, wo die Bewohnerinnen und Bewohner dieser 188 Einheiten, also ungefähr 300 Personen, in der Freizeit hingehen, wenn sie raus wollen. Die Bewohnerinnen und Bewohner der gegenüberliegenden Schiffli-Parzelle werden hell begeistert sein, wenn so viele Leute mehr plötzlich zu ihnen kommen.

Grundsätzlich spricht sich Peter Tobler nicht gegen das Hochhaus aus. Er sieht lediglich viele Auswirkungen auf die Umgebung, sei es auf den Verkehr, auf den ÖV während der Stosszeiten sowie die Umgebung für das Verbringen der Freizeit. Auch in Reinach und Aesch wird noch viel gebaut und wenn man das Ganze mit den Quartierplänen überbauen will, dann haben die Bewohnerinnen und Bewohner von Pratteln und Umgebung einen massiven Leerstand. Peter Tobler bezweifelt, ob das im Sinn des Erfinders ist.

Zudem bedeutet es für alle im Quartier und vor allem für alle, die westlich der Tramlinie wohnen, ein Problem, während der Stosszeiten ins Quartier reinfahren zu können.

Aus diesem Grund wünscht Peter Tobler eine Überarbeitung des Projektes in einem anderen Projekt, das die Umgebung viel mehr und besser miteinbezieht. Er hat sich lange nicht um die Quartierpläne gekümmert und war immer der Meinung, dass Quartierpläne grösser sind. Durch seine direkte Betroffenheit durch das Projekt, hat er sich mehr damit auseinandergesetzt. Dabei hat er festgestellt, dass der Quartierplan nur auf die Parzellengrösse ausgerichtet ist. Die CHF 2,3 Mio., die der Investor der Gemeinde zur Verfügung stellt, werden wieder mehr oder weniger auf dieser Parzelle investiert. Er vergleicht diese Situation mit dem Bau eines Einfamilienhauses, bei dem der Nachbar die Garage und Schaukel im Garten bezahlt, was für ihn nicht stimmt. Aus diesem Grund plädiert Peter Tobler im Moment für die Ablehnung des Antrages.

Olivia Dergeloo kommt mit einem ganz anderen Anliegen und zwar betreffend den Campus für Pflege, der sich zurzeit im Spenglerpark befindet. Täglich gehen dort 300 Schülerinnen und Schüler ein und aus. Diesem Campus sind die Fachhochschule Bern, Physios, MPAs, die Berufsfachschule Gesundheit usw. angeschlossen. Alle Schülerinnen und Schüler dieser Institutionen müssen aus dem Spenglerpark raus, wenn das Hochhaus gebaut wird. Es ist fast nicht möglich, für so viele Personen die geeigneten Räumlichkeiten als Ersatz zu finden. Bereits jetzt ist ein Teil dieser Schule ins Pavillon in Münchenstein ausgelagert. Über diese Problematik sollte auch einmal diskutiert werden, da die "Pflege" immer wichtiger wird in unserer Zukunft. Somit bestünde auch die Möglichkeit, in einen Campus "Gesundheit" anstatt in Wohnungen zu investieren.

Weiter bestätigt Olivia Dergeloo, dass der Verkehr auch heute schon ein Problem ist. Viele Schülerinnen und Schüler kommen zwar mit den ÖV, die aber zu Stosszeiten heute schon überfüllt sind. Ein weiteres Problem ist die Verkehrsanbindung ans Kuspo, das Littering, das dabei entsteht usw., also es gäbe genügend andere Themen, die man im Zusammenhang mit dem Spenglerpark aufnehmen könnte.

Gemeindepräsident G. Lüthi versichert sich, dass er Olivia Dergeloo richtig verstanden hat, dass die Gesundheitsschule wegen dem Hochhaus aus dem Spenglerpark raus muss.

Olivia Dergeloo präzisiert, dass zurzeit wegen der Bank CLER Leitungen verlegt und Steckdosen montiert werden. Bei diesem Lärmpegel ist das Unterrichten nicht möglich.

Sven Mathis, FDP, bemerkt, dass einige Vorredner von der Förderung von sinnvollen Projekten sowie vom Eingehen auf die Bedürfnisse der Gesellschaft gesprochen haben. In diesem Zusammenhang weist er auf die letzte Gemeindeversammlung hin, wo eine sinnvolle Subjektfinanzierung für Kindertagesstätten durchgebracht wurde. Weiter wurde ein Budget für den Ausbau von Sport- und Freizeitanlagen sowie Spielplätze gesprochen. Das alles muss irgendwie finanziert werden und kostet Geld. Gemäss der Meinung von Sven Mathis handelt es sich um sehr sinnvolle und gesellschaftlich wichtige Projekte für Jung und Alt, über die abgestimmt wurden. Gleichzeitig wird über das negative betriebliche Ergebnis im Budget moniert. Wenn es aber für die Gemeinde eine Gelegenheit gibt, zu wachsen und mehr Steuereinnahmen zu generieren, die es braucht, um die vorgenannten Auslagen zu finanzieren, dann sperrt man sich gegen diese Möglichkeit.

Weiter erläutert Sven Mathis anhand einer "Milchbüchleinrechnung", dass bei den 188 Wohneinheiten im Minimum ungefähr CHF 733'000.00 Steuereinnahmen generiert werden könnten, wobei es sich um einen konservativen Betrag handelt. Die meisten, die in diesem Hochhaus wohnen werden, könnten zu den gut Verdienenden zählen mit einer Mehrheit von "dinks"(double income no kids) und somit kann mit noch mehr Steuereinnahmen gerechnet werden. Aber bereits CHF 733'000.00 ist viel Geld, da bis im 2023 für die Subjektfinanzierung Mehrkosten geplant wurden, die nach Wegfall von den Bundessubventionen noch CHF 662'000.00 betragen. Somit könnte diese sinnvolle Ausgabe mit diesen Steuereinnahmen bereits gedeckt werden. Man kann also nicht nur sinnvolle Ausgaben fördern, sondern man muss der Gemeinde auch die Flexibilität eingestehen, dass sie Massnahmen ergreift, um diese Ausgaben finanzieren zu können. Aus diesem Grund empfiehlt Sven Mathis, dem Quartierplan Spenglerpark zuzustimmen.

Marc Bürgi ist vor einem halben Jahr nach Münchenstein gezogen und erachtet es als eine Ehre, an seiner ersten Gemeindeversammlung in Münchenstein das Wort ergreifen zu können zu einem Thema, dass ihn selber mehrfach betrifft. Einerseits wohnt er seit einem halben Jahr in der Fichtenwaldstrasse, weshalb er sich an den mehrmaligen Gelegenheiten genau über dieses Projekt informiert hat. Fakt ist, dass das Hochhaus an einen Standort kommt, wo einerseits keine Grünfläche überbaut wird, sondern ein Teil der betonierten Fläche hinter dem Spenglerareal, unter anderem auch dort, wo die Umladestationen vom ehemaligen Spengler liegen, die heute nicht mehr benutzt werden. Der grösste Teil dieses Platzes, der später auch für Besucherparkplätze genutzt werden könnte, wird heute von Sicherheitspersonal bewacht, das dafür sorgt, dass der Platz leer bleibt, was sehr unvernünftig ist. Eine weitere unvernünftige Massnahme ist die Nutzung des heutigen Spenglerareals in der Nacht. Das ist der zweite Grund, weshalb Marc Bürgi betroffen ist, da er im Spenglerpark arbeitet. Er arbeitet aber nicht bei der Credit Suisse und besitzt auch keine Credit Suisse-Aktien, sondern er arbeitet bei einem eingemieteten Arbeitgeber und ist somit auch von den Revision- und Umbaumaassnahmen betroffen und diesen ausgesetzt.

Der Grund, weshalb Marc Bürgi "unvernünftig" erwähnt hat, liegt darin, dass der Spenglerpark einerseits mit einem uralten Hallenbad auf dem Dach, das nicht in Betrieb ist, ausgestattet ist, das weg muss. Mit dem neuen Quartierplan bietet sich die Möglichkeit, das jetzige Gebäude zu sanieren und aufzustocken und Wohnungen zu bauen. Das soll auch das Ziel auf so einer grossen Fläche von 28'000 m2 sein, diese mit Mischnutzungen optimal zu gestalten, damit das Gebäude nicht nur tagsüber, sondern 24 Stunden genutzt werden kann. Zudem ist zurzeit mindestens die Hälfte der Tiefgarage mit den 4 Stockwerken leer. Marc Bürgi ist Vertriebsleiter und sein Auto steht in der Tiefgarage, wenn er es nicht für seine Kundenbesuche braucht. Somit kann er bestätigen, dass wirklich genügend Parkplätze vorhanden sind, die genutzt werden könnten.

Weiter betont Marc Bürgi, dass ihm der Minergie-P Standard auch wichtig ist und deshalb unterstützt er den Antrag der Grünen, dass das neue Gebäude den Standard beinhaltet, der heute gängige Praxis ist. Man kann es aber auch noch zertifizieren. Was man noch zu der CS erwähnen kann ist, dass ihre Bauten modern und ökologisch sind, weshalb diesem Antrag zugestimmt werden kann.

Marc Bürgi empfiehlt als Vorsitzender der Industrievereinigung Münchenstein/Arlesheim, diesem Antrag zuzustimmen. Auch wenn das Hochhaus nicht den Geschmack von jedem trifft, ist er zuversichtlich, dass in Münchenstein viele neue Arbeitsplätze entstehen werden sowie auch in den umliegenden Arealen in Arlesheim und der CMS auf dem Dreispitz. Diese Leute sollen in Münchenstein wohnen und in Münchenstein Steuern zahlen. Deshalb bittet Marc Bürgi, dem Antrag des Gemeinderates zusammen mit dem Antrag der Grünen zuzustimmen.

Simon Rolli, ist parteilos und erläutert, dass er lange unschlüssig war, ob er für oder gegen den Turm bzw. den Quartierplan sein soll. Gemäss den Ausführungen von Gemeinderat David Meier muss man finanzpolitisch diesem Projekt zustimmen. Die bereits erwähnten Steuereinnahmen von mindestens CHF 700'000.00 werden in der Finanzplanung gebraucht. Andererseits, wenn man die Bilder dieses

Turmes betrachtet, schenkt die Höhe des Turms recht ein und der Turm ist von überall sichtbar. In diesem Dilemma hat sich Simon Rolli überlegt, weshalb man überhaupt einen Quartierplan erstellt. Er hat sich zudem die Frage gestellt, wem ein solcher Quartierplan nutzen soll. Einerseits ist es der Bauherr, andererseits ist es auch die Gemeindeverwaltung, die ihre Gemeinde weiterentwickeln will aber es sollte auch der Öffentlichkeit und dem Quartier einen Nutzen bringen. Bei dieser Betrachtung hat Simon Rolli festgestellt, dass diese drei Faktoren bei diesem Projekt überhaupt nicht im Einklang sind. Der Bauherr kann 188 Wohnungen zu einem Preis von CHF 2,35 Mio. bauen, die er der Gemeinde an Infrastrukturbeiträgen zahlt. Dieser Betrag ist relativ gering, denn, wenn man es auf eine Wohnung berechnet, dann sind es ca. CHF 15'000.00, das einem Landpreis pro Wohnung entspricht. Der Bauherr kann somit sein Geld gut und billig anlegen, weshalb es für den Bauherrn auch ein Renditeobjekt ist. Für die Gemeinde ist das Projekt wichtig, denn sie braucht das Geld. Deshalb befürworten sowohl die Gemeindeverwaltung als auch die Politiker dieses Projekt, auch wenn man den Schattenwurf und mehr Verkehr in Kauf nehmen muss.

Wenn man aber die breite Öffentlichkeit, also die ganze Gemeinde betrachtet, dann muss man sich die Frage stellen, wo überhaupt das Quartier in diesem Plan liegt. Simon Rolli sieht nur einen Plan für ein Hochhaus. Auf dieser Parzelle ist nicht viel Quartierentwicklung sichtbar. Alles bleibt beim Alten, die Grünflächen bleiben gleich mit einem riesigen Turm nebedran, wo mehr gewohnt wird. Somit ist auch die ökologische Aufwertung nicht sichtbar, da man an einem Unort baut mit dem Schaulager, Migros und Bruderholzstrasse im Hintergrund. Von weitem macht der Turm zwar einen "Wow"-Effekt, aber in der unmittelbaren Umgebung wird der Ort nicht aufgewertet.

Über das Thema Schattenwurf wurde Simon Rolli von Seiten Gemeinde etwas enttäuscht. Die Gemeinde hat ein internettaugliches Tool, um den Schattenwurf zu simulieren, es steht aber im Internet nicht zur Verfügung. In anderen Gemeinden ist das Tool frei zugänglich, damit es jeder Einwohner anschauen und sich selber ein Bild aus allen Blickrichtungen machen kann. Wahrscheinlich hat man gemerkt, dass die 100 m an diesem Standort doch etwas übertrieben sind - "Alle Blicke auf den Turm".

Als letztes fügt Simon Rolli hinzu, dass er keine städtebauliche Qualität an diesem Quartierplan sieht, sondern nur einen Turm, was ihm zu wenig ist. Das wenige möchte er auch nicht so teuer erkaufen unter dem Zwang, dass es gekauft werden muss, um mehr Steuereinnahmen zu generieren. Die Qualität der Quartierpläne darf wegen diesem Projekt nicht leiden, sondern es müssen gute Lösungen erarbeitet werden. In der Arealentwicklung konnte man feststellen, dass Münchenstein noch über viele weitere Quartiere verfügt, die gut weiterentwickelt werden können. Auch der Spenglerpark könnte besser, als mit einem so riesigen Turm, entwickelt werden. Zwei oder drei Türme mit 40 oder 50 m wären sicher besser gewesen, weshalb Simon Rolli die Aufgabe als "nicht erfüllt" ja diesen Quartierplan als fast kontraproduktiv erachtet. Deshalb plädiert Simon Rolli auf Ablehnung des Quartierplans Spenglerpark.

Willi Müller erläutert, dass er seit 44 Jahren in diesem Quartier wohnt, wo er bereits mehrmals enttäuscht wurde. Während der Bauzeit des Spenglergebäudes waren Parkplätze quer zu der Strasse vorhanden. Es wurde den Anwohnern versprochen, dass diese wieder zurückgebaut werden, wie sie ursprünglich gewesen sind. Dies ist aber nicht geschehen und viele Parkplätze wurden gestrichen. An der Veranstaltung in der Langen Heid konnte der Investor nicht sagen, was die Wohnungen kosten werden. Zudem hat der Investor erwähnt, dass bis zum Baubeginn und bis die Wohnungen vermietet werden können, der Baukostenpreis um 30 % steigen könnte. Wohnungen in heutigem Neubauten sind bereits teuer und würden somit noch teurer werden. Auch wurde an dieser Veranstaltung bestätigt, dass die Parkplätze tatsächlich so teuer sind, wie es bereits erwähnt wurde. Willi Müller war bereits früher wegen der Parkordnung mehrmals in Liestal. Danach wurden die Parkplätze zuerst weiss eingezeichnet, danach blau. Zudem erachtet Willi Müller die Verkehrsanbindung als schlecht. Bereits heute ist die Bruderholzstrasse während den Stosszeiten fast zwei Stunden überlastet. Die Anwohner im umliegenden Quartier befürchten deshalb, dass die Bewohner des Spenglerpark nicht in der Einstellhalle, sondern im umliegenden Quartier parkieren würden, was zu einer totalen Überlastung des Quartiers führen würde.

Andreas Knörzer kommt auf die Idee aus der Pflege zurück, dass der Investor noch viele weitere Projekte umsetzen könnte. Es ist richtig, dass diese Gesundheitsschule vorhanden und wichtig ist. Andreas Knörzer vermutet, dass sich wahrscheinlich noch die Gemeinde zu diesem Thema äussern und die geplanten Massnahmen vorstellen wird.

Andreas Knörzer hat mit Vertretern des Investors auch schon Gespräche geführt und es wurde ihm bestätigt, dass ohne die Dimensionierung des Projektes in dieser Grössenordnung, das rentabilisieren von der Renovation des Gebäudes sowie die Berücksichtigung von gewissen Wünschen der jetzigen

Mieter des Spenglerparks kaum machbar ist. Es sind grosse Investitionen zu tätigen, um den Gebäudekomplex A zu renovieren, gemäss Andreas Knörzer ungefähr CHF 60 Mio. Da stellt sich nachher auch die Frage, ob alle jetzigen Mieter die höheren Mietkosten, die durch diese Renovation entstehen, weiterzahlen können. Deshalb braucht es diese Dimensionierung und es sind immer noch keine Luxuswohnungen.

Weiter ist Andreas Knörzer überzeugt, dass durch die Bewohner des Hochhauses weniger Suchverkehr nach Parkplätzen im umliegenden Quartier entstehen wird, als durch mehr Personen aus Betrieb, Gewerbe und Schulen im jetzigen Gebäude. In diesem Spenglerareal bestehen 250 Arbeitsplätze, wobei kaum jemand dort wohnt. Wenn nur ein Teil dieser Personen im neuen Hochhaus Wohnsitz nehmen würden, dann würde sich der Verkehr etwas reduzieren. Mit dieser Variante des Quartierplans besteht auch die Chance, dass die bestehenden Gebäude auch wieder auf einen guten Stand gebracht werden.

Die Sichtbarkeit des Gebäudes sollte auch kein Problem darstellen, sondern man sollte dazu stehen, dass hier eine Landmarke gebaut wird. Der Standort des Gebäudes ist auf jeden Fall optimal. Einschränkungen gibt es überall und immer, damit müssen wir täglich leben und diese akzeptieren.

Gemeindepräsident G. Lüthi fasst die Kernpunkte aller dieser vorangehenden Wortmeldungen kurz zusammen und übergibt das Wort an Gemeinderat Lukas Lauper für seine Stellungnahme.

Gemeinderat L. Lauper nimmt einige wichtige Punkte auf und erläutert, dass ein Punkt mehrmals aufgegriffen wurde, nämlich die Bezeichnung "Quartierplan". Dieser Begriff heisst zwar Quartierplan, aber es geht nicht um ein Quartier. Im Baselbiet besteht das Problem, dass das, was wir hier machen, "Quartierplan" heisst. Die allgemeine Bezeichnung heisst "Sondernutzungsplanung" namens Quartierplan Baselland, was eventuell weniger Verwirrung stiften würde.

Die Stärke und gleichzeitig vielleicht auch eine Schwäche in einem Quartierplan ist, dass man unabhängig von bestehenden Zonierungen etwas Neues machen kann. Der Nachteil, den der Quartierplan hat, ist, dass man damit vor die Gemeindeversammlung muss. In anderen Kantonen heisst es "Teilzonenplanrevision", was manchmal grössere Flächen betrifft. Im Kanton Basel-Landschaft wird mit einem Quartierplan der Zonenplan an einem bestimmten Punkt revidiert und neu festgelegt.

Qualität ist auch immer ein weiter Begriff, den man aus vielen Sichtwinkeln diskutieren kann. Es gibt auch qualitätssichernde Verfahren, zu denen ein Wettbewerb dazugehört, was hier tatsächlich nicht der Fall war. Dieser Quartierplan beinhaltet aber auch eine Qualitätssicherung. Einerseits wurde vom Architekten nicht nur ein Vorschlag unterbreitet, sondern sechs Vorschläge. Diese wurden der Arealbaukommission, die aus Fachleuten vom Kanton besteht, vorgestellt. In dieser Kommission wurde dann auch die Variante mit dem Hochhaus ausgewählt, das auf 100 m herabgesetzt wurde.

Ein weiteres kantonales Gremium, dem das Projekt unterbreitet wurde, ist die Denkmal- und Heimatschutzkommission mit diversen Fachleuten. Diese Kommission hat das Projekt auch beurteilt und ist zum Schluss gekommen, dass dieses Projekt an diesem Standort realisiert werden sollte, weil es auf diesen Standort und in diese Umgebung passt.

Das Thema, das immer wieder beschäftigt, ist, wo man zu welchem Preis und in welcher Qualität wohnen kann. Es konnte festgestellt werden, dass dieser Standort viele Möglichkeiten abdeckt. Die Differenzierung der verschiedenen Wohnangebot kann nicht an einem Ort sein, sondern es sind verschiedene Orte, wo solche Quartierpläne Baselland stattfinden. Das Angebot im Gebiet Lackerli-Huus ist sicher nicht das gleiche wie im Gebiet Freilager und auch nie wie im Spenglerpark. Jeder Ort gibt aber auch ein gewisses Angebot und Nachfrage.

Die Parkierung hat in jedem Projekt eine gewisse Relevanz, doch darf man nicht vergessen, auch die Dimensionen zu betrachten. In den Gesundheitsschulen sind vielleicht zurzeit 3'000 Schüler. In den 188 Wohnungen werden es ungefähr 300-400 Personen sein. Diese Personen fahren, aufgrund von Erfahrungswerten, 450 Fahrten pro Tag, d. h. 225 Fahrten in eine Richtung und 225 Fahrten in die andere Richtung. Diese Fahrten werden nicht das ganze System zum Zusammenbruch bringen.

Die Diskrepanz im Preis zwischen einem Mietparkplatz und der Anwohner-Parkkarte von Münchenstein ist bekannt, eine Änderung dieses Zustandes wurde aber bisher nicht beantragt.

Betreffend dem ÖV Güteklasse A erläutert Gemeinderat L. Lauper, dass es nichts damit zu tun hat, wie viele Personen im Tram sitzen können, sondern es geht darum, wie häufig ein öffentliches Verkehrsmittel fährt und zur Verfügung steht. Eine weitere Frage stellt sich auch diesbezüglich, nämlich wie viele Personen auf die Schiene und nicht auf die Strasse passen. Dazu gibt es kurzfristige und langfristige Massnahmen, die geplant sind. Eine kurzfristige Massnahme ist eine neue Tramhalte-

stellte im Freilager zusammen mit der neuen Passerelle, die bereits anlässlich der letzten Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Diese neue Tramhaltestelle der Tramlinie 10 gibt eine gewisse Entlastung ab diesem Punkt Richtung Stadt. Ein längerfristiges, aber wichtigeres Projekt ist die S-Bahn, die zurzeit im Halbstundentakt verkehrt, spätestens aber in zehn Jahren im Viertelstundentakt verkehren sollte. Mit diesen Projekten verbunden besteht ein weiteres Projekt über eine Tramverbindung Reinach-Dornach eventuell sogar Therwil-Dornach. Auch durch diese Projekte wird eine Teilentlastung der Tramlinie 11 entstehen.

Weiter wurde mehrmals die Frage gestellt, weshalb die Gemeinde nicht über viele Leerwohnungen verfügt und ob diese Tatsache eher gut oder schlecht zu bewerten ist. Gemäss Gemeinderat L. Lauper ist damit eine gewisse Attraktivität der Gemeinde sichtbar. Weiter bedeutet es auch, dass man lieber in Münchenstein wohnt als weiter ausserhalb von Münchenstein, was der Gemeinde auch weiterhilft. Diejenigen, die z. B. in Reinach oder noch weiter weg wohnen, fahren dann trotzdem durch Münchenstein in die Stadt und belasten das Strassennetz von Münchenstein.

Weiter geht Gemeinderat L. Lauper auf den Antrag der Grünen ein. Bereits in der Sitzung der Gemeindekommission wurde dieses Thema diskutiert. Auch der Gemeinderat hat sich dazu Gedanken gemacht und seinen Standpunkt definiert. Bereits im Läcklerli-Huus wurden Versuche mit der 2000 Watt-Gesellschaft gemacht, was aber der Kanton nicht zugelassen hat. Man hat herausgefunden, dass der Kanton jetzt etwas grosszügiger die Vorschriften in den Quartierplänen bewertet, als damals. Man wollte aber auch schon damals wie auch jetzt die Nachhaltigkeit in einem umfassenderen Sinn fördern, was auch im Sinn von allen Votanten ist, die sich geäussert haben. Nach intensiven Diskussionen, auch mit dem Investor, ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass er den Antrag der Grünen trotz den entstehenden Kosten und dem Mehraufwand unterstützt und der § 8 des Quartierplanreglements so angepasst werden soll, wie es von den Grünen als Antrag eingebracht wurde.

Gemeindepräsident G. Lüthi erläutert, dass während 1 Stunde und 20 Minuten verschiedene Voten zum Pro und Contra angehört wurden. Deshalb schreitet er jetzt zur Abstimmung über den Änderungsantrag der Grünen, der unabhängig von der Endabstimmung über den Antrag des Gemeinderates abgestimmt werden muss. Der Gemeinderat empfiehlt, den Änderungsantrag anzunehmen.

Vor der Abstimmung gibt es noch eine letzte Wortmeldung von Miriam Locher.

Miriam Locher erläutert im Namen der SP, dass die SP den Antrag der Grünen unterstützt. Generell unterstützt die SP den Antrag des Gemeinderates. Die Empfehlung des Gemeinderates, dass man den Antrag annimmt, zeigt auch die Bereitschaft des Gemeinderates zur Zusammenarbeit mit allen. Der gezeigte Zeitstrahl über den Aufbau des Projektes hat gezeigt, dass in diesem Projekt sehr sorgfältig gearbeitet und vorgegangen wurde und dass es sich um keinen Schnellschuss handelt. Der Gemeinderat möchte eine Chance ergreifen, was auch mit der Annahme des Antrages der Grünen unterstrichen wird. Deshalb empfiehlt Miriam Locher die Annahme der beiden Anträge, um damit auch die Bereitschaft für eine Weiterentwicklung von Münchenstein zu zeigen.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich bei Miriam Locher für ihre Ausführungen und kommt zur Abstimmung über den Antrag der Grünen:

Der Antrag lautet, dass der bestehende Wortlaut von § 8 Abs. 1 des Quartierplanreglements durch nachfolgende Formulierung ersetzt wird:

://: " ¹ Die Neubauten im Baubereich B des Quartierplans sind nach dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zu zertifizieren; wobei die für den Gesamtenergiebedarf relevanten Grenzwerte für die Neubauten im Baubereich B und die Aufstockung auf den Bestandsbau im Baubereich A des Quartierplans dem Minergie-P-Standard entsprechend eingehalten werden sollen. Der Grenzwert richtet sich nach der jeweiligen Nutzungsart der Neubauten."

://: Der oben aufgeführte Antrag der Grünen wird mit wenigen Gegenstimmen angenommen.

Gemeindepräsident G. Lüthi eröffnet die Diskussion nochmals für Wortmeldungen:

Anton Bischofberger bedankt sich bei den Anwesenden für die Annahme des Antrages der Grünen. Er erläutert, dass sich die Grünen sehr intensiv mit diesem Projekt auseinandergesetzt und im Mitwirkungsverfahren einige Änderungsanträge gestellt haben. Mit diesem Änderungsantrag der Grünen, der jetzt angenommen wurde, hat der Investor die Möglichkeit, Pluspunkte an einem Ort mit Minuspunkten an einem anderen Ort zu kompensieren. Deshalb empfehlen die Grünen, das Projekt als Ganzes anzunehmen. Die Gründe für die Annahme wurden bereits alle erwähnt.

Arnold Amacher kann die Argumente, die gegen das Projekt vorgebracht wurden, sehr gut nachvollziehen. Er erläutert, dass sich die Grünen jetzt für das Projekt entschieden haben, weil im Zentrum des Projektes steht, dass man ein Stück Land, das bereits praktisch überbaut ist, noch intensiver und besser nutzen und zugleich der Gemeinde einen Nutzen bezüglich dem Wohnungsangebot bringen kann. Alle anderen Fragen, die als Argumente dagegen vorgebracht werden, liegen dermassen in der Zukunft, dass sie in den Augen der Grünen nicht relevant sein können.

Das Verkehrsproblem wird mit den Bewohnern des Hochhauses nicht grösser. Auch bei den vorgestellten Annahmen der zusätzlichen Steuereinnahmen handelt es sich um Schätzungen, die nicht prognostiziert werden können. Es gibt zu viele unbekannte Faktoren (wirtschaftliche Entwicklung, Lohnentwicklung, Unistandort, Bewohner), um diesbezüglich eine Aussage machen zu können. Wenn sich der Investor verschätzt und daraus eine Bauruine entsteht, dann muss man das Ganze abreißen. Wenn jemand gegen den Turm ist, ist das seine berechnete Meinung. Man sollte aber nicht Argumente brauchen, die viel zu weit weg liegen und deshalb nicht prognostiziert werden können. Wahrscheinlich wäre sogar eine Volksabstimmung über dieses Projekt sinnvoll, damit ein grösseres Publikum als nur die rund 200 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeindeversammlung darüber entscheiden kann.

Karli Müller erläutert, dass er am Anfang des Projektes Mitglieder der Planungskommission war. Der älteste Quartierplan dieser Planungskommission war im Gstad. Es wurde ebenfalls weit entwickelt und von Kommissionen gutgeheissen. Schlussendlich wurde aber nichts umgesetzt bis ein Brief von der Gemeinde kam, dass der Quartierplan nicht mehr realisiert wird. Der Quartierplan war damals 5'000 m² gross. Aus diesem Plan heraus werden jetzt Häuser auf 1'400 m² und 1'800 m² gebaut. Zudem kommt jetzt Selmoni mit etwa 100 Autos und auf dem Arlesheimer Boden kommt ein Riesensbau mit ungefähr 25'000 m² Bürofläche. Karli Müller würde gerne wissen, wieso damals der Quartierplan im Gstad nicht umgesetzt wurde. Grundsätzlich spricht er sich gegen den Quartierplan Spenglerpark aus.

Gemeinderat D. Altermatt fügt ein paar Ergänzungen zum Thema Verkehr hinzu. Ein Parkplatz in der Einstellhalle des Spenglerparks kostet ungefähr CHF 170.00 im Monat, wobei es sich um einen üblichen Preis in Münchenstein handelt. Gemeinderat D. Altermatt wohnt im Quartier Zollweiden, wo es eine Überbauung mit über 400 Wohnungen gibt, zu welcher eine Einstellhalle mit ungefähr 600 Parkplätzen gehört, die alle vermietet sind. Der Grund dafür ist, dass alle gerne vor der Haustüre einen festen Parkplatz haben möchten. Wenn man die Wahl hat, jeden Tag einen Parkplatz im Quartier suchen zu müssen oder mit dem Lift im Trockenen und an der Wärme direkt in eine Einstellhalle zum festen Parkplatz fahren zu können, dann ist das die CHF 170.00 im Monat wert. So wird es auch im Spenglerpark sein. Sollte es doch nicht funktionieren, dann besteht noch die Möglichkeit der Parkraumbewirtschaftung. Diese kann so umgesetzt werden, dass die Fremdparkierer zahlen müssen und die Anwohner über eine Jahresparkkarte verfügen. Da gibt es verschiedene Möglichkeiten, die jederzeit diskutiert werden können.

Betreffend den Suchverkehr der 3'000 Schülerinnen und Schüler besteht die Möglichkeit, dass sie eine Tagesparkkarte für CHF 10.00 lösen oder die Parkscheibe stellen. Daraus entsteht ein grosser Suchverkehr. Aus diesem Grund hat Gemeinderat D. Altermatt die Gemeindepolizei gebeten, während der Schulzeit zu überprüfen, wie viele Autos mit einer Parkscheibe in der blauen Zone stehen. Im Fichtenwaldquartier waren es 5, im Langen Heid Quartier waren es 12. Diese Feststellung dient dazu, eine Grössenordnung festzustellen und zu sehen, dass es sich nicht um Hunderte von Autos handelt. Unabhängig vom Abstimmungsresultat über den Antrag wird die Schule im Spenglerpark bleiben.

Weiter erläutert Gemeinderat D. Altermatt die Frage betreffend die Besucherparkplätze, die gemäss einigen Wortmeldungen nicht genügend vorhanden sind. Für die 188 Wohnungen sind 80 Besucherparkplätze vorgesehen. 80 Besucherparkplätze kann man nur in der Einstellhalle unterbringen. Draussen werden nur ein paar Besucherparkplätze für Behinderte eingerichtet.

Betreffend die Befürchtung zum Stau auf der Bruderholzstrasse fügt Gemeinderat D. Altermatt hinzu, dass in der Planung der CMS vorgesehen ist, den Knoten anders zu bauen, um den Stau zu reduzieren.

Letztlich ist es ein wichtiger Grundsatz, Wohnen und Arbeiten zusammen unter ein Dach zu kriegen, um den Verkehr zu reduzieren. Genau dieser Grundsatz wird in dem Projekt umgesetzt.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich bei Gemeinderat D. Altermatt für seine Ausführungen und kommt zur Abstimmung über den Antrag. Er erläutert, dass der Antrag durch den zugestimmten Änderungsantrag ergänzt wird. Der Antrag lautet:

://: Die Quartierplanung „Spenglerpark“ bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt) im Massstab 1:1000 wird beschlossen. Der Antrag untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Abstimmung ergibt folgendes Resultat:

://: Die Quartierplanung „Spenglerpark“, bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt) im Massstab 1:1000, wird, zusammen mit dem Antrag der Grünen Münchenstein, dass der bestehende Wortlaut von § 8 Abs. 1 des Quartierplanreglements durch die nachfolgende Formulierung ersetzt wird:

"¹ Die Neubauten im Baubereich B des Quartierplans sind nach dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zu zertifizieren; wobei die für den Gesamtenergiebedarf relevanten Grenzwerte für die Neubauten im Baubereich B und die Aufstockung auf den Bestandsbau im Baubereich A des Quartierplans dem Minergie-P-Standard entsprechend eingehalten werden sollen. Der Grenzwert richtet sich nach der jeweiligen Nutzungsart der Neubauten."

mit 154 JA-Stimmen und 109 NEIN-Stimmen beschlossen.

Der Antrag untersteht dem fakultativen Referendum.

Traktandum 5

Verschiedenes

- **Mündliche Information: Beantwortung der Anfrage von Ursula Lüscher, SP Münchenstein, gemäss § 69 Gemeindegesetz i. S. Vorgehen bezüglich der Vereine im Zusammenhang mit der Renovation der Turnhalle im Lärchen Schulhaus und nach Abbau der Turnhalle im Areal Pavillon Loog**

Gemeinderat R. Nusch erläutert, dass Ursula Lüscher im Namen der SP einige Fragen zum Umbau des Schulhauses Lärchen gestellt hat. Das Sekundarschulhaus Lärchen, das dem Kanton gehört, wird ab Ende 2020 renoviert. Die Schülerinnen und Schüler werden während dem Umbau unter anderem wegen dem Lärm nach Arlesheim ausgelagert. Auf dem Schularéal gibt es auch eine Turnhalle. Diese Turnhalle wird nach Schulschluss von verschiedenen Münchensteiner Vereinen genutzt. Eine weitere Turnhalle, die von den Vereinen zum Trainieren benutzt wird, befindet sich auf dem Areal des Pavillons Loog. Die Gemeinde beabsichtigt, das Areal des Pavillon Loog im Quartierplan-Verfahren zu entwickeln. Aus diesen Gründen wird der Pavillon Loog wahrscheinlich in absehbarer Zeit zurückgebaut.

Dabei stellt sich die berechtigte Frage, ob zu diesem Rückbau auch die Turnhalle dazugehört. Für die Vereine von Münchenstein sind die Sporthallen auf dem Gemeindegebiet von enormer Bedeutung. Ein Wegfall von Trainingsmöglichkeiten, auch nur temporär, hat für die Vereine gravierende Folgen. Aus diesem Grund hat die SP den Gemeinderat um die Beantwortung von einigen Fragen gebeten.

Gemeinderat R. Nusch beantwortet diese Fragen wie folgt:

Wie viele Stunden pro Woche werden die beiden Turnhallen von den Vereinen benutzt?

Lärchen Schulhaus:

– VBC	Total	10.50 Std
– SVKT	Total	2.75 Std
– Korbball	Total	1.00 Std
– TV M'stein	Total	2.00 Std

Pavillon Loog:

VBC	Total	14.00	Std
FC M'stein	Total	4.00	Std
AGFF	Total	2.00	Std

Wie viele Vereine würden durch die Schliessung dieser beiden Turnhallen betroffen sein?

S. Frage 1. Total sind 6 Vereine betroffen.

Ist die Turnhalle Lärchen während dem Umbau des Schulhauses Lärchen für die Vereine weiterhin benutzbar? Falls nein, wie lange ist sie nicht benutzbar?

Nein, die Halle wird während der Umbauzeit nicht benutzbar sein, da im Bereich der Turnhalle ein Teilabbruch der Halle, resp. Garderoben erfolgt. Zudem dürfte nebst dem, dass durch den Abbruch keine Garderoben vorhanden sind, auch kein Strom in der Halle sein.

Auch befindet sich die Halle in mitten der Baustelle, die ein bis zwei Jahre bestehen wird. Die Bauverantwortlichen des Kantons rechnen jedoch damit, dass die Arbeiten in einem Jahr abgeschlossen sein werden. Die Gemeinde hat hier keinen Einfluss, da der Kanton zuständig ist.

Was passiert mit der Turnhalle des Pavillon Loog? Wird sie zurückgebaut? Falls ja, wann?

Aktuell besteht ein Vertrag mit dem Kanton über das ganze Areal. Dieser läuft per Ende Schuljahr 2019/20 aus. Anschliessend sollen die gesamten Pavillons mit der Turnhalle vom Kanton zurückgebaut werden. Der Kanton hat allerdings ein akutes Turnhallenproblem. Es kann durchaus sein, dass der Kanton eine Option zieht, die Halle stehen zu lassen und das ganze Areal weiter zu mieten, bis ein Ersatzbau im Lärchen erstellt worden ist durch den Kanton. Dafür müsste der Kanton einen Mietzins zahlen.

Wie kann die Turnhallenbenützung für die Münchensteiner Vereine während der Renovationszeit sichergestellt werden?

Die Turnhallenbenützung kann sichergestellt werden. Je nach Bedürfnissen, müssten in ferner Zukunft gewisse Vereine mit einer grossen Anzahl Trainingsstunden zu Gunsten der benachteiligten Vereine auf Stunden verzichten.

Aufgrund der späten Stunde verzichtet Gemeinderat R. Nusch auf weitere Ausführungen zur Beantwortung dieser Frage.

Wurden die Vereine über eine eventuelle Schliessung der Turnhallen informiert?

Ja, alle Vereine wurden mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 orientiert, dass die Turnhalle Lärchen ab Ende Juni 2020 voraussichtlich 1 bis 2 Jahre nicht benutzt werden kann. Im besten Fall könnte die Halle bereits auf das Schuljahr 2021/22 wieder freigegeben werden. Die ganze Planung liegt jedoch beim Kanton und die Gemeinde hat keinen Einfluss darauf.

Die Gemeinde hat sich zügig informiert, ob es Möglichkeiten gibt, die Vereine irgendwo unterzubringen. Im Gymnasium Münchenstein gibt es eine Turnhalle. Die Antwort des Kantons war jedoch, dass die Turnhalle belegt ist und man wollte diesbezüglich keine weiteren Angaben machen.

Ergänzende Auskünfte und Bemerkungen:

Sollte sich die Turnhallensituation auf Dauer verschärfen, so kann geprüft werden, ob die Turnhallen für die Vereine bereits schon ab 17.00 Uhr freigegeben werden können. Das hätte den Effekt, dass nur schon für die Hallen, die im Eigentum der Gemeinde sind, zusätzliche Stunden im Umfang von 25 Stunden zur Verfügung gestellt werden können.

Die Gemeinde wird sich bemühen, für alle Vereine eine Lösung zu finden. Eventuell wird es der Fall sein, dass ein Verein, der mehr Stunden belegt, einige Stunden zugunsten eines anderen Vereins abgeben muss.

Für weitere Auskünfte steht Gemeinderat R. Nusch gerne zur Verfügung.

Gemeindepräsident G. Lüthi bedankt sich bei Gemeinderat R. Nusch für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob noch weitere Fragen oder Wortmeldungen bestehen.

Dieter Rehmann bedankt sich bei Gemeinderat R. Nusch für seine Ausführungen und fügt hinzu, dass es nicht möglich ist, dass die Turnhalle vom Kanton Ende Schuljahr abgebrochen wird und dann zwei Jahre lang auf dem Grund und Boden nichts passiert und die Vereine keinen Platz mehr zum Turnen haben. Deshalb bittet Dieter Rehmann den Gemeinderat, beim Kanton zu insistieren und sicherzustellen, dass die Halle so lange stehen bleibt, bis die andere Turnhalle im Schulhaus Lärchen wieder nutzbar ist.

Zudem ist die Antwort vom Kanton betreffend das Gymnasium nicht zu akzeptieren.

Schlussendlich muss hier eine Lösung mit allen Vereinen gemeinsam gefunden werden, damit die Vereine, die jetzt am meisten betroffen sind mit der Turnhalle Lärchen oder dem Pavillon Loog, nicht auf Ihre Stunden verzichten müssen.

Gemeindepräsident G. Lüthi erkundigt sich, ob noch weitere Wortmeldungen erwünscht sind. Da dies nicht der Fall ist, schliesst Gemeindepräsident G. Lüthi die Versammlung und weist auf den Apéro hin, der im Foyer genossen werden kann. Er ermuntert alle Anwesenden, daran teilzunehmen und wünscht allen Anwesenden ein schönes Weihnachtsfest.

Für die Richtigkeit des Protokolls

Der Gemeindepräsident:

Die Protokollführung:

Giorgio Lüthi

Eva Somalvico

