



2020/2



# Ratschlag

für die

# Gemeindeversammlung

**Mittwoch, 23. September 2020, 19.30 Uhr**  
im KUSPO Bruckfeld, Loogstrasse 2

# 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Traktandum</b>	<b>4</b>
<u>2.1</u>	<u>Teilrevision Polizeireglement</u>	<u>4</u>
2.1.1	Ausgangslage	4
2.1.2	Ausweitung des Ordnungsbussenverfahrens	4
2.1.3	Synoptische Darstellung der Reglements-Änderungen	6
2.1.4	Ordnungsbussenliste (Anhang I zum Polizeireglement)	11
<u>2.2</u>	<u>Antrag</u>	<u>12</u>
<b>3</b>	<b>Traktandum</b>	<b>13</b>
<u>3.1</u>	<u>Schutz- und Schonzoneplanung</u>	<u>13</u>
3.1.1	Das Wichtigste in Kürze	13
3.1.2	Ausgangslage	13
3.1.3	Vorgeschichte	15
3.1.4	Ziele Schutz- und Schonzoneplanung	15
3.1.5	Organisation	15
3.1.6	Inhalt	16
3.1.7	Kantonale Vorprüfung	24
3.1.8	Mitwirkungsverfahren	25
3.1.9	Weitere Kommunikationsmassnahmen der Gemeinde	27
3.1.10	Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde	27
<u>3.2</u>	<u>Antrag</u>	<u>27</u>
<b>4</b>	<b>Verschiedenes</b>	<b>28</b>
<u>4.1</u>	<u>Mündliche Beantwortung der Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz; Grüne Münchenstein i.S. gemeinnütziger und bezahlbarer Wohnraum</u>	<u>28</u>
<b>ANHANG: Protokoll Gemeindeversammlung 27. August 2020</b>		<b>29</b>

# Traktanden

1. **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 27. August 2020**
2. **Teilrevision Polizeireglement**
3. **Schutz- und Schonzoneplanung**
4. **Verschiedenes**
  - **Mündliche Beantwortung der Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz;  
Grüne Münchenstein i. S. gemeinnütziger und bezahlbarer Wohnraum**

ANHANG: Protokoll Gemeindeversammlung vom 27. August 2020

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](http://www.muenchenstein.ch) unter der Rubrik Organisation > Politik > Gemeindeversammlungen > 23. September 2020 Gemeindeversammlung heruntergeladen werden.

## 2 Traktandum

### 2.1 Teilrevision Polizeireglement



#### 2.1.1 Ausgangslage

Das seit dem 1. Januar 2007 in Kraft stehende Polizeireglement soll einer teilweisen Revision unterzogen werden, damit dieses den aktuellen Gegebenheiten, mit welchen sich die Gemeindepolizei und die Fluraufsicht in ihrer täglichen Arbeit konfrontiert sieht, Rechnung trägt.

Dieses teilrevidierte Reglement wurde dem Gemeinderat vorgelegt und mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 55 vom 04. Februar 2020 gutgeheissen.

Der Antrag wird der Gemeindeversammlung vom 23. September 2020 zur Beurteilung vorgelegt.

#### 2.1.2 Ausweitung des Ordnungsbussenverfahrens

Das Ordnungsbussenverfahren muss bereits bei verkehrsrechtlichen Übertretungen (z.B. Nichtmitführen des Führerausweises, Überschreiten der zulässigen Parkzeit, Nichtanbringen der Parkscheibe) angewendet werden. Die rechtliche Grundlage dazu ist das auf Bundesebene gültige Ordnungsbussengesetz und die Ordnungsbussenverordnung. Wird gegen eine in diesem Verfahren ausgestellte Ordnungsbusse Einsprache erhoben, erfolgt deren Prüfung durch die Gemeindepolizei. Hält die Gemeindepolizei an der Ordnungsbusse fest, muss der Fall an die Staatsanwaltschaft zur weiteren Behandlung übergeben werden. Diese kontrolliert den protokollierten Tatbestand und lädt die Parteien gegebenenfalls zu einer Einvernahme ein. Im Anschluss wird entweder ein Strafbefehl erlassen oder die Ordnungsbusse aufgehoben.

Die übrigen Vergehen (z.B. Nachtruhestörung) werden derzeit im Bussenanerkennungsverfahren geregelt. Dieses ist im Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt) unter § 81a aufgeführt. Wird eine in diesem Verfahren ausgesprochene Busse nicht oder nicht vollständig innert der gesetzten Frist bezahlt, oder wird sie bestritten, fällt die provisorische Bussenverfügung dahin und es kommt zu einem Strafverfahren vor dem Gemeinderat gemäss § 81 Gemeindegesezt. Dafür muss die verzeigte Person zur Anhörung vor dem Bussenausschuss vorgeladen werden. Bei unentschuldigtem Fernbleiben erfolgt die Aussprache des Strafentscheides. Erfolgt eine Anhörung, wird die Strafe inkl. Rechtsmittelbelehrung in der Regel mündlich eröffnet. Wird dagegen innert 10 Tagen keine Einsprache beim Gemeinderat eingereicht, erwächst diese in Rechtskraft. Bei einer Einsprache entscheidet der Gemeinderat, ob er am Strafbefehl festhält und die Akten an das Straf- resp. Jugendgerichtspräsidium überweist, das Verfahren einstellt oder ein neuer Strafbefehl erlassen wird.

Das Ordnungsbussenverfahren weist im Vergleich zum Bussenanerkennungsverfahren einen administrativ einfacheren Ablauf auf. Somit soll dieses Verfahren auf Übertretungen im Bereich Schutz vor Immissionen, öffentliche Ruhe, Ordnung und Sicherheit ausgeweitet werden.

§ 81c Gemeindegesetz legt fest, dass Übertretungen von Gemeindereglementen mit einer Ordnungsbusse geahndet werden können, wenn sie samt Bussenbetrag in einem Reglement bezeichnet sind. Um diese Bestimmung zu erfüllen, muss das Polizeireglement mit einer entsprechenden Ordnungsbussenliste ergänzt werden.

## 2.1.3 Synoptische Darstellung der Reglements-Änderungen

Polizeireglement vom 27.03.2007	Angepasste / neue Formulierungen	Bemerkungen
	<p><b>§ 4<sup>bis</sup> Uniform und Bewaffnung</b></p> <p>Der Dienst der Gemeindepolizei Münchenstein erfolgt uniformiert und bewaffnet. Wenn es die Umstände erfordern, sind Ausnahmen zulässig.</p>	
	<p><b>§ 10<sup>bis</sup> Befristeter Platzverweis</b></p> <p>Die Gemeindepolizei Münchenstein kann Personen vorübergehend von einem Ort wegweisen, wenn es die Wiederherstellung der öffentlichen Ruhe und Ordnung erfordert.</p>	
<p><b>§ 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr</b></p> <p><sup>1</sup>Die Polizeieinsätze sind grundsätzlich unentgeltlich.</p> <p><sup>2</sup>Kostenersatz für Einsätze der Gemeindepolizei kann verlangt werden, wenn dieses Reglement oder andere gesetzliche Bestimmungen es ausdrücklich verlangen.</p> <p><sup>3</sup>Vom Verursacher oder der Verursacherin folgender Polizeieinsätze wird eine Aufwandgebühr bzw. ein Kostenersatz für übermässige Aufwendungen der Gemeinde- und Kantonspolizei verlangt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Zuführen entlaufener Hunde</li> <li>b. Ruhestörung</li> <li>c. Nachbarstreitigkeit</li> <li>d. Unrechtmässige Abfallentsorgung</li> <li>e. Wegfahrsperrung von Fahrzeugen</li> <li>f. Wegschaffung von Fahrzeugen</li> </ul> <p><sup>4</sup>Die Aufwandgebühr beträgt pro Polizist und pro Stunde Fr. 100.00. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Einzelheiten in einer Gebührenordnung zu regeln.</p>	<p><b>§ 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr</b></p> <p>aufgehoben</p> <p><sup>2</sup>Kostenersatz für Einsätze der Gemeindepolizei oder Dritter, denen gemeindepolizeiliche Aufgaben übertragen worden sind, kann verlangt werden, wenn dieses Reglement oder andere gesetzliche Bestimmungen es ausdrücklich vorsehen.</p> <p><sup>3</sup>Vom Verursacher oder der Verursacherin von Polizeieinsätzen wird eine Aufwandgebühr bzw. ein Kostenersatz für Aufwendungen der Gemeinde- und Kantonspolizei verlangt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Zuführen entlaufener Hunde</li> <li>b. aufgehoben</li> <li>c. Nachbarstreitigkeit</li> <li>d. aufgehoben</li> <li>e. Wegfahrsperrung von Fahrzeugen</li> <li>f. Wegschaffung von Fahrzeugen</li> <li>g. übermässiger Aufwand</li> </ul> <p><sup>4</sup>Die Aufwandgebühr beträgt pro Polizist/in und pro Stunde Fr. 100.00.</p>	<p><i>Absatz 1 wird aufgehoben, da in Absatz 3 lit. g neu der übermässige Aufwand aufgeführt ist.</i></p> <p><i>Dritte sind z.B. Fluraufsicht.</i></p>

Polizeireglement vom 27.03.2007	Angepasste / neue Formulierungen	Bemerkungen
<p><sup>5</sup>Kostenersatz und Aufwandgebühr gelangen zur Anwendung, soweit nicht in einem Strafverfahren über diese entschieden wird.</p>	<p><sup>5</sup>Kostenersatz und Aufwandgebühr gelangen zur Anwendung, soweit nicht in einem Straf- oder Ordnungsbussenverfahren gemäss SVG über diese entschieden wird.</p>	<p><i>Kostenersatz und Aufwandgebühr können nur im Bussenanerkennungsverfahren geltend gemacht werden.</i></p>
<p><b>§ 12b Verunreinigungen*</b></p> <p><sup>1</sup>Wer den öffentlichen Grund verschmutzt, hat ihn umgehend zu reinigen.</p> <p><sup>2</sup>Muss die Reinigung auf hoheitliche Anordnung durch Dritte erfolgen, hat der Verursacher bzw. die Verursacherin die entsprechenden Kosten zu tragen.</p>	<p><b>§ 12b Verunreinigungen, Littering und Ablagern von Abfällen</b></p> <p><sup>1</sup>Wer den öffentlichen Grund verschmutzt, hat ihn umgehend zu reinigen. Es ist verboten, Abfälle aller Art (z.B. Dosen, Verpackungsmaterial usw.) liegen zu lassen oder ausserhalb dafür bestimmter Abfallbehälter zu entsorgen.</p> <p><sup>2</sup>Es ist verboten, Abfälle jeglicher Art auf öffentlichem Grund oder fremdem Privatgrund zu deponieren.</p> <p><sup>3</sup>Es ist verboten, Abfälle ohne Bewilligung zu verbrennen.</p> <p><sup>4</sup>Es ist verboten, Abfallsäcke jeglicher Grösse ohne Abfallvignetten der öffentlichen Entsorgung zukommen zu lassen.</p> <p><sup>5</sup>Es ist verboten, Sperrgut ohne Abfallvignetten der öffentlichen Entsorgung zukommen zu lassen.</p> <p><sup>6</sup>Es ist verboten, Abfallsäcke ausserhalb der gemäss Abfallreglement vorgesehenen Zeiten zur öffentlichen Entsorgung bereitzustellen.</p> <p><sup>7</sup>Es ist verboten, auf Strassen, Plätzen oder Promenaden an nicht dazu bestimmten Orten die Notdurft zu verrichten.</p> <p><sup>8</sup>unverändert</p>	<p><i>Dem zunehmenden Problem des Litterings wird in diesem Paragraphen durch die explizite aber nicht abschliessende Aufzählung von verbotenen Handlungen Rechnung getragen.</i></p>
<p><b>§ 13 Bewilligungspflicht für öffentlichen Grund und öffentliche Anlagen</b></p> <p><sup>1</sup>Jede über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung der öffentlichen Einrichtungen und Anlagen sowie des öffentlichen Grundes* bedarf einer Bewilligung. Insbesondere bedürfen einer Bewilligung:</p>	<p><b>§ 13 Bewilligungspflicht für öffentlichen Grund und öffentliche Anlagen</b></p> <p>unverändert</p>	

Polizeireglement vom 27.03.2007	Angepasste / neue Formulierungen	Bemerkungen
<p>a. das Benützen des öffentlichen Grundes für kommerzielle Zwecke und Sammlungen;</p> <p>b. Demonstrationen und Kundgebungen aller Art innerhalb des Gemeindebannes Münchenstein;</p> <p>c. das Versammeln von mehr als 200 Personen für den gemeinsamen Alkoholkonsum (sog. Bottellón)*.</p>	<p>unverändert</p> <p>b. Veranstaltungen, Demonstrationen und Kundgebungen aller Art mit über 200 Teilnehmenden;</p> <p>c. das Versammeln von mehr als 50 Personen für den gemeinsamen Alkoholkonsum (sog. Bottellón)*.</p>	<p><i>Festlegung einer zahlenmässigen Untergrenze bei Veranstaltungen, Demonstrationen, Kundgebungen und Bottellons, ab welcher eine Bewilligung nötig ist.</i></p>
<p><b>§ 20 Fahrverbote und Verkehrsbeschränkungen</b></p> <p><sup>1</sup>Zuständig für den Erlass von Fahrverboten und Verkehrsbeschränkungen sowie für Anordnungen von Signalen und Markierungen auf Gemeindestrassen ist der Gemeinderat.</p> <p><sup>2</sup>In besonderen Fällen können kurzzeitige und vorübergehende Verkehrsbeschränkungen durch die Gemeindeverwaltung angeordnet werden.</p>	<p><b>§ 20 Fahrverbote und Verkehrsbeschränkungen</b></p> <p>aufgehoben</p> <p>aufgehoben</p> <p><sup>3</sup>Für Sonderregelungen bei signalisierten Fahrverboten und Verkehrsbeschränkungen bedarf es einer Ausnahmebewilligung.</p>	<p><i>§ 4 Strassenverkehrsgesetz Basel-Landschaft regelt die kommunalen Zuständigkeiten.</i></p> <p><i>Art. 107 Signalisationsverordnung regelt örtliche Verkehrsanordnungen.</i></p> <p><i>Mit dieser offenen Formulierung kann der Geltungsbereich für Sonderregelungen auf jede Gemeindestrasse und jeden Waldweg angewendet werden, so wie dies z.B. bereits mit den Zufahrtsbewilligungen in der Brüglinger Ebene geschieht.</i></p>
	<p><b>§ 20<sup>bis</sup> Parkieren auf gemeindeeigenen Flächen</b></p> <p>Das Parkieren auf gemeindeeigenen Flächen ist nur in dafür vorgesehenen Parkierungszonen erlaubt. Insbesondere ist es verboten, auf nicht dafür ausgewiesenen Grasflächen, Schularen und dergleichen zu parkieren.</p>	



Polizeireglement vom 27.03.2007	Angepasste / neue Formulierungen	Bemerkungen
<p><b>§ 29 Singen und Musizieren</b></p> <p>Im Innern von Häusern und im Freien haben das Singen und die Benützung von Radio- und Fernsehapparaten sowie Musikinstrumenten ausserhalb der Mittags- und Nachtruhe derart zu erfolgen, dass Drittpersonen nicht gestört werden.</p>	<p><b>§ 29 Singen und Musizieren, Betrieb von Fernsehern und Musikapparaten</b></p> <p>Im Innern von Häusern und im Freien haben das Singen und die Benützung von Radio- und Fernsehapparaten, anderen Musikapparaten sowie Musikinstrumenten auch ausserhalb der Mittags- und Nachtruhe derart zu erfolgen, dass Drittpersonen nicht gestört werden.</p>	<p><i>Ergänzung mit "anderen Musikapparaten" (z.B. Smartphones, Lautsprecher) und "auch".</i></p>
	<p><b>§ 31<sup>bis</sup> Öffentliche Feuer</b></p> <p>Feuer im öffentlichen Raum mit einer Flammenhöhe von mehr als 2 Metern sind bewilligungspflichtig.</p>	
<p><b>§ 32 Grundsatz</b></p> <p><sup>2</sup>Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der zum Schutz der Natur von Bund und Kanton erlassenen Bestimmungen.</p>	<p><b>§ 32 Grundsatz</b></p> <p><sup>2</sup>Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der zum Schutz der Natur von Bund und Kanton erlassenen Bestimmungen. Die Weisungen der Polizei und der Fluraufsicht sind zu befolgen.</p>	<p><i>Explizite Erwähnung der Weisungsrechte.</i></p>
	<p><b>§ 33<sup>bis</sup> Einzäunungen</b></p> <p>Es ist verboten, entlang von öffentlichen oder öffentlich zugänglichen privaten Strassen, Gehwegen oder Plätzen Einzäunungen (Stacheldraht usw.) anzubringen, welche Personen oder Tiere verletzen können.</p>	
	<p><b>§ 38<sup>bis</sup> Ordnungsbussen</b></p> <p><sup>1</sup>Übertretungen gegen Bestimmungen des vorliegenden Polizeireglements können im Ordnungsbussenverfahren geahndet werden.</p> <p><sup>2</sup>Das Verfahren richtet sich nach § 81c kantonales Gemeindegesetz.</p> <p><sup>3</sup>Die Übertretungen und Bussenbeträge sind im Anhang zu diesem Reglement aufgeführt.</p> <p><sup>4</sup>Die Bussenbeträge belaufen sich zwischen Fr. 50.- bis maximal Fr. 300.-.</p> <p><sup>5</sup> Die Gemeindepolizei Münchenstein, Angehörige der Polizei Basel-Landschaft sowie die Fluraufsicht sind berechtigt, das Ordnungsbussenverfahren anzuwenden.</p>	<p><i>Einführung eines Ordnungsbussenverfahrens mit Ordnungsbussenliste (s. Anhang)</i></p>

Polizeireglement vom 27.03.2007	Angepasste / neue Formulierungen	Bemerkungen
<p><b>§ 39 Rechtsmittel</b></p> <p>Gegen Bussenverfügungen des Gemeinderats oder des Bussenausschusses kann schriftlich und begründet innert 10 Tagen nach Eröffnung oder Erhalt der Verfügung beim Strafgerichtspräsidium die Appellation erklärt werden. Dieses entscheidet endgültig.</p>	<p><b>§ 39 Rechtsmittel</b></p> <p><sup>1</sup>Gegen Strafbefehle des Gemeinderates oder des Bussenausschusses kann innert 10 Tagen seit Zustellung Einsprache beim Gemeinderat erhoben werden.</p> <p><sup>2</sup>Einsprachen gegen Ordnungsbussen müssen innert 30 Tage nach Ausstellung bei der Gemeindepolizei oder bei der Fluraufsicht erfolgen. Die Voraussetzungen und das Verfahren richten sich sinngemäss nach dem Ordnungsbussengesetz oder der Ordnungsbussenverordnung, soweit dieses Reglement keine anderslautenden Bestimmungen enthält.</p>	<p><i>Für das Rechtsmittelverfahren gegen Bussenverfügungen bzw. Strafbefehle des Gemeinderates gilt neu § 82 des kantonalen Gemeindegesetzes.</i></p> <p><i>Rechtsmittelverfahren gegen Ordnungsbussen gemäss § 38<sup>bis</sup> Polizeireglement.</i></p>

## 2.1.4 Ordnungsbussenliste (Anhang I zum Polizeireglement)

Ziffer	§ Pol. Regl.	Übertretung	Bussenhöhe
Allgemeine Bestimmungen			
1.1.	§ 10 <sup>bis</sup>	Zu widerhandlung gegen einen befristeten Platzverweis	50
Öffentliche Ruhe und Ordnung			
2.1.	§ 12a	Erregen öffentlichen Ärgernisses	50
2.2.	§ 12b Abs. 1	Littering	50
2.3.	§ 12b Abs. 1	Illegale Abfallentsorgung	200
2.4.	§ 12b Abs. 2	Deponieren von Abfällen auf öffentlichem Grund oder fremdem Privatgrund	200
2.5.	§ 12b Abs. 3	Verbrennen von Abfällen ohne Bewilligung	200
2.6.	§ 12b Abs. 4	Abfallsäcke ohne Abfallvignetten der öffentlichen Entsorgung zukommen lassen	200
2.7.	§ 12b Abs. 5	Sperrgut ohne Abfallvignetten der öffentlichen Entsorgung zukommen lassen	200
2.8.	§ 12b Abs. 6	Bereitstellen des Abfalls ausserhalb der vorgesehenen Zeiten	100
2.9.	§ 12b Abs. 7	Verrichten der Notdurft im öffentlichen Raum	50
2.10.	§ 16 Abs. 2	Verschmutzen von öffentlichen Brunnen	100
2.11.	§ 16 Abs. 4	Versperren des Zugangs zu Hydranten	100
2.12.	§ 17	Nicht bewilligtes Campieren	100
2.13.	§ 18	Abrennen von Feuerwerk und Knallkörpern ausserhalb der erlaubten Zeiten	100
Öffentliche Sicherheit und Verkehr			
3.1.	§ 20 <sup>bis</sup>	Parkieren auf nicht dafür vorgesehenen gemeindeeigenen Flächen	100
3.2.	§ 22	Missachtung Reitverbot	100
Schutz vor Immissionen			
4.1.	§ 25	Störung der Mittagsruhe	100
4.2.	§ 25	Nachtruhestörung	200
4.3.	§ 26	Störung durch lärmverursachende Arbeiten und Tätigkeiten ausserhalb der erlaubten Zeiten	100
4.4.	§ 27	Störung durch Tonverstärker	100
4.5.	§ 29	Störung von Dritten durch übermässigen Lärm durch Musizieren, Singen oder den Betrieb von Radio- und Fernsehapparaten oder anderen Musikapparaten	50

## 2.2 Antrag

### Antrag zu Traktandum 2

Die Gemeindeversammlung beschliesst die Teilrevision des Polizeireglements vom 27. März 2007 inkl. Anhang I (Ordnungsbussenliste).

Die Reglementsänderungen treten nach der Genehmigung durch die Sicherheitsdirektion Basel-Landschaft in Kraft.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

### Weitere Dokumentationen

Die nachfolgenden Publikationen können auf der Gemeindeverwaltung während der Schalterstunden am Empfang bezogen oder auf der Website der Gemeinde Münchenstein [www.muenchenstein.ch](http://www.muenchenstein.ch) unter der Rubrik Organisation > Politik > Gemeindeversammlungen > 23. September 2020 Gemeindeversammlung heruntergeladen werden.

- Änderungsfassung vom 11. Februar 2020 zum Polizeireglement vom 27. März 2007
- Polizeireglement vom 27. März 2007

## 3 Traktandum

### 3.1 Schutz- und Schonzonenplanung



#### 3.1.1 Das Wichtigste in Kürze

Die Schutz- und Schonzonenplanung ist eine unerledigte Pendeuz der 2017 genehmigten Gesamtrevisiun Zonenvorschriften Siedlung. Der Regierungsrat verpflichtete die Gemeinde, die schützenswerten Liegenschaften und Quartierteile in einem separaten Planungsverfahren zu definieren. Die Schutz- und Schonzonenplanung legt fest, welche Objekte und Ensembles innerhalb der Siedlung Münchensteins kommunal geschützt werden sollen und wie stark dieser Schutz ausfällt.

Mit vorliegendem Antrag wird die Schutz- und Schonzonenplanung von der Gemeindeversammlung beschlossen. Damit sollen neben der bereits geschützten «Siedlung Wasserhaus», die «Siedlung Gartenstadt» und die Parkanlage der «Villa Ehinger» unter Denkmalschutz gestellt werden. Repräsentative Einzelbauten sollen als Einzelschutzobjekte in der Planung berücksichtigt werden. Weiter werden im Gstad (Blauenstrasse/Mittlere Gstadstrasse/Tramstrasse), der Lärchen- und Tannenstrasse, der Weidenstrasse sowie an der westlichen Schmidholzstrasse Schonzonen eingerichtet. Zonen mit Gestaltungsvorschriften regeln in verschiedenen Quartieren eine zeitgenössische, aber einheitliche Weiterentwicklung unter Wahrung der historischen Strukturen (Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen, Parksiedlung, Wasserhaus).

Die Planung gewährleistet, dass bauliche Zeugnisse von besonderem historischem Wert fortbestehen. Es gilt, das unverwechselbare Gesicht von Münchenstein zu wahren und für weitere Generationen erlebbar zu machen. Bei der Bewahrung von Ortsbild und Baukultur koordinieren sich Kanton und Gemeinde. Dies beinhaltet auch die Beratung und Subventionierung bei Sanierungsmehrkosten.

#### 3.1.2 Ausgangslage

Die Entstehungsgeschichte der Siedlung von Münchenstein soll auch für künftige Generationen erlebbar bleiben. Deshalb hat der Denkmal- und Ortsbildschutz seinen festen Platz im Alltag der ganzheitlich betrachteten Siedlungsplanung. Ziel ist es, kultur- bzw. siedlungshistorisch, städtebaulich und architektonisch bedeutsame Bauten und Ensembles als Zeugnisse der Siedlungsentwicklung von Münchenstein zu erhalten, so dass diese auch zukünftig Teil der Identitätsfindung sind. Nebst den angestrebten Entwicklungszielen der Gemeinde und der damit einhergehenden intensiveren Nutzung der Bauzonen ist es wichtig, zur bestehenden Bausubstanz Sorge zu tragen. Bereits heute misst die Gemeinde der fachlichen Beratung bei Baugesuchen schutzwürdiger Bauten sehr grosse Bedeutung bei. So werden Bauvorhaben im Ortskern seit 1968 durch die Dorfkernplanungskommission begleitet. Aber auch ausserhalb des eigentlichen Ortskerns ist mit der Unterschutzstellung der Schriftgiesserei (Gutenbergstrasse 1), des Bauernhauses an der Baselstrasse 96, der Siedlung Wasserhaus und dem Erlass von Gestaltungsvorschriften für die Parksiedlung an der Emil Frey-Strasse das Bewusstsein für den Umgang mit schutzwürdigen Bauten und Siedlungsteilen gewachsen. Im Weiteren wird mit der Schutz- und Schonzonenplanung auch den Zielsetzungen des Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) des Bundes und dem kantonalen Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) entsprochen.

Folgende Themen sind Inhalt der Schutz- und Schonzoneplanung Münchenstein:

- Denkmalschutzzone Gartenstadt
- Denkmalschutzzone Wasserhaus (Anpassung)
- Denkmalschutzzone Park Villa Ehinger
- Einzelschutzobjekte
- Ortsbildschonzone Schmidholzstrasse
- Ortsbildschonzone Lärchenstrasse/Tannenstrasse
- Ortsbildschonzone Blauenstrasse/Mittlere Gstadtstrasse/Tramstrasse
- Ortsbildschonzone Weidenstrasse
- Gestaltungsvorschriften Wasserhaus Süd (Anpassung)
- Gestaltungsvorschriften Parksiedlung (Anpassung)
- Gestaltungsvorschriften Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen

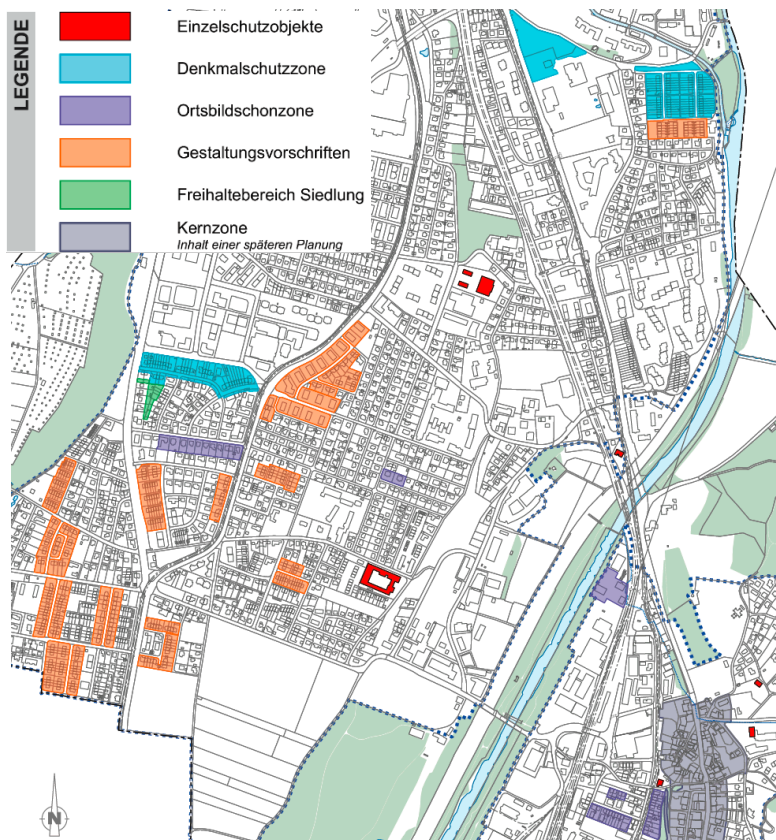


Abbildung 1, Inhalt Schutz- und Schonzonen

An der Gemeindeversammlung werden folgende Unterlagen beschlossen (Beschlussdokumente):

- Zonenplan Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung, Situation 1:4'000
- Zonenreglement Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung

#### Weitere orientierende Unterlagen

Zur Schutz- und Schonzoneplanung wurde ein Planungsbericht ausgearbeitet. In diesem sind die Planungsinhalte detailliert erläutert und die einzelnen Planungsschritte dokumentiert. Der Planungsbericht ist nicht rechtsverbindlich, sondern orientierend und trägt zum besseren Verständnis der Beschlussdokumente bei. Ebenfalls orientierend ist das bauphysikalische Gutachten, welches für die Siedlung Gartenstadt erstellt wurde.

Die Planungsunterlagen, der Planungsbericht, der Mitwirkungsbericht sowie weitere orientierende Unterlagen können im Internet unter [www.muenchenstein.ch](http://www.muenchenstein.ch) (Stichwort Schutz- und Schonzonen) und auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

### 3.1.3 Vorgeschichte

Eine erste systematische und priorisierende Betrachtung der schutzwürdigen Bauten im Siedlungsgebiet erfolgte im Jahr 2005 mit dem Erscheinen des kantonalen Bauinventars (BIB). Eine gemeindeinterne Arbeitsgruppe erarbeitete ein Umsetzungskonzept (auf Basis des BIB und des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, kurz ISOS), welches als Grundlage für die im Jahr 2011 vom Gemeinderat verabschiedete kommunale Schutzstrategie diente. Letztere stellt sicher, dass ein für das ganze Gemeindegebiet gültiger Kriterienkatalog bezüglich Unterschutzstellung von Einzelgebäuden und Siedlungsteilen zur Anwendung kommt. Mit der Inkraftsetzung der Schutzvorschriften für die Siedlung Wasserhaus im Jahre 2013 konnte die Gemeinde einen ersten Meilenstein erreichen. Die Gesamtrevision der Siedlungsplanung wurde der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung anfangs 2016 präsentiert. Zur Schutz- und Schonzonplanung ergaben sich zahlreiche Rückmeldungen. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Schutz- und Schonzonplanung von der Gesamtrevision zu separieren, um einerseits Rechtssicherheit für die meisten Eigentümer/innen von Münchenstein zu schaffen und andererseits die Anliegen der Eigentümer/innen der Schutz- und Schonzonobjekte vertiefter berücksichtigen zu können. Die Revision der Siedlungsplanung ohne Schutz- und Schonzonplanung wurde daraufhin am 16. Juni 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017 vom Regierungsrat Basel-Landschaft in Rechtskraft gesetzt. Der Regierungsratsbeschluss formuliert die Schutz- und Schonzonplanung bzw. die nutzungsplanerische Behandlung der im ISOS und im BIB inventarisierten Objekte als zwingende Aufgabe. Für alle ausserhalb des Ortskerns liegenden ISOS-Objekte mit Erhaltungsziel A sowie für die im BIB als kantonal schützenswert bezeichneten Objekte wurden die neuen Zonenvorschriften Siedlung sistiert, bis die Schutz- und Schonzonplanung abgeschlossen ist. Die im BIB als kommunal zu schützen bezeichneten Objekte gelten als pendent. Mit der Schutz- und Schonzonplanung setzt die Gemeinde Münchenstein somit eine wesentliche Planungspendenz um.

### 3.1.4 Ziele Schutz- und Schonzonplanung

Die Weiterbearbeitung der Schutz- und Schonzonplanung erfolgte im Austausch mit den betroffenen Grundeigentümerschaften und den kantonalen Fachstellen. Die Basis für das separate Planungsverfahren bildeten die vorhandenen Grundlagen und Entscheide des Gemeinderates sowie die Inhalte der Mitwirkungsangaben aus dem Verfahren zur Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung. Es sollen Schutzregelungen geschaffen werden, welche folgende Bedingungen erfüllen:

- Kommunalen Schutz für kulturhistorisch wertvolle Liegenschaften, Siedlungsteile und Ensembles, so dass die Geschichte der Siedlungsentwicklung von Münchenstein auch für künftige Generationen nachvollziehbar bleibt.
- Lebbare Schutzvorschriften, welche den Erhalt und die Pflege der schützenswerten Liegenschaften sicherstellen (u.a. Ermöglichung einer zeitgemässen Wohnqualität und eines angemessenen Energiestandards).
- Direkter Miteinbezug der betroffenen Eigentümer und der kantonalen Denkmalpflege in das Verfahren (partizipativer Prozess).
- Mitfinanzierung der durch den Schutz entstehenden Mehrkosten bei Renovationen durch die Gemeinde.

### 3.1.5 Organisation

Für die Bearbeitung der Schutz- und Schonzonplanung hat der Gemeinderat eine Projektsteuerungsgruppe eingesetzt, welche das Verfahren begleitete. Seitens der Gemeinde nehmen Vertreter des Gemeinderates, Vertreter der Planungskommission Revision Nutzungsplanung und Vertreter der Bauverwaltung darin Einsitz. Die Mehrheit der Politiker sowie die Verwaltungs- und Fachpersonen waren bereits mit der Gesamtrevision der Siedlungsplanung betraut und gewährleisten so die Weiterführung der Planung im Sinne der Gesamtrevision. Bei den kantonal zu schützenden Objekten gemäss BIB sowie bei ISOS-A-Gebieten wurde die kantonale Denkmalpflege in die Planung miteinbezogen. Je nach Themenschwerpunkt fand ein unterschiedlicher Miteinbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften statt.

### 3.1.6 Inhalt

#### **Für alle Objekte der Schutz- und Schonzonplanung geltende Bestimmungen**

##### **Systematik**

Bei den Objekten der Schutz- und Schonzonplanung (Denkmalschutzzonen, Einzelschutzobjekte, Ortsbildschonzononen und Gestaltungsvorschriften) handelt es sich um überlagernde Festlegungen zur Grundnutzung. Die überlagernden Bestimmungen regeln demzufolge die Abweichungen zu den Zonenvorschriften der Grundnutzung. Wo keine Festlegungen zu einem Thema vorhanden sind, gelten grundsätzlich die Vorschriften gemäss Grundnutungszone. Dabei zu beachten sind jedoch die in den Schutzvorschriften enthaltenen Gestaltungsanforderungen etc. Es ist daher z.B. im Falle der Dachgestaltung möglich, dass nicht das gesamte zugelassene Mass an Dachaufbauten gemäss § 16 ZRS umgesetzt werden kann. Damit im Falle einer Bauabsicht möglichst rasch Klarheit über die konkreten Möglichkeiten erlangt wird, wird die Vorabklärung mit der Bauverwaltung empfohlen.

##### **Bauliche Vorabklärung (§ 36 ZRS)**

Die Schutz- und Schonzonplanung wurde im Hinblick auf die Gesamtsituation einer Siedlung oder einer Liegenschaft entwickelt. Die so entstehenden Normen sind zwar detailliert, können aber nicht jede individuelle Bauabsicht im Voraus konkret abbilden. Die Schutz- und Schonzonvorschriften bedürfen im Vollzug daher einer Auslegung. Deswegen ist es sinnvoll, im Falle einer Bauabsicht möglichst frühzeitig die Bauverwaltung der Gemeinde Münchenstein und die kantonale Denkmalpflege zu kontaktieren. Aus diesem Grund soll die Empfehlung zur Vorabklärung im Zonenreglement Siedlung verankert werden. Damit kann sichergestellt werden, dass die Bauherrschaft bereits vor dem Baugesuchsverfahren angemessen beraten werden kann. Diese Beratung ist kostenlos.

##### **Finanzielle Beitragsleistungen (§ 37 ZRS)**

Erhöhte bauliche Anforderungen durch Schutzvorschriften verursachen höhere Baukosten. Im Kanton Basel-Landschaft können je nach Schutzstatus der Liegenschaft finanzielle Beitragsleistungen sowohl bei der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission als auch bei der Gemeinde beantragt werden. Im Weiteren existieren im Kanton Basel-Landschaft auch Stiftungen, wie z.B. die Hans Schmidt Stiftung mit Sitz in Liestal, welche Renovationsarbeiten an kommunal geschützten Liegenschaften finanziell unterstützen.

Seitens der kantonalen Behörden ist die Denkmal- und Heimatschutzkommission zuständig für die Vergabe von finanziellen Beitragsleistungen bei kantonal geschützten oder zu schützenden Bauten. Sie legt die Vergabe von finanziellen Beitragsleistungen aufgrund des tatsächlichen denkmalpflegerischen Mehraufwandes fest. Für die Beantragung von kantonalen Subventionen ist vor Baubeginn ein entsprechendes Gesuch an die Denkmal- und Heimatschutzkommission einzureichen.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, den Grundsatz der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission, sprich die Abgeltung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes, mitzutragen. Die formulierte Reglementsbestimmung lässt ausserdem genügend Spielraum, um auf objektspezifische Besonderheiten Rücksicht zu nehmen. Gleichzeitig bildet die Reglementsbestimmung die in der Gemeinde bereits heute zur Anwendung gelangende Regelung mit finanziellen Beiträgen im Ortskern ab. Langfristig soll damit eine über das gesamte Gemeindegebiet einheitliche Regelung/Praxis etabliert werden.

##### **Intensität des Schutzes**

Die Schutzbestimmungen zu den einzelnen Gebäuden und Ensembles sind auf ihre individuelle Schutzwürdigkeit hin massgeschneidert und sehen eine abgestufte Intensität des Schutzes vor. Sie werden eine Weiterentwicklung der Bauten unter Berücksichtigung einer zeitgemässen Wohnqualität zulassen.

##### **Schutzumfang**

Das Gebäudeinnere untersteht in der Regel keinem kommunalen Schutz. Aber ein Umgebungsschutz und ein Freihaltebereich sind teilweise in den Bestimmungen enthalten, da die Gärten und unbebauten Flächen den Gesamteindruck eines Objektes oder eines Häuserensembles wesentlich mitprägen.



### Denkmalschutzzonen allgemein (§ 38 ZRS)

Bei den Einzelobjekten und Denkmalschutzzonen (Bedeutung für die Siedlungsidentität und das Ortsbild am höchsten) ist der Schutz von Gebäudehülle, baulichen Details, Lage und Umgebung am strengsten. Bauliche Veränderungen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und ein Abbruch nur im Ausnahmefall möglich.

### Denkmalschutzzone Gartenstadt (§ 38a ZRS; Anhang 4.2 ZRS)

Die fünf Häuserzeilen der Siedlung Gartenstadt bilden zusammen mit den rückwärtigen Gärten und den dekorativen Vorgärten die Siedlungstypologie einer Gartenstadt-Siedlung des beginnenden 20. Jahrhunderts. Stilistisch ist die Architektur dem Heimatstil verpflichtet, was insbesondere durch die belebte Dachgestaltung sowie die vielen gestalterischen Details zum Ausdruck kommt.

Die Planungsarbeiten für die Denkmalschutzzone Gartenstadt wurden im Mai 2016 begonnen. Es wurden eine Projektsteuerungsgruppe zur Vorberatung des Geschäfts sowie eine Arbeitsgruppe eingesetzt. In beiden Gremien sind die kantonale Denkmalpflege sowie Vertreter der Grundeigentümerschaften vertreten. Zwischen Mai 2016 und November 2017 fanden insgesamt 19 Sitzungen der Projektsteuerung und 5 Sitzungen der Arbeitsgruppe statt.

Geschützt werden sollen die bestehenden Hausfassaden, insbesondere auf der Strassenseite (inklusive Fenstereinteilung), die Dachlandschaft, der Vorgartenbereich und ein Teil des rückwärtigen Gartens. Am 2. November 2017 verabschiedete die Projektsteuerung den Entwurf der Zonenvorschriften Denkmalschutzzone Gartenstadt z.H. des Gemeinderates. Dieser beschloss am 5. Dezember 2017 das Geschäft z.H. der kantonalen Vorprüfung.



Abbildung 2, Denkmalschutzzone Gartenstadt



Abbildung 3, Foto Gartenstadt 2 - 20

### **Denkmalschutzzone Park Villa Ehinger (§ 38c ZRS)**

Die Denkmalschutzzone «Park Villa Ehinger» umfasst die zur Villa Ehinger gehörende Parkanlage. Der Schutz umfasst die Erhaltung des Parkcharakters, insbesondere die Wegführung, sowie den in Gruppen angeordneten Baumbestand. Eine Bebauung ist grundsätzlich unzulässig. Die Unterschutzstellung sichert die Grünanlage langfristig.

### **Denkmalschutzzone Wasserhaus (§ 38b ZRS; Anhang 4.12 ZRS)**

Die acht Reiheneinfamilienhäuser-Zeilen bilden zusammen mit den Nutzgärten und Vorgärten die Siedlungstypologie einer Gartenstadt-Siedlung der 1920er-Jahre. Stilistisch ist die Bebauung in die Übergangsphase zur Moderne einzuordnen. Einzelne Walmdächer mit den Lukarnen, Klappläden und Gewändeprofilen entsprechen jedoch noch der traditionellen örtlichen Bauweise. In der Typisierung und Standardisierung zeichnet sich die Industrialisierung des Bauwesens ab, welche sich auch in der Vereinheitlichung bzw. Wiederholung des Fassadenbildes zeigt. Die Siedlung Wasserhaus in Münchenstein wurde nach den Vorstellungen der Gartenstadtbewegung geplant, jedoch nicht vollständig realisiert. Sie bildet neben der Siedlung Gartenstadt ein wichtiges Zeugnis des Siedlungs- bzw. Wohnungsbaus im Kanton aus dieser Zeit ab.

Die Denkmalschutzzone «Siedlung Wasserhaus» wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1351 vom 20. August 2013 in Kraft gesetzt. Die rechtskräftigen Zonenvorschriften entstanden damals in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften im Rahmen eines partizipativen Prozesses. Die Siedlung soll in bestehender Form als Denkmalschutzzone Wasserhaus weitergeführt werden. Einzig die finanziellen Beitragsleistungen sowie die Möglichkeit der Dachanhebung für Einzelhäuser sollen derjenigen der Denkmalschutzzone Gartenstadt angepasst werden.



Abbildung 4, Denkmalschutzzone Wasserhaus (Blaue Schraffierung auf orangem Hintergrund)



Abbildung 5, Foto Siedlung Wasserhaus

### ***Einzelschutzobjekte (§ 39 ZRS; Anhang 5 ZRS)***

Die Bauverwaltung organisierte für alle Einzelschutzobjekte Gespräche mit den Grundeigentümerschaften. Diese haben im Sommer 2016 stattgefunden. Dabei legte die Gemeinde ihre Absichten für die einzelnen Liegenschaften dar und holte die Meinung der Grundeigentümerschaften dazu ein. Auf dieser Basis fand anschliessend eine Interessensabwägung statt.

Folgende Objekte sollen unter Einzelschutz gestellt werden:

- Lärchenstrasse 1, 3 & 5, reformiertes Kirchengemeindezentrum
- Gutenbergstrasse 1, Haas'sche Schriftgiesserei
- Pfarrgasse 7, reformiertes Pfarrhaus
- Gruthweg 8, altes Löffelmattschulhaus
- Tramstrasse 29, Gasthaus, Tramstation, heute Jugendhaus
- Baselstrasse 96, Bauernhaus



*Abbildung 6 (Fotos von links nach rechts), Lärchenstrasse 1, 3, & 5, Pfarrgasse 7 und Gruthweg 8*



*Abbildung 7 (Fotos von links nach rechts), Gutenbergstrasse 1, Tramstrasse 29 und Baselstrasse 96*

### Ortsbildschonzone allgemein (§ 40 ZRS)

Bei den Ortsbildschonzone stehen die typischen Kubaturen, die Situierung, besondere stilistische Details und die strassenseitigen Ansichten im Fokus. Bei baulichen Massnahmen gilt ein erhöhter architektonischer Anspruch. Ein Abbruch ist teilweise möglich.

### Ortsbildschonzone Schmidholzstrasse (ZRS; Anhang 6.1)

Im Rahmen einer Dialogveranstaltung vor Ort wurden den interessierten Grundeigentümerschaften am 1. März 2018 die Planungsentwürfe vorgestellt. Sie erhielten die Möglichkeit, ihre Meinung zur Planung zu äussern. Die Rückmeldungen waren unterschiedlich. Auf dieser Basis fand anschliessend eine Interessenabwägung statt.



Abbildung 8, Ortsbildschonzone Schmidholzstrasse



Abbildung 9, Foto Ortsbildschonzone Schmidholzstrasse

### Ortsbildschonzone Lärchenstrasse/Tannenstrasse (ZRS; Anhang 6.2)

Die Ortsbildschonzone «Lärchenstrasse/Tannenstrasse» besteht aus zwei Liegenschaften. Das Vorgehen entsprach jenem der Einzelschutzobjekte.



Abbildung 10, Ortsbildschonzone Lärchenstrasse/Tannenstrasse

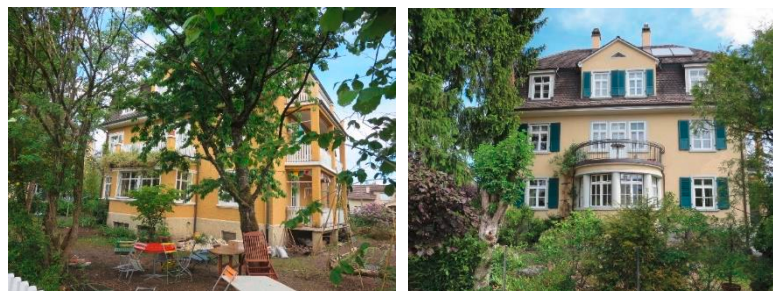


Abbildung 11 (Fotos von links nach rechts), Tannenstrasse 16, Lärchenstrasse 59

### Ortsbildschonzone Blauenstrasse/Mittlere Gstadtstrasse/Tramstrasse (ZRS; Anhang 6.3)

Für die Ortsbildschonzone «Blauenstrasse/Mittlere Gstadtstrasse/Tramstrasse» hat kein spezifisch partizipativer Anlass stattgefunden, weil sich nach entsprechendem Aufruf keine Interessenten für die Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe gemeldet haben. Die betroffenen Grundeigentümerschaften wurden aber jeweils über alle relevanten Planungsschritte informiert und die Ansprechpartner auf der Bauverwaltung der Gemeinde Münchenstein standen im Falle von Fragen jederzeit zur Verfügung. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung fand eine Begehung statt.



Abbildung 12, Ortsbildschonzone Blauenstrasse/Mittlere Gstadtstrasse/Tramstrasse



Abbildung 13 (Fotos von links nach rechts), Blauenstrasse, Tramstrasse und mittlere Gstadtstrasse

### Ortsbildschonzone Weidenstrasse (ZRS; Anhang 6.4)

Am 28. September 2016 fand eine erste Startsitung mit der Vertretung der Eigentümerschaft (Primeo Energie), der kantonalen Denkmalpflege sowie der Bauverwaltung statt. Das Vorgehen entsprach jenem der Einzelschutzobjekte.

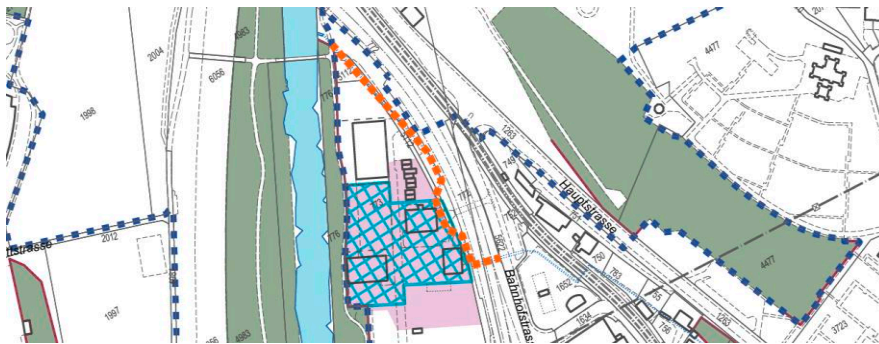


Abbildung 14, Ortsbildschonzone Weidenstrasse



Abbildung 15 (Fotos von links nach rechts), Weidenstrasse 1 & 5 und Weidenstrasse 8

### **Gestaltungsvorschriften allgemein (§ 41 ZRS)**

Bei den Zonen mit Gestaltungsvorschriften geht es um den Volumenschutz und meist um den Gesamteindruck von Fassadenfluchten, der auch bei An- und Umbauten bewahrt bleiben soll. Ein Abbruch ist möglich. Es gilt ein erhöhter architektonischer Anspruch bei baulichen Massnahmen.

### **Gestaltungsvorschriften Wasserhaus Süd (ZRS; Anhang 7.1)**

Die Ortsbildschonzone «Wasserhaus Süd» wurde mit der Denkmalschutzzone «Siedlung Wasserhaus» vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1351 vom 20. August 2013 in Kraft gesetzt. Die rechtskräftigen Zonenvorschriften entstanden damals in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern durch einen partizipativen Prozess. Im Rahmen der Schutz- und Schonzoneplanung wurde die Ortsbildschonzone «Wasserhaus Süd» in eine Zone mit Gestaltungsvorschriften überführt, um eine einheitliche inhaltliche Systematik bei der Ausscheidung von Ortsbildschonzonen zu gewährleisten. Inhaltlich erfuhren die Bestimmungen für den Siedlungsteil «Wasserhaus Süd» kaum Veränderungen.



Abbildung 16, Gestaltungsvorschriften Wasserhaus Süd (violett kariert, auf orangem Hintergrund)



Abbildung 17, Siedlung Wasserhaus Süd

### **Gestaltungsvorschriften Parksiedlung (ZRS; Anhang 7.3)**

Die Gestaltungsvorschriften «Parksiedlung» wurden im Rahmen der Gesamtrevision beschlossen. Für die Schutz- und Schonzoneplanung wurden sie im Grundsatz unverändert übernommen. Die allgemeinen Bestimmungen für die Gestaltungsvorschriften gelten neu auch für die Parksiedlung.



Abbildung 18, Gestaltungsvorschriften Parksiedlung (blaue Schraffur PS)



Abbildung 19, Foto Parksiedlung, Emil Frey-Strasse 145 - 151

### **Gestaltungsvorschriften Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen (ZRS; Anhang 7.2)**

Für die Verdichtung und Entwicklung von bestehenden Reiheneinfamilienhäusern fanden 2010 intensive Planungs Bemühungen, inkl. Partizipation der betroffenen Grundeigentümerschaften, statt (Mutation ZRS EB Nr. 29, Zone zur Verdichtung und Entwicklung von bestehenden Reiheneinfamilienhäusern mit einheitlicher Bebauung 2010). Im Rahmen der Schutz- und Schonzoneplanung wurde für die Gestaltungsvorschriften «Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen» kein partizipativer Prozess durchgeführt. Die in der Mitwirkungsphase geführten Gespräche und die eingegangenen Rückmeldungen waren durchwegs positiv.



Abbildung 20 (Fotos von links nach rechts), Gustav Bay-Strasse und Waidsteinstrasse

### **Freihaltebereich Siedlung (§ 45 ZRS)**

Die Kernbereiche der Gärten sollen zusammenhängend erhalten werden. Dies war der Leitgedanke für die Abgrenzung der Freihaltebereiche. Zusätzlich sollen die Grundeigentümerschaften die Möglichkeit erhalten, allfällige Bebauungsreserven als Anbauten realisieren zu können.

Bei den zu schützenden Siedlungen "Gartenstadt" und "Wasserhaus" sollen solche Freihaltebereiche ausgeschieden werden. Zusätzlich soll ein Freihaltebereich zwischen der Blumenstrasse und der Reinacherstrasse entstehen. Nach der Erarbeitung des Entwurfs wurde die Idee des «Freihaltebereichs Siedlung» an einem runden Tisch den Eigentümern vorgestellt. Die Idee wurde von den meisten Anwesenden gut aufgenommen.



Abbildung 21, Freihaltebereich Siedlung (grüne Schraffierung)

## **3.1.7 Kantonale Vorprüfung**

Im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung der Entwürfe der Schutz- und Schonzoneplanung führten eine Vertretung der Bauverwaltung Münchenstein und eine Vertretung des beauftragten Planungsbüros mit den zuständigen kantonalen Behörden zwei Gespräche.

Die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung wurden am 15. August 2018 von der Gemeinde beim Amt für Raumplanung eingereicht. Der definitive Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 8. Mai 2019 zugestellt.

Hauptsächlich handelte es sich um formale Änderungen und teils redaktionelle Korrekturen (Schärfung Begrifflichkeiten, Verweisfehler etc.), die in das Reglement übernommen werden konnten. Sämtliche Schutzobjekte, die in der Schutz- und Schonzoneplanung enthalten sind, sind unbestritten. Dies bestätigt die Gemeinde in der Absicht, dass keine willkürliche Auswahl der Objekte erfolgte.



- Allgemein: Das Einfordern von Farb- und Bemusterungskonzepten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren nicht zulässig. Durch eine Umformulierung hat der Gemeinderat weiterhin einen Spielraum, im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bei der Bewilligungsbehörde ein entsprechendes Konzept zu beantragen.
- Gewässerraum: Beim betroffenen Schutzobjekt (Ortsbilschonzone Weidenstrasse) musste der Gewässerraum ausgeschieden werden.

Weitere Details zur Vorprüfung sind dem Planungsbericht (Kapitel 5.1) zu entnehmen.

### 3.1.8 Mitwirkungsverfahren

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 26. September 2019 bis am 21. November durchgeführt. Aufgrund der Grösse und Tiefe des Geschäfts hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, die Mitwirkungszeit von einem Monat auf zwei Monate zu verlängern. Die Einladung erfolgte ordnungsgemäss im Wochenblatt (2x vorgängig) und im kantonalen Amtsblatt Nr. 38 vom 19. September 2019. Weiter wurde auf der Internetseite der Gemeinde ([www.muenchenstein.ch](http://www.muenchenstein.ch)) über das Mitwirkungsverfahren informiert. Zudem wurden individuelle Sprechstunden durchgeführt. Dieses Angebot wurde rege genutzt, um persönliche Anliegen einzubringen oder offene Fragen zu klären. Insgesamt informierten sich über 35 Personen auf diesen Weg über die Planung. Daneben sind im Wochenblatt sowie im Internet drei Publireportagen mit spezifischen Themen zur Schutz- und Schonzonenplanung aufgeschaltet worden. Ausserdem wurden zwei Begehungen organisiert, eine im Gebiet Gstad (Ortsbilschonzone) und eine an der Gustav-Bay-Strasse (REFH-Gestaltungsvorschriften), welche beide gut besucht waren.

Insgesamt gingen 44 Mitwirkungseingaben ein, wovon zwei Sammeleingaben sind, die durch 20 respektive 14 verschiedene Parteien unterstützt wurden. Die Mitwirkungseingaben waren sehr unterschiedlicher Art. Viele Eingaben zielten darauf ab, einzelne Schutzobjekte oder ganze Strassenzüge aus der Schutz- und Schonzonenplanung zu entlassen. Dabei wurde meist das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung oder der architektonische Wert einer Liegenschaft angezweifelt. 14 Eingaben begrüssen die vorliegende Schutz- und Schonzonenplanung. Nach einhergehender Prüfung der Mitwirkungseingaben hat sich der Gemeinderat jedoch dazu entschieden, zwei Objekte aus der Schutz- und Schonzonenplanung zu entlassen:

#### ***Einzelschutzobjekt Birkenstrasse 19***

Mit der Schutzstrategie des Gemeinderates wurden alle kommunal zu schützenden Objekte des Bauinventars Basel-Landschaft (BIB) in der Gemeinde nach einheitlichen Kriterien geprüft. Ein kommunaler Schutz der Birkenstrasse Nr. 19 wurde damals verneint. Begründet wurde dies mit der fehlenden Gemeinderepräsentativität und dem Grundsatz, Beispiele gestalterischen Schaffens einzelner Architekten nur in Ausnahmefällen, auf Antrag der Eigentümerschaft, unter Schutz zu stellen. (Schutzstrategie Nr. 5). Im Rahmen der Revision der Siedlungsplanung wurde die Parzelle 2017 von einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) in eine Wohnzone umgezont. Bis zu diesem Zeitpunkt war die Liegenschaft faktisch geschützt, da ohne Koordination mit der Gemeinde keine Veränderungen am Gebäude innerhalb der OeWA-Zone möglich waren. Mit der Umzonung fiel dieser Schutz weg. Der Schluss der Gemeinde, die Liegenschaft aus diesem Grund nachträglich unter Schutz zu stellen, hat der genaueren Überprüfung nicht standgehalten. Die Argumentationen gegen eine Unterschutzstellung gemäss Schutzstrategie gelten unabhängig von der Zonierung. Aufgrund der erläuterten Situation hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, das Objekt aus der Schutz- und Schonzonenplanung zu entlassen.

#### ***Gestaltungsvorschriften Palmenstrasse***

Aufgrund mehrerer Eingaben an der Palmenstrasse wurde der Strassenzug nochmals untersucht. Die Gebäude weisen architektonisch keine speziellen Ausführungen auf und sind heute teilweise sehr stark verändert. Zudem befinden sich die Objekte nicht im BIB. Die Parzellen sind eher grosszügig, so dass noch Nutzungsreserven genutzt werden können, ohne den vorgesehenen strassenseitigen Anbau zu beanspruchen. Aus diesen Gründen hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, den Strassenzug «Palmenstrasse» aus der Schutz- und Schonzonenplanung zu entlassen.

Weitere Mitwirkungseingaben forderten konkrete Änderungen an der Reglementierung. Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte abgebildet. Details sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

### **Denkmalschutzzone Wasserhaus**

Da es sich bei der «Denkmalschutzzone Wasserhaus» um eine bestehende Schutzzone handelt, wurden die Reglements Inhalte bei der Ausarbeitung des Reglements nicht verändert. Einzig die finanziellen Beitragsleistungen, welche durch den Mehraufwand entstehen, wurden ergänzt.

In der Mitwirkung sind zu folgenden Themen Anpassungswünsche eingegangen:

- Zulassen von Sichtschutzeinrichtungen
- Grosszügigerer Einbau von Solarpanelen (bereits möglich in einem beschränkten Rahmen)
- Zulassen von Wärmepumpen im Aussenraum (Wärmepumpe möglich, jedoch nicht im Aussenraum)
- Individuelle Lösungsansätze erwünscht

Die kantonale Denkmalpflege und der Gemeinderat sind der Meinung, dass die Denkmalschutzzone Wasserhaus ein in sich stimmiges Reglement aufweist, an dem festgehalten werden soll.

In nachfolgenden Punkten konnte den Mitwirkungseingaben teils entgegengekommen werden:

- Aufbau Dachisolation (neu 6cm statt 5cm absoluter Dachaufbau, analog dem bauphysikalischen Gutachten Gartenstadt)
- Zulassen von technischen Einrichtungen (Heizungsrohre) auf der gartenseitigen Fassade

### **Denkmalschutzzone Gartenstadt**

In der Mitwirkung sind zu folgenden Themen Anpassungswünsche eingegangen:

- Entlassung aus der Denkmalschutzzone
- Erweiterung Denkmalschutzzone Blumenstrasse 8 -12
- Liberalisierung Fenster gartenseitig
- Fassadenisolation rückwärtig
- Ausstreichen des Daches/Dachisolation
- Verzicht auf den Freihaltebereich
- Regelung Solaranlagen
- Ablehnung Bebauungsverbot Vorgärten

Das mit den Eigentümervertretungen ausgearbeitete Reglement basiert auf einer Vielzahl von Kompromissen zwischen Interessen der Eigentümerschaften und der kantonalen Denkmalpflege. Die ausgearbeitete Lösung wird daher vom Gemeinderat in vorliegender Form gestützt.

Eine Mitwirkungseingabe konnte im Reglement angepasst werden:

- Anpassung des Freihaltebereichs entlang der Stöckackerstrasse

Bei den Liegenschaften Gartenstadt Nr. 4 -14 musste die Distanz zwischen dem Freihaltebereich und der Stöckackerstrasse von 6m auf 8.5m erhöht werden, so dass trotz geschwungener Parzellengrenze ein entsprechender Carport erstellt werden kann.

### **Ortsbildschonzone Schmidholzstrasse**

Einige Mitwirkende wollen keine Schonzone, Befürworter wünschen sich gar eine Ausdehnung auf die nördlich der Schmidholzstrasse angrenzenden Gebäude.

Der Gemeinderat hält an der Schonzone in vorliegender Form fest.

### **Ortsbildschonzone Blauenstrasse/Mittlere Gstadtstrasse/Tramstrasse**

In der Mitwirkung sind zu folgenden Themen Anpassungswünsche eingegangen:

- Lockerung der Anforderungen «Gestaltung Hoffassaden» und Dachaufbauten (Attika) an der Tramstrasse
- Ermöglichung von Dachaufbauten an der Blauenstrasse analog der Tramstrasse
- Erweiterung des Ortsbildschonzonenumfanges, Aufnahme von weiteren Objekten

Die Regelungen für Umbaumöglichkeiten an der Hoffassade sind bereits gegeben, werden im Reglement aber klarer umschrieben. Die rückwärtigen Dächer und Fassaden der Häuserzeilen Tramstrasse Nr. 31-41 sind nur schwer einsehbar. Zudem ist der Kopfbau Tramstrasse 31 bereits mit einem Anbau und einer Anhebung des Daches belastet. Eine Anhebung der Traufe mit dem Zweck, mehr Wohnraum im Dach zu generieren, wird zugelassen.

Bzgl. Dachaufbauten weist die Blauenstrasse neu die gleichen Bestimmungen wie die Tramstrasse auf.

Der Perimeter der Ortsbildschonzone wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt seitens der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege sorgfältig definiert und begründet. Die Objekte sind als ISOS-A (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) eingestuft. Der Gemeinderat hält am Ursprungsentscheid fest.

#### ***Freihaltebereich Siedlung***

An der Grundeigentümerorientierung nach der Ausarbeitung des Reglements wurde der Freihaltebereich grossmehrheitlich begrüsst. Eine Mitwirkungsengabe bemängelt die Festlegung eines «Freihaltebereichs Siedlung» aus verschiedenen Gründen. Der Gemeinderat hält an der bisherigen Bestimmung fest.

#### ***Gestaltungsvorschriften***

Die Mitwirkenden begrüssen mehrheitlich die vorgeschlagenen Gestaltungsvorschriften.

### **3.1.9 Weitere Kommunikationsmassnahmen der Gemeinde**

Vor der Gemeindeversammlung wurden weitere Sprechstunden angeboten, um allfällige Fragen im Zusammenhang mit den Mitwirkenden zu klären. Zudem informierte ein Flyer über den Ausgang der Mitwirkung und die bevorstehende Gemeindeversammlung. Als weitere Kommunikationsmassnahme wird eine Publireportage im Wochenblatt und auf der Gemeindeforum website aufgeschaltet.

### **3.1.10 Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde**

Den finanziellen Mehraufwand der Grundeigentümerschaften, der aufgrund der Schutz- und Schonzoneplanung zustande kommt, will die Gemeinde abgleichen. Dabei soll im Rahmen der Budgetplanung ein Konto eingerichtet werden. Dies wird jährlich durch die Einwohnergemeindeversammlung im Rahmen des ordentlichen Budgets (für 2020 CHF 30'000, inklusive Kernzone) genehmigt und verabschiedet.

Die Schutz- und Schonzoneplanung hat auf der Ertragsseite keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde.

Die Kosten für die Erarbeitung der Schutz- und Schonzoneplanung wurden von der Gemeinde Münchenstein getragen. Zusätzlich entstanden Kosten durch die üblichen Arbeiten für das Planungsverfahren und durch die Mitarbeiter der Abteilung Raumentwicklung.

## **3.2 Antrag**

### **Antrag zu Traktandum 2**

Die Schutz- und Schonzoneplanung Münchenstein, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung (Situation 1:4'000) und dem Zonenreglement Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung, wird beschlossen.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

## **Weitere Dokumentationen**

Die nachfolgenden Publikationen können auf der Bauverwaltung während der Schalterstunden eingesehen oder auf der Website der Gemeinde Münchenstein [www.muenchenstein.ch](http://www.muenchenstein.ch) unter der Rubrik Organisation > Politik > Gemeindeversammlungen > 23. September 2020 Gemeindeversammlung heruntergeladen werden.

- Zonenplan Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung (Situation 1.4000)
- Zonenreglement Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung
- Der Planungsbericht
- Der Mitwirkungsbericht

## **4 Verschiedenes**

### **4.1 Mündliche Beantwortung der Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz; Grüne Münchenstein i. S. gemeinnütziger und bezahlbarer Wohnraum**

# **ANHANG: Protokoll Gemeindeversammlung 27. August 2020**

---

## **Protokoll der Gemeindeversammlung**

1. Sitzung vom 27. August 2020 im KUSPO Bruckfeld

<u>Anwesend vom Gemeinderat:</u>	Daniel Altermatt, Andreas Knörzer, Jeanne Locher, Ursula Lüscher, David Meier, René Nusch, Dieter Rehmann Stefan Friedli, Geschäftsleiter Gemeindeverwaltung Alain Maier, Leiter Finanzen & Steuern ad Interim
<u>Entschuldigt:</u>	Gemeindekommission: Sandra Guex, David Huggel, Adil Koller, Sergio Viva Walter Banga Ursula Berset Felix Brodbeck Lukas Lauper
<u>Vorsitz:</u>	Jeanne Locher-Polier, Gemeindepräsidentin
<u>Rednerliste:</u>	René Nusch, Vizepräsident
<u>Protokoll:</u>	Eva Somalvico
<u>Stimmzähler:</u>	Harry Gränicher, Stefan Haydn, Adrian Blumenthal
<u>Dauer der Sitzung:</u>	19.30 Uhr bis 22.00 Uhr

---

### **Traktanden**

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
- 

Gemeindepräsidentin J. Locher begrüsst mit grosser Freude die rund 145 Einwohnerinnen und Einwohner zur Gemeindeversammlung, die leider wegen der Pandemie unter erschwerten Bedingungen stattfinden muss. Umso mehr freut sich die Gemeindepräsidentin, dass die Einwohnerinnen und Einwohner so zahlreich erschienen sind. Die Medien sind vertreten durch Herrn Tobias Gfeller, BaZ und Wochenblatt Birseck sowie Herrn Thomas Immoos, bz.

Weiter weist die Gemeindepräsidentin J. Locher auf das Sicherheitskonzept Covid-19 hin. Beim Eingang zum Saal wurden Schutzmasken verteilt. Obwohl es nicht vorgeschrieben ist, die Schutzmasken zu tragen, empfiehlt es der Gemeinderat.

Anschliessend gibt die Gemeindepräsidentin die Entschuldigungen bekannt.

Weiter informiert J. Locher, dass es mit der neuen Legislaturperiode auch eine neue Zusammensetzung des Gemeinderates gegeben hat und übergibt das Wort an die einzelnen Mitglieder des Gemeinderates, die sich selber vorstellen.

- Gemeinderat Dieter Rehmann – neu im Gemeinderat Departement Soziales/Gesundheit/Freizeit
- Gemeinderat Andreas Knörzer – neu im Gemeinderat Departement Finanzen/Informatik/Wirtschaft
- Gemeinderat Daniel Altermatt – bisherig - neu mit dem Departement Raum & Umwelt – zuvor Tiefbau und Werke
- Vizepräsident René Nusch – das einzige Mitglied des Gemeinderates, das sein angestammtes Departement behalten hat: Hochbau und Immobilien
- Gemeinderätin Ursula Lüscher - neu im Gemeinderat Departement Tiefbau u. Werke
- Gemeinderat David Meier - bisherig - neu mit dem Departement Bildung, Kind, Jugend & Familie, zuvor Finanzen/Steuern/Volkswirtschaft
- Als neue Gemeindepräsidentin führt Jeanne Locher das Präsidialdepartement – zuvor das Departement Bildung, Kind, Jugend & Familie
- Weiter stellt J. Locher den Geschäftsleiter, Herrn Stefan Friedli, den Leiter Finanzen & Steuern ad Interim, Herrn Alain Maier und die Protokollführerin für den Gemeinderat und Behörden, Frau Eva Somalvico, vor.

Als Stimmzähler werden Harry Gränicher, Stefan Haydn und Adrian Blumenthal bestimmt.

Weiter weist Gemeindepräsidentin J. Locher darauf hin, dass Nichtstimmberechtigte im abgetrennten Bereich im Saal Platz nehmen müssen.

Die Einladungen wurden ordnungsgemäss nach § 55 des Gemeindegesetzes und rechtzeitig versandt und im amtlichen Anzeiger veröffentlicht. J. Locher gibt die weiteren Regeln für den Ablauf der Gemeindeversammlung bekannt. Die Rednerliste wird von Vizepräsident René Nusch geführt.

## **Traktandum 1**

### **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019**

://: Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019 wird genehmigt.

Gemeindepräsidentin J. Locher: erkundigt sich, ob es einen Wunsch zur Änderung der Reihenfolge der Traktanden gibt, was nicht der Fall ist.

://: Die Traktandenliste wird genehmigt.

## **Traktandum 2**

### **Tätigkeitsbericht der Geschäftsprüfungskommission vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

Gemeindepräsidentin J. Locher weist darauf hin, dass der Tätigkeitsbericht der Geschäftsprüfungskommission vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 im Ratschlag auf den Seiten 5 bis 8 abgedruckt ist und erkundigt sich, ob die Geschäftsprüfungskommission ihren Bericht noch mündlich erläutern möchte.

Miriam Locher, Mitglied der GPK, erläutert den Tätigkeitsbericht der Geschäftsprüfungskommission. Sie informiert, dass sie das einzige Mitglied ist, das in die neue Legislaturperiode gestartet ist, da die GPK neu zusammengesetzt wurde. Weiter erläutert M. Locher, dass die GPK den Auftrag hat zu prüfen, ob gesetzliche Grundlagen, Vorschriften und Reglemente von der Gemeinde angewendet und Beschlüsse der Gemeindeversammlungen umgesetzt werden. Mitglieder der GPK des vergangenen Jahres waren Ursula Lüscher, Stefan Haydn, Andreas Knörzer, Patrick Rickenbach und Miriam Locher. Die neue Zusammensetzung der GPK besteht aus Cécile Grüninger, Beat Widmer, Adil Koller, Henjo Göppert und Miriam Locher.

Weiter informiert M. Locher, dass sich die GPK zu vier ordentlichen Sitzungen getroffen hat, wobei die einzelnen Geschäfte in kleineren Delegationen bearbeitet wurden. Die Prüfungsgeschäfte 2019 waren die Überzeiten und die Ferienregelung der Gemeinde, das Öffentlichkeitsprinzip und die Öffentlichkeitsarbeit sowie die Organisation des Kindergartens und der Primarschule.

Das Jahresgespräch mit der Gemeinde hat mit dem Geschäftsleiter, Stefan Friedli, stattgefunden.

Wie jedes Jahr hat eine Vertretung der GPK an der Feuerwehr-Hauptübung teilgenommen.

Weiter entschuldigt sich M. Locher für kleine Flüchtigkeitsfehler, die sich in den Bericht eingeschlichen haben und bedankt sich gleichzeitig für die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat sowie auch den Mitarbeitenden der Gemeinde für das rechtzeitige Bereitstellen der Unterlagen sowie deren Offenheit. Anschliessend beantragt M. Locher die Kenntnisnahme dieses Tätigkeitsberichtes der Geschäftsprüfungskommission.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei M. Locher für ihre Ausführungen und erkundigt sich, ob es aus der Gemeindeversammlung Fragen zum Bericht der Geschäftsprüfungskommission gibt.

://: Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, wird vom Tätigkeitsbericht der Geschäftsprüfungskommission vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 Kenntnis genommen.

## **Traktandum 3**

### **Jahresrechnung 2019**

Gemeinderat A. Knörzer erläutert die Jahresrechnung 2019 mittels PowerPoint-Präsentation. Er betont, dass er diesen Bericht relativ sec überbringen möchte, da wir uns bereits im August 2020 und in der Corona-Pandemie befinden, was grosse Auswirkungen hat.

Gemeinderat A. Knörzer beginnt seine Ausführungen mit einem Dank an die Mitarbeitenden der Verwaltung, die sowohl letztes Jahr, wie auch jetzt, wieder hervorragende Arbeit geleistet haben. Speziell bedankt sich Gemeinderat A. Knörzer beim Leiter Finanzen & Steuern ad Interim, Alain Maier und der Leiterin Finanzen & Controlling ad Interim, Catherine Regez, für die Vorbereitung der Unterlagen. Der letzte Dank von Gemeinderat A. Knörzer geht an seinen Vorgänger in diesem Departement, Gemeinderat David Meier, der in den letzten vier Jahren sehr gut in diesem Departement gewirkt hat.

Gemeinderat A. Knörzer zeigt eine Ergebnisübersicht des Gesamthaushaltes und erläutert, dass die Gemeinde mit einem Aufwandüberschuss von CHF 1.6 Mio. unterwegs ist. Im Vergleich zum Budget besteht hier keine grosse Differenz, doch weist Gemeinderat A. Knörzer darauf hin, dass es sich lohnt, diese Differenz auseinanderzunehmen, was er später in seiner Präsentation auch machen will, da das Ergebnis, das fast wie eine Punktlandung aussieht, nicht ganz so gut ist.

Weiter kommt Gemeinderat A. Knörzer auf das Thema verzinsliche Schulden zu sprechen. Er merkt an, dass die Schulden alleine nichts aussagen – man muss immer schauen, weshalb diese Schulden getätigt wurden z. B. mit sinnvollen Investitionen, d. h. man muss schauen, was genau dagegensteht.

A. Knörzer erläutert, dass er mehr auf die Themen eingehen wird, die für den Abschluss 2020 relevant sind und in der Budgetdebatte 2021 eine wichtige Rolle spielen werden.

Beim Allgemeinen Haushalt zeigt A. Knörzer einen Auszug aus der 3-stufigen Erfolgsrechnung und erläutert, dass die Jahresrechnung 2019 bei einem Gesamtaufwand von CHF 60'898'727 und einem Gesamtertrag von CHF 59'321'829 mit einem Aufwandüberschuss von CHF -1'576'898 abschliesst (Budget: Aufwandüberschuss CHF 1'487'991). Die Abweichung gegenüber dem Budget beträgt CHF -88'907 oder 6 %.

Auf der ersten Stufe wird das Operative Ergebnis von CHF -2.249 Mio. ausgewiesen. Dieses setzt sich aus dem Betrieblichen Ergebnis von CHF -6.974 Mio. sowie dem Ergebnis aus Finanzierung von CHF 4.725 Mio. zusammen. Im Betrieblichen Ergebnis wird das Nettoergebnis aus Einnahmen und Ausgaben infolge der Erfüllung öffentlicher Aufgaben (betriebliche Tätigkeit) dargestellt.

Beim Betrieblichen Aufwand finden sich die grössten Budgetabweichungen beim Personalaufwand (30) mit CHF 646'000 (Löhne Verwaltungs-, Betriebs und Lehrpersonal, Deckungslücke bei der BLPK), beim Sachaufwand (31) mit CHF 1'301'000 (v. a. Wertberichtigung auf die Arbeitgeberreserve der BLKP, Kinder und Jugendzahnpflege, übriges Sozialwesen, Wasserversorgung und Abfallbeseitigung), sowie beim Transferaufwand (36) mit CHF 894'000 (v. a. horizontaler Finanzausgleich, Unterstützungsbeiträge Sozialhilfe, Zusatzbeiträge (EL-Obergrenze)).

Beim Betrieblichen Ertrag sind die grössten Budgetabweichungen beim Fiskalertrag (40) mit CHF -4'032'000 (natürliche Personen CHF 2'382'000 und juristische Personen CHF 1'650'000), bei den Entgelten (42) mit CHF 382'000 (v.a. Abwassergebühren, Abfallbeseitigung, Rückerstattungen Personalversicherungen), bei den Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen (45) mit CHF -209'000 (Rechnungsabschlüsse Spezialfinanzierungen) sowie beim Transferertrag (46) mit CHF -949'000 (v. a. Rückerstattungen Sozialhilfe) festzustellen.

Beim Ergebnis aus Finanzierung werden der Finanzaufwand (34) und der Finanzertrag (44) zusammengeführt. Beim Finanzaufwand (34) resultiert eine Budgetabweichung von CHF 256'000 und beim Finanzertrag (44) eine von CHF 2'169'000 v. a. aufgrund der Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens.

Zusammenfassend kann man sagen, dass ein Operatives Ergebnis ungefähr im Rahmen vom Budget liegt, das jedoch betrieblich deutlich schlechter ist, als das Ergebnis aus den Finanzierungen, das deutlich besser ausfällt als budgetiert.

Die zweite Stufe zeigt das Ausserordentliche Ergebnis von CHF 0.672 Mio. Beim Ausserordentlichen Aufwand (38) und beim Ausserordentlichen Ertrag (48) sind keine wesentlichen Budgetabweichungen angefallen. Es handelt sich hier um die Auflösungen der Vorfinanzierungen, die in den letzten Jahren getätigt werden konnten.

Auf der dritten Stufe resultiert aus der Summe von Ausserordentlichem Ergebnis und Operativem Ergebnis das Gesamtergebnis (Aufwandüberschuss) von CHF -1.577 Mio.

Weiter präsentiert A. Knörzer die wesentlichsten Abweichungen vom Budget zur Rechnung, die jeweils netto ausgewiesen werden.

Auf der Aufwandseite liefern die aufgeführten Positionen sowohl negative wie auch positive Beiträge zum Rechnungsergebnis. Ergebnisreduzierende Faktoren finden sich bei den Löhnen des Verwaltungs- und Betriebspersonals, bei den Löhnen der Lehrkräfte, bei der Sozialhilfe, die mit der "Pflege" deutlich teurer war als budgetiert, Sozialhilfe Asylwesen und Asylwesen (netto) sowie bei den übrigen Positionen (netto). Zu den Löhnen des Verwaltungs- und Betriebspersonals sei zu bemerken, dass nicht mehr Mitarbeitende angestellt wurden, sondern teilweise Stellvertretungen nötig waren aufgrund von Krankheitsausfällen usw. Dabei ist die Taggeldversicherung hier nicht inbegriffen. Diese ist in einer anderen Position ausgewiesen. Deshalb ist das Thema "Löhne" weniger schlimm, als es auf den ersten Blick aussieht.

Ergebnisverbessernd wirken die Auflösung der Rückstellungen für die Deckungslücke der BLPK, die aufgrund des guten Börsenjahres 2019 möglich waren. Weiter zur Ergebnisverbesserung haben die Minderaufwendungen beim Sachaufwand (netto) geführt, wobei hier ein grosser Dank der Verwaltung gilt, die das Budget nicht als eine Pflicht zum Geldausgeben interpretiert, sondern als Absteckung eines Rahmens, den man hier einmal mehr nicht ausgeschöpft hat.



Hingegen hat das Thema "Pflege" deutlich mehr Geld gekostet als budgetiert, nämlich ungefähr CHF 450'000, was zeigt, dass man sich mit diesem Thema intensiver auseinandersetzen muss.

Eine weitere Position, die ergebnisverbessernd gewirkt hat, ist der sogenannte horizontale Finanzausgleich. Leider wurde unsere Gemeinde trotzdem wieder eine Nehmergemeinde, d. h. die Steuerkraft pro Einwohner ist gesunken, wovon die Gemeinde zwar zulasten jener profitiert, die diesbezüglich deutlich über dem kantonalen Durchschnitt liegen, was ungefähr CHF 900'000.00 eingeschenkt hat.

Auf der Ertrag Seite führt der geringere Fiskalertrag (natürliche und juristische Personen) zu einer negativen Budgetabweichung von CHF 4 Mio. Bei den juristischen Personen ist dies auf den Abgang von zwei bis drei wichtigen Unternehmen zurückzuführen sowie Strukturanpassungen bei bestehenden. Auch der Effekt einer Gutschrift der Steuern aus den Vorjahren konnte nicht mehr stattfinden, was sich negativ ausgewirkt hat. Zu bemerken ist, dass es sich bei den sogenannten "Steuererträgen 2019" nicht um eine präzise Zahl handelt, sondern um die bestmögliche Schätzung, die auf dem Veranlagungsstand vom Februar 2020 basiert für 2019 von 8-9 %. Bei den Schlussabrechnungen der Veranlagungen gibt es immer wieder Einnahmen aus Steuererträgen aus den Vorjahren. Dies hat sich in den vergangenen Jahren positiv ausgewirkt aber 2019 war es eine halbe Million im Minus, d. h. die Gemeinde musste den Steuerzahlern teilweise die Guthaben gutschreiben.

Auch die Entwicklung der Einwohnerschaft von Münchenstein hat sich negativ ausgewirkt und somit die Steuererträge beeinflusst. Zudem hat auch die Steuerkraft des Einzelnen abgenommen.

Hingegen tragen die Netto-Aufwertungen der Liegenschaften des Finanzvermögens (gemäss aktueller Bewertung) zu einer Ergebnisverbesserung bei. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Positionen resultiert das Gesamtergebnis (Aufwandüberschuss) von CHF -1'576'898.

Bei der Investitionsrechnung präsentiert Gemeinderat A. Knörzer die Nettoinvestitionen nach Funktionen und erläutert, dass die negativen Nettoinvestitionen vor allem durch die Rückzahlung eines Darlehens an die Stiftung Hofmatt von CHF 1.7 Mio. entstanden sind. Gleichzeitig amortisiert die Stiftung die zwei weiteren bestehenden Darlehen, was die knapp CHF 1.9 Mio. ausmacht.

Somit kann man zusammenfassen, dass es sich um ein unterdurchschnittliches Jahr handelt, was die Investitionstätigkeit anbelangt, bzw. es handelt sich um ein Jahr, das immer noch davon betroffen ist, dass das, was man in den Vorjahren bewilligt hat (z. B. Investitionen in Strassen), noch nicht fertig ist und sich bis ins Jahr 2021 auswirken und auf all die Jahre verteilen wird.

Der Selbstfinanzierungsgrad (SFG) kann aufgrund der negativen Nettoinvestitionen weder für den Allgemeinen Haushalt noch für den Gesamthaushalt aussagekräftig berechnet werden. Die Erreichung der kantonalen Zielgrösse von 80 bis 100 % zum Selbstfinanzierungsgrad bleibt eine Herausforderung für die Gemeinde.

Der Zinsbelastungsanteil verbleibt mit 0.4 % auf tiefem Niveau und lässt damit weiteren Handlungsspielraum für zusätzliche Fremdkapitalaufnahmen offen. Interessanter ist jedoch der sogenannte "Kapitaldienst", wobei es sich hierbei um Zinsen und Abschreibungen handelt. Hier ist die Gemeinde mit einem Wert von über 6 % noch sehr gut unterwegs.

Die Minuswerte für die Nettoschuld pro Einwohner von CHF 2'666 (Vorjahr: CHF 2'554) und für den Nettoverschuldungsquotienten von 95.6 % (Vorjahr: 81.7 %) stellen ein Nettovermögen dar.

Zu den Schulden erläutert Gemeinderat A. Knörzer, dass diese Ende 2019 CHF 47 Mio. betragen und im Moment fast planungsgemäss auf über CHF 50 Mio. angestiegen sind. Diese Zahl ist zur Kenntnisnahme und noch lange nicht ausgereizt. Wichtig dabei ist das Finanzvermögen, das über dem Wert liegt und sich positiv auswirkt.

Weiter zeigt Gemeinderat A. Knörzer die Entwicklung des Eigenkapitals der Jahre 2015 bis 2019. Das Eigenkapital befindet sich auf einem komfortablen Niveau und beträgt CHF 6'466 pro Einwohner im Vergleich zum Vorjahr von CHF 6'664.

Weiter gibt es zwei grosse Blöcke mit den sogenannten Vorfinanzierungen. Dabei handelt es sich um zweckgebundenes Eigenkapital, das aufgrund positiver Rechnungsabschlüsse in den vergangenen Jahren gebildet werden konnte. Die Vorfinanzierungen dienen dazu, dass man bei den getätigten Investitionen, die in Betrieb und bezahlt sind, die regelmässigen Abschreibungen durch die entsprechende Auflösung der Vorfinanzierungen erfolgsmässig kompensieren kann.

Bei den Selbstfinanzierungen schliesst die Wasserversorgung mit einem Aufwandüberschuss von CHF 129'737 ab (Budget: Aufwandüberschuss CHF 69'416). Auf der Aufwandseite sind einerseits Einsparungen beim Sachaufwand (31) (Minderaufwand von CHF 117'000) bei den Planungen / Projektierungen und den externen Beratungshonoraren sowie beim baulichen Unterhalt festzustellen. Auf Anweisung des Statistischen Amtes BL mussten zusätzliche Abschreibungen (33) (Mehraufwand von CHF 178'000) auf alten Anlagen des bestehenden Verwaltungsvermögens (vor Umstellung auf HRM2) verbucht werden. Auf der Ertragsseite resultieren keine grösseren Budgetabweichungen. Das Eigenkapital sinkt infolge des Aufwandüberschusses per 31. Dezember 2019 auf CHF 3'613'960.

Die Bruttoinvestitionen der Wasserversorgung belaufen sich 2019 auf CHF 348'348. Für den Ersatz der Wasserleitungen im Bereich Buchenstrasse bis Pumpwerkstrasse wurden CHF 141'000, an der Bahnhofstrasse CHF 84'000 und bei der Bottmingerstrasse CHF 110'000 aufgewendet. Die Wasseranschluss und Kantonsbeiträge belaufen sich auf CHF 466'108. In der Summe resultieren negative Nettoinvestitionen von CHF -117'760.

Die Abwasserbeseitigung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 15'254 ab (Budget: Aufwandüberschuss CHF 268'608). Auf der Aufwandseite fallen Mehrausgaben beim Sachaufwand (31) von insgesamt CHF 85'000, v. a. für externe Dienstleistungen aufgrund des neuen Abwasserreglements an. Auf der Ertragsseite konnten Mehreinnahmen bei den Abwassergebühren von CHF 264'000 generiert werden. Diese Gebühren wurden bereits an einer Gemeindeversammlung bearbeitet und verabschiedet, was sich hier nun positiv ausgewirkt hat. Das Eigenkapital erhöht sich infolge des Ertragsüberschusses per 31. Dezember 2019 auf CHF 11'150'408.

Die Bruttoinvestitionen der Abwasserbeseitigung belaufen sich 2019 auf CHF 357'727. Für die Sondervorlage «Tramstrasse – Lehenrain – Hauptstrasse – Baumgartenweg» wurden CHF 286'000 und für Sanierungsarbeiten am Kanalisationsnetz CHF 72'000 aufgewendet. Die Kanalisationsanschlussbeiträge belaufen sich auf CHF 456'089. In der Summe resultieren negative Nettoinvestitionen von CHF -98'632.

Bei der Abfallbeseitigung gibt es keine wirklich nennenswerten Veränderungen. Sie schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 42'420 ab (Budget Aufwandüberschuss von CHF 12'869). Auf der Ertragsseite resultieren Mindereinnahmen bei den Entgelten (42) bei den Gebührenmarken von CHF 83'000 aufgrund des Rückgangs bei der gesammelten Kehrmenge. Im Gegenzug gingen auch die Abfuhrkosten um CHF 58'000 zurück. Netto resultiert ein Ergebniseffekt von CHF 25'000. Das Eigenkapital reduziert sich infolge des Aufwandüberschusses per 31. Dezember 2019 auf CHF 1'856'501.

Im 2019 wurden bei der Abfallbeseitigung keine Investitionen getätigt (Budget CHF 0).

Als Letztes weist A. Knörzer nochmals auf den Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung hin und bittet die Gemeindeversammlung, die Rechnung 2019 mit den entsprechenden Aufwandüberschüssen, mit den negativen Nettoinvestitionen sowie die Abschlüsse der drei Spezialfinanzierungen zu genehmigen.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei Gemeinderat A. Knörzer für seine Ausführungen und übergibt das Wort an den Präsidenten der Rechnungsprüfungskommission, Matthias Grüninger.

M. Grüninger, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, erläutert, dass die Rechnungsprüfungskommission die Rechnung 2019 auf Richtigkeit und Rechtmässigkeit geprüft hat. In Zusammenarbeit mit einer externen Revisionsgesellschaft wurden die Bilanz, die Erfolgsrechnung, die Investitionsrechnung und Anhang geprüft und in diesem Jahr der Fokus auf das Personalwesen, die Salär Administration und die Abwassergebühren gelegt.

Beide Instanzen sind zum Ergebnis gekommen, dass die Finanzverwaltung sehr gute Arbeit geleistet hat und die Bücher sauber und ordentlich führt, weshalb kein nennenswerter Verbesserungsbedarf besteht. Der ausführlichere Bericht der Rechnungsprüfungskommission ist in der Jahresrechnung 2019 beinhaltet. Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Rechnung 2019 und bedankt sich ganz herzlich bei der Finanzverwaltung für die sehr gute geleistete Arbeit und für die kooperative Auskunftsbereitschaft.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei M. Grüninger für seine Ausführungen und übergibt das Wort an den Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn.

S. Haydn, Präsident der Gemeindekommission erläutert, dass er sich der Rechnungsprüfungskommission mit den Ausführungen anschliessen kann, da die Rechnung sehr sauber und ordentlich geführt wird. Aus diesem Grund wurden in der Gemeindekommission keine grossen Diskussionen über

die Rechnung 2019 geführt, da sie nahe am Budget liegt und die Abweichungen sehr souverän von Gemeinderat A. Knörzer erläutert wurden.

S. Haydn informiert, dass die Gemeindekommission die Rechnung 2019 einstimmig genehmigt hat.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich beim Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn, für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob das Eintreten bestritten ist.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

Gemeindepräsidentin J. Locher geht die Rechnung Seite nach Seite durch.

#### Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Patrick Rickenbach: Im Namen der SP bedankt sich P. Rickenbach für die detailliert begründete Rechnung 2019 beim Gemeinderat und der Verwaltung sowie die sorgfältige Prüfung durch die Rechnungsprüfungskommission und BDO AG recht herzlich. Die SP empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Rechnung 2019 zu genehmigen.

Wie vorher erläutert, ist die Übereinstimmung mit dem Budget durch eine Wertanpassung zustande gekommen, nämlich die Aufwertungen von zwei Liegenschaften mit zwei Parzellen im Bruckfeld, was netto CHF 2 Mio. ausgemacht hat.

Auch wurde eine Rückstellung für eine allfällige Deckungslücke bei der Pensionskasse aufgelöst, wobei es sich auch um CHF 2 Mio. gehandelt hat.

Die Ökonomen von BAK Basel rechnen damit, dass das verfügbare Einkommen im 2020 aufgrund von der Corona-Krise um 2,5 % sinken wird, weshalb auch das Ergebnis 2020 schlechter ausfallen wird als budgetiert, weshalb der Gemeinderat vor grossen Herausforderungen steht.

Sven Mathis, FDP, erläutert, dass die FDP Münchenstein die Jahresrechnung 2019 auch gutheisst, obwohl man nicht wirklich damit zufrieden sein kann. Doch im August bleibt einem nichts mehr Anderes übrig. Der Knackpunkt, nämlich das Betriebliche Ergebnis mit einem Fehlbetrag von knapp CHF 7 Mio., wurde bereits von Gemeinderat A. Knörzer erwähnt. Das ist ein unbefriedigendes Resultat und liegt unter dem Budget von CHF 5 Mio. Wenn man ins Jahr 2014 zurückschaut, hat man auf dieser Stufe des betrieblichen Ergebnisses einen Fehlbetrag von kumulierten CHF 14 Mio., was zunehmend zu einem Problem führen kann.

Dass man die jährlichen Rechnungen dann mit ein wenig finanzakrobatischen Massnahmen aufpeppt, ist absolut legitim. Sven Mathis ist Gemeinderat A. Knörzer sehr dankbar, dass er die Resultate so transparent, umfangreich und detailliert präsentiert hat, was aber für einen Laien schwer nachvollziehbar ist.

Zudem muss man darauf hinweisen, dass es nicht jedes Jahr positive Marktanpassungen geben kann, sondern es kann sogar sein, dass man einen Buchwert nach unten anpassen muss und dementsprechend der Einfluss in die andere Richtung geht. Die Gemeinde steht sicher vor finanziellen Herausforderungen, wobei die Corona-Krise nur eine davon ist, die das Budget belasten, und in den nächsten Jahren nicht zu schwarzen Zahlen führen wird. Ohne Gegenmassnahmen kann man nicht realistisch davon ausgehen, dass man auf schwarze Zahlen kommt.

Es ist sehr unerfreulich, dass die Steuereinnahmen von natürlichen Personen zurückgegangen sind und die Gemeinde auf der Jahresbasis diese Abnahme leider akzeptieren muss. Man muss aber auch dafür sorgen, dass man die Situation in den Griff bekommt oder sogar verbessern kann. Ein Defizit kann nur durch höhere Einnahmen oder mindere Ausgaben ausgleichen. In der Regel ist dies beides sehr schmerzhaft, da eine Steuererhöhung zu Nebeneffekten führt, die nicht gewollt sind, und wenn man Ausgaben senken muss, dann wird auch jemand getroffen.

Der Weg, den man einschlagen sollte, was die Gemeinde auch probiert, ist sicher, dass man versucht, neue potenziell hohe Steuerzahler nach Münchenstein zu holen. Dies bedingt, dass man guten Wohnraum schafft und fördert. Alle Anwesenden haben an den nächsten Gemeindeversammlungen oder auch Abstimmungen die Möglichkeit mitzuhelfen, diese Weichen richtig zu legen, um Gemeinderat A. Knörzer die Arbeit etwas zu vereinfachen, damit man sich auf der Stufe des Betrieblichen Ergebnisses in die richtige Richtung weiterentwickeln und eine bessere finanzielle Ausgangslage schaffen kann.

Gemeinderat A. Knörzer erläutert, dass dem Gemeinderat die Situation absolut bewusst ist und der Gemeinderat sich sehr ernsthaft damit beschäftigt. Es ist allen klar, dass es auf der operativen Seite eine Verbesserung geben muss. A. Knörzer bestätigt, dass er die Herausforderung gerne annimmt.

A. Knörzer bedankt sich jetzt schon für das Vertrauen und hofft auf Unterstützung, wenn entsprechende Massnahmen kommuniziert werden müssen. Weiter bestätigt Gemeinderat A. Knörzer, dass die gemachten Hinweise sehr ernst genommen werden.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei Gemeinderat A. Knörzer für seine Ausführungen und erläutert, dass A. Knörzer für den gesamten Gemeinderat gesprochen hat.

Da keine weiteren Wortmeldungen erwünscht sind, zitiert die Gemeindepräsidentin, J. Locher, den Antrag des Gemeinderates wie folgt:

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.

://: Der Jahresrechnung 2019 wird, gemäss oben erwähnten Punkten 1 und 2, mit deutlichem Mehr zugestimmt.

## **Traktandum 4**

### **Jahresbericht 2019**

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass der Gemeinderat über das politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben 2019 in Münchenstein Auskunft gibt. Auf rund 100 Seiten kann man detaillierte Informationen finden.

Gemeindepräsidentin J. Locher übergibt das Wort an den Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn.

S. Haydn, Präsident der Gemeindekommission, erläutert, dass der Jahresbericht sehr informativ und sehr schön präsentiert ist. Ausser Lob kann man hier nichts Negatives erwähnen.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei S. Haydn, Präsident Gemeindekommission, für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob weitere Wortmeldungen erwünscht sind.

#### Wortmeldungen

Miriam Locher, SP, möchte den Bericht im Namen der SP würdigen. Sie erläutert, dass es der Bericht verdient, gewürdigt zu werden, da er in dieser Form nicht selbstverständlich ist und in vielen Gemeinden anders daherkommt. Es ist ein wertvolles Nachschlagewerk und besser geht wirklich nicht mehr, weshalb M. Locher herzlichen Dank an die Verfasserinnen und Verfasser ausspricht.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei M. Locher für ihre Ausführungen und erkundigt sich, ob es weitere Wortmeldungen oder Fragen zum Jahresbericht 2019 gibt. Da dies nicht der Fall ist, erkundigt sich Gemeindepräsidentin J. Locher, ob das Eintreten bestritten ist.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

://: Vom Jahresbericht 2019 wird Kenntnis genommen.

Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.

## Traktandum 5

### **Ausübung Vorkaufsrecht Helvetia Liegenschaften**

Vizepräsident R. Nusch erläutert das Traktandum mittels PowerPoint-Präsentation. Er betont, dass der Gemeinderat befunden hat, dass bei einer so wichtigen Entscheidung die Einwohnerinnen und Einwohner mitbestimmen sollen. Ein "Nein" wäre für den Gemeinderat die einfachste Lösung gewesen, jedoch nicht für die Entwicklung der Gemeinde oder mögliche Folgen für unsere Nachkommen. Der Gemeinderat hat das Geschäft daher ausführlich geprüft und hat auch neutrale externe Spezialisten beigezogen.

Weiter erläutert Vizepräsident R. Nusch die Ausgangslage. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzelle 4453 mit einer Fläche 24'363 m<sup>2</sup> im Quartier Gartenstadt/Stöckacker. Bis auf 8.62 % hat sie die ganze Fläche im Baurecht abgegeben. Mit Baurechtsvertrag vom 6. Mai 1983 hat die Gemeinde unter anderem einen Flächenanteil von 11'722 m<sup>2</sup> als selbstständiges Baurecht 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 der Gemeinde am 17. Dezember 2019 den Verkauf der Liegenschaften angezeigt. Bei der Handänderung eines Baurechts hat die Grundeigentümerschaft ein Vorkaufsrecht. Die Gemeinde ist Baurechtsgeberin und der Gemeinderat hat somit über die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechtes zu entscheiden. Für ein Nein kann er sich dabei ohne Vorlage an die Gemeindeversammlung entscheiden. Ein möglicher Kauf kann jedoch nur vorbehaltlich des politischen Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Gemäss Art. 10 des Baurechtsvertrages (BRV) vom 6. Mai 1983, kann das Vorkaufsrecht innerhalb eines Jahres, gerechnet ab der Mitteilung des Verkaufes, ausgeübt werden. Bereits im September 2019 wurde die Gemeinde über die Verkaufsabsichten der Helvetia AG orientiert.

Ein von der Helvetia AG beauftragtes Maklerunternehmen hat der Gemeinde die Verkaufsunterlagen zugestellt.

Als Folge der aktuellen Corona-Situation ist heute die letzte Möglichkeit für einen möglichen Entscheid zur Übernahme.

Die Firma Wüest Partner AG ist von der Gemeinde auf Basis der Ausschreibungsunterlagen beauftragt worden, eine Bewertung und Analyse des Vorkaufsrechtes durchzuführen. Anfang Dezember 2019 lag die Analyse des Vorkaufsrechtes vor.

Der Gemeinderat hat vorgängig zur Frage, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll oder nicht, die Gemeindekommission zur Stellungnahme eingeladen.

Der Gemeinderat hat sich damit ein konkreteres Bild über die politische Akzeptanz dieses Erwerbs verschaffen wollen.

Im Zentrum der Information, respektive Diskussion, standen folgende Hauptaspekte:

- Erhalt des attraktiven und günstigen Wohnraumes in der Gemeinde
- Strategische Bedeutung dieses Baurechts für die laufende Quartierplanung Stöckacker
- Wirtschaftlichkeit
- Zustand der Liegenschaften
- Mögliche Belastung der Gemeinde per 2080 bei einem Heimfall mehrerer Parzellen in diesem Areal

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

Abgestützt auf die politische Akzeptanz und die Fragen aus der Gemeindekommission ist das Kaufangebot vertiefter geprüft worden. Zur Ergänzung und Bekräftigung der Analyse der Firma Wüest Partner AG, ist die Firma Rapp Architekten AG beauftragt worden, die Gebäude hinsichtlich dem baulichen Zustand und der künftigen Unterhaltskosten zu analysieren. Ergänzt mit einer Verkehrswertschätzung eines externen neutralen weiteren Spezialisten wurde die Basis gelegt, damit der Gemeinderat die Vorlage zuhanden Entscheidung der Gemeindeversammlung vorlegen kann.

Weiter erläutert Vizepräsident R. Nusch die Details zur Liegenschaft auf einem Plan wie folgt: Auf dem Plan ist das Areal rot eingefärbt mit den entsprechenden fünf Bauten - diese Fläche hat einen Anteil von rund 26 % am Areal Stöckacker. Im Besitz der Gemeinde ist die angrenzende Parzelle (grün eingefärbt) mit einem Anteil von knapp 9 % am Areal Gartenstadt/Stöckacker Areales (orange eingefärbt).

Wird dem Kauf der Liegenschaften zugestimmt, vergrössert sich der Anteil der Gemeinde auf knapp 35 %. Mit dem Kauf der Helvetia Häuser entsteht eine grosse zusätzliche Freifläche im Eigentum der Gemeinde, die als Baulandreserve an bester Lage dienen kann (blau eingefärbt).

Die Liegenschaft verfügt heute über einen grosszügigen Freiraum. Der Zustand wird als gut bewertet. Das Baujahr der Siedlung ist 1985 mit total 56 Wohnungen, 6 Bastelräumen und 60 Einstellplätzen. Die Mieten sind als moderat einzuschätzen und liegen zurzeit 14 % unter dem Marktwert.

Diese Wohnlage bringt etliche Vorteile mit sich:

- Münchenstein partizipiert direkt am wirtschaftlichen Wachstum von Basel und profiliert sich zunehmend als attraktiver Wohnstandort im Kern der Agglomeration Basel.
- Die Liegenschaften befinden sich neben dem lokalen Einkaufszentrum «Gartenstadt» und in direkter Nähe zum Kindergarten und Primarschulhaus Lange Heid - die Liegenschaften sind nicht nur für Familien attraktiv.
- Wenige Meter von den Liegenschaften entfernt fährt die Tramlinie 11 zum Bahnhof Basel SBB sowie nach Reinach und Aesch.
- Der Ausbaustandard ist grosszügig und der Zustand laut Analyse gut.
- Vor kurzem sind alle Lifte erneuert worden
- Die Wohnungen wurden bei einem Wechsel immer wieder auf den neusten Stand gebracht
- Die Dächer sind saniert
- Die Tiefgarage ist geprüft. Die Überdeckung entspricht bis auf zwei kleinere Stellen der Soll-Überdeckung
- Fassaden sind in Ordnung., könnten jedoch zusätzlich noch isoliert werden.

Die Zustandsanalyse der Firma Rapp AG beruht auf dem STRATUS-Tool, womit mögliche notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen eruiert werden. Diese werden auf einer Zeitachse dargestellt und mit groben Kosten hinterlegt. Die Instandsetzungskosten belaufen sich bis zum Jahr 2044 (25 Jahre) auf gesamthaft rund CHF 11'300'000.

Werden die Investitionen gemäss den vorliegenden Berechnungen getätigt, liegen die durchschnittlichen Kosten für die Instandhaltung gemäss den Objektauswertungen bei jährlich rund CHF 207'000.

Im Standort- und Marktrating von Wüest & Partner, das 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 bis 5 "wobei 5 für Gemeinden mit exzellenter Standortqualität gilt").

Die Liegenschaften befinden sich gemäss Immobilienbewertung in einem guten Zustand. Es wurden bereits alle Flachdächer erneuert und im Jahr 2013 wurden die Liegenschaften Jurastrasse 9 und Kaspar-Pfeiffer-Strasse 9/11/21 mit Liften nachgerüstet. Aus energetischer Sicht verfügen die Gebäude noch über Potenzial im Bereich Gebäudehülle.

Die Marktgängigkeit von solchen Liegenschaften ist zurzeit gut.

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.

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 Objekte kann einzeln ermittelt werden. Beide Objekte weisen mehrere Werteelemente auf. Die Summe aller Werteelemente der beiden Objekte ergibt den Verkehrswert der ungeteilten Immobilie.

Der Verkehrswert Bauten wurde gerundet auf CHF 17'936'374 geschätzt, der Verkehrswert Land wurde gerundet auf CHF 9'688'626 geschätzt und der Verkehrswert der ungeteilten Immobilie wurde auf CHF 27'625'000 geschätzt.

Aus dem Verkaufsprozess der Helvetia AG, beziehungsweise deren Maklerunternehmen, hat sich eine potenzielle Käuferschaft ergeben. Eine davon hat ein Kaufangebot von CHF 20.7 Mio. für die Gebäude platziert und vorbehaltlich dem Vorkaufsrecht der Gemeinde einen Kaufvertrag mit der Helvetia AG abgeschlossen. Mitte Dezember 2019 orientierte die Helvetia AG die Gemeinde darüber. Will die Gemeinde vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen, hat sie sich an der vorgenannten Summe zu orientieren. Möchte die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben, muss ein rechtskräftiger Beschluss der Gemeindeversammlung vor Ablauf der 12-monatigen Vorkaufsfrist am 16. Dezember 2020 vorliegen.

Der Kaufpreis von CHF 20.7 Mio. muss fremdfinanziert werden. Für ein Kapitalvolumen von CHF 20.0 bis 25.0 Mio. liegen die aktuell angebotenen Zinssätze zwischen 0.05 % für 2 Jahre und 0.20 % für 8 Jahre. Durch die Aufnahme des entsprechenden Fremdkapitals wird die Verschuldung der Gemeinde von aktuell rund CHF 50 Mio. auf rund CHF 70 Mio. anwachsen. Da sich die Liegenschaft nach dem Erwerb durch die Gemeinde im Finanzvermögen befinden wird, muss sie nicht abgeschrieben werden und behält den jeweils aktuellen Verkehrswert.

Wenn die Gemeinde im Normalfall von Schulden der Gemeinde spricht, geht es um Schulden, die für Objekte oder Anschaffungen gemacht werden, die abgeschrieben werden müssen, wie z. B. ein Schulhaus, Gemeindehaus, Beträge für Infrastrukturen wie Strassen etc., die alle über die Jahre abgeschrieben werden müssen. Bei ordentlichem Unterhalt wird diese Liegenschaft ihren Wert behalten oder, wie in der Vergangenheit, sogar weiterhin steigern.

Die IST-Mieten der 56 Wohnungen liegen gemäss Beurteilung von Wüest & Partner knapp 14 % unter dem Marktniveau. Es handelt sich hierbei um günstigen Wohnraum. Der höhere Kaufpreis, den die potenzielle Käuferschaft zu bezahlen bereit ist, legt die Schlussfolgerung nahe, dass sie bei einer Neuerstellung nach Quartierplan oder bei der Gesamtanierung dieser Liegenschaften ein deutlich höheres Preissegment an Mietpreisen anstreben wird. Der Verlust von 56 bezahlbaren Wohnungen in Münchenstein wäre bedauerlich. Mit dem Erwerb des Baurechts könnte die Gemeinde ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum erhalten, das zusehends seltener wird.

Eine besondere Herausforderung für die bereits länger andauernde planerische Entwicklung des Zentrums Gartenstadt stellen die bestehenden Eigentumsverhältnisse dar. Mit dem Erwerb des Baurechts D4886 würde der Anteil der Gemeinde am Areal im Quartierplanperimeter Stöckacker von 9 % auf 35 % erhöht. Mit diesem Flächenanteil hat die Gemeinde bei der laufenden Quartierplanung Stöckacker einen westlich grösseren Einfluss auf die Umsetzung der Planung und ein besseres Mitspracherecht. Zusammen mit zwei weiteren Baurechtsnehmern würde ein Quorum erreicht, mit dem die bestehende Planung weitergeführt und umgesetzt werden kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Der jährliche Soll-Mietertrag der Helvetia AG beläuft sich auf rund CHF 1.18 Mio., was einer Bruttorendite – zum errechneten Buchwert (27.625 Mio.) – von rund 4.3 % entspricht.

Mit dem Erwerb des Baurechts kann die Gemeinde nach Abzug der Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie der Ertragsminderung durch den Wohnungsleerstand eine Nettorendite von rund 3.4 % oder CHF 939'000 erwirtschaften. In den Betriebskosten sind auch die externen Liegenschaftsverwaltungskosten enthalten. Die Gemeinde würde die Liegenschaften also nicht selber verwalten. Der bisherige jährliche Baurechtsertrag beträgt CHF 281'721.

Der Gemeinderat empfiehlt aus folgenden Gründen, vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen:

- Durch diese Massnahme kann in Münchenstein bezahlbarer Wohnraum an optimaler Lage gesichert werden, was von den Einwohnerinnen und Einwohnern immer stärker gefordert wird.
- Die derzeitigen Mietparteien werden vor einer möglichen Kündigung geschützt.
- Mit dem Erwerb entsteht eine neue Baulandreserve für die Gemeinde.
- Im Jahr 2080 werden alle Baurechtsverträge auslaufen, was zu einer grossen Belastung der Gemeinde führen kann.
- Im Hinblick auf die derzeit laufenden Verhandlungen zur Quartierplanung Stöckacker wird sich der Rückkauf des Baurechts als positiv erweisen, da sich die Gemeinde dadurch deutlich besser positionieren kann.

- Da sich die Liegenschaft nach dem Erwerb durch die Gemeinde im Finanzvermögen befinden wird, muss sie nicht abgeschrieben werden und behält ihren Verkehrswert, was sich für unsere Nachkommen positiv auswirken kann.

Vizepräsident R. Nusch bekräftigt, dass Liegenschaften nicht das Kerngeschäft einer Gemeinde sind. Eine aktive Landpolitik zu betreiben, die nachhaltig ist und auch für unsere Nachkommen noch Raum zum Leben, mitwirken, mitbestimmen und planen sichert, gehört zur Aufgabe des Gemeinderates. Mit der Rücknahme des Baurechtes und dem Kauf der Liegenschaften für den Betrag von CHF 20.7 Millionen investieren wir in die Zukunft unserer Gemeinde.

Der Antrag des Gemeinderates lautet daher wie folgt:

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

Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei Vizepräsident R. Nusch für seine Ausführungen und übergibt das Wort an den Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn.

S. Haydn, Präsident der Gemeindekommission, erläutert, dass dieses Geschäft in der Gemeindekommission rege diskutiert wurde. Mehrheitlich ist jedoch die Gemeindekommission mit einer wohlwollenen Haltung zum Geschäft gestanden. Die Vorteile wurden ja bereits erläutert mit bezahlbarem Wohnraum, mehr Mitspracherecht usw. Nicht so positiv wurde aufgenommen, dass es bereits früher diesbezüglich einen Beschluss in der "alten" Gemeindekommission gegeben haben soll, wobei es sich nicht um einen Beschluss gehandelt hat. Es ging damals nur darum, das Geschäft vorzustellen und die politische Haltung der Parteien zu diesem Geschäft auszuloten. Aber dies ändert nichts an der Tatsache, dass auch die alte Gemeindekommission diesem Geschäft wohlwollend gegenübergestanden ist.

Weiter geht S. Haydn auf den Kaufpreis von CHF 20.7 Mio. ein, den der Gemeinderat bereit wäre, zu zahlen, obwohl der Marktwert der Liegenschaft bei CHF 3 Mio. tiefer liegt, d. h. man kauft eine Liegenschaft zu einem zu hohen Preis.

Die Abstimmung der Gemeindekommission hat 9 JA-Stimmen zu 4 NEIN-Stimmen ergeben, womit die Gemeindekommission die Annahme des Geschäftes empfiehlt.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich beim Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn, für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob das Eintreten bestritten ist.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

#### Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Dominik Degen, FDP, erläutert, dass die FDP lang und ausführlich dieses Geschäft diskutiert hat. Die FDP ist der Meinung, dass es nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde gehört, Immobilien zu bewirtschaften, insbesondere dann nicht, wenn keine Pläne bestehen, was schlussendlich mit dieser Parzelle passiert. Gemäss Vizepräsident R. Nusch wird befürchtet, dass der Investor die Liegenschaft kauft, saniert und vielleicht im Rahmen vom Quartierplan teuren Wohnraum daraus macht. Was die Gemeinde im Rahmen des Quartierplans damit macht, weiss man auch nicht. Die Erhaltung von günstigem Wohnraum scheint aber nicht nur deswegen vorgeschoben zu sein. Es tönt und liest sich gut, wenn man CHF 20.7 Mio. für die Erhaltung von günstigem Wohnhaus ausgibt. Wenn der Gemeinderat wirklich Interesse an günstigem Wohnraum hätte, dann hätte man schon lange ein Konzept, wie man das Geld sinnvoll und langfristig anlegen kann.

Es stehen auch Sanierungsarbeiten an: Im Bericht der dp Immobilien wird von Strangerneuerungen gesprochen, was eine grosse Sache ist. Es ist nicht damit zu rechnen, dass man die Mieten dann auf dem gleichen Niveau halten kann, schon gar nicht langfristig. Erneuerungen dieser Art sind auch für die Mieter immer eine grosse Belastung. Bei Häusern im privaten Eigentum wird in solchen Situationen den Mietern einfach gekündigt, weil es einfacher ist, solche Arbeiten durchzuführen, wenn die Mieter draussen sind.

Weiter bemerkt D. Degen zum strategischen Vorteil im QP Stöckacker: Der Gemeinderat braucht noch ein weiteres Drittel, um die Grundeigentümer überzeugen zu können. Es ist aber überhaupt noch nicht klar, ob dieser Schritt abgeschlossen werden kann. Dazu kommt, dass wir in einem Monat eine Abstimmung haben, nämlich ein Referendum gegen einen Quartierplan, der nicht gerade auf Euphorie stösst.



Zusammenfassend heisst das, dass hier CHF 20.7 Mio. fremdfinanziert ausgegeben werden für etwas, bei dem der Ausgang völlig offen ist. Für das sind die CHF 20.7 Mio. für die FDP zu viel. Zudem ist auch die Fremdfinanzierung ein Problem, da die Gemeinde nicht über einen unendlichen Kreditrahmen verfügt. Eventuell wird auch dieses Geld später der Gemeinde für wichtige Projekte fehlen, nämlich z. B. für den Neubau einer Gemeindeverwaltung. Deshalb empfindet die FDP alle diese Einschränkungen als nicht tragbar und empfiehlt der Gemeindeversammlung, bei diesem Traktandum "Nein" zu stimmen.

Vizepräsident R. Nusch erläutert, dass man den Kauf als Gesamtpaket betrachten muss. Die CHF 3 Mio., die mehr bezahlt werden, werden wieder reinkommen. Zudem hat es eine finanzielle Auswirkung beim Quartierplan. Aktuell erhält die Gemeinde mit Abzug der Helvetia Patria CHF 750'000 Baurechtszinsen pro Jahr. Helvetia Patria hat CHF 280'000 pro Jahr und zahlt zu wenig, weil die Verträge schlecht sind. Die Gemeinde hat bisher immer gute Geschäfte gemacht, da die Gemeinde Zeit zum Warten hat, nicht wie ein Investor, der schnell Geld verdienen muss. Wenn der Quartierplan umgesetzt werden kann, schätzt Wüest & Partner die Anpassung des Bodenwertes mit plus CHF 110'000 pro Jahr. Das ergibt einen Buchwert von zusätzlich CHF 3.1 Mio. Beim Schritt zwei, d. h. Anpassung des Bodenwertes nach Quartierplanung von plus CHF 1.2 Mio. per annum, beziehungsweise einem neuen Buchwert von CHF 34 Mio. Man muss auch den Wert der Liegenschaft vergleichen, den sie hatte, nachdem sie gebaut wurde, mit dem heutigen Wert der Liegenschaft. Die Gemeinde hat Zeit und wird deshalb nicht so viel Verlust damit machen.

Auch der erwähnte Unterhalt gehört normal dazu. Wenn unerwartete Ausgaben kommen (z. B. Veränderung der Hypothekarzinsen), dann ist das ganz normal, wie bei einem "normalen" Vermieter und schlägt sich auch ganz normal auf den Mietzins nieder. Auf jeden Fall macht es jetzt keinen Sinn, alles herauszureissen und zu erneuern, da die Liegenschaften in einem guten Zustand sind.

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass es sich um ein Departement-übergreifendes Geschäft handelt, weshalb sich auch andere Gemeinderäte äussern können.

Gemeinderat D. Allematt bemerkt, dass man nicht unterschätzen darf, dass man mit dem Erwerb der Liegenschaft wesentlich mehr Einfluss beim QP Stöckacker haben wird, was sich unter Umständen entscheidend auswirken kann. Auch die Baurechte werden alle gleichzeitig zurückfallen, weshalb es ein entscheidender Vorteil für die Gemeinde ist, wenn die Gemeinde eine grössere Parzelle früher zurücknehmen kann und nicht alle Parzellen gleichzeitig. Es könnte das Risiko bestehen, dass je mehr Liegenschaften auf diesen Parzellen sind, die an uns zurückfallen, die Gemeinde diese ausfinanzieren muss, was eine grössere Ausgabe für die Gemeinde bedeuten würde. So hat es einige Punkte, die trotz der Bedenken wegen des finanziellen Risikos, für den Kauf der Liegenschaft sprechen.

Gemeinderat A. Knörzer ergänzt, dass die Investition von CHF 20.7 Mio. natürlich gründlich im Gemeinderat diskutiert wurde. Als Finanzchef hat A. Knörzer lieber ein Darlehen, das man im Finanzvermögen darstellen kann, als dass es jährlich abgeschrieben wird. Mit dieser Investition besteht die Möglichkeit, längerfristig das operative Ergebnis zu verbessern. Bereits im Jahr 2020 würde sich der Vertrag bei den laufenden Mieteinnahmen auswirken. Für A. Knörzer ist wichtig, nicht nur die Investition und die Schulden, sondern auch die längerfristigen Auswirkungen anzuschauen. Die angezeigte Rendite ist auch absolut konform, was A. Knörzer aufgrund seiner grossen Berufserfahrung im institutionellen Bereich bezeugen kann, da heute grosse Institutionelle Anleger oft Renditen anbieten, die deutlich unter 3 % liegen.

Miriam Locher kann sich nicht zurückerinnern, dass die Gemeinde je so eine Chance hatte. Die Lage der Liegenschaften ist strategisch für die Entwicklung und den Quartierplan sehr wichtig. Die FDP hat vorher Mutmassungen beschrieben, die nicht belegbar sind. Mit dem Kauf kann die Gemeinde den Betroffenen Sicherheit bieten. Ohne den Kauf ist die Entwicklung des Areals so nicht möglich und bedeutet einen Stillstand. Die Gemeinde trägt diesbezüglich auch eine sozialpolitische Verantwortung. Zudem besteht ein reeller Gegenwert, der mit dem Kauf der Liegenschaft entsteht. Aus all diesen Gründen spricht sich die SP ganz klar für den Kauf der Liegenschaft aus.

Daniel Bopp erläutert, dass sich die Welt mit der Corona-Pandemie verändert hat. Sie erfordert ein anderes Denken und Mut, gewisse festgefahrene Muster zu verlassen. Deshalb hat D. Bopp mit grosser Freude festgestellt, dass seitens der Gemeinde eine Initiative in diese Richtung in Gang ist. Herr Bopp wohnt auch in diesen Häusern. Da er im Facility Management-Bereich arbeitet, kann er beurteilen, dass sich die Häuser in einem relativ guten Zustand befinden. Es ist klar, dass gewisse wirtschaftsnahe Parteien nicht Freude haben an diesem Geschäft. Diese Parteien sind immer noch mit dem alten Denken behaftet und hoffen auf die Selbstregulierung des Marktes, die seit 20 Jahren gepredigt wird, aber nirgends sichtbar ist. Ein Investor, der so viel Geld bietet, macht dies nicht aus

Spass, sondern, weil er ein grosses Geschäft riecht. Die Gemeinde kann hier auch gutes Geld verdienen. Auch bezüglich der Energiestadt Münchenstein ist hier vieles möglich. Die Häuser liegen in einer schönen Südachse und verfügen über Flachdächer. Dort wäre ein Prototyp oder Pilot mit grossen Solarpanels möglich, um zu zeigen, dass auch ältere Häuser energiebewusst umgestaltet werden können.

Weiter weist D. Bopp auf die gesellschaftliche Zusammensetzung in Münchenstein hin. Die Gemeinde besteht nicht nur aus guten Steuerzahlern und hochverdienenden Einwohnerinnen und Einwohnern, sondern aus einer Mischung von gut und schlecht Verdienenden. Es gibt auch Rentner, die nach langer Arbeitstätigkeit in diesen Häusern wohnen und einen gewissen Sicherheitsanspruch geltend machen dürfen, ohne einem reinen Renditedenken zum Opfer zu fallen. Aus diesem Grund befürwortet D. Bopp, dieses Experiment zu wagen, die Liegenschaft zu kaufen und etwas Gutes daraus zu machen. Es sollte auch ein zündender Funke sein für eine gute Zukunft, auch aus umwelttechnischer Sicht. Wenn die Gemeinde diese Liegenschaften nicht kauft, dann werden sie von einem Investor saniert und gutverdienende Mieter kommen rein zulasten der heutigen Mieter, die dann nicht wissen, wohin sie gehen sollen. Dies würde eine Bevölkerungswanderung in die umliegenden Gebiete bedeuten, was mehr Mobilität bedeutet, die man eigentlich aus umweltschonenden Gedanken einschränken möchte.

Aus allen diesen Gründen sieht D. Bopp im Kauf der Liegenschaft eine grosse Chance für die Gemeinde und er empfiehlt deshalb der Gemeindeversammlung, den Antrag des Gemeinderates anzunehmen.

Da die Häuser ursprünglich für den Abbruch geplant gewesen sind, erkundigt sich D. Bopp noch bei der Gemeinde, ob der Wohnraum längerfristig erhalten bleibt.

Vizepräsident R. Nusch erläutert, dass die Häuser erhalten bleiben. Es gibt im Moment keine Pläne für den Abbruch dieser Häuser. Es müsste der Gemeinde sehr schlecht gehen, dass sie sich von diesen Häusern trennen würde. Für die Gemeinde bedeutet diese Liegenschaft eine langfristige Kapitalanlage und die Gemeinde kann es sich deshalb nicht leisten, diese Häuser abzureissen. Beim Studienauftrag zu dieser Liegenschaft, der ein Wettbewerb war, hat man sich die Frage gestellt, was man mit diesem Areal alles machen kann. Zurzeit ist das Areal relativ locker bebaut und somit könnte man theoretisch weitere Liegenschaften bauen und das Areal verdichten, was aber nicht in nächster Zukunft geschehen wird. Das Areal soll auch für unsere Nachkommen zur Verfügung stehen, damit sie später darüber entscheiden können, was sie daraus machen wollen. Zum heutigen Zeitpunkt will die Gemeinde den Wohnraum erhalten und mit dem vorher erläuterten Quorum den Quartierplan vorantreiben.

Stefan Haydn erläutert, dass er jetzt für die SVP spricht, die eher Mühe mit diesem Geschäft hat. Er bezieht sich auf die Aussage von Vizepräsident R. Nusch, dass die Gemeinde immer gut gewirtschaftet hat mit dem Land. Hier ist es jedoch ein anderer Fall, da das Land bereits der Gemeinde gehört. Auch dass der Rückfall der Baurechte gleichzeitig erfolgt, ist zwar richtig, aber die Wahrscheinlichkeit ist sehr klein, dass all diese Baurechte aufgelöst werden und die Gemeinde alles zurückzahlen muss. Zudem zahlt die Gemeinde CHF 3 Mio. mehr als die Liegenschaft wert ist. Es handelt sich auch um ein risikoreiches Investment.

Weiter gibt es sicher auch einen Grund, weshalb die Helvetia diese Liegenschaft verkaufen will. Wenn diese Häuser so wertvoll wären, dann würde sie die Helvetia sicher behalten. Ein Grund dafür kann sein, dass die Häuser Asbest beinhalten, was im Moment zwar nicht so dramatisch ist, da es sich um gebundenen Asbest handelt. Bei einer Sanierung der Häuser könnte dies aber zu grossen Problemen führen, was S. Haydn zu bedenken gibt.

Zudem hat sich der vorherige Gemeinderat eine Schuldenbremse auferlegt. Mit den CHF 20.7 Mio. wird diese Schuldenbremse massiv überschritten und sozusagen ignoriert.

Ein weiterer kritischer Punkt ist, dass die Gemeinde nicht unendlich viel Darlehen aufnehmen kann. Mit einem grossen Darlehen von CHF 20.7 Mio. wird der Handlungsspielraum der Gemeinde extrem verkleinert und die Gemeinde befindet sich am Limit, falls weitere Investitionen auf sie zukommen, wie zum Beispiel ein neues Schulhaus oder ein neues Feuerwehrauto.

Auch sieht S. Haydn eine Ungleichbehandlung der Mieter. In den 56 Wohnungen wohnen jetzt Privilegierte, die gegenüber anderen Mietern, günstige Mieten bezahlen. Man muss sich aber fragen, ob die anderen Mieter nicht auch Anspruch darauf haben.

Weiter erläutert S. Haydn, dass im Ratschlag auf S. 12 eine 4,5 Zimmer-Wohnung aktuell CHF 1'685.00 kostet. Im Comparis werden zurzeit 8 freie Wohnungen, gemäss Stand 26. August 2020,

ausgeschrieben. Dies deutet darauf hin, dass die Wohnungen doch nicht so beliebt sind. Die 4,5 Zimmer-Wohnung wird im Comparis für CHF 2'170.00 ausgeschrieben. Eine 2,5 Zimmer-Wohnung kostet CHF 1'169.00 und ist in Wirklichkeit für CHF 1'550.00 ausgeschrieben. Deshalb muss man sich fragen, ob die Zahlen im Ratschlag überhaupt korrekt sind.

Aus allen diesen Überlegungen empfiehlt S. Haydn im Namen der SVP, den Antrag des Gemeinderates abzulehnen, anstatt eine so risikoreiche Investition zu tätigen.

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass es sich um ein wichtiges Geschäft handelt, weshalb auch die Gemeinderäte zu diesen Wortmeldungen Stellung nehmen sollen.

Vizepräsident R. Nusch erläutert zum Leerstand dieser Wohnungen, dass der geplante Verkauf zu Unsicherheiten bei den Mietern geführt hat, weshalb einige ausgezogen sind. Wenn die Gemeinde die Liegenschaft übernimmt, dann werden die Wohnungen wieder längerfristig vermietet.

Zu den von S. Haydn aufgeführten Preisvergleichen erklärt Vizepräsident R. Nusch, dass jeder Vermieter den Preis verlangen kann, den er will. Ob er dann aber auch die Wohnung schlussendlich zu diesem Preis vermieten kann, sei dahingestellt.

Betreffend die Aussage von S. Haydn über den Asbest, erläutert Vizepräsident R. Nusch, dass die Firma Rapp dies überprüft hat. Der Asbest ist gebunden. Wenn man heutzutage Häuser umbaut, dann hat man das im Griff, sodass für die Mieter, die in diesen Liegenschaften wohnen, keine Gefahr ausgeht.

Auf die Frage, weshalb Helvetia die Liegenschaft verkaufen will, antwortet Vizepräsident R. Nusch, dass sich Helvetia von gewissen Liegenschaften – mit grossem Schmerz – trennen muss.

Weiter erläutert Vizepräsident R. Nusch, dass wenn der Baurechtsvertrag weitergegeben wird, die Gemeinde nicht mehr Zinsen erhält. Es ist vereinbart, dass der Baurechtsvertrag bis ins Jahr 2080 zu den gleichen Konditionen weiterläuft. Bei einem Heimfall müsste die Gemeinde auf dieser Parzelle gemäss dem Baurechtsvertrag 100 % bezahlen vom Schätzwert. Der Grund für die hier vereinbarten 100 % ist unbekannt, da bei allen anderen Parzellen bei einem Heimfall 50 % bezahlt werden müssten.

Deshalb ist es besser, die Liegenschaft jetzt zu erwerben, da wir nicht mehr Baurechtszinsen erhalten werden, auch wenn der Quartierplan bei dieser Parzelle umgesetzt wird.

Gemeinderat A. Knörzer erläutert zum Thema Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis, dass der Verkehrswert auf Modellen basiert, die eruiert werden müssen. Dabei gibt es auch verschiedene Modelle, die zu verschiedenen Ergebnissen führen. Wenn es jemandem gelungen ist, in den letzten fünf Jahren, eine Immobilie zum errechneten Verkehrswert zu erstehen, kann man ihm dazu ganz herzlich gratulieren, da am Schluss der Markt ausschlaggebend ist. Der Investor überlegt sich, was seine Alternativen sind. Wenn man das Geld in der Bank deponiert, zahlt man noch dafür. Wenn man das Geld in Obligationen oder Kassenscheine investiert, dann ist der Ertrag sehr minim. Eine Pensionskasse oder andere Institutionelle können das Geld nicht nur in Aktien anlegen, da dies sehr risikoreich ist. Deshalb muss für die Investitionen etwas Solides gefunden werden, wie das Betongold, also Immobilien. Deshalb ist der Kaufpreis mit einer Rendite von über 3 % berechnet, einer sehr guten Rendite, was letztlich den Kaufpreis bestimmt. Aus diesen Gründen muss die Gemeinde nicht Angst haben, dass sie die Häuser substanziell überzahlt hat.

Zum Thema Schulden erläutert Gemeinderat A. Knörzer, dass der vorherige Gemeinderat eine Schuldenbremse definiert hat. Trotzdem muss man in ganz spezifischen Situationen und strategischen Opportunitäten den Mut haben, einen Schritt darüber hinaus zu machen. Wo die Limite für weitere Darlehen der Gemeinde bei den Banken liegt, das ist zurzeit nicht bekannt.

Gemeinderat A. Knörzer betont, dass es sich hier wirklich um eine Chance handelt, die er aus der finanziellen Sicht sehr gut mittragen kann.

Evelyne Reich nimmt Bezug auf die Zustandsanalyse auf S. 14 im Ratschlag, wo erläutert wird, dass die Firma Wüest Partner AG von einer zukünftigen Gesamtsanierung im Jahr 2022 und 2062 ausgeht, welche Kosten von je CHF 8.4 Mio. auslösen würden. Da E. Reich zu diesen Beträgen bisher keine Erläuterungen gehört hat, bittet sie um eine entsprechende Erklärung.

Der Geschäftsleiter, S. Friedli, erläutert, dass die Firma Wüest Partner AG eine Modellrechnung gemacht hat, gemäss welcher alle 40 Jahre eine Gesamtsanierung ansteht, die auch finanziell hinterlegt wurde. Dies ist auch der Grund, weshalb man eine zweite Expertise in Auftrag gegeben hat, die präziser war und das Thema vor Ort beurteilt hat. In dieser Modellrechnung ist es so, dass die Liegenschaft nach einer gewissen Laufzeit gesamthaft saniert wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein realistisches Szenario für eine Gemeinde mit einer Liegenschaft, bei der man 20 Jahre lang keinen

Unterhalt machen und erst nach 20 und 40 Jahren eine Gesamtanierung in Auftrag geben würde. Die Absicht der Gemeinde ist ganz klar, eine laufende Instandsetzung dieser Liegenschaften zu tätigen, damit jede einzelne Wohnung ihre Qualität beibehalten kann und gewisse Aufwertungen im energetischen Bereich möglich sind.

In der neuen Expertise, die bereits teilweise erwähnt wurde, rechnet man damit, dass jährlich ein Betrag für solche Instandsetzungen, energetische Sanierungen, Fenstererneuerungen usw., die einen gewissen Mehrwert beinhalten, laufend und nicht alle 20 bzw. 40 Jahre getätigt werden.

Da keine weiteren Wortmeldungen erwünscht sind, zitiert Gemeindepräsidentin J. Locher den Antrag des Gemeinderates wie folgt:

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

://: Die Abstimmung zu diesem Antrag ergibt folgendes Resultat:

://: Der Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Mehr angenommen.

Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Bei dieser Gelegenheit stellt Gemeindepräsidentin J. Locher noch K. Mösli, Leiterin Kommunikation, vor, die das Mikrophon führt sowie Muriel Perret, die für die visuelle Kommunikation zuständig ist. J. Locher erläutert, dass M. Perret Fotos von hinten für die Homepage der Gemeinde aufnimmt, damit diese in der neuen Legislaturperiode auf der Homepage aktualisiert werden können.

## **Traktandum 6**

### **Mutation Bau- und Strassenlinien Parzelle 2122**

Gemeinderat D. Altermatt erläutert das Traktandum mittels PowerPoint-Präsentation. Die Parzelle Nr. 2122 befindet sich im Dreieck Steinweg – Steingrubenweg – Geispelweg.

Im Jahr 2017 wurde eine Grenzbereinigung vollzogen und anschliessend die Parzelle an einen Investor verkauft. Die heute noch gültigen Baulinienpläne «Im Berg» und «Steinweg» aus dem Jahr 1937 respektive 1991 verhindern eine sinnvolle und ressourcenschonende Bebauung der Parzelle. Dem Käufer wurde deshalb eine Anpassung der Bau- und Strassenlinien in Aussicht gestellt.

Der Investor hat in der Zwischenzeit ein konkretes Bebauungskonzept erarbeitet, das bereits ausgesteckt und verkauft ist, jedoch noch nicht gebaut werden darf, weil die Baulinien nicht stimmen. Um die geplante Überbauung umsetzen zu können, sind also Anpassungen der Bau- und Strassenlinien zwingend. Es handelt sich um eine W1-Zone für Einfamilienhäuser. Auch dort kann verdichtet gebaut werden.

Die Gemeinde Münchenstein arbeitet derzeit an der Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinienpläne über das gesamte Gemeindegebiet. Aufgrund des Umfangs ist das Projekt in drei Lose gegliedert. Los 1 (Lange Heid/Heiligholz) wurde bereits der kantonalen Vorprüfung unterzogen und wird bald für die öffentliche Mitwirkung freigegeben. Los 2 befindet sich zurzeit in der inhaltlichen Bearbeitung. Parzelle Nr. 2122 befindet sich in Los 3, das aktuell noch nicht in Bearbeitung ist.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Mutation der Bau- und Strassenlinienpläne auf Parzelle 2122 der Gesamtrevision vorzuziehen. Dabei wird das im Rahmen der Gesamtrevision erarbeitete Konzept betreffende Abständen zu Strassen, Wegen, Wäldern etc. berücksichtigt.

Im Sinne des übergeordneten Bundesgesetzes über die Raumplanung müssen die Bauzonen sinnvoll verdichtet werden. Mit einer zielführenden Bebauung wird dem Ziel eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Gut «Boden» entsprochen. Die Neufestlegung der Bau- und Strassenlinienpläne trägt ebenfalls zu diesem Ziel bei.

Die Festlegung wurde mit den Zielen der Gesamtrevision abgestimmt. Es wurde kein Abstand angewendet, der geringer ist als in der Gesamtrevision vorgesehen. Im Gegenteil: Es wurde am Steingrubenweg aus Rücksicht zum Naherholungsgebiet «Blinden» ein grosszügigerer Abstand eingefordert.

Die technischen Anpassungen des Zonenplans sind notwendig. Die Gemeinde hatte bereits beim Verkauf die Absicht, die gesamte Parzelle der Wohnzone W1 zuzuschlagen bzw. ging davon aus, dass dies bereits der Fall war.

Die Planung besteht lediglich aus einem verbindlichen Dokument: Baulinienplan «Im Berg», Bau- und Strassenlinienplan «Steinweg», Mutation Parzelle Nr. 2122. Die weiteren nicht verbindlichen Planungsdokumente inkl. Planungsbericht konnten im Vorfeld der Gemeindeversammlung auf der Website der Gemeinde Münchenstein sowie auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

Weiter erläutert Gemeinderat D. Altermatt den Baulinienabstand: 3m Baulinienabstand entlang des Steinwegs (Abstand an Erschliessungswege wie im Konzept der Gesamtrevision vorgesehen) und 5m Baulinienabstand entlang des Steingrubenweges: Der grosszügige Abstand von 5m zu einem Fussweg lässt sich mit der angrenzenden Landwirtschaftszone und dem Naherholungsgebiet «Blinden» begründen. Somit wird der Übergang in das Gebiet sichergestellt.

Ab dem Einflussbereich von 20m zum Wald wandelt sich die Strassenbaulinie in eine Waldbaulinie. Diese Waldbaulinie wird bis auf den Abstand von 10 m zum Wald festgelegt, bis an die bestehende rechtskräftige Waldbaulinie angeschlossen wird.

Die Parzelle Nr. 5305 und der südlichste Teil der Parzelle Nr. 2122 sind nutzungstechnisch einem Strassenareal zugewiesen.

Im östlichen Bereich der Parzelle sollte mit der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung der Perimeter des Zonenplans auf die Parzellengrenze gelegt werden. Jedoch stellte sich hier heraus, dass dieser Spickel nicht mutiert wurde.

Mit der Festlegung des Bau- und Strassenlinienplans sind diese zwei Anpassungen vorzunehmen, um die Situation zu bereinigen. Die Absicht war stets, die ganze Parzelle der W1-Zone zuzuführen.

Die Gemeinde hat die relevanten Unterlagen zum Entwurf der Mutation auf Parzelle Nr. 2122 der kantonalen Fachstelle (Amt für Raumplanung) zur Vorprüfung geschickt. Die Stellungnahme des ARP wurde in einem Vorprüfungsbericht zusammengefasst, der dem Gemeinderat am 17. April 2020 zugestellt wurde.

Vom 5. März bis zum 28. März 2020 wurde die öffentliche Mitwirkung durch die Bevölkerung durchgeführt. Die Einladung erfolgte ordnungsgemäss im Wochenblatt sowie im Amtsblatt (Nr. 10 vom 5. März 2020). Es ist lediglich eine Mitwirkungseingabe eingegangen, welche die zugrundeliegende Planung unterstützt. Die mitwirkende Eigentümerschaft forderte jedoch eine Gleichbehandlung ihrer Parzelle betreffend Abstand zum Steinweg und dem Waldabstand am Steingrubenweg. Diese Forderung wird seitens des Gemeinderats unterstützt, da sie auch den Grundsätzen der Gesamtrevision entspricht.

Im Mai 2020 hat bereits die Beschlussfassung zu dieser Vorlage stattgefunden, da aber dann keine Gemeindeversammlung stattgefunden hat, wird diese Vorlage jetzt behandelt.

Die Mutation ist genehmigungsfähig und rechtlich in Ordnung, seitens Kanton bestehen keine Einwände mehr.

Ab Beschlussfassung besteht eine Frist von 30 Tagen, um ein Referendum anzufordern (500 Unterschriften).

Während der Planaufgabe kann Einsprache gegen die Planung eingereicht werden. Allfällige Einsprachebehandlungen haben zu erfolgen. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, muss der Regierungsrat im Rahmen der Genehmigung darüber entscheiden.

Für die regierungsrätliche Genehmigung müssen ca. drei Monate eingerechnet werden. Mit einer Genehmigung kann also im Frühjahr 2021 gerechnet werden.

Gemeinderat D. Altermatt fasst nochmals den Antrag des Gemeinderates zusammen.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei Gemeinderat D. Altermatt für seine Ausführungen und übergibt das Wort an den Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn.

S. Haydn, Präsident der Gemeindekommission erläutert, dass es sich um ein einfaches Geschäft handelt, das in der Gemeindekommission nicht zu Diskussionen geführt hat. Eine einzige Bemerkung gab es, nämlich, dass es im Ratschlag S. 21 auf dem Mutationsplan keine Legende hat, um den Plan besser verstehen zu können. Der Antrag wurde in der Gemeindekommission einstimmig angenommen.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich beim Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn, für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob das Eintreten bestritten ist.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Keine Wortmeldungen.

Gemeindepräsidentin J. Locher zitiert den Antrag des Gemeinderates wie folgt:

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.

://: Die Abstimmung zu diesem Antrag ergibt folgendes Resultat:

://: Der Antrag des Gemeinderates wird mit sehr grosse Mehr angenommen.

## **Traktandum 7**

### **Verschiedenes**

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

Gemeinderat D. Rehmann erläutert das Traktandum mittels PowerPoint-Präsentation. Der von der «IG für attraktive Sport- und Freizeitanlagen» eingereichte Antrag nach § 68 GemG, der ein Konzept für Sport- und Freizeitanlagen fordert, wurde im Oktober 2019 vom Gemeinderat entgegengenommen. Kurz darauf ging eine Petition unter dem Titel «Kinderfreundliche Spielplätze in Münchenstein» ein.

Am 10 Dezember 2019 setzte der Gemeinderat drei Arbeitsgruppen ein, welche die Erstellung des Konzepts begleiten sollen. Die Arbeitsgruppen starteten im Januar 2020. Bei den beiden erstgenannten Arbeitsgruppen sind die Themenbereiche klar. Die offene Arbeitsgruppe hat zum Ziel, die Bedürfnisse der restlichen Bevölkerung abzuholen. Hier wurden respektive werden die Bereiche Freizeit, Freiräume und Vereine abgedeckt.

Der Antrag der IG lautet im Detail:

- Bestandsaufnahme, Erstellung Freizeit- und Sportanlagenkonzept mit Handlungsempfehlungen
- Anspruchsgruppen berücksichtigen und Bedürfnisse ermitteln
- Erwarteter Zunahme Wohnbevölkerung Rechnung tragen
- Massnahmen für mittel- und langfristige Bedürfnisse ausarbeiten
- Modularartige Umsetzung und Priorisierung der erarbeiteten Projekte

Die Forderungen der Spielplatzpetition im Detail:

- Eine Analyse zum Spiel-Angebot und Zustand aller Spielplätze

- Aufzeigen von Massnahmen zur Verbesserung und deren Umsetzungsmöglichkeiten (insbesondere beim Spielplatz Schlossfelsen)
- Eine ansprechende, attraktive und kindersichere Gestaltung aller Spielplätze in Münchenstein.

Der aktuelle Stand der Arbeitsgruppe Fussball ist wie folgt:

Gemäss der Arbeitsgruppe Fussball sollen die neuen Fussballplätze grundsätzlich auf den bestehenden Anlagen Au und Welschmatt zu liegen kommen, d. h. es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Zur professionellen Ausarbeitung möglicher Platzvarianten wurde eine Analyse des Ist-Zustands und eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Es sind Varianten mit unterschiedlichen Anordnungen der Plätze erarbeitet worden.

Da sich die Fussballfelder in der Welschmatt in einer Grundwasserschutzzone befinden, dürfen dort keine Kunstrasen erstellt werden, da dies mit hohen Kosten verbunden (Wanne erstellen) wäre. Es bestünde die Möglichkeit, in den Wintermonaten «mobile Kunstrasenfelder» zu installieren. Die Kunstrasenteppiche würden während der Wintermonate (Dezember bis Februar) auf beleuchteten Hartplätzen montiert. Gemäss Prüfung sind die Voraussetzungen in Münchenstein diesbezüglich nicht ideal (Standort, Lagerung). Deshalb wurde diese Idee wieder verworfen.

Für die favorisierten Varianten wurde die Investitions- und Unterhaltskosten ermittelt und ein Umsetzungsplan ausgearbeitet.

Die Arbeitsgruppe Fussball hat sich letzte Woche auf eine favorisierte Variante inklusive des Spieluntergrunds geeinigt. Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Variante könnte die heutige Rasenfläche (Welschmatt 2) anderen Nutzungen zugeführt werden. Der Antrag mit den Empfehlungen der Arbeitsgruppe wird dem Gemeinderat im September unterbreitet.

Die Verschiebung der Spielfelder kann Auswirkungen auf die Platzverhältnisse der Garderobengebäude haben, die ebenfalls abgeklärt werden.

Der aktuelle Stand der Arbeitsgruppe Spielplätze ist wie folgt:

In der Freiraumanalyse wurde vorwiegend der Zustand der Anlagen abgeklärt und die einzelnen Spielplätze in drei Kategorien eingeteilt. In solche, bei denen kein, wenig und grosser Handlungsbedarf besteht. Der Fokus der AG Spielplätze richtet sich auf die gemeindeeigenen Spielplätze.

Die Arbeitsgruppe hat einen eigenen Kriterienkatalog für die Spielplätze erstellt und hat diese entsprechend bewertet. Die Auswertungen wurden in der AG eingehend diskutiert.

Für die weitere Behandlung wurden die Spielplätze, welche sich in Gehdistanz zueinander befinden, zusammengefasst, da innerhalb einer Gruppe nicht jeder Spielplatz alles anbieten muss.

Als nächster Schritt werden aufgrund der Spielplatz-Auswertungen konkrete Gestaltungsvorschläge erarbeitet. Dazu werden Fachplaner beigezogen. Die Gestaltungsvorschläge inklusive der Kostenschätzungen werden der AG in der nächsten Sitzung vorgestellt.

Zuletzt wird die Arbeitsgruppe die Priorisierung der Projekte aus ihrer Sicht festlegen und einen Umsetzungsplan erstellen.

Die entsprechenden Empfehlungen werden zuhanden dem Gemeinderat verabschiedet.

Der aktuelle Stand der Offenen Arbeitsgruppe ist wie folgt:

In der offenen Arbeitsgruppe sind bereits konkrete Ideen vorhanden, die weiterverfolgt werden.

Der Vita Parcours im Auwald könnte wiedereröffnet werden. Hierzu werden die notwendigen Abklärungen inklusive. Kostenschätzungen erarbeitet.

Bei der Aufwertung des Teufelsbachgraben geht es darum, diesen offen zu gestalten, so dass das Flussbeet zum Spielen und Stauen genutzt werden kann.

Im Herbst sollen mittels einer Bevölkerungsumfrage und einem Workshop die Bedürfnisse der Bevölkerung abgeholt werden. Hier können Jung, Alt, Schulkinder, Seniorinnen und Senioren, Vereine und

andere Anspruchsgruppen mitmachen und ihre Ideen einbringen, wie die Fläche von Welschmatt 2 umgenutzt werden könnte.

Im Anschluss an die Auswertung der Befragung kann die Planung inkl. Kostenschätzung starten.

Bei der Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geht es darum, mögliche Plätze zum Verweilen zu identifizieren und aufzuwerten mit Sitzgelegenheiten, Beschattungen usw.

Mit den ortsansässigen Vereinen soll ein regelmässiger Austausch stattfinden. Eine Austauschplattform für Vereine wäre eine Möglichkeit, den Dialog miteinander zu führen.

Konkrete Anliegen der Vereine sind einerseits die Hallensituation (generell und an Wochenenden) sowie die hohen Mietkosten der Turnhallen im KUSPO an Wochenenden.

Die Empfehlungen der Arbeitsgruppe werden dem Gemeinderat übergeben.

Grundsätzlich haben der Gemeinderat und die Verwaltung den Handlungsbedarf erkannt. Damit die Freiräume in Münchenstein qualitativ und abwechslungsreich entwickelt werden können, wird das Sport- und Freizeitanlagenkonzept darauf Antworten geben, mit dem Ziel, die vorgeschlagenen Projekte respektive Massnahmen kurz-, mittel- und langfristig umsetzen zu können.

Es wird beabsichtigt, das geforderte Sport- und Freizeitanlagenkonzept an der Gemeindeversammlung vom März 2021 vorstellen zu können. Darin enthalten wird ein Projektkredit sein, über den abgestimmt werden soll.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei Gemeinderat D. Rehmann für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob Wortmeldungen erwünscht sind.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Keine Wortmeldungen.

## **7.2 Mündliche Information: Umsetzung Reglement FEB (Betreuungsgutscheine)**

Gemeinderat D. Meier erläutert das Traktandum mittels PowerPoint-Präsentation. Im Jahr 2017 wurde das Gesetz über die familienergänzende Betreuung im Kanton Baselland eingeführt. Daraufhin wurde in der Gemeinde Münchenstein 2019 ein Reglement über die Subjektfinanzierung verabschiedet. Wegen der Gesetzesgebung des Kantons Basel-Landschaft hat die Gemeinde Münchenstein den Auftrag, einen Bedarf für Kinderbetreuung zu erheben und entsprechend zu reagieren. Dies wird jetzt mit dem neuen Reglement FEB umgesetzt, indem die Subjektfinanzierung unterstützt wird.

Interessierte Familien erhalten Subventionen der Gemeinde in Form von Betreuungsgutscheinen und können so ihre Kinder verbilligt betreuen lassen.

Ziele dieser Subjektfinanzierung sind Standortattraktivität, Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Verminderung der Abhängigkeit von Sozialhilfe sowie die Förderung der Kinder.

Die Betreuungsgutscheine können in Kindertagesstätten/Tagesheimen, Tagesfamilien, Schulergänzenden Tagesstrukturen und Spielgruppen eingelöst werden.

Berechtigt für den Bezug von Betreuungsgutscheinen sind Erziehungsberechtigte mit Wohnsitz in Münchenstein in Abhängigkeit vom Einkommen (massgebendes Einkommen maximal 100'000 Franken steuerbares Einkommen) und der Erwerbstätigkeit/Ausbildung (alleinerziehend mind. 20 %; Ehe / Partnerschaft mind. 120 %), auf Empfehlung einer Fachstelle (Förderung Kinder).

Gemeinderat D. Meier zitiert das Beispiel einer fiktiven Familie zur Veranschaulichung. Weiter gibt er nochmals einen Überblick über die Einführung des FEB-Reglements wie folgt:

Das kantonale Gesetz über die familienergänzende Kinderbetreuung verpflichtet die Gemeinden, die Erziehungsberechtigten so weit zu unterstützen, dass Kinderbetreuung für alle finanziell tragbar ist. Im Zentrum steht dabei die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.



Zulässig ist sowohl die Objekt- als auch die Subjektfinanzierung.

Die Gemeindeversammlung hat die Einführung von Betreuungsgutscheinen am 30. Oktober 2019 genehmigt.

Am 28. Januar 2020 hat die Kick-Off-Sitzung zur Umsetzung der Betreuungsgutscheine mit allen beteiligten Personen stattgefunden.

Die wichtigsten Schritte der Umsetzung waren:

- Verfassen der Verordnung zur familienergänzenden Betreuung
- Zusammenarbeitsvereinbarungen mit den Institutionen abschliessen
- Information der Familien aus Münchenstein
- Evaluation und Implementation Software zur Verwaltung der Betreuungsgutscheine
- Bereitstellen aller notwendigen Instrumente (Formulare, Berechnungsgrundlagen, Flyer, Web-Rechner etc.)

Am 28. April 2020 hat der Gemeinderat die Verordnung zur familienexternen Betreuung genehmigt.

Die Gemeinde hat über die Einführung der Betreuungsgutscheine ab Mai 2020 wie folgt ausführlich informiert:

- Persönliche Mailings mit Flyer an alle Eltern der Tagesfamilien, des Tagesheims und der SEB
- Persönliche Mailings mit Flyer an alle Kitas mit Kindern aus Münchenstein
- Artikel im Wochenblatt
- Artikel auf der Internetseite der Gemeinde
- Auflegen der Flyer an wichtigen öffentlichen Orten
- Persönliche Telefonate mit Eltern, die bisher subventioniert wurden

Am 1. August 2020 hat die Bearbeitung der Betreuungsgutscheine gestartet und seither wurden (Stand 13. August 2020) 72 Anträge bearbeitet, 66 positive Entscheide gefällt über rund CHF 320'000.00 (33 Kita, 4 Tagesfamilien, 21 SEB, 8 Spielgruppen), wobei die Zahl noch um einiges ansteigen wird, 6 negative Entscheide gefällt (Grund: zu hohe Einkommen, amtliche Einschätzung) und 13 Anträge sind noch pendent. Die ersten Auszahlungen erfolgen im September 2020.

Gemeinderat D. Meier weist auf den Flyer zu den Betreuungsgutscheinen hin, der beim Eingang aufgelegt ist. Dieser Flyer beinhaltet alle wichtigen Informationen und kann auch auf der Website der Gemeinde abgerufen werden.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei Gemeinderat D. Meier für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob Wortmeldungen erwünscht sind.

Da keine Wortmeldungen erwünscht sind, kommt Gemeindepräsidentin J. Locher zum "Diversen".

## **Diverses**

### Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Kathrin Hasler, Grüne Münchenstein, erläutert, dass die Grünen Münchenstein vor ungefähr einem halben Jahr eine Ankündigung im Wochenblatt platziert haben. Es ging darum, einen Antrag an den Gemeinderat einzureichen. Seither ist einiges passiert: die neue Zusammensetzung des Gemeinderates, die aktuelle Situation rund um die Pandemie Covid-19, Diskussionen rund um Stöckacker und das Gartenstadt-Areal, das jetzt bestens bekannt ist.

Doch die Grünen Münchenstein haben auch diese Zeit aktiv genutzt für Gespräche, für das Zuhören und Weiterdenken sowie das Formulieren von Fragen. Dabei haben sie festgestellt, dass es ganz viele offene Fragen gibt. Deshalb erachten es die Grünen Münchenstein als angebracht, statt dem damals angekündigten Antrag nach § 68 GemG eine Anfrage nach § 69 des Gemeindegesetzes mit

dem Thema "Gemeinnütziger sowie bezahlbarer Wohnraum" zu stellen. Der sehr umfassende Fragebogen zu diesem Antrag wurde vorher Gemeindepräsidentin J. Locher übergeben.

Es ist verständlich, dass nicht alle diese Fragen anlässlich dieser Gemeindeversammlung beantwortet werden können. Aus diesem Grund bitten die Grünen Münchenstein um die Beantwortung dieser Fragen an der kommenden Gemeindeversammlung.

Münchenstein verfügt über zahlreiche Vorteile, so wie es auch in den vorhergehenden Traktanden erläutert wurde, wie sehr guter Standort, gute Erschliessung und Infrastruktur, einen bestehenden Bevölkerungsmix mit Personen, die gerne in Münchenstein bleiben möchten und entsprechend wertvolle Quartierstrukturen. Es gibt einen grossen Druck auf dem Wohnungsmarkt. Das betrifft sowohl Miete als auch Eigentum. Das alles macht Münchenstein für Finanzierungsinstitute und Investoren äusserst interessant, was auch gut ist. Die Grünen Münchenstein stellen sich aber trotzdem die Frage, ob man alles nur diesen Akteuren überlassen oder ob man auch selber aktiver sowohl bei der Entwicklung wie auch bei der Bewirtschaftung und Nutzung werden sollte, also eine Bevölkerung, die mitgestalten will.

Im Hinblick auf die Geschäfte und Käufe mit Stöckacker/Gartenstadt, die vorher beurteilt wurden, aber auch im Hinblick auf künftige Quartierplanungen, stellen sich diverse Fragen rund um alternative Miet- und Eigentumsformen im Wohnungsbau. Gemeinnütziger Wohnungsbau bietet zum Beispiel auch Interessenten von Wohneigentum eine Möglichkeit, über den Erwerb von Anteilen Kapital, den sogenannten dritten Weg im Wohnungsbau einzuschlagen.

Der Fragekatalog ist in 6 Kapitel aufgeteilt wie folgt:

- Erhalt, Forderung nach und Förderung des gemeinnützigen und/oder bezahlbaren Wohnraums
- Definitionen und Begrifflichkeiten
- Lehren aus vergangenen Quartierplanprozessen und potentielle Kriterien für künftige Quartierpläne
- Bewohnermix und Steuersubstrat
- Themen bei Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts der Liegenschaften Helvetia durch die Gemeinde
- Bildung einer Arbeitsgruppe oder Kommission

Die Grünen Münchenstein hoffen, dass sich der Gemeinderat der gesellschaftlichen Verantwortung annimmt und die Verantwortung für Nachhaltigkeit im umfassenden Sinn, ökologisch, ökonomisch und sozial wesentlich mitträgt.

Die Grünen Münchenstein erlauben sich, ab dem 28. August 2020 auf der Webseite der Grünen Münchenstein den gesamten Fragekatalog zur Verfügung zu stellen, damit alle Anwesenden vollständig im Bild sind.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei K. Hasler für ihre Ausführungen und die Anfrage nach § 69 GemG zum Thema "Gemeinnütziger sowie bezahlbarer Wohnraum", zu welcher der Gemeinderat anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. September 2020 eine Stellungnahme abgeben und die Antworten zu diesen Fragen liefern wird.

### **7.3 Verabschiedungen**

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass ursprünglich auf den Plakaten zur Gemeindeversammlung eine Einladung zum Apéro abgedruckt war. Leider muss aus den bekannten Gründen der Pandemie auf den Apéro verzichtet werden.

Trotzdem wurde das Traktandum "Verabschiedungen" so belassen. Der Gemeinderat hat die austretenden Mitglieder des Gemeinderats, also den ehemaligen Gemeindepräsidenten G. Lüthi, die ehemalige Gemeinderätin H. Frei und den ehemaligen Gemeinderat L. Lauper (entschuldigt) und die austretenden Mitglieder der Gemeindekommission, der Geschäftsprüfungskommission und der Rechnungsprüfungskommission bereits anlässlich der konstituierenden Sitzung der Gemeindekommission am 8. Juni 2020 offiziell verabschiedet. Deshalb verzichtet der Gemeinderat auf eine erneute Verabschiedung.

Selbstverständlich steht es aber den politischen Parteien, anderen Gremien, der Feuerwehr usw. frei, die austretenden Behördenmitglieder mit eigenen Worten zu verabschieden. Auf den direkten Kontakt und auf die persönlichen Übergaben von Blumen oder Geschenken muss jedoch verzichtet werden. Die Blumen konnten draussen im Foyer zum Abholen deponiert werden. J. Locher bedankt sich für das Verständnis.

Dominik Degen, FDP, erläutert, dass die FDP eine eher lange Liste von Verabschiedungen hat, nämlich Heidi Frei (ehemalige Gemeinderätin), Urs Gerber (ehemaliger Präsident Gemeindekommission), Sandra Guex (ehemalige Schulratspräsidentin), Raffaello Masciadri (ehemaliger Präsident Rechnungsprüfungskommission und Kassier FDP), Evelyne Reich (ehemalige Präsidentin Musikschulrat) und Markus Reich (ehemaliger Präsident Sozialhilfebehörde). Es wurde nicht genau ausgerechnet, aber wahrscheinlich wird hier ein gutes Jahrhundert an politischer Erfahrung und politischen Einsatz für das Gemeinwohl, verabschiedet. Dominik Degen bedankt sich ganz herzlich für diesen Einsatz und ermuntert die erwähnten Personen, im Anschluss an die Gemeindeversammlung im Foyer beim Tisch vorbeizukommen.

Fabian Waldvogel, Kommandant der Feuerwehr, richtet eine persönliche Ansprache im Namen der Feuerwehr Münchenstein an den ehemaligen Gemeindepräsidenten, Giorgio Lüthi, und bedankt sich ganz herzlich für die jahrelange Zusammenarbeit, die sich nach und nach stetig verbessert hat und ein gegenseitiges Verständnis, Vertrauen und gegenseitiger Respekt aufgebaut wurden. Zudem wurde gemeinsam ein neues Reglement mit Verordnung erarbeitet und verabschiedet, worauf die Feuerwehr, aber auch der Gemeinderat, sehr stolz sein können. Man ist sich auf Augenhöhe gegenübergestanden und konnte auf Augenhöhe zusammen verhandeln, um die gemeinsamen Ziele zu erreichen. Für diesen Einsatz bedankt sich Fabian Waldvogel nochmals ganz herzlich bei Giorgio Lüthi und wünscht ihm alles Gute für die Zukunft mit seiner Frau und seiner Familie. Damit Giorgio Lüthi seine Freizeit auch so richtig geniessen kann, wird Fabian Waldvogel ihm in Anschluss an die Gemeindeversammlung noch eine Maske mit "chill" überreichen, für den wohlverdienten Ruhestand.

Anschliessend bedankt sich Fabian Waldvogel auch bei der ehemaligen Gemeinderätin Heidi Frei und dem ehemaligen Gemeinderat, Lukas Lauper, für die gute Zusammenarbeit.

Giorgio Lüthi erläutert, dass sich der Dank eigentlich nicht an ihn, sondern an die Gemeindeversammlung richten sollte. Wenn er in die Runde schaut, könnte er behaupten, dass er die meisten Anwesenden kennt. Somit bedankt er sich bei allen Anwesenden für das Vertrauen, da sie dazu beigetragen haben, dass alle diese verschiedenen Vorlagen angenommen wurden und dass es allgemein in der Gemeinde funktioniert.

Er bittet die Gemeindeversammlung inbrünstig, dem neuen Gemeinderat das gleiche Vertrauen zu schenken und ihm zu helfen, die gemeinsamen Ziele zu erreichen, da er es auch verdient hat.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich auch bei allen Anwesenden für das Kommen und Aussharren sowie für das Vertrauen und den respektvollen Umgang miteinander und untereinander. Insbesondere bedankt sie sich auch bei den Vertretern der Medien, Herrn Tobias Gfeller und Herrn Thomas Immoos, für Ihr Kommen, das nicht selbstverständlich ist.

Weiter bittet J. Locher die Anwesenden beim Verlassen des Saals um etwas Geduld und die Beachtung des Abstandes sowie der Anweisungen des Gemeindepolizisten, Thomas Gerber und von Edith Thalman, Mitarbeiterin Kommunikation.

Gemeindepräsidentin J. Locher schliesst die Versammlung um 22.00 Uhr.

#### Für die Richtigkeit des Protokolls

Die Gemeindepräsidentin:

Die Protokollführung:

Jeanne Locher-Polier

Eva Somalvico



