Vorlage Nr. 1134/16

Verkauf der Gemeindeparzellen Nrn. 246, 596 und 1279 und Arealentwicklung Landererstrasse

Stadtentwicklung

16. August 2016

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage 3
2. Verkauf Gemeindeparzellen 3
   2.1 Parzellen Nrn. 596 und 1279 3
   2.2 Parzelle Nr. 246 4
   2.3 Vorgehen beim Verkauf 5
   2.4 Übersicht erwartete Verkaufserlöse 5
3. Arealentwicklung Landererstrasse 5
   3.1 Landerwerb für Initiierung erste wirtschaftliche Bauetappe 6
4. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat 7
5. Beilagen 7

Zusammenfassung

Gemäss Jahres- und Entwicklungsplan 2016 – 2020 sollen die drei gemeindeeigenen Parzellen Nr. 596 (Krummenrainweg), Nr. 1279 (Robinienweg) und Nr. 780 (Reinacherhof) verkauft werden. Die drei Parzellen liegen räumlich isoliert, werden nicht für öffentliche Aufgaben benötigt und haben auch keine strategische Bedeutung für die Siedlungsentwicklung. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat beantragt, den Verkauf der beiden Parzellen Nrn. 596 und 1279 für Wohnzwecke zu beschliessen. Der Verkauf der Parzelle 780 soll hingegen zurückgestellt werden, da die Erschliessung der Parzelle und der Verwendungszweck noch unklar sind. Zusätzlich wird dem Einwohnerrat die Veräusserung der Parzelle Nr. 246 im Taunerquartier beantragt, da eine Abgabe im Baurecht nicht möglich war.

Mit dem Erlös der drei Landverkäufe kann langfristig das Eigenkapital der Gemeinde erhöht werden, resp. die Verkaufserlöse können der Finanzierung der diversen Investitionsvorhaben (Schulanlagen etc.) dienen.

Der Gemeinderat schlägt ausserdem vor, die Verkaufserlöse kurzfristig zum Erwerb der beiden Kantonsparzellen Nrn. 290 und 292 (ehemaliger Polizeistützpunkt) im Quartierplangebiet „Landererstrasse“ einzusetzen. Die beiden Parzellen grenzen direkt an Land der Gemeinde (Parkplatz Wielandstrasse). Das zentrale Areal „Landererstrasse“ in unmittelbarer Nähe zu ÖV-Haltestellen, Einkaufsmöglichkeiten und Gemeindezentrum bietet eine grosse Chance zur Aufwertung und Belebung des Ortszentrums. Für die Gemeinde Reinach stehen darum die Qualität der zukünftigen Überbauung „Landererstrasse“, eine attraktive Umgebungsgestaltung und der Mehrwert für die Öffentlichkeit im Vordergrund. Durch den Landerwerb würde die Planung und Umsetzung vereinfacht und die Gemeinde Reinach könnte die Entwicklung dieses wichtigen Gebiets im Ortszentrum besser steuern. Anschliessend an das Quartierplanverfahren sollen alle Grundstücke im Gebiet Landererstrasse gewinnbringend an einen Investor veräussert werden und der Erlös dem Eigenkapital der Gemeinde zugeführt werden. Voraussetzung für den Landerwerb ist jedoch, dass mit dem Kanton Basel-Landschaft ein für beide Seiten wirtschaftlicher Kaufpreis verhandelt werden kann.

Nr. Vorlage 1134/16

Betrifft:	Leistungsbereich	LB61 / Stadtentwicklung
	Leistung/Querschnittsleistung	Raumplanung, Städtebau
Zuständigkeiten:	Ressort	Stadtentwicklung und Präsidiales
	Mitglied des Gemeinderats	Urs Hintermann
	Geschäftsleitung	Peter Leuthardt
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Katrin Bauer

1. Ziel der Vorlage

Mit dieser Vorlage soll der Einwohnerrat den Gemeinderat autorisieren, die gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 246 (Brunngasse 4/6), 596 (Krummenrainweg) und 1279 (Robinienweg) zu verkaufen. Da ein Verkauf der drei Parzellen die jährliche Finanzkompetenz[1] des Gemeinderates überschreitet, ist dazu eine Sondervorlage bzw. ein Einwohnerratsbeschluss nötig. Der Verkaufserlös soll kurzfristig der vereinfachten Realisation des Projektes Landererstrasse und langfristig der Erhöhung des Eigenkapitals der Gemeinde, resp. der Finanzierung der diversen Investitionsvorhaben (Schulanlagen etc.) dienen.

2. Verkauf Gemeindeparzellen

2.1 Parzellen Nrn. 596 und 1279

Gemäss dem Jahres- und Entwicklungsplan JEP 2016-2020 (ERB vom 14.12.2015) ist im Jahr 2016 mittels Sondervorlage an den Einwohnerrat ein Verkauf der drei Parzellen Nrn. 596, 780 und 1279 aus dem entwicklungsorientierten Finanzvermögen geplant. Als Finanzvermögen gelten diejenigen Sachwerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgaben veräussert werden können. Es lässt sich dadurch vom Verwaltungsvermögen abgrenzen, welches zur Aufgabenerfüllung der Gemeinde notwendig ist. Die Bewirtschaftung des Finanzvermögens leistet einen Beitrag zur finanziellen Sicherheit und strategischen Flexibilität der Gemeinde.

Die genaue Lage und Grösse der drei besagten Parzellen sowie ihre Zonenzuweisung nach Zonenplan Siedlung (RRB vom 14.4.2015) sind der Beilage 1 zu entnehmen. Während die Parzellen Nrn. 596 und 1279 „baureif" sind und für Wohnzwecke verkauft werden können, ist die Frage des Verwendungszwecks der Parzelle Nr. 780 sowie deren Erschliessung noch nicht abschliessend geklärt. Der Verwendungszweck muss im Kontext der geplanten Siedlungsentwicklung in Reinach Nord (Quartierplanungen „Stockacker", „Jupiterstrasse II" und „Oerin" sowie die Zonen mit Quartierplanpflicht „Merkurstrasse" und „St. Marien") betrachtet werden und erfordert eine sorgfältige Interessensabwägung. Ein Verkauf der Parzelle Nr. 780 soll daher bis zur Klärung der Nutzungsfrage aufgeschoben werden.
Die beiden Parzellen Nrn. 596 und 1279 sind räumlich isoliert und aus Sicht der Siedlungswicklung von untergeordneter strategischer Bedeutung. Da die Grundstücke unbebaut sind, werfen sie zurzeit keine Rendite ab, sondern binden Eigenmittel in der Höhe ihres Verkehrswerts. Mit dem Verkauf kann die Gemeinde ihr Eigenkapital zur Finanzierung der diversen Investitionsvorhaben erhöhen. Kurzfristig kann der Verkaufserlös der vereinfachten Umsetzung des Projektes Landererstrasse dienen. Des Weiteren entsteht mit der anschliessenden Bebauung der Grundstücke durch Private neuer Wohnraum, der voraussichtlich (wenn auch verzögert) zusätzliche Steuereinnahmen für die Gemeinde generiert und einen Beitrag zum Erhalt der Einwohnerzahl leistet.

[1] § 14 lit. b der Gemeindeordnung besagt: Der Gemeinderat kann ausserhalb des Voranschlags und ausserhalb einer Sondervorlage über den Erwerb, die Veräusserung und den Tausch von Grundstücken und Liegenschaften bis zu einem jährlichen Höchstbetrag von 2.4 Mio. Franken beschliessen.

Der zu erwartende Verkaufserlös für die Parzellen Nrn. 596 und 1279 entspricht im Minimum den Werten aus dem kommunalen Restatement (Liegenschaftsschätzung März 2013) und beträgt zusammen ca. 3.1 Mio. CHF. Es ist hier von einem Minimum die Rede, weil sich der Bodenmarkt seit der Bewertung im Jahr 2013 bereits wieder verändert hat und infolge der abnehmenden Verfügbarkeit von Bauland in Reinach sowie der guten Lage der beiden Parzellen die Grundstückspreise gestiegen sind.

2.2 Parzelle Nr. 246

Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 246 befindet sich an der Brunngasse im Zentrum Reinachs und somit innerhalb der rechtskräftigen Quartierplanung Taunerquartier (Modul C, vgl. Beilage 2). Auf diesem Grundstück steht gegenwärtig das Freizeithaus (Liegenschaft Brunngasse 4/6), welches von verschiedenen Vereinen für kulturelle Tätigkeiten genutzt wird. Die dortigen Nutzungen sollen ca. Mitte 2017, zusammen mit weiteren Nutzungen, in der bestehenden Liegenschaft Schulgasse 1 (Modul F der QP Taunerquartier) unterkommen, welche momentan zum neuen kommunalen Kultur- und Begegnungszentrum „Treffpunkt" umgebaut wird (vgl. auch ER-Vorlage Nr. 1101/14).

Mit dem Bau der Module A, B und E im Zeitraum der Jahre 2014 bis 2016 ist die Realisierung der Quartierplanung Taunerquartier inzwischen weit fortgeschritten (vgl. Beilage 2). Durch die Genehmigung des Investitionskredits zum „Treffpunkt" (Einwohnerratsbeschluss vom 16.03.2015) und dem damit verbundenen Umzug des Freizeithauses in die Schulgasse 1, ebnete der Einwohnerrat den Weg für die Realisierung einer weiteren Bauetappe im Taunerquartier, sprich dem Modul C auf der Gemeindeparzelle Nr. 246.
Gemäss den Quartierplanvorschriften Taunerquartier kann im Rahmen des Moduls C ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss gebaut werden. Im Erdgeschoss sind Wohn- und Geschäftsnutzungen zulässig, in den Obergeschossen lediglich die reine Wohnnutzung. Als maximal zulässige Nutzung gilt das Richtmass von ca. 850m^2 Bruttogeschossfläche. Davon muss mindestens 70% für die reine Wohnnutzung verwendet werden.

Im Hinblick auf die Fertigstellung des „Treffpunktes" Schulgasse 1 Mitte 2017 hat der Gemeinderat die Parzelle Nr. 246 im November 2015 öffentlich ausgeschrieben und versucht, einen Investor zu evaluieren, der das Grundstück im Baurecht übernimmt und das Modul C gemäss Quartierplanung Taunerquartier realisiert. Weil die Parzelle Nr. 246 im Norden und Osten an weitere Gemeindegrundstücke grenzt und in der Nähe des Gemeindehauses liegt, betrachtete man damals die Abgabe im Baurecht aus strategischen Überlegungen als die richtige Lösung. Aufgrund der durchgeführten Ausschreibung stellte der Gemeinderat jedoch fest, dass die Übernahme der Parzelle Nr. 246 im Baurecht aus folgenden Gründen für Investoren nicht markttauglich ist:

- Das zulässige Nutzungsmass des Moduls C ist relativ klein und folglich das Investitionsvolumen für renditeorientierte oder institutionelle Anleger zu gering.

- Aufgrund der Lage der Parzelle im Zentrum Reinachs und der Grösse des Gebäudes, bietet sich eher die Wohnform des Stockwerkeigentums und weniger das Prinzip der Miete an. Die Kombination von Stockwerkeigentum und Baurecht erschwert jedoch die Vermarktung der Wohnungen, was Erfahrungen beim Modul B gezeigt haben. Künftige Stockwerkeigentümer müssen in diesem Konstrukt neben den Erstellungskosten jeweils noch einen Teil des jährlichen Baurechtszinses bezahlen. Dies steht aber für viele Interessenten im Widerspruch zum Grundgedanken des Wohneigentums bzw. erschwert eine Finanzierung.

Um das Modul C dennoch ab Mitte 2017 realisieren zu können, soll die Parzelle Nr. 246 nun verkauft und somit markttauglicher für Investoren werden. Der Gemeinderat geht hier von einem ähnlichen Landwert aus, wie dem Baurecht auf der benachbarten Parzelle Nr. 250 (Modul B) zugrunde liegt. Der zu erwartende Verkaufserlös für die Parzelle Nr. 246 dürfte sich folglich im Bereich von ca. 1.4 Mio. CHF bewegen.

Auch hier kann dank der anschliessenden Überbauung des Grundstücks durch Private wiederum neuer Wohnraum entstehen, welcher das Potential für zusätzliche Steuereinahmen und die Stabilisierung der Einwohnerzahl Reinachs hat.

2.3 Vorgehen beim Verkauf

Die Abgabe von Land im Eigentum der öffentlichen Hand unterliegt nicht den Vorschriften für öffentliche Vergaben und kann frei bestimmt werden. Der Gemeinderat wird in diesem Fall eine Vergabe der drei Parzellen Nrn. 246, 596 und 1279 über ein Bieterverfahren vornehmen. Ziel des Bieterverfahrens ist es, aufgrund der Eingaben der Bietenden eine geeignete Käuferschaft zu evaluieren. Vorgaben zur Wohnform (Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen) werden nicht gemacht. Der Zuschlag geht an das höchste der geeigneten Kaufangebote, wobei als unseriös eingestufte Angebote, bzw. Angebote einer Käuferschaft ohne geeignete Referenzen ausgeschlossen werden. Über die eingegangenen Angebote entscheidet der Gemeinderat frei und abschliessend. Falls keine marktüblichen Preise erzielt werden können, behält sich der Gemeinderat vor, die Grundstücke nicht zu veräussern.

Die Bekanntmachung der beabsichtigen Landverkäufe und der entsprechenden Bieterverfahren erfolgt über eine öffentliche Publikation in den einschlägigen Medien. Den Interessenten werden entsprechende Verkaufsdokumentationen mit den jeweiligen Rahmenbedingungen (z.B. zonenrechtliche Möglichkeiten, Dienstbarkeiten, etc.) pro zu verkaufende Parzelle zur Verfügung gestellt.

Für die Unterstützung beim Verkauf von Finanzvermögen, wie z.B. Notariatskosten, sind im Budget 2016 CHF 10'000 eingestellt (vgl. JEP 2016-2020).

2.4 Übersicht Restatement Finanzvermögen

Grundstück (Fläche in m^2) → vgl. Beilagen 1 und 2	**Eigentümerschaft**	**Geschätzter Verkaufserlös**	
Parzelle Nr. 596 (1‘189m^2)	Gemeinde Reinach	ca. 1‘426‘800 CHF	Geschätzer Verkehrswert
Parzelle Nr. 1279 (1‘402m^2)	Gemeinde Reinach	ca. 1‘682‘400 CHF	Verkehrswert gemäss Restatement Finanzvermögen Gemeinde Reinach 2013
Parzelle Nr. 246 (991m^2)	Gemeinde Reinach	ca. 1‘400‘000 CHF	Geschätzter Landwert
Total		**ca. 4‘509‘200 CHF**	

3. Arealentwicklung Landererstrasse

Das Entwicklungsgebiet „Landererstrasse“ liegt am nördlichen Eingang zum Reinacher Ortszentrum an der Kreuzung Hauptstrasse / Baselstrasse, direkt an der Tramlinie Nr. 11 (vgl. Übersichtsplan in Beilage 3). Die Tramhaltestelle „Landererstrasse“ ist zusammen mit der Tramhaltstelle „Dorf“ die am meisten frequentierte Haltestelle in Reinach. In unmittelbarer Nähe befindet sich mit dem Coop, der Migros, der Post und verschiedenen Banken das eigentliche kommerzielle Zentrum von Reinach. Mit dem nur provisorisch bewilligten Parkplatz am Ende der Wielandstrasse (Parzellen Nrn. 280 und 293) und den zurzeit leerstehenden Liegenschaften des ehemaligen kantonalen Polizeipostens an der Landererstrasse befinden sich in diesem Geviert zentrumsnahe, teilweise unbewirtschaftete Grundstücke, mit einem hohen Entwicklungspotential. Der neue Zonenplan Siedlung (RRB vom 14.04.2015) weist deshalb einen Grossteil des Entwicklungsgebiets „Landererstrasse“ einer Zone mit Quartierplanpflicht zu. Unter anderem ist festgelegt, dass mit der Quartierplanung an der Landererstrasse folgende Punkte geregelt werden müssen:

- Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung
- Entwicklung des Ortskerns im Sinne des „urbanen Ortskernrings“
- Regelung verkehrliche Erschliessung
- Städtebauliche Auseinandersetzung mit Eingangssituation Ortskern

Um diese Fragen für die Quartierplanung an diesem Ort bestmöglich zu klären, hat die Gemeinde zusammen mit dem Miteigentümer Kanton Basel-Landschaft und unter der Mitwirkung der Versicherungsgesellschaft Helvetia (ebenfalls Miteigentümerin, vgl. Übersichtsplan mit Eigentumsverhältnissen in Beilage 3) im Verlaufe des Jahres 2015 einen Studienauftrag mit fünf Planungsbüros durchgeführt. Das Ergebnis des Studienauftrages und das anschliessend optimierte, siegreiche Bebauungskonzept der Bachelard Wagner Architekten aus Basel wird im September 2016 der interessierten Öffentlichkeit präsentiert und Grundlage für die nachfolgende Quartierplanung sein (vgl. auch Situationsplan in Beilage 4). Das neue Bebauungskonzept muss aufgrund der verschiedenen Grundeigentumsverhältnisse und dem unterschiedlichen Alter/Zustand der bestehenden Gebäude mehrere Entwicklungsetappen berücksichtigen, deren Reihenfolge und jeweiliger Umsetzungszeitpunkt noch nicht abschliessend definiert sind (vgl. Plan mit möglicher Etappierung in Beilage 4).

3.1 Landerwerb für Initiierung erste wirtschaftliche Bauetappe

Die gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 280 und 293 (Parkplatz Wielandstrasse) sowie die Parzellen Nrn. 290 (2‘016m^2) und 292 (505m^2) im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft (ehemaliger Polizeistützpunkt) bilden ein zusammenhängendes Areal (vgl. Plan mit möglicher Etappierung in Beilage 4). Die Parzellen liegen in unmittelbarer Nähe zu den ÖV-Haltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, dem Gemeindezentrum und bieten eine grosse Chance zur Aufwertung und Belebung des Ortszentrums.
Eine wirtschaftlich gute und markttaugliche Bauetappierung wird nur möglich, wenn im anstehenden Quartierplanverfahren die erwähnten vier Parzellen gemeinsam beplant und anschliessend als erste Bauetappe zur Baureife geführt werden können. Dies setzt voraus, dass alle Grundeigentümer ihr Land im gleichen Zeitraum verwerten wollen und die Planung gemeinsam aktiv vorantreiben. Der Kanton Basel-Landschaft beabsichtigt allerdings, auf seinen oben erwähnten beiden Parzellen nicht als Investorin aktiv zu werden und hat zudem eine Verkaufsabsicht für die Parzellen kommuniziert. Um die Planung und Umsetzung der Quartierplanung Landererstrasse zu vereinfachen und besser steuern zu können, wäre es von Vorteil, wenn die Gemeinde die beiden Kantonsparzellen erwerben könnte. Dadurch könnten die Abstimmung zwischen den Grundeigentümerschaften und die Entscheide im Planungsverfahren stark vereinfacht werden.

Für die Gemeinde Reinach steht neben der gewinnbringenden Verwertung der gemeindeeigenen Parzellen die Qualität der neuen Überbauung und der Umgebungsgestaltung Landererstrasse im Vordergrund. Aus Sicht des Gemeinderates bietet sich die Chance, die Erlöse aus den gemeindeeigenen Parzellenverkäufen (vgl. Kapitel 2.4 dieser Vorlage) in den Erwerb der Kantonsparzellen zu reinvestieren. Voraussetzung dafür ist, dass mit dem Kanton Basel-Landschaft ein für beide Seiten wirtschaftlicher Landpreis verhandelt werden kann. Kommt mit dem Kanton Basel-Landschaft kein Landverkauf zustande, so würden die Erlöse aus dem Verkauf der drei gemeindeeigenen Parzellen dem Eigenkapital zugewiesen.

Im Anschluss an die Arealentwicklung, d.h. das Quartierplanverfahren, können alle Grundstücke im Gebiet Landererstrasse an eine/n Investorin gewinnbringend weiter veräussert und der Erlös dem Eigenkapital der Gemeinde zugeführt werden. Der Zeitpunkt der Veräusserung (ca. in den Jahren 2019/2020) wäre auch der Zeitpunkt, wo für die Gemeinde die ersten grösseren Investitionen in der Schulraumplanung anfallen (z.B. Neubau Schulanlage Surbaum). Dank den Zuflüssen in das Eigenkapital wäre die Gemeinde für ihre notwendigen Investitionen weniger auf Fremdkapital angewiesen und müsste sich weniger stark verschulden. Gleichzeitig hat man die Baulandreserven im bestehenden Siedlungsgebiet optimaler genutzt und die Voraussetzung für neuen Wohnraum im Zentrum von Reinach geschaffen.

4. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

://: 1. Der Einwohnerrat autorisiert den Gemeinderat, die Parzellen Nrn. 246, 596 und 1279 zu verkaufen.

2. Der Einwohnerrat autorisiert den Gemeinderat, die beiden Parzellen Nrn. 290 und 292 im Gebiet Landererstrasse vom Kanton Basel-Landschaft zu erwerben.

Gemeinderat Reinach

Urs Hintermann	Peter Leuthardt
Gemeindepräsident	Geschäftsleiter

5. Beilagen

- Beilage 1: Übersichtsplan Reinach und Situationspläne zu den Parzellen Nrn. 596, 780 und 1279
- Beilage 2: Auszug Quartierplan Taunerquartier – Stand der Realisierung
- Beilage 3: Situationsplan und Eigentumsverhältnisse Entwicklungsgebiet „Landererstrasse"
- Beilage 4: Situationsplan überarbeitetes Siegerprojekt „Landererstrasse" und mögliche Etappierung