



Bericht der Planungskommission zur Vorlage Nr. 1134/16 Verkauf der Gemeindeparzellen Nrn. 246, 596 und 1279 und Arealentwicklung Landererstrasse

1. Einleitung / Ausgangslage

In der Einwohnerratssitzung vom 26. September 2016 wurde die Vorlage 1134/16 an die Planungskommission PlaKo überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat und der Verwaltung für diese Vorlage.

Anlässlich der erwähnten Einwohnerratssitzung vom 26.9.16 wurde die Vorlage bereits von einigen Ratskollegen grob beurteilt und es wurde darauf hingewiesen, dass die Verknüpfung zweier Vorlagen, welche schlussendlich in einer einzigen Vorlage münden, nicht ganz unproblematisch sei.

Die Mitglieder der PlaKo haben sich, nebst all' den anderen sich aus der Vorlage 1134/16 ergebenden Fragestellungen auch eben diesem Punkt, der Verknüpfung zweier Vorlagen in einer, angenommen und bringen ihre Erkenntnisse und Anträge in diesem Bericht zum Ausdruck.

2. Vorgehen

In dem Meinungsbildungsprozess zu dieser Vorlage wurden zwei Sitzungen der PlaKo veranstaltet, zum Teil mit Beteiligung des Gemeindepräsidenten und der Verwaltung.

Zahlreiche Sitzungen und Gespräche fanden innerhalb der Kommission statt. Zudem wurde dem Gemeinderat sowie der Verwaltung ein Fragebogen zugestellt und von diesem beantwortet, wofür wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

3. Beurteilung der Vorlage

Die Vorlage hat zwei Ziele: das erste sei die kurzfristige und vereinfachte Realisation des Projektes Landererstrasse und das zweite die langfristige Erhöhung des Eigenkapitals der Gemeinde um u. a. die Finanzierung der diversen, noch in der Zukunft liegenden Investitionsvorhaben (z.B. Schulanlagen) zu ermöglichen.

Es hat sich in den Sitzungen der PlaKo einerseits und aus den Voten des Einwohnerrats, anlässlich der Sitzung vom 26.9.16, andererseits schnell herauskristallisiert, dass die auf den ersten Blick unglücklich scheinende Verknüpfung zweier Vorlagen genauerer Abklärungen, bzw. umfangreicherer Informationen seitens des Gemeinderats und der Verwaltung bedarf, um sich ein abschliessendes Bild darüber erstellen zu können.



Parzelle Nr. 246

Auch schnell klar geworden ist die Tatsache, dass der Antrag 1 aus der Vorlage, der Verkauf der Parzellen Nrn. 246, 596 sowie 1279, durch die Mitglieder der PlaKo grossmehrheitlich gutgeheissen wird. Die Realisierung dieser geplanten Verkäufe verhilft der Gemeinde, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und auch durch die dadurch erzielten Verkaufserträge wird es der Gemeinde ermöglicht, die in der Zukunft liegenden Investitionen tätigen zu können.

Den vom Gemeinderat zur Annahme empfohlenen Verkauf der Parzelle Nr. 246 unterstützt die PlaKo grossmehrheitlich. Die Praxis der Vergangenheit, als die Nachbargrundstücke im Baurecht abgegeben wurden, hat sich nachweislich nicht bewährt. Das aktuelle und das in der unmittelbaren Zukunft liegende, sehr tiefe Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt führt dazu, die mit dem Baurecht einhergehenden, hohen Baurechtzinsen als nicht mehr konkurrenzfähig dastehen zu lassen.

Die PlaKo erachtet es grossmehrheitlich als sinnvoll und richtig auf den damals getroffenen Entscheid, die Grundstücke im Baurecht zu veräussern, zurückzukommen und den Entscheid der aktuellen Nachfrage und dem herrschenden Markt anzupassen. Trotzdem ist die PlaKo der Meinung, dass vorgesehene Renditeparzellen und der Erhalt von Grundstücken für die nächste Generation weiterhin ihre Gültigkeit haben sollen.

Nach sehr ausführlichen Gesprächen und den darin geäusserten Erläuterungen stützt die PlaKo grossmehrheitlich das geplante Vorgehen des Gemeinderates, nicht selbst als Bauherrin aufzutreten. Das zur Diskussion stehende Objekt mit maximal 6 Wohnungen entspricht einem eher geringen Investitionsvolumen, was eher für den privaten Immobilienmarkt als für den institutionellen Immobilienmarkt spricht. Das im Raum stehende finanzielle Risiko im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum oder Mietwohnungen steht in keinem Verhältnis zum wahrscheinlich zu erzielenden Ertrag aus dem Modell „Bauherrin“.

Der Gemeinderat schätzt die beim Modell „Bauherrin“ zu finanzierenden Investitionskosten auf maximal CHF 5 Mio. ein.

Die PlaKo erachtet den geschätzten Quadratmeterpreis von CHF 1'412 als realistisch.

Die PlaKo empfiehlt den Verkauf der Parzelle Nr. 246 grossmehrheitlich, da sie der Meinung ist, dass der Kauf der Parzellen Nr. 290 und 292 einen Realersatz für die verkaufte Fläche darstellt.

Eine Minderheit der PlaKo stellt folgenden Minderheitsantrag:

Minderheitsantrag:

Die Gemeinde Reinach verkauft die Parzellen Nr. 596 und 1279. Die Parzelle Nr. 246 wird dagegen nicht verkauft und die Gemeinde tritt selber als Investorin auf und realisiert den Bau des Moduls C. Die gebauten Wohnungen werden zur Vermietung abgegeben.



Begründung:

Die Parzelle 246 wurde wie die Parzellen Nr. 250, 251, 11236 (teilweise) und 11240 für den Verkauf im Baurecht vorgesehen. Diese Parzellen befinden sich an einer sehr guten Lage.

Selbst als Bauherrin auftreten

Die Selbstentwicklung des Moduls C hat einen eher unkritischen Einfluss auf den Verschuldungsgrad und die Bonität der Gemeinde.

Die Bruttogeschossfläche entspricht ca. 5-6 Wohnungen.

Der Jahresnettomiettertrag der selbst entwickelten Wohnungen (ohne Nebenkosten) soll ca. CHF 190'000 betragen.

Die Gemeinde Reinach behält so dieses wertvolle Grundstück für künftige Generationen und erhält jährliche Mieteinnahmen.

Parzellen Nrn. 596 sowie 1279

Dem geplanten Verkauf der beiden unbebauten Parzellen Nrn. 596 und 1279 und somit momentan keinerlei Rendite abwerfenden Landstücke steht die Planungskommission positiv gegenüber.

Die beiden Parzellen gelten als baureif und können somit relativ unkompliziert für Wohnzwecke verkauft werden. Da diese beiden Parzellen, bzw. deren Lage als eher räumlich isoliert zu nennen sind, spielt auch deren strategische Bedeutung im Zusammenhang mit der gesamten Siedlungsentwicklung von Reinach eine untergeordnete Rolle.

Die mit dem Verkaufserlös entstehenden neuen Wohnräume, generieren schlussendlich zusätzliche, sehr willkommene Steuereinnahmen für die Gemeinde.

Der geschätzte Verkaufserlös der beiden Parzellen, bzw. der dafür zu Grunde liegende Quadratmeterpreis erachtet die PlaKo als realistisch. Dieser beträgt gemäss der Tabelle 2.4 der Vorlage CHF 1'200.

Die PlaKo unterstützt den geplanten Verkauf der beiden Parzellen 596 sowie 1279 einstimmig.

Parzellen Nrn. 290 sowie 292

Der Gemeinderat und die Verwaltung konnten in der Sitzung vom 20. Dezember 2016 aus Sicht der anwesenden PlaKo-Mitglieder transparent darstellen, welche für die Gemeinde übergeordneten Überlegungen hinter der Arealentwicklung Landererstrasse stecken. Diese Hintergrundinformationen, als Zusatzinformationen in der Vorlage 1134/16 formuliert, hätten sicherlich für etwas weniger Diskussionsstoff gesorgt.

Das geplante Vorgehen bei der Entwicklung des Areals Landererstrasse ist Teil des Masterplans des Gemeinderats, Eigenkapital zu generieren, um die in diesem Bericht bereits erwähnten, in der Zukunft anstehenden Investitionen tragen zu



können. Die Zusammenlegung dieser beiden „Geschäfte“ Parzellenverkauf und Arealentwicklung mit Kauf und Verkauf erfolgte aufgrund der Tatsache, dem Einwohnerrat den Gesamtüberblick über diese beiden zum Teil zusammenhängenden Geschäfte zu ermöglichen. Zudem wollte man die Lehren aus den Fehlern vergangener, getrennt vorgelegter Vorlagen ziehen (Reinach Nord).

Allerdings muss festgehalten werden, dass die PlaKo der Auffassung ist, dass der geplante Verkauf der zwei noch zu erwerbenden Parzellen Nrn. 290 und 292 sowie der sich bereits im Besitze der Gemeinde befindlichen Parzellen Nrn. 280 und 293 oder diese erwähnten Parzellen in Eigenregie zu bebauen und zu bewirtschaften einer weiteren Vorlage bedarf, welche dann von der BUM beurteilt werden müsste und nicht Bestandteil dieser Vorlage ist. Auf jeden Fall erachtet die PlaKo den Kauf der Parzellen 290 und 292 als Realersatz für die verkauften Parzellen.

Die geplanten Geschäfte sind in der Reihenfolge etwas heikel zu realisieren. So wäre ein Verkauf der Parzellen erst dann zu tätigen, wenn der Kaufpreis für die beiden Parzellen bekannt ist.

Da die Vorlage keinen Kaufpreis nennt und die PlaKo dem Gemeinderat keinen unlimitierten betragslichen Freipass zum Kauf der Parzellen geben will, ist die PlaKo der Meinung, dass der Kaufpreis pro Quadratmeter der beiden zu erwerbenden Parzellen nicht um mehr als 10% höher sein darf als der Verkaufspreis pro Quadratmeter der gemeindeeigenen Parzelle 246. Dies wird in einem Zusatzantrag unter Ziffer 4. entsprechend formuliert.

Das geplante Vorgehen bei der Entwicklung des Areals Landererstrasse ist Teil des Masterplans des Gemeinderats, Eigenkapital zu generieren, um die in diesem Bericht bereits erwähnten, in der Zukunft anstehenden Investitionen tragen zu können. Die Zusammenlegung dieser beiden „Geschäfte“ Parzellenverkauf und Arealentwicklung mit Kauf und Verkauf erfolgte aufgrund der Tatsache, dem Einwohnerrat den Gesamtüberblick über diese beiden zum Teil zusammenhängenden Geschäfte zu ermöglichen. Ob es zum Verkauf oder zur Eigenentwicklung des Areals Landererstrasse kommt oder nicht, soll – wie schon erwähnt – Bestandteil einer neuen Vorlage sein.



4. Anträge

Die Planungskommission stellt folgenden Zusatzantrag:

1a. Die Quadratmeterpreise der geplanten Käufe der Parzellen Nr. 290 und Nr. 292 dürfen nicht mehr als 10% über den Quadratmeterpreisen der geplanten Verkäufe der Parzellen Nr. 246 zu liegen kommen.

Zudem wird folgender Minderheitsantrag gestellt:

1b. Die Parzelle Nr. 246 wird nicht verkauft und die Gemeinde tritt selber als Investorin auf und realisiert den Bau des Moduls C. Die gebauten Wohnungen werden zur Vermietung abgegeben.

Die PlaKo empfiehlt die Annahme der beiden gestellten Anträge der Gemeinde:

1. Der Einwohnerrat autorisiert den Gemeinderat, die Parzellen Nrn. 246, 596 und 1279 zu verkaufen, unter Berücksichtigung des Einwohnerratsentscheids zum Minderheitenantrag 1b
2. Der Einwohnerrat autorisiert den Gemeinderat, die Parzellen Nrn. 290 und 292 im Gebiet Landererstrasse vom Kanton Basel-Landschaft zu erwerben, unter Berücksichtigung des Einwohnerratsentscheids zum Zusatzantrag 1a.

Planungskommission des Einwohnerrates Reinach BL

Reinach, 20. Februar 2017



Sven Leisi
Präsident

Mitglieder der Kommission

Sven Leisi, FDP (Präsident)
Urs Treier, SVP (Vizepräsident)
Thierry Bloch, FDP
Erwin Frei, SP/Grüne
Myrian Kobler, CVP
Christoph Layer, SP/Grüne
Caroline Mall, SVP