

Vorlage Nr. 1185/2019



Arealentwicklung Fiechten

Stadtentwicklung

05.02.2019

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage	3
2. Ausgangslage	3
3. Das Areal Fiechten im Kontext der Stadtentwicklung Reinachs	3
4. Das Areal Fiechten im Kontext der Schulraumplanung.....	4
5. Das Areal Fiechten im Kontext der kommunalen Finanzlage	4
6. Fazit	5
7. Konsequenzen	5
7.1. Finanzielle Folgen	5
7.2. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage	6
8. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat	6

Nr. Vorlage 1185/2019

Betrifft:	Leistungsbereich	Nr. 61 Stadtentwicklung
	Leistung/Querschnittsleistung	Raumplanung
Zuständigkeiten:	Ressort	Präsidiales und Stadtentwicklung
	Mitglied des Gemeinderats	Melchior Buchs
	Geschäftsleitung	Stefan Haller
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Katrin Bauer

1. Ziel der Vorlage

Im 2016 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat eine Vorlage unterbreitet, mit dem Ziel die Entwicklung des Parkplatzes Fiechten auszulösen. Der Einwohnerrat hat die Vorlage an den Gemeinderat zurückgewiesen. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat nun beantragt, aufgrund der nachfolgenden Erwägungen, die Arealentwicklung zurückzustellen.

2. Ausgangslage

Mit ER-Vorlage Nr. 1124/2016 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat beantragt, das Areal Fiechten für Wohnungsbau zu entwickeln und später zu verkaufen. Der Verkauf des Areals ist Teil der Finanzstrategie der Gemeinde (vgl. SSP 9), um insbesondere die hohen Investitionen der Schulraumplanung finanzieren zu können. Mit ER-Vorlage Nr. 1124/2016 wurde beantragt, das Areal zu verkaufen, wobei für 1/3 des Areals gemeinnütziger Wohnungsbau und auf max. 2/3 des Areals Mietwohnungsbau zu erstellen sei. Der Einwohnerrat hat mit Beschluss vom 31. Oktober 2016 die Vorlage an den Gemeinderat zurückgewiesen. Der Gemeinderat wurde beauftragt, eine neue Vorlage auf nachstehender Basis zu erarbeiten:

- Variante 1: Die Gemeinde ist Bauträgerin/Investorin, nutzt aber nur 2/3 des Gesamtareals und 1/3 des Areals wird verkauft.
- Variante 2: Die Gemeinde ist Bauträgerin/Investorin und nutzt das gesamte Areal.

Am 20. November 2017 hat der Einwohnerrat den Strategischen Sachplan 6 „Raum, Bau und Umwelt 2018-2021“ (SSP 6) beschlossen. Der SSP 6 legt die Strategie für die Siedlungsentwicklung in den nächsten vier Jahren fest, wirft aber hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung auch einen Blick über diesen Zeithorizont hinaus. Die Entwicklung des Fiechten-Areals ist im SSP 6 als eine Massnahme festgehalten.

3. Das Areal Fiechten im Kontext der Stadtentwicklung Reinachs

Der Gemeinderat geht in den nächsten Jahren von einem leichten Bevölkerungswachstum in Reinach aus. Wie stark das Wachstum ausfällt, hängt von vielen Faktoren ab, welche die Gemeinde nicht beeinflussen kann, wie beispielsweise die wirtschaftliche Lage und Attraktivität der Region Basel (z.B. Arbeitsplatzsituation Chemie- und Pharmabranche), Nachfrage und Angebot an Wohnraum in der Region Basel, die Entwicklung des Hypothekenzinses, etc.

Der Gemeinderat erwartet mit der Umsetzung der laufenden Quartierplanungen ein Bevölkerungswachstum von ca. 1'500 Einwohner/Innen bis zum Jahre 2025. Bis zum Jahre 2035 wird ein Wachstum von insgesamt ca. 2'400 Einwohner/Innen geschätzt. Damit würde die Bevölkerungszahl Reinachs bis zum Jahre 2035 bei ca. 21'500 Personen liegen, was insgesamt einem Wachstum von rund 12%, resp. einem jährlichen Wachstum von rund 0.7% entspricht. Dieses Wachstum stimmt auch mit dem Bevölkerungsszenario überein, das dem kantonalen Richtplan zugrunde liegt. Die sich zurzeit in Planung oder Umsetzung befindenden Quartierplanungen Bodmen, Stockacker, Jupiterstrasse, Bruggstrasse, Stöcklin, Oerin, Schönenbach, Hinterkirch, Buechloch, Im Zentrum, Hauptstrasse, Kirchgasse und Dornacherweg ermöglichen rund 900 neue Wohnungen und bieten

Wohnraum für ca. 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Ob diese Quartierpläne alle in den nächsten Jahren realisiert werden, ist aufgrund von Etappierung, Bauverzögerungen, Nachfrage im Wohnungsmarkt, Referenden, etc. schwierig vorherzusehen. Genauso schwierig ist eine Prognose, ob es sinnvoll ist, das Areal Fiechten neben den bereits laufenden Planungen ebenfalls in den nächsten Jahren zu entwickeln und dort weitere 60-80 Wohnungen für 130 bis 170 Einwohnerinnen und Einwohner zu erstellen.

Zwischenfazit: In Reinach sind derzeit viele Arealentwicklungen über Quartierplanungen am Laufen. Reinach wird in den nächsten Jahren wachsen und deutlich mehr Wohnraum erhalten. Aus der Perspektive der Stadtentwicklung muss die Entwicklung des Fiechten-Areals nicht sofort angegangen werden.

4. Das Areal Fiechten im Kontext der Schulraumplanung

Die Zunahme der Reinacher Bevölkerung wird neben Steuermehreinnahmen auch zu steigenden Schülerzahlen führen. Die Schulraumstrategie Reinachs „Schulraum für Reinach – Konkretisierte Strategie Status Quo Konsens“, welche der Einwohnerrat am 25.01.2016 beschlossen hat (ER-Vorlage Nr. 1116/15), basierte noch auf der Annahme, dass die Einwohnerzahl in Reinach in etwa gleichbleiben wird. Aufgrund kinderärmerer Jahrgänge wird sich gemäss heutiger Prognose die Anzahl der schulpflichtigen Kinder zwar bis ca. in das Jahr 2027 kaum verändern, das heisst, sie werden in den kommenden 1 bis 2 Jahren zwar leicht ansteigen, bis zum Jahr 2027 jedoch wieder auf den heutigen Bestand zurückfallen. Bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von ca. 2'400 Einwohnerinnen und Einwohner bis in das Jahr 2035 geht man ab dem Jahr 2027 jedoch von einer steigenden Anzahl von bis zu 120 zusätzlichen schulpflichtigen Kindern aus, was in etwa einem ganzen Klassenzug (6 Klassen) entspricht. Wie der Gemeinderat auf diese prognostizierten Schülerzahlen zu reagieren gedenkt, möchte er dem Einwohnerrat in einem Statusbericht zur Schulraumstrategie im Frühjahr 2019 darlegen. Die daraus resultierenden Mehrkosten für die Schulraumplanung können jedoch grösstenteils durch die zusätzlichen Steuereinnahmen aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums aufgefangen werden. Bezüglich der Finanzierung der Umsetzung der Schulraumplanung wird sich zudem der Zeitraum der Umsetzung vergrössern, dies insbesondere auch durch äussere Faktoren wie die Sanierung der Schulanlage Bachmatten II durch den Kanton BL. Folglich werden sich die finanziellen Auswirkungen auf eine längere Zeitperiode verteilen.

Hinzu kommt, dass die International School of Basel (ISB) entschieden hat, das Sekundarschulhaus Fiechten nicht zu erwerben, sondern die benötigten Räumlichkeiten weiterhin von der Gemeinde zu mieten. Damit ist einerseits das Vermögen, d.h. die Liegenschaft, weiterhin in der Bilanz, andererseits generiert die Gemeinde mit der Vermietung der jährlichen Mieteinnahmen rund CHF 425'000. Mit der ISB wurde ein Mietvertrag über 5 Jahre, mit einer Verlängerungsoption um weitere drei Jahre, abgeschlossen. Weil die Gemeinde somit weiterhin Eigentümerin des Sekundarschulhauses Fiechten bleibt, erweitern sich ihre längerfristigen Entwicklungsoptionen im Fiechten.

Zwischenfazit: Aufgrund diverser Faktoren hat sich die vorgesehene Umsetzungsdauer der Schulraumstrategie verlängert, womit sich auch die finanzielle Belastung auf mehrere Jahre verteilt. Zudem gibt es insbesondere im Fiechten noch ungewisse Faktoren, wie die langfristige Nutzung des Sekundarschulhauses, welche die Kosten in der Umsetzung der Schulraumstrategie beeinflussen könnten. Das Areal Fiechten inklusive des Schulareals ist eine strategische Landreserve über die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend entschieden werden sollte.

5. Das Areal Fiechten im Kontext der kommunalen Finanzlage

In der ER-Vorlage Nr. 1124/2016 begründete der Gemeinderat die damals empfohlene Strategie, das Areal zu entwickeln und anschliessend zu verkaufen, insbesondere mit der anstehenden erforderlichen grossen Mittelbeschaffung zur Finanzierung der Erneuerung der Schulanlagen. Um die Verschuldung der Gemeinde in den

nächsten Jahren möglichst tief zu halten, waren in der Finanzplanung für das Areal Fiechten ein Verkaufserlös von CHF 12,5 Mio. einkalkuliert und für den Verkauf des Sekundarschulhauses CHF 6,6 Mio.

Aus finanzieller Sicht ist es sicher sinnvoll, wenn aus der finanziellen „Brache“ ein Ertrag generiert werden könnte. Über die Entwicklung und den Verkauf des Areals könnte rasch ein Erlös von mind. CHF 12,5 Mio. erzielt werden. Damit müssten für die Realisierung der geplanten Schulhausbauten weniger Fremdmittel aufgenommen werden. Das würde aber nur für den Fall gelten, dass die Gemeinde das Areal verkaufen würde. Investiert sie hingegen selbst in die Überbauung, würde das die Fremdkapitallast und auch die jährliche Zinslast zusätzlich erheblich steigern. Für die Überbauung müsste mit reinen Baukosten exklusiv Landanteil in der Gröszenordnung von ca. 44 Mio. CHF gerechnet werden. Schon heute lässt sich festhalten, dass die Gemeinde diese zusätzliche Grossinvestition nicht tragen könnte, auch wenn daraus jährliche Erträge durch Mieteinnahmen (Nettorendite) von ca. CHF 1.8 Mio. und zusätzliche Steuereinnahmen generiert werden könnten. Zu beachten ist ebenfalls, dass die Banken/Darlehensgeber aufgrund der hohen Verschuldung ihre Konditionen bei den Darlehen spürbar verschlechtern würden, was zusätzlich zu einer höheren Zinsbelastung für die Gemeinde führen würde.

Zwischenfazit: Um das Fiechten-Areal selbst entwickeln zu können, müsste sich die Gemeinde weiter verschulden und damit ein grösseres Zinsrisiko eingehen. Im Hinblick auf die hohen Investitionskosten aus der Schulraumplanung und der damit verbundenen Verschuldung ist die Entwicklung des Fiechten als Investorin zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, auch wenn diese Variante langfristig durchaus rentabel sein könnte. Im Weiteren wird demnächst das Volk über die Unternehmenssteuerreform (SV17) abstimmen, die zu Steuerausfällen von bis zu CHF 2 Mio. pro Jahr führen könnte.

6. Fazit

Aufgrund der laufenden Entwicklungen in Reinach, möchte der Gemeinderat die Arealentwicklung Fiechten zurückstellen:

- Bevölkerungsentwicklung, Wohnraumangebot und Steuermehreinnahmen sollen in den nächsten Jahren beobachtet werden und in die Beurteilung über die Entwicklung des Areals einfließen.
- Auf eine zusätzliche Verschuldung durch hohe Anlagekosten für den Bau von Wohnraum im Fiechten sollte verzichtet werden.
- Das Areal soll zudem im Moment weder verkauft noch im Baurecht abgegeben, sondern als strategische Finanz- und Bauland-Reserve behalten werden. Dies um alle Handlungsspielräume offen zu halten, auch im Hinblick auf die weitere Nutzung des Sekundarschulhauses Fiechten.
- Dafür kann das Areal Fiechten auch nicht als Finanzierungsinstrument für die Umsetzung der Schulraumplanung eingesetzt werden.
- Im Hinblick auf die nächsten Strategischen Sachpläne Raum, Bau und Umwelt (SSP 6) 2022 bis „...“ und Finanzierung (SSP 9) 2022 bis „...“ möchte der Gemeinderat die Lage im 2021 neu beurteilen und dem Einwohnerrat das weitere Vorgehen empfehlen.

7. Konsequenzen

7.1. Finanzielle Folgen

Das Areal Fiechten bleibt eine «Finanz-Brache». Indem auf den Verkauf des Areals verzichtet und so kein Ertrag generiert wird, bleiben mögliche liquide Mittel weiterhin im Land gebunden. Da aber zum jetzigen Zeitpunkt auf die Entwicklung des Areals als Investorin ebenfalls verzichtet wird, erhöht sich die Verschuldung der Gemeinde nicht zusätzlich.

7.2. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Weist der Einwohnerrat diese Vorlage an den Gemeinderat zurück und lehnt das vom Gemeinderat vorgeschlagene Vorgehen folglich ab, so wird der Gemeinderat eine Vorlage gemäss den Beschlüssen vom 31. Oktober 2016 zur Entwicklung des Areals Fiechten ausarbeiten.

8. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- ://: 1. Der Einwohnerrat beschliesst, die Entwicklung des Areals „Fiechten“ vorerst zurückzustellen.
2. Er beauftragt den Gemeinderat, in den nächsten Strategischen Sachplänen „Raum, Bau, Umwelt“ und „Finanzierung“ ab 2022 Aussagen zum weiteren Vorgehen bezüglich Areal Fiechten zu machen.

Gemeinderat Reinach



Melchior Buchs
Gemeindepräsident



Stefan Haller
Geschäftsleiter