

Vorlage Nr. 1262 / 2023



Areal Landererstrasse, Abgabe im Baurecht der Parzellen Nrn. 280 und 293

Stadtentwicklung

21. Februar 2023

Inhaltsübersicht

1.Ziel der Vorlage	3
2.Ausgangslage.....	3
3.Erläuterungen	4
4.Termine	5
5.Konsequenzen	5
5.1.Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit	5
5.2.Finanzielle Folgen.....	5
5.3.Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage	5
6.Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat.....	6
7.Anhang	6

Nr. Vorlage 1262/2023

Betrifft:	Leistungsbereich	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

Mit dieser Vorlage soll der Einwohnerrat den Gemeinderat autorisieren, die gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 280 und 293 im Baurecht abzugeben. Im Hinblick auf die Realisierung der Quartierplanung «Landererstrasse» soll dazu gemeinsam mit dem Kanton Basel-Landschaft, der seine Parzellen Nrn. 284, 290 und 292 ebenfalls im Baurecht abgeben möchte, ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden (Abbildung 2 im Anhang).

2. Ausgangslage

Die beiden Parzellen Nrn. 280 und 293 sind Teil des Finanzvermögens. Sie sind mit einem Buchwert von CHF 2'570'400 im Finanzvermögen, dienen nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und können in Baurecht abgegeben oder veräussert werden.

Die beiden Parzellen befinden sich im Areal «Landererstrasse». Das Entwicklungsgebiet „Landererstrasse“ liegt am nördlichen Eingang zum Reinacher Ortszentrum an der Kreuzung Hauptstrasse / Baselstrasse, direkt an der Tramlinie Nr. 11. Die Tramhaltestelle „Landererstrasse“ ist zusammen mit der Tramhaltestelle „Dorf“ die meist 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 unterbewirtschaftete Grundstücke mit einem hohen Entwicklungspotential. Im Zonenplan Siedlung vom 14. April 2015 ist ein Grossteil des Entwicklungsgebiets „Landererstrasse“ einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen (Abbildung 1 im Anhang). Im Zonenreglement 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 obigen 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 (Eigentümerin Parz. 282, ehemaliges Restaurant Brauerei) im Verlaufe des Jahres 2015 einen Studienauftrag mit fünf Planungsbüros durchgeführt. Das Siegerprojekt von Bachelard Wagner Architekten wurde 2016 im Gemeindehaus öffentlich ausgestellt (Abbildung 3 im Anhang).

Aufgrund anderer Zentrumsplanungen wurde die Arealentwicklung Landererstrasse zwischenzeitlich zurückgestellt. Im Verlaufe des Jahres 2021 haben Gemeinde und Kanton die Planung wieder aufgenommen und Ende 2021 die Öffentlichkeit (pandemiebedingt) virtuell informiert.

Mit der Vorlage Nr. 1134/2016 wurde der Einwohnerrat über die Planung «Landererstrasse» informiert und er hat mit Beschluss vom 27. März 2017 den Gemeinderat autorisiert, mit dem Kanton Basel-Landschaft als Eigentümer der Parzellen 290 und 292 über den Kauf dieser Parzellen zu verhandeln. Hintergrund dafür war, dass die gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 280 und 293 (Parkplatz Wielandstrasse) sowie die Kantons-Parzellen Nrn. 290 und 292 gemeinsam ein zusammenhängendes Areal bilden. Eine wirtschaftlich gute und markttaugliche Bauetappierung wird erst möglich, wenn im anstehenden Quartierplanverfahren die erwähnten vier Parzellen gemeinsam beplant und anschliessend als erste Baustappe zur Baureife geführt werden können. Dies setzt voraus, dass alle Grundeigentümerschaften ihr Land im gleichen Zeitraum verwerten wollen und die Planung gemeinsam aktiv vorantreiben. Der Kanton Basel-Landschaft beabsichtigt auf seinen oben erwähnten beiden Parzellen nicht als Investor aktiv zu werden und hatte 2016 gegenüber der Gemeinde eine Verkaufsabsicht für die Parzellen kommuniziert. Die Preisvorstellungen von Gemeinde und Kanton unterschieden sich jedoch zu stark, so dass keine Einigung erzielt werden konnte.

Die Strategie des Kantons ist es weiterhin, nicht selbst als Investor aufzutreten. Er beabsichtigt nun jedoch, seine Parzellen nicht mehr zu verkaufen, sondern im Baurecht abzugeben und dazu im 2023/2024 eine entsprechende Ausschreibung durchzuführen. Auch der Gemeinderat möchte die Parzellen nur bis und mit rechtskräftigem Quartierplan entwickeln. Die bisherige Strategie sah den Verkauf der Parzellen vor. Da nun aber der Kanton BL seine Landverwertungsmethode ändert, erachtet es der Gemeinderat als sinnvoll, wenn auch die gemeindeeigenen Parzellen im Baurecht und an den gleichen Investor abgegeben werden können.

3. Erläuterungen

Damit das Areal «Landererstrasse» sinnvoll etappiert und auch möglichst in wenigen Etappen entwickelt werden kann, ist es zweckmässig, wenn Kanton und Gemeinde gemeinsam einen Investor, eine Investorin für ihre Parzellen suchen. Durch eine gemeinsame Ausschreibung können zudem Synergien genutzt werden.

Baurecht versus Verkauf

Um das Gemeindezentrum herum hat die Gemeinde bereits mehrere Parzellen im Baurecht abgegeben, so etwa die Parzellen Nrn. 250 (im QP Taunerquartier) und 278 (Wohnliegenschaft der Anlagestiftung Pensimo). Um nachfolgenden Generationen im Stadtzentrum Handlungsmöglichkeiten offen zu halten, ist eine Abgabe im Baurecht an dieser Lage sinnvoll.

Aus finanzstrategischer Sicht hat das Baurecht den Vorteil, dass der Grund und Boden im Eigentum der Gemeinde bleibt und die strategisch wichtige Lage nicht abschliessend veräussert wird. Gleichzeitig sichert dies der Gemeinde langfristig geregelte Erträge aus Baurechtszinseinnahmen und sie kann mit entsprechenden vertraglichen Anpassungsmechanismen via Baurechtszinsentwicklung an der potentiellen Wertsteigerung des Bodens über die Zeit partizipieren. Die Option eines Verkaufs nach Ablauf der Baurechtsdauer bleibt mit diesem Vorgehen weiterhin möglich. Nachteilig ist hingegen, dass die Gemeinde über eine lange, aber befristete Zeitdauer (in der Regel 30 bis max. 100 Jahre bei selbständigen und dauernden Baurechten) die Parzellen nicht selbst nutzen kann und bei entsprechenden Vertragsbestimmungen auf den Heimfallzeitpunkt die finanziellen Mittel für den Kauf der errichteten Bauten zur Verfügung stehen müssen (Heimfallentschädigung), sofern das Baurecht nicht verlängert wird.

Ein Verkauf hätte den Vorteil, dass die Gemeinde kurzfristig einen marktüblichen Verkaufserlös für ihr Bauland hat, den sie dem Eigenkapital zuführen kann. Weiter entfällt bei einem Verkauf der administrative Aufwand, welcher im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Baurechts dauerhaft anfallen würde. Auch das Risiko eines Heimfalls und dessen Auswirkungen ist mit einem Verkauf gebannt.

Als Nachteil eines Verkaufs erweisen sich hingegen die Tatsachen, dass die Verfügungsmöglichkeit über das Grundstück für immer abgetreten wird und der Verkaufserlös einmalig ist (keine Partizipation an potentieller Landwertsteigerung in der Zukunft, d.h. der Erlös entspricht lediglich dem momentanen Wert des Bodens).

Der Gemeinderat favorisiert die Abgabe im Baurecht, da er die Vorteile dieser Landverwertungsmethode insgesamt höher gewichtet als diejenigen eines Verkaufs und auf eine möglichst nachhaltige Finanzstrategie setzt. Für die geplante gemeinsame Ausschreibung (voraussichtlich im Einladungsverfahren) mit dem Kanton wird u.a. eine Baurechtszinsberechnung definiert, die auf einem marktüblichen Preis unter Berücksichtigung der mit der Quartierplanung möglichen Nutzung basiert und bei der die Gemeinde am verändernden Landwert partizipieren kann.

4. Termine

Nachdem der Einwohnerrat die Abgabe der beiden Parzellen Nrn. 280 und 297 im Baurecht gutgeheissen hat, werden Gemeinde und Kanton die Parzellen Ende 2023 oder im 2024 ausschreiben. Parallel dazu soll das Quartierplanverfahren «Landererstrasse» durchgeführt werden. Die Eckwerte des Baurechtsvertrags werden dem Einwohnerrat zu gegebener Zeit zur Genehmigung vorgelegt.

5. Konsequenzen

5.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit

Die Arealentwicklung „Landererstrasse“ ermöglicht im Ortszentrum neuen Wohnraum durch eine optimierte bauliche Ausnützung, sie stärkt den Detailhandel und trägt dazu bei, den Aussenraum aufzuwerten. Durch die gemeinsame Ausschreibung und Abgabe der Parzellen im Baurecht mit dem Kanton BL wird die Entwicklung des Areals aktiv vorangetrieben. Die Realisierung der Quartierplanung ist ein wichtiger Baustein der Reinacher Zentrumsplanung. Mit der Entscheidung, die Grundstücke im Baurecht abzugeben, wird ausserdem ein Entwicklungsspielraum des Areals für zukünftige Generationen bewahrt.

5.2. Finanzielle Folgen

Im SSP 9, Finanzierung, 2017-2023, ist noch der Kauf der beiden Parzellen des Kantons, Nrn. 290 und 292, berücksichtigt.

Finanziell führt das Baurecht zu jährlich wiederkehrenden Einnahmen in der Erfolgsrechnung anstelle einer einmaligen Einlage durch den Verkauf. Aktuell verfügt die Gemeinde über eine sehr gute Eigenkapitalsituation, daher sind jährliche Erträge finanzpolitisch eher zu bevorzugen.

5.3. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Unterstützt der Einwohnerrat die gemeinsame Ausschreibung nicht, kann dies dazu führen, dass Gemeinde und Kanton ihre Parzellen an unterschiedliche Investoren verkaufen, resp. im Baurecht abgeben. Dadurch wird die weitere Quartierplanung respektive Umsetzung komplizierter. Mehrere Grundeigentümerschaften erfordern eine andere Etappierbarkeit bei der Realisierung und voraussichtlich eine anspruchsvolle Baulandumlegung innerhalb des Areals. Auch kann erwartet werden, dass durch die Komplexität der Landpreis sinkt.

Die Gemeinde würde ihre Parzellen somit nach Rechtskraft der Quartierplanung auf dem Markt zum Verkauf anbieten.

6. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- ://: 1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, gemeinsam mit dem Kanton Basel-Landschaft eine Ausschreibung zur Abgabe der Parzellen Nrn. 280 und 293 im Baurecht durchzuführen.

Gemeinderat Reinach


Melchior Buchs
Gemeindepräsident


Stefan Haller
Geschäftsleiter

7. Anhang

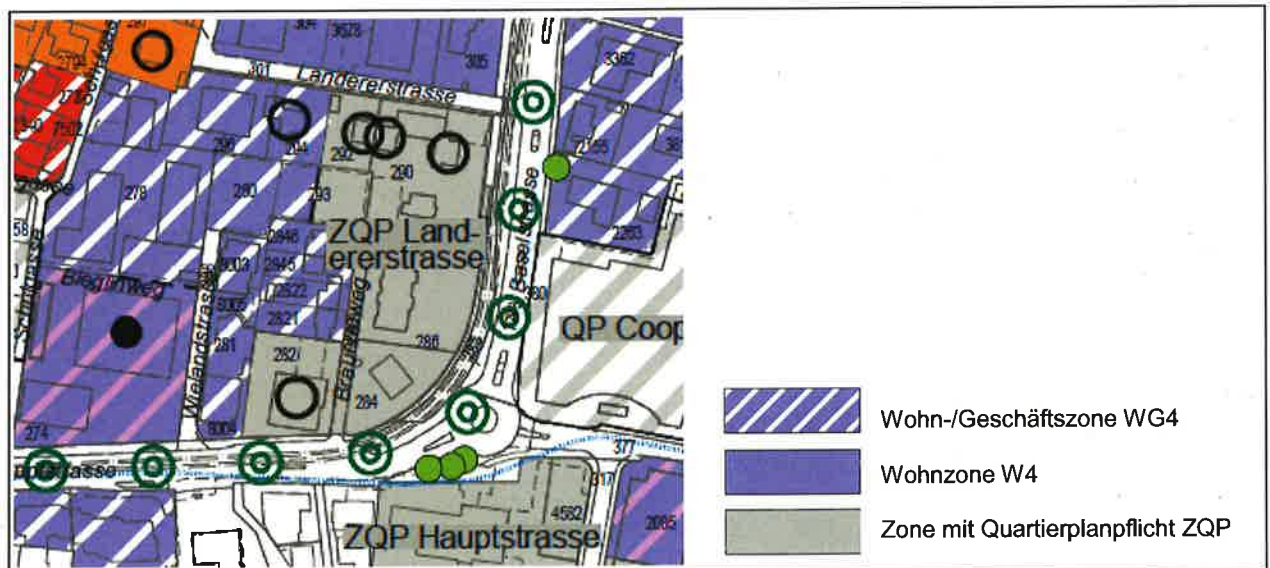
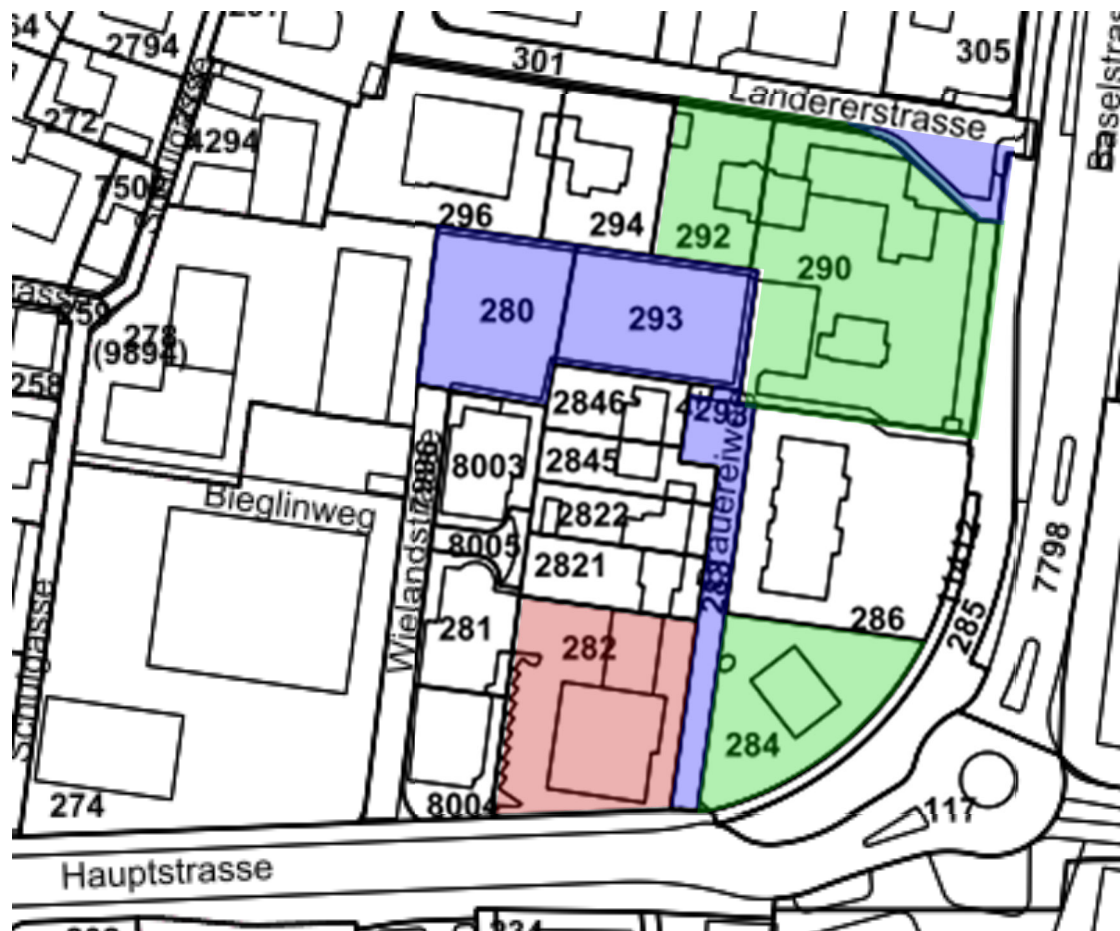


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung, 2015

Auszug GIS BL, Situationsplan

(Stand: 21.02.2023)



Eigentumsverhältnisse, Grundbuch Reinach

(Stand: 03.02.2023)

- Einwohnergemeinde Reinach BL
→ Parzellen Nrn. 280, 283, 293, 301
- Kanton Basel-Landschaft
→ Parzellen Nrn. 284, 290, 292
- Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG
→ Parzelle Nr. 282
- Diverse Private
→ Parzelle Nr. 286
→ Parzelle Nr. 2821
→ Parzelle Nr. 2822
→ Parzelle Nr. 2845
→ Parzelle Nrn. 2846, 4293

Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse im Areal «Landererstrasse»



Abbildung 3: Siegerprojekt des Studienauftrags von 2015 von Bachelard Wagner Architekten



Abbildung 4: Siegerprojekt Bachelard Wagner Architekten, Ansicht von der Baselstrasse