

## **Verkauf der Liegenschaften Kindergarten Hexmatt, Parz. Nr. 1045, Hexmattstrasse 7 und Kindergarten Vogelmatt, Parz. Nr. 1835, St. Jakobstrasse 62**

---

### **1. Ausgangslage**

Der Kanton Basel-Landschaft hat die Aussenstelle des Kant. Sportamts nach Liestal verschoben und der Gemeinde Pratteln ein Kaufangebot für die Liegenschaft Parz. Nr. 1891, St. Jakobstrasse 43 zu einem zeitlich befristeten Vorzugspreis unterbreitet. Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit der Kindergärten Hexmatt und Vogelmatt und mit der Absicht, auf der Parzelle 1891 einen neuen Doppelkindergarten zu realisieren, hat der Gemeinderat gestützt auf §39b der Gemeindeordnung den Kauf der Liegenschaft und des Grundstücks Parzelle 1891 zu einem Preis von CHF 1.49 Mio. vollzogen.

Die Gemeindeordnung §39 ermächtigt den Gemeinderat zum Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften bis zu einem jährlichen Höchstbetrag von CHF 2.5 Mio. Die Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften ist allerdings auf einen jährlichen Betrag von CHF 500'000 limitiert. Die Verkäufe der Parzellen Hexmatt und Vogelmatt müssen demnach durch den Einwohnerrat genehmigt werden. Hinsichtlich eines ausgeglichenen Finanzhaushaltes wurden verschiedene Möglichkeiten zur Refinanzierung der Investition und zur Optimierung der Standortqualität entwickelt und abgewogen.

### **2. Erwägungen**

#### **2.1 Verkauf der Liegenschaften Kindergärten Vogelmatt und Hexmatt**

Die Kindergärten Vogelmatt und Hexmatt sind in einem baulich schlechten Zustand. Anhand der Schulraumprognosen sind in diesem Einzugsgebiet der Gemeinde Pratteln zwei Kindergärten ausreichend. Mit den bisherigen positiven Erfahrungen der neu erstellten Doppelkindergärten wird eine Standortkonzentrierung und Optimierung der bisherigen Standorte Hexmatt und Vogelmatt auf den neuen Standort St. Jakobstrasse 43, Parzelle Nr. 1891, angestrebt.

Im Investitionsprogramm 2020 - 2024 sind die Erstellungskosten für den neuen Doppelkindergarten St. Jakobstrasse 43 für die Jahre 2021 (CHF 400'000) und 2022 (CHF 2'000'000) aufgeführt. Ebenfalls für das Jahr 2022 ist der Verkauf der Liegenschaften Kindergarten Vogelmatt mit einem geschätztem Verkaufserlös von CHF 2'300'000 sowie für die Teilfläche Kindergarten Hexmatt mit einem geschätzten Verkaufserlös von CHF 760'000 aufgeführt.

Eine situationsgerechte Anpassung nach dem Prinzip der bisher erstellten und geplanten Doppelkindergärten, am Standort St. Jakobstrasse 43, wird auch von Seiten der Bewirtschaftung und der zu erwartenden Investitionen als sinnvoll erachtet, da dadurch dringend nötige Investitionen an den zwei bisherigen Standorten entfallen und zukünftig nur noch ein Gebäude unterhalten werden muss. Im Investitionsprogramm 2019 – 2023 war für den Umbau des Kindergartens Hexmatt ein Betrag von CHF 265'000 vorgesehen. Dieser Betrag ist im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2020 – 2024 nicht mehr enthalten. Bei Ablehnung der Vorlage muss diese Investition wieder in das Investitionsprogramm aufgenommen werden. Die Sanierung/Umbau des Kindergartens Vogelmann war bisher nicht im Investitionsprogramm enthalten. Bei Ablehnung dieser Vorlage wird der dafür notwendige Betrag von CHF 250'000 neu ins Investitionsprogramm aufgenommen.

## 2.2 Refinanzierung der Investitionen

Aufgrund der Investitionssumme für den Liegenschaftserwerb St. Jakobstrasse, der angeordneten Projektierung und Erstellung eines Doppelkindergarten, wird eine Entlastung des Finanzhaushalts mittels Verkauf der bisherigen Liegenschaften und Landanteile Hexmatt und Vogelmann angestrebt.

### Nutzenkostenvergleich / Refinanzierung / Verkauf Liegenschaften KG Hexmatt / Vogelmann

		Kosten	Erlös	Einsparung
Erwerb Grundstück, Parz. 1891, St. Jakobstr. 43, 1'117 m <sup>2</sup>	CHF	1'490'000		
Neubau Doppelkindergarten St. Jakobstr. 43	CHF	2'400'000		
Verkauf Grundstück KG Hexmatt, 580 m <sup>2</sup>	CHF		760'000	
Verkauf Grundstück KG Vogelmann, 1'290 m <sup>2</sup>	CHF		2'300'000	
Verzicht Investition Sanierung Hexmatt	CHF			265'000
Verzicht Investition Sanierung Vogelmann	CHF			250'000
<b>Gesamttotal</b>	<b>CHF</b>	<b>3'890'000</b>	<b>3'060'000</b>	<b>515'000</b>
Einsparung jährlicher Unterhalt				
Optimierung Verbrauch (Strom / Wasser / Abwasser / Heizung / Entsorgung) 2 Standorte zu 1 Standort	CHF			jährlich 3'000
Optimierung Unterhalt Aussenfläche 2 Standorte zu 1 Standort	CHF			jährlich 1'500
<b>Gesamttotal</b>				<b>CHF 4'500</b>

Weitere absehbare künftige Investitionskosten in die Gebäude Hexmatt und Vogelmatt sind dabei nicht berücksichtigt.

Mit dem Erlös der Verkäufe der Liegenschaften Hexmatt und Vogelmatt sowie den Einsparungen der Sanierungskosten können die Kosten für den Neubau eines Doppelkindergartens zu rund 92 % abgedeckt werden. Der neue Doppelkindergarten kann somit netto für rund CHF 300'000 realisiert werden.

### **2.3 Verkauf der Grundstücke Hexmatt und Vogelmatt**

Der Gemeinderat empfiehlt den Verkauf der Liegenschaften Hexmatt und Vogelmatt zugunsten der Investitionen eines zukünftigen Doppelkindergartens. Nebst der vorteiligen Standortkonzentration ergibt sich am Standort St. Jakobstrasse ein flächenmässiger Mehrnutzen im Sockel-/Untergeschoss, der weiteren Verwendungen zugeführt werden könnte. Insgesamt veräussert die Gemeinde netto 753 m<sup>2</sup> Land. Das vom Kanton erhaltene Kaufangebot zeigt, dass die Gemeinde immer wieder zu Möglichkeiten kommt, Land zu kaufen, sei es privat oder vom Kanton. Sofern ein Kauf aus strategischen Überlegungen Sinn macht, tätigt der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenz jeweils die entsprechenden Käufe. So hat er auch die Parzelle 1891 an der St. Jakobstrasse erworben.

### **2.3 Umzonung der betroffenen Grundstücke**

Der Standort Vogelmatt (Parzelle 1835) grenzt an das Wohnquartier Vogelmatt und kann mittels Zonenplanmutation der umliegenden Wohnzone W3 zugeführt werden.

Beim Standort Hexmatt muss vorgängig eine Abparzellierung von der Sportfläche Hexmatt (Parzelle Nr. 1045) erfolgen, so dass die Umzonung der neuen Teilparzelle mit einer Grundfläche von ca. 580 m<sup>2</sup> in die angrenzende Wohnzone W2b erfolgen kann.

Parallel dazu soll das Grundstück der Liegenschaft St. Jakobstrasse 43 (Parzelle 1891) zur ÖWA Zone mutiert werden, so dass die Möglichkeit zur Erstellung eines neuen Doppelkindergartens eröffnet wird.

Die notwendige Umzonung der betroffenen Grundstücke wird später im Mutationsverfahren beschlossen.

Sofern der Einwohnerrat, dem Verkauf der Parzellen 1045 und 1835 nicht zustimmt, wird die erworbene Liegenschaft St. Jakobstrasse 43 (Parzelle 1891), zum Mindestpreis von CHF 1'490'000 (Erwerbspreis) wieder veräussert.

## **3. Beschluss**

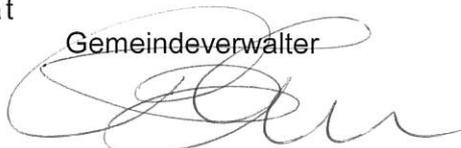
- 3.1 Dem Verkauf der Liegenschaften Kindergarten Vogelmatt, Parzelle Nr. 1835, St. Jakobstrasse 62 sowie Kindergarten Hexmatt, Teilgrundstück 580 m<sup>2</sup> der Parzelle 1045, Hexmattstrasse 7, wird zugestimmt.
- 3.2 Die Abparzellierung des Grundstücks Liegenschaft Kindergarten Hexmatt sowie die Umzonung der betroffenen Grundstücke werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
- 3.3 Bei Ablehnung des Beschlusses 3.1: Dem Wiederverkauf der Liegenschaft St. Jakobstrasse 43, Parzelle 1891, zum Mindestpreis von CHF 1'490'000, wird zugestimmt.

Für den Gemeinderat  
Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindevorwalter



Beat Thommen

Beilagen

- Situationsplane
- Bericht Abwagungen Erwerb Verkauf