



Antrag

des Gemeinderates

an den Einwohnerrat

2378

Pratteln, 26. Juli 2005

Vorfinanzierung von Erschliessungskosten durch die Firma Möbel Pfister AG im Gebiet Grüssen.

1. Grundlagen

- Vereinbarung betreffend Ausbau des Strassenknotens Grüssenhölzliweg / Hohenrainstrasse mit der Firma Marti AG (wurde von der Möbel Pfister übernommen) vom 23. Januar 1995.
- Genehmigung Ausbau des Verkehrsknotens Grüssenhölzliweg / Hohenrainstrasse mit privater Finanzierung durch den Einwohnerrat (Geschäft Nr. 1670) vom 20. Februar 1995.
- Bewilligung eines Bruttokredites von rund CHF 720'901.— für den Knotenausbau Grüssenhölzliweg / Hohenrainstrasse mit Lichtsignalanlage durch den Einwohnerrat (Geschäft Nr. 1886) vom 22. September 1997.

2. Ausgangslage

- 2.1 Gestützt auf die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. das entsprechende Verkehrsgutachten musste bis zur Inbetriebnahme des Einrichtungshauses der Möbel Pfister AG auf der Parzelle Nr. 4535 im Gebiet Grüssen die Einmündung Grüssenhölzliweg in die Hohenrainstrasse ausgebaut werden. Diesem Knotenausbau hat der Einwohnerrat am 20. Februar 1995 zugestimmt und gleichzeitig die private Vorfinanzierung der Baukosten genehmigt. Diese auf 10 Jahre befristete private Vorfinanzierung wurde mit der Vereinbarung vom 23. Januar 1995 vertraglich geregelt. Die Rückzahlung der Vorfinanzierung steht somit in diesem Jahr 2005 an.

Nach dem erfolgten Ausbau des Knotens Grüssenhölzliweg / Hohenrainstrasse im Jahre 1996 (Bauabnahme am 8. Oktober 1996) bewilligte der Einwohnerrat am 22. September 1997 den Bruttokredit im Betrag von CHF 720'901.— und nahm davon Kenntnis, dass der reglementarische Anteil den Beitragspflichtigen in Rechnung gestellt wird.

- 2.2 Die seinerzeitigen mündlichen Abklärungen der Verwaltung beim Enteignungsgericht ergaben, dass die zweijährige Verwirkungsfrist bei Vorfinanzierungen gemäss § 95 des kantonalen Enteignungsgesetzes nicht zur Anwendung kommt. Die Strassenbeitragsverfügung für den Knotenausbau erfolgte deshalb erst am 10. November 1999. Gegen diese Strassenbeitragsverfügung wurden 12 Einsprachen wegen Fristverwirkung eingereicht. Es hat sich in der Folge gezeigt, dass die Verwirkungsfrist von zwei Jahren auch bei Vorfinanzierungen zur Anwendung kommt. Aussergerichtliche Verhandlungen mit den EinsprecherInnen führten dazu, dass etwa die Hälfte der Strassenbeiträge beigebracht werden konnte.
- 2.3 Seit der Realisierung der Möbel Pfister AG und dem Ausbau des Knotens Grüssenhölzliweg / Hohenrainstrasse siedelten sich weitere Fachmärkte bzw. Einrichtungshäuser im Gebiet Grüssen an (IKEA, Fachmarktcenter Grüssen mit Conforama). Währenddem die IKEA die zusätzlich nötige Separaterschliessung von der Salinenstrasse her auf ihre Kosten erstellen musste, wurde beim Fachmarktcenter Grüssen vom Einwohnerrat ein Sonderbeitrag von CHF 75. – pro m² Arealfläche verfügt. Auch bei den weiteren noch im Quartierplan-Verfahren befindlichen Fachmärkten Media Markt und Grüssen 4 (Früchtetrans) sind diese Sonderbeiträge mit der Realisierung der Bauvorhaben an die Gemeinde zu entrichten. Die Möbel Pfister AG als „Auslöserprojekt des regionalen Fachmarktzentrums Grüssen“ ist damit das einzige publikums- und verkehrsintensive Einrichtungshaus, welches keinen Sonderbeitrag an die periphere Erschliessung zu leisten hatte.
- 2.4 In der Folge hat der Gemeinderat im Mai 2003 versucht, Kostenbeiträge bei der Möbel Pfister AG an die neue Bushaltestelle Salinenstrasse sowie an die Fusswegverbindung Bushaltestelle bis Grüssenweg zu erwirken.
In diesem Zusammenhang wurde die Frage nach einem nachträglichen Sonderbeitrag der Möbel Pfister AG aufgeworfen. Die entsprechenden Verhandlungen zwischen der Möbel Pfister AG und der Gemeinde Pratteln verzögerten sich aufgrund der Gemeindeverwalter-Vakanzen und dem politischen Amtsperioden-Wechsel.
- 2.5 Die der Möbel Pfister in Rechnung gestellten Anwänderbeiträge für den Knotenausbau Grüssenhölzliweg (CHF 28'566.— ; Zahlung durch Möbel Pfister AG ausgesetzt, um diese mit der Rückzahlung der Gemeinde zu verrechnen) und die noch ausstehende Rückzahlung der Vorfinanzierung durch die Gemeinde (CHF 720'901.—) führen zu einem Guthaben der Möbel Pfister AG von CHF 692'335.—.
- 2.6 Die unter Punkt 2.1 erwähnte Investition, die vorfinanziert wurde, wurde gemäss der damaligen Praxis in der Investitionsrechnung nicht ausgewiesen, bzw. diese Investition mittels des bezahlten Beitrages der vorfinanzierenden Firma eliminiert.
Damit wurde dieses Projekt bisher nicht aktiviert und auch keine Abschreibungen darauf vorgenommen. Damit wurde die bestehende Schuld gegenüber der vorfinanzierenden Firma auch nicht ausgewiesen (wird seit einigen Jahren jedoch jeweils im Rahmen der Rechnungsablage bei den Eventualverpflichtungen aufgeführt).

Die erhaltenen Anwänderbeiträge (siehe Ausführungen unter Punkt 2.2) wurden in den Jahren 1999 bis 2001 in der Finanzbuchhaltung als Investitionsbeiträge im Konto 620.611.01 (bzw. 10.6121.01 im 1999) verbucht und damit die Investitionsrechnung entsprechend entlastet. Dabei wurde nicht berücksichtigt, dass diesen Beiträgen bisher noch keine entsprechende Investition gegenübersteht (nach heutigem Wissensstand hätten diese Beiträge z.B. in der Bilanz als Schuld an die vorfinanzierende Firma ausgewiesen werden müssen).

3. Erwägungen

- 3.1 Die im Zusammenhang mit der Rückzahlung der Vorfinanzierung mit der Möbel Pfister AG durchgeführten langwierigen und schwierigen Verhandlungen führten aus Sicht des Gemeinderates für die Einwohnergemeinde zu einer vertretbaren Vereinbarung. Es sei darauf hingewiesen, dass keinerlei weiterer Verhandlungsspielraum mehr besteht und als Alternative nur die Rückzahlung der gesamten Vorfinanzierung bleibt. Dieser Vereinbarung mit folgendem wesentlichen Inhalt liegen die folgenden Überlegungen zu Grunde:

- **Die Möbel Pfister AG verzichtet auf den Rückerstattungsanspruch von CHF 393'110.—:**

Mit dem Verzicht auf die Rückerstattung entrichtet die Möbel Pfister AG im Nachhinein und ohne gesetzliche Verpflichtung einen Sonderbeitrag von CHF 52.30 pro m², was in etwa 70 % des von den später angesiedelten Fachmärkten und Einrichtungshäusern entrichteten Sonderbeitrages von CHF 75. — / m² Arealfläche entspricht.

- **Die Einwohnergemeinde Pratteln bezahlt der Möbel Pfister AG CHF 299'225. – zurück:**

Der von der Gemeinde an Möbel Pfister AG zu bezahlende Betrag von CHF 299'225.— liegt unter dem Gemeindeanteil von CHF 366'668.—, wie er vom Einwohnerrat am 22. September 1997 im Rahmen der Bewilligung des Bruttokredites für den Knotenausbau Grüssenhölzliweg / Hohenrainring (Geschäft Nummer 1886) bewilligt wurde. Dieser Gemeindeanteil muss vereinbarungsgemäss in jedem Fall zurückbezahlt werden.

- **Die Einwohnergemeinde Pratteln verpflichtet sich gegenüber der Möbel Pfister AG den Neubau des Grüssenhölzliweges vom Knoten Hoherainstrasse bis zum Rochacherweg mit Baukosten von voraussichtlich CHF 1'290'000.— bis am 30. Juni 2008 zu realisieren. Gleichzeitig sichert sie der Möbel Pfister AG zu, während den nächsten 30 Jahren keine Strassenbeiträge und keine Sonderbeiträge einzufordern:**

Der bestehende Grüssenhölzliweg befindet sich schon seit Jahren in einem schlechten Zustand. So fehlen insbesondere ein eigentlicher Strassenaufbau mit ausreichender Fundations- und Tragschicht sowie die Randabschlüsse. Zudem ist die Strassenentwässerung ungenügend. Mit der in den letzten ca. 10 Jahren erfolgten sowie der noch bevorstehenden baulichen Entwicklung des Gebietes Grüssen und dem resultierenden hohen Verkehrsaufkommen ist in einer ersten Phase ein Neubau des Grüssenhölzliweges, vom Knoten Hohenrainstrasse bis zum Rochacherweg von ca. 340 m Länge, in den nächsten Jahren zwingend erforderlich. Zudem ist im Teilbereich von ca. 140 m eine neue, grössere Mischwasser-Kanalisationsleitung zu erstellen. Die Kosten für diese Leitung sollen mit dem Budget genehmigt werden. Für den Strassenneubau ist mit Kosten von voraussichtlich CHF 1'290'000.— zu rechnen. Die Finanzierung ist über die regulatorischen Strassenbeiträge der Anstösser und allenfalls über geleistete Sonderbeiträge zu bewerkstelligen [gemäss dem Strassenreglement der Gemeinde

Pratteln (Einwohnerratsbeschluss vom 26. Januar 2004, Genehmigung durch Regierungsratsbeschluss momentan noch ausstehend), als Neuanlage einer Erschliessungsstrasse im Industrie- und Gewerbegebiet zu 100 % durch die Anstösser zu finanzieren]. Da die Möbel Pfister AG am Grüssenhölzliweg nicht Anstösserin ist und zudem „ihren Sonderbeitrag“ mit dem vereinbarten Verzicht der Rückerstattung von CHF 393'110.— zumindest anteilmässig und nachträglich leistet, soll sie in den nächsten 30 Jahren mit Strassen- und Sonderbeiträgen nicht belastet werden. Strassenbauvorhaben in diesem Gebiet, an die die Möbel Pfister kostenpflichtig würde, sind für diesen Zeitraum weder geplant noch absehbar.

In einer zweiten Phase soll auch die Fortsetzung des Grüssenhölzliweges vom Rochacherweg bis zur Kraftwerkstrasse von ca. 230 m Länge neu gebaut werden. Für diesen Ausbau werden Kosten von voraussichtlich CHF 600'000.— geschätzt. Die Finanzierung erfolgt wie beim 1. Teil des Grüssenhölzliweges. Da die Einwohnergemeinde einzige Anstösserin ist, entfallen aber die gesamten Kosten auf die Gemeinde (südlich: Baurechtsparzelle Nr. 4558, aktuell Tennisplätze; nördlich: Autobahnböschung). Die Fortsetzung des Grüssenhölzliweges bis zur Kraftwerkstrasse dient als Überlauf für die in Spitzenzeiten überlasteten Knoten Hohenrainstrasse und Salinenstrasse des Gebietes Grüssen. Zudem könnte von dieser Strasse aus eine allfällige Erschliessung der südlichen Baurechtsparzelle Nr. 4558 erfolgen.

- Der Rochacherweg wurde von der Möbel Pfister AG im Rahmen der Anpassungsarbeiten mit ihrem Neubau erstellt.
- Der Grundsatzentscheid zum Neubau des Grüssenhölzliweges und zur Bereitstellung der Finanzen ist mit der vorliegenden Vorlage durch den Einwohnerrat zu fällen.

- 3.2 Die Baukosten von CHF. 1'290'000.— für den 1. Teil und von CHF 600'000.— für den 2. Teil des Grüssenhölzliweges werden in das Investitionsprogramm 2006 bis 2010 aufgenommen.

4. Beschlüsse

- 4.1 Der Einwohnerrat genehmigt grundsätzlich in einer ersten Phase den Neubau des Grüssenhölzliweges zwischen dem Knoten Hohenrainstrasse und dem Rochacherweg mit Baukosten von CHF 1'290'000.— (Kostenstand: Juli 2005).
- 4.2 Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat, die voraussichtlichen Kosten für den Bau des Grüssenhölzliweges
- a) in das Investitionsprogramm 2006 bis 2010 aufzunehmen, und (1. und 2. Teil).
 - b) in den Jahren 2007/2008 in der Investitionsrechnung zu budgetieren (1. Teil).

4.3 Der Einwohnerrat bewilligt eine Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Pratteln und der Möbel Pfister AG mit folgendem wesentlichen Inhalt:

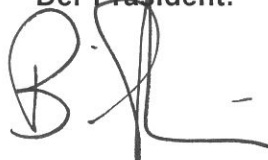
- a) Die Möbel Pfister AG verzichtet auf den Rückerstattungsanspruch von CHF 393'110.—.
- b) Die Einwohnergemeinde Pratteln bezahlt der Möbel Pfister AG CHF 299'225.— zurück.
- c) Die Einwohnergemeinde Pratteln verpflichtet sich gegenüber der Möbel Pfister AG, den Neubau des Grüssenhölzliweges gemäss Pkt. 4.1 bis am 30. Juni 2008 zu realisieren.
- ✓ d) Die Einwohnergemeinde Pratteln sichert der Möbel Pfister AG zu, während den nächsten 30 Jahren keine Strassenbeiträge und keine Sonderbeiträge einzufordern.

4.4.

4.5

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident:



B. Stingelin

Die Verwalterin:



Dr. M. Hofstetter Schnellmann

Beilagen (nur Einwohnerrat):

- Strassenprojekt mit Kostenvoranschlag Grüssenhölzliweg (1. Teil Hohenrainstrasse bis Rochacherweg)
- Strassenprojekt mit Kostenschätzung Grüssenhölzliweg (2. Teil Rochacherweg bis Kraftwerkstrasse)

Strassenbau

1. Baumeisterarbeiten	Fr. 985'000.-
2. Geometer: Polygonierung, Absteckungen Vermarkung	Fr. 12'000.-
3. Strassenbeleuchtung	Fr. 24'000.-
4. Ingenieur: Projekt und Bauleitung	Fr. 80'000.-
6. Diverses und Unvorhergesehenes	Fr. 98'000.-
	Fr. 1'199'000.-
Mehrwertsteuer 7.6 %	Fr. 91'000.-
Total	<u>Fr. 1'290'000.-</u>

Dies entspricht einem Preis von Fr. 420/m2

Lausen, 31. Mai 2005

 **Stierli+Ruggli**
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

Strassenbau

1. Baumeisterarbeiten	Fr. 440'000.-
2. Geometer: Polygonierung, Absteckungen Vermarkung	Fr. 9'000.-
3. Strassenbeleuchtung	Fr. 21'000.-
4. Ingenieur: Projekt und Bauleitung	Fr. 50'000.-
5. Diverses und Unvorhergesehenes	Fr. 38'000.-
	Fr. 558'000.-
Mehrwertsteuer 7.5 %	Fr. 42'000.-
Total	Fr. 600'000.-

Dies entspricht einem Preis von Fr. 290/m2

Lausen, 31. August 2000



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen 061 / 921 20 11