



VOLKSABSTIMMUNG

27. September 2020

über den Einwohnerratsbeschluss vom 18. November 2019

betreffend

**Verkauf der Liegenschaften
Kindergarten Hexmatt, Parz. Nr. 1045, Hexmattstrasse 7 und
Kindergarten Vogelmann, Parz. Nr. 1835, St. Jakobstrasse 62
(Geschäft Nr. 3189)**

Inhaltsverzeichnis

Titel	Seite
Das Wichtigste in Kürze	3
Die Vorlage im Detail	4 – 9
• Baulicher Zustand Kindergarten Hexmatt, Parzelle 1045	
• Baulicher Zustand Kindergarten Vogelmann, Parzelle 1835	
• Die neu erworbene Parzelle 1891, St. Jakobstrasse 43	
• Kindergartenbetrieb	
• Finanzierung des neuen Doppelkindergartens	
• Folgen bei Ablehnung der Vorlage	
Die Beratung im Einwohnerrat	10
Stellungnahme des Referendatskomitees	1x
Stellungnahme des Gemeinderates	1x
Abstimmungstext	1x
Abstimmungsfrage	1x

Das Wichtigste in Kürze

Die Einwohnergemeinde konnte am 18. Oktober 2019 die Liegenschaft des ehemaligen kantonalen Sportamts an der St. Jakobstrasse 43 (Parzelle Nr. 1891) zu einem Vorzugspreis erwerben. Die Absicht des Gemeinderates ist, auf dieser Parzelle einen neuen Doppelkindergarten des Modells „Harlekin“ zu errichten, welcher zukünftig für die Kinder des Vogelmann- und Hexmattquartiers zur Verfügung stehen soll. Doppelkindergärten „Harlekin“ sind bereits in den Quartieren Münchacker, Zweien und Gehrenacker in Betrieb. Ein weiterer wird im Quartier Grossmatt voraussichtlich im September 2020 fertig gestellt.

Die bestehenden Kindergärten Hexmatt (Parzelle Nr. 1045) und Vogelmann (Parzelle Nr. 1835) sind stark sanierungsbedürftig und benötigen weitreichende bauliche Massnahmen. Mit der Errichtung des neuen Doppelkindergartens auf der Parzelle 1891 kann auf die Sanierungen der alten Gebäude verzichtet werden und der Kindergartenbetrieb ohne Provisorium nahtlos weitergeführt werden. Die für beide Quartiere zentrale und ruhige Lage an der St. Jakobstrasse 43 erlaubt, die beiden bisherigen alten Kindergärten ausser Betrieb zu nehmen und die jeweiligen Liegenschaften zu veräussern. Mit den Verkäufen kann der neue Doppelkindergarten fast vollständig finanziert werden.

Die Veräusserung der beiden Liegenschaften inklusive den notwendigen Umzonungen wurde am 18. November 2019 durch den Einwohnerrat genehmigt. Gegen diese Beschlüsse ist durch einen Teil des Einwohnerrates nach Ziffer 3.4.8.1 des Geschäftsreglements des Einwohnerrates das Referendum ergriffen worden, womit nun die Stimmbevölkerung darüber zu entscheiden hat.

Die Vorlage im Detail

Baulicher Zustand Kindergarten Hexmatt, Parzelle 1045

Die Gebäudehülle ist in einem schlechten Zustand. Die mangelnde Isolation des Gebäudes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Für einen neu benötigten Gruppenraum müsste das Volumen beim gedeckten Eingang in die Gebäudehülle integriert werden und zusätzlich eine neue überdachte Fläche im Aussenraum erstellt werden. Offerten für die Sanierung der Gebäudehülle und die Raumerweiterung liegen in der Höhe von rund CHF 265'000 vor. Weitere Investitionskosten werden aufgrund des Alters und Zustands des Kindergartens auch nach der Sanierung unvermeidbar.



Kindergarten Hexmatt

Aufgrund der Parzellengeometrie (Kindergarten und Sportplatz Hexmatt sind eine Parzelle) ist ein Neubau eines Doppelkindergartens Modell „Harlekin“ nicht möglich, da – ohne die Sport- und Spielwiese zu tangieren – zu wenig Fläche für die erforderliche Umgebungs- und Spielplatzgestaltung vorhanden ist. Ein Verkauf der Parzelle hat die Abparzellierung zum Sportplatz sowie eine Umzonung von der ÖWA-Zone (Öffentliche Werke und Anlagen) in die Wohnzone W2b zur Folge. Bei einer Grundstücksfläche von 580 m² ist der realistische Erlös in der Grössenordnung von CHF 760'000 zu erwarten.

Baulicher Zustand Kindergarten Vogelmatt, Parzelle 1835

Die Gebäudehülle ist ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand. Eine Energieanalyse aus dem Jahr 2010 weist auf einen mässigen Wärmeschutz hin. Ebenso wird empfohlen, die Planungen auf eine Totalsanierung zu legen. Eine Totalsanierung oder Errichtung eines Doppelkindergartens auf dieser Parzelle hätte zur Folge, dass ein teures Provisorium (ca. CHF 250'000) für die Bauphase angeschafft werden müsste. Die Kosten für die Sanierung des Gebäudes belaufen sich ebenfalls auf rund CHF 250'000.



Kindergarten Vogelmatt

Ein Verkauf des Grundstücks bedeutet die Umzonung von der ÖWA-Zone in die W3-Zone. Bei einer Grundstücksfläche von 1'290 m² ist ein realistischer Erlös bei CHF 2.3 Mio. zu erwarten.

Die neu erworbene Parzelle 1891, St. Jakobstrasse 43

Die vom Kanton zu einem Vorzugspreis von CHF 1.49 Mio. erworbene Parzelle weist eine Fläche von 1'117 m² auf. Der Kaufpreis liegt unter Berücksichtigung der Baulandpreise in Pratteln in einem sehr preiswerten Rahmen. Die Parzelle liegt ziemlich genau zwischen den beiden Kindergärten Hexmatt und Vogelmatt, zentral im Quartier. Sie ist über verkehrsberuhigte Quartierstrassen sowohl vom Hexmatt- wie auch vom Vogelmattquartier für Kinder sehr gut erreichbar.



Situationsplan Parzellen 1891, 1835, 1045

Die Parzellengrösse reicht aus, um einen Doppelkindergarten des Modells „Harlekin“ zu errichten. Dasselbe Modell wurde bereits an den Standorten Münchacker, Zweien und Gehrenacker in Betrieb genommen und wird am Standort Grossmatt voraussichtlich im September 2020 fertig gestellt. Wie der Kindergarten auf der Parzelle 1891 dereinst aussehen wird, ist damit bekannt, ebenfalls die zu erwartenden Kosten. Die Standortkonzentration auf einer Parzelle vereinfacht zudem die Planung und reduziert die Unterhaltskosten deutlich.

Kindergartenbetrieb

Nach der Errichtung eines Doppelkindergartens auf der Parzelle 1891 können die Kinder vom Hexmatt- resp. Vogelmann-Quartier in ein modernes Gebäude einziehen. Die Parzellen der Kindergärten Hexmatt und Vogelmann werden erst nach Errichtung des neuen Doppelkindergartens veräussert, so dass der Kindergartenbetrieb ohne Provisorium nahtlos weitergeführt werden kann. Die Inbetriebnahme des neuen Kindergartens ist frühestens im Jahr 2023 geplant.



Neuer Kindergarten des Modells „Harlekin“ am Standort Münchacker

Gemäss den Schulraumprognosen sind im Einzugsgebiet Hexmatt/Vogelmann zwei Kindergärten für die Zukunft ausreichend. Mit einem Doppelkindergarten ist der Nachfrage damit Folge geleistet.

Finanzierung des neuen Doppelkindergartens

Aufgrund der bereits errichteten Doppelkindergärten Modell „Harlekin“ an den genannten Standorten können die Kosten ziemlich genau ermittelt werden. Den Baukosten hinzugerechnet wird der Erwerbspreis der Parzelle 1891.

Den Kosten gegenüber stehen die Erlöse aus den Veräusserungen der Liegenschaften der bisherigen Kindergärten. Der Landpreis wurde aufgrund der aktuell in den entsprechenden Zonen gehandelten Preise geschätzt. Die bei einer Zustimmung zur Vorlage nicht anfallenden Kosten für die Sanierungen der bestehenden Kindergärten sind ebenfalls berücksichtigt.

Der Finanzaufwand für den Neubau des Doppelkindergartens, sowie die Erlöse aus den Veräusserungen der Liegenschaften Hexmatt und Vogelmatt sind bereits im Investitionsprogramm des Aufgaben- und Finanzplans 2020 – 2024 eingestellt.

Übersicht Refinanzierung:

<i>Alle Beträge approximativ und in CHF</i>	Kosten	Erlös	Einsparung
Erwerb Grundstück Parzelle 1891, St. Jakobstrasse 43	1'490'000		
Neubau Doppelkindergarten	2'400'000		
Verkauf Grundstück KIGA Hexmatt		-760'000	
Verkauf Grundstück KIGA Vogelmatt		-2'300'000	
Verzicht Investition Sanierung Hexmatt			-265'000
Verzicht Investition Sanierung Vogelmatt			-250'000
Gesamttotal	3'890'000	-3'060'000	-515'000
<i>Nettokosten</i>	<i>315'000</i>		

Mit dem Erlös der Verkäufe der Liegenschaften Hexmatt und Vogelmatt (CHF 3'060'000) sowie den Einsparungen der Sanierungskosten (CHF 515'000), können die Kosten für den Neubau eines Doppelkindergartens, inkl. Erwerb der Parzelle 1891, zu rund 92% gedeckt werden. Der neue Doppelkindergarten kann somit netto für rund CHF 315'000 realisiert werden. Weitere absehbare künftige Investitionen in die Gebäude Hexmatt und Vogelmatt, auf welche ebenfalls verzichtet werden kann, sind in dieser Berechnung nicht berücksichtigt. Auch die Kosten für

Provisorien im Falle von Sanierungen sind nicht enthalten. Zukünftig darf auch mit deutlich tieferen Unterhaltskosten gerechnet werden, da einerseits nur noch ein Gebäude unterhalten werden muss und andererseits die Unterhaltskosten bei Neubauten in den ersten Jahren ohnehin sehr tief ausfallen.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Wird die Vorlage durch die Stimmbevölkerung abgelehnt, dürfen die Liegenschaften Hexmatt und Vogelmann nicht verkauft werden.

Die Absicht des Gemeinderates, auf der neu erworbenen Liegenschaft an der St. Jakobstrasse 43 einen Doppelkindergarten zu errichten, ist ohne die Veräusserung der beiden Liegenschaften Hexmatt und Vogelmann aus Kostengründen nicht realisierbar.

Die bestehenden Gebäude müssten aufwändig und teuer saniert werden. Während der Sanierungsphase sind Provisorien für die Kindergartenkinder einzurichten.

Eine Ablehnung durch die Stimmbevölkerung bewirkt finanzielle Aufwände von insgesamt rund CHF 2.5 Mio. Diese setzen sich zusammen aus:

- CHF 515'000 für die Sanierung der bestehenden Kindergärten
- CHF 500'000 für die beiden Provisorien während der Sanierungsphase
- CHF 1'500'000 Kaufpreis für die Liegenschaft an der St. Jakobstrasse 43, sofern ein Wiederverkauf durch den Einwohnerrat abgelehnt wird

Die Beratung im Einwohnerrat am 18. November 2019

Auf den Antrag des Gemeinderates, die beiden Liegenschaften Hexmatt und Vogelmatt zu verkaufen um im Gegenzug einen neuen Doppelkindergarten, quasi zum Nulltarif, zu errichten, entgegnete ein Teil des Einwohnerrates, dass der Gemeinderat damit dem Aufgaben- und Finanzplan (AFP) widerspreche. Darin ist festgehalten, dass „grundsätzlich kein Verkauf von gemeindeeigenen Parzellen“ erfolgen darf.

Die Gegnerschaft begrüßte die Idee des Neubaus eines Doppelkindergartens auf der erworbenen Parzelle, beantragte jedoch die Rückweisung des Geschäfts. Sie akzeptierten den Neubau im Zusammenhang mit einem Verkauf der bisherigen Parzellen nicht. Ihr Rückweisungsantrag wurde durch eine Mehrheit des Einwohnerrates abgelehnt.

Die Befürworter lobten die Vorlage und stuften sie als durchdacht ein. Sie gewichteten die finanziellen Vorteile durch die Verkäufe höher als die grundsätzliche Absicht, Grundeigentum zu behalten, obwohl zusätzliches erworben wurde.

In der Folge beantragte die Gegnerschaft, dass die beiden Parzellen Hexmatt und Vogelmatt nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden müssen. Für die Befürworter war damit der Grundsatz, einen Doppelkindergarten mit geringem finanziellem Aufwand errichten zu können, nicht mehr gegeben, weshalb der Antrag durch eine Mehrheit des Einwohnerrates abgelehnt wurde.

Daraufhin wurde durch die Gegnerschaft beantragt, lediglich die Liegenschaft Kindergarten Vogelmatt im Baurecht abzugeben und dem Verkauf der Liegenschaft Hexmatt zuzustimmen. Auch dieser Antrag wurde durch eine Mehrheit des Einwohnerrates abgelehnt, da auch damit der Grundsatz eines günstigen neuen Doppelkindergartens nicht mehr gegeben sei.

In der Schlussabstimmung wurde die Veräusserung der beiden Liegenschaften Kindergarten Hexmatt und Kindergarten Vogelmatt inklusive der notwendigen Abparzellierung und Umzonungen durch den Einwohnerrat genehmigt.

Gegen diese Beschlüsse ist durch einen Teil des Einwohnerrates das Referendum nach Ziffer 3.4.8.1 des Geschäftsreglements des

Einwohnerrates ergriffen worden. Somit hat die Stimmbevölkerung darüber zu entscheiden.

Stellungnahme des Referendumskomitees

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt, den Verkauf der Liegenschaften Hexmatt und Vogelmatt zugunsten der Investition in einen modernen Doppelkindergarten auf der Parzelle 1891 mit einem JA anzunehmen.

Nebst der vorteiligen Standortkonzentration kann auf umständliche und kostspielige Sanierungen der bestehenden Gebäude verzichtet werden. Auch auf Provisorien, die während der Sanierungsphase errichtet werden müssten, kann verzichtet werden. Ein einziger Standort statt deren zwei verringert die zukünftigen Unterhaltskosten enorm.

Das Beispiel des vom Kanton erhaltenen Kaufangebots zeigt, dass die Gemeinde regelmässig zu Möglichkeiten kommt, Liegenschaften zu erwerben, sei es von Privaten oder vom Kanton. Sofern ein Landerwerb aus strategischen Überlegungen Sinn ergibt, ergreift der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenz diese Möglichkeit. So hat er bereits im November 2017 eine Liegenschaft im Quartier Münchacker (Lindenweg 1, Parzelle 689, 818m²) erworben. Dies tat er im Hinblick auf einen allfälligen zusätzlichen Schulraumbedarf. Um strategisch zu handeln, ist der Gemeinderat jedoch darauf angewiesen, dass Parzellen auch veräussert werden können.

Die Investition in einen neuen Doppelkindergarten auf der erworbenen Parzelle 1891 ist finanziell nur dann tragbar, wenn die beiden Parzellen der Kindergärten Hexmatt und Vogelmatt im Gegenzug verkauft werden können. Die Vorlage verdeutlicht die finanziellen Vorteile, welche sich mit den entsprechenden Verkäufen ergeben.

Mit dem Erwerb der Parzelle 1891 an der St. Jakobstrasse 43 konnte eine einmalige Gelegenheit für eine sinnvolle Standortkonzentration genutzt werden, welche die Basis für die Errichtung eines neuen Doppelkindergartens mit wenig zusätzlichen finanziellen Mitteln ist. Die Umsetzung des Vorhabens des Gemeinderats entspricht dem Legislaturziel 4.3, wonach die Infrastruktur der Schulen, und damit auch der Kindergärten, zeitgemäss sein soll. Sie entspricht auch dem Legislaturziel 1.5 mit der dazugehörigen Massnahme, das Eigenkapital stabil zu halten.

Abstimmungstext

Einwohnerratsbeschluss vom 18. November 2019

Der Einwohnerrat beschloss mit 18 Ja- zu 17 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung:

://: 3.1 Dem Verkauf der Liegenschaften Kindergarten Vogelmann, Parzelle Nr. 1835, St. Jakobstrasse 62 sowie Kindergarten Hexmann, Teilgrundstück 580 m² der Parzelle Nr. 1045, Hexmannstrasse 7, wird zugestimmt.

://: 3.2 Die Abparzellierung des Grundstücks Liegenschaft Kindergarten Hexmann sowie die Umzonung der betroffenen Grundstücke werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Einwohnerratsbeschluss vom 18. November 2019 über den Verkauf der Liegenschaften Kindergarten Hexmann, Parz. Nr. 1045, Hexmannstrasse 7, und Kindergarten Vogelmann, Parz. Nr. 1835, St. Jakobstrasse 62, annehmen?
--