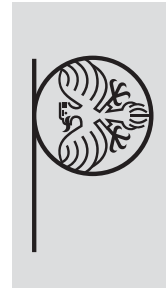


Gemeinde pratteln



VOLKSABSTIMMUNG

9. Juni 2013

über den Einwohnerratsbeschluss vom 18. März 2013

betreffend

**Sondervorlage „Bewilligung eines Kredites von
CHF 300'000 für die weitere Planung Neubau
Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse, Parzelle 4042“
(Geschäft Nr. 2824)**

Inhaltsverzeichnis

Titel	Seite
Das Wichtigste in Kürze	3
Die Vorlage im Detail	5
<ul style="list-style-type: none">• Zustand bestehende Gemeindeverwaltung• Standortevaluation• Kauf im Stockwerkeigentum• Terminprogramm und Planungskosten• Projektvorstellung• Grundstück bestehende Gemeindeverwaltung	
Die Beratung im Einwohnerrat	14
Die Argumente des Behördenreferendums	15
Die Argumente des Gemeinderates	16
Abstimmungstext	18
Abstimmungsfrage	18

Das Wichtigste in Kürze

Die bestehenden Gebäude der Gemeindeverwaltung an der Schossstrasse sind am Ende ihrer technischen Lebensdauer angelangt und genügen den Anforderungen nicht mehr. Sanierungen und Erweiterungen wären nur mit massiven Kompromissen bzw. Einschränkungen sowie unverhältnismässig hohen Kosten möglich, was nicht sinnvoll ist. Es ist deshalb ein Neubau zu realisieren. Nur mit einem Neubau können zeitgerechte Arbeitsplätze für einen zukunfts- und dienstleistungsorientierten Gemeindeverwaltungsbetrieb geschaffen werden.

Der Einwohnerrat hat bereits an der Sitzung vom 22. November 2010 einer Sondervorlage „Bewilligung eines Nachtragskredites von CHF 220'000 für die Planung Neubau Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse, Parzelle Nr. 4042“ zugestimmt. Damals ist der Kredit mit 28 Ja zu 1 Nein bei 10 Enthaltungen genehmigt worden. Man vertrat mehrheitlich die Meinung, dass der neue Standort an der Bahnhofstrasse gut geeignet sei. Dieser Kredit ist bislang nicht verwendet worden, da das Projekt auf Antrag der kantonalen Arealbaukommission städtebaulich überarbeitet werden musste.

Nun liegt ein von allen Fachinstanzen sehr positiv gewürdigter neuer Entwurf des Gebäudes vor, weshalb die Projektierung vorangetrieben werden kann. Die Planungskosten betragen neu CHF 300'000, da die geänderten Raumanforderungen und internen Raumaufteilungen nochmals eingehend aufeinander abgestimmt und konzipiert werden müssen. Deshalb hat der Gemeinderat im Rahmen des Budgets 2013 den Kredit erneut dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorgelegt. Dieser hat anlässlich der Budgetgenehmigung beschlossen, dass für diesen Kredit wiederum eine Sondervorlage einzureichen sei. Diese Sondervorlage für den Kredit ist dem Einwohnerrat an der Sitzung vom 18. März 2013 vorgelegt worden. Mit 19 Ja zu 14 Nein bei 1 Enthaltung ist der Kredit von CHF 300'000 für die Projektierung der neuen Gemeindeverwaltung an der Bahnhofstrasse bewilligt worden (Geschäft Nr. 2824).

Über diesen Beschluss muss abgestimmt werden, weil 14 Mitglieder des Einwohnerrates dagegen das Behördenreferendum ergriffen haben. Die vollständige Wiedergabe des Einwohnerratsbeschlusses finden Sie auf Seite 18 des Abstimmungstextes.

Mit dem geplanten Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Bahnhofstrasse bietet sich die grosse Chance, an einem optimalen, zentralen Standort eine neue Gemeindeverwaltung zu errichten. Der Standort ist konkurrenzlos und besticht durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und ist zudem ein Schlüsselprojekt für die zukünftige Stärkung des Zentrums an der Bahnhofstrasse. Die Verwaltung kann bis zur Fertigstellung des Gebäudes am bestehenden Standort bleiben, so dass teure Provisorien nicht notwendig sind.

Die Genehmigung des Investitionskredites von CHF 300'000 ist Voraussetzung für eine seriöse Projektierung der neuen Gemeindeverwaltung. Beim Kauf der Stockwerkeigentümereinheit werden die Projektierungsarbeiten des Architekten von CHF 220'000 gutgeschrieben bzw. vom Kaufpreis abgezogen. Die restlichen Planungsaufwendungen sind für die interne Büroorganisation notwendig.

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass die neue Gemeindeverwaltung an der zentralen Bahnhofstrasse am richtigen Ort platziert ist und möchte die weitere Projektabwicklung zügig in Angriff nehmen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Einwohnerratsbeschluss vom 18. März 2013 zur Gewährung des Kredites von CHF 300'000 für die weitere Planung der neuen Gemeindeverwaltung anzunehmen.

Die Vorlage im Detail

- Zustand bestehende Gemeindeverwaltung

Die Bauten der Gemeindeverwaltung sind in einem schlechten baulichen Zustand, entsprechen nicht den heutigen üblichen Gebäudestandards und sind am Ende der technischen Lebensdauer angelangt. Aufgrund der unzureichenden wärmetechnischen Isolation ist das Arbeiten für das Personal vor allem an heißen und kalten Tagen unzumutbar. Die räumliche Situation lässt eine vernünftige Organisationsstruktur nicht zu. Teilweise mussten Arbeitsplätze im Kellergeschoss eingerichtet werden. Vor kurzem ist infolge des akuten Platzmangels ein Provisorium mit einem Bürocontainer erstellt worden.

Eine Sanierung und Erweiterung wäre kostenintensiv und würde aufgrund der schlechten Rahmenbedingungen zu keinen befriedigenden Resultaten führen.

- Standortevaluation

Der Gemeinderat hat eine ausführliche Standortevaluation vorgenommen. Die Lage an der Bahnhofstrasse ist dabei eindeutig am attraktivsten und überzeugt aufgrund folgender Tatsachen:

- Zentral und gut auffindbar
- Kundenfreundlich
- Publikumsintensiver Ort, bürgernah
- Optimale Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr (Tram, Bahn und Bus)
- Schlüsselprojekt für die Stärkung des Zentrums an der Bahnhofstrasse
- Städtebaulich optimal auf die zukünftige Entwicklung der Gemeinde ausgerichtet



Standort 1: Bahnhofplatz, Hochhaus Aquila

Der Standort am Bahnhofplatz ist im Zusammenhang mit dem Hochhausprojekt eingehend geprüft worden. Gemäss Auskunft der Gebäudeeigentümerin kann ein Teilbereich des kurz vor der Ausführung stehenden Hochhauses nicht käuflich erworben werden. Die jährliche Miete exkl. Nebenkosten ist mit ca. CHF 700'000 bis 750'000 angegeben worden. Dies veranlasste den Gemeinderat, das Projekt am Bahnhof aufzugeben.

Standort 2: Bahnhofstrasse

Der Standort an der Bahnhofstrasse ist zentral, von allen Ortsteilen her sehr gut und zukünftig auch vom Entwicklungsgebiet Salina Raurica via Tram mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Auch die Erschliessung durch den Bus und die Nähe zum Bahnhof überzeugt. Die konkurrenzlos einmalige und gut auffindbare Lage besteht nicht nur durch die hervorragende ÖV-Anbindung, sondern ist auch das Schlüsselprojekt für die städtebaulich wichtige Stärkung der Zentrumszone an der

Bahnhofstrasse. Die neue Gemeindeverwaltung soll in einem modernen, klaren und auch städtebaulich zukunftsweisenden Auftritt überzeugend präsentiert werden. Die Einrichtung der neuen Gemeindeverwaltung an einem publikumsintensiven Ort der Begegnung ist kundenfreundlich und bürgernah. Sie bietet der Gemeinde zudem eine Chance, einen funktional hochwertigen Bau, in der Dienstleitung hochgeschrieben wird, an einem raumplanerisch logischen Standort zu realisieren.

Für die Überbauung der Parzelle 4042, Bahnhofstrasse (heutiger Coop Parkplatz) besteht ein Quartierplan Grabenmatt aus dem Jahr 1974. Anfänglich ist ein Projekt ausgearbeitet worden, das den Vorgaben dieser Quartierplanung entsprochen hat. Die kantonale Arealbaukommission hat nach eingehender fachlicher Prüfung empfohlen, die städtebauliche Situation und den Gebäudekubus zu überprüfen und sich vom alten Quartierplan Grabenmatt gänzlich zu lösen. Deshalb musste eine zeitgerechte neue Quartierplanung erstellt werden. Diese vorliegende zukunftsweisende Planung erlaubt es, ein attraktives Gebäude auf diesem Grundstück zu erstellen, das die städtebauliche Situation an der Bahnhofstrasse als Zentrum stärkt.

Standort 3: Quartierplanung Coop/Häring (Vierfeld)

Eine neue Verwaltung auf dem bisherigen Coop/Häring Areal wäre prinzipiell ebenfalls möglich. Doch die weniger zentrale Lage und Nachteile der Auffindbarkeit ergeben zu geringe Verbesserungen gegenüber der heutigen Lage an der Schlosstrasse. Die Erstellungskosten für einen Neubau bzw. einen Erwerb im Stockwerkeigentum ist mit gleichem Standard neutral zu beurteilen (vergleichbare Kosten wie an der Bahnhofstrasse).

Standort 4: bestehende Gemeindeverwaltung, Schlosstrasse

A. Neubau

Bei einem Neubau am bisherigen Standort auf Parzelle 273, Schlosstrasse ist ebenfalls mit vergleichbaren hohen Baukosten zu rechnen. Die Einwohnergemeinde müsste direkt als Bauherrschaft auftreten. Der Landkostenanteil würde entfallen, aber es ergäben sich auch keine Einnahmen via Baurechtszins. Bei der Zurverfügungstellung des Grundstückes an Dritte ist mit einem jährlichen Baurechtszins (Einnahme) in der Grössenordnung von CHF 160'000 zu rechnen, welche den Erwerb des Landanteils im Stockwerkeigentum an der Bahnhofstrasse mehr als kompensiert. Zusätzlich würden teure mehrjährige Provisorien für den Verwaltungsbetrieb nebst den Neubaukosten anfallen (Betrag in mehrfacher Millionenhöhe).

B. Sanierung/Erweiterung bestehende Bauten

Die bestehenden Bauten der Gemeindeverwaltung aus den Jahren 1939 und 1968 entsprechen nicht mehr dem Stand der heutigen Bautechnik und sind von der Organisationsstruktur her völlig unbefriedigend. Ebenfalls ist die heute zur Verfügung stehende Nutzfläche von ca. 1'800 m² unzureichend. Wie bei einem Neubau an diesem Standort wären teure Provisoren während der Bauzeit notwendig. Eine Sanierung der Bauten wäre nur mit massiven räumlichen Kompromissen und ohne Einhaltung der heute gängigen Gebäudestandards sowie verhältnismässig hohen Kosten möglich.

Weitere Standortüberlegungen

Ein Standort auf dem gemeindeeigenen Areal vor dem Schloss (nach Abbruch des Feuerwehrmagazins) ist nicht möglich. Das unter Denkmalschutz stehende Schloss und ein konkurrenzrender, grossflächiger moderner Verwaltungsneubau sind aufgrund der relativ kleinen Grundstücksfläche und des nahen historischen Ortskerns nicht verträglich. Der Freiraum vor dem Schloss soll eine grüne Vernetzung und einen Kontrapunkt zur sonst dichten Bebauung in der Kernzone setzen.

Der Einbau der Verwaltung in sonstige gemeindeeigenen Bauten, wie Schulbauten nach der Einführung von HarmoS, ist flächenmässig nicht möglich.

Kauf im Stockwerkeigentum

Der Kauf im Stockwerkeigentum birgt kaum Risiken und erfolgt zum Festpreis. Der heutige Stand der Planung erlaubt erst eine grobe Kostenprognose, die ungefähr CHF 18 Millionen beträgt (Kostengenauigkeit plus/minus 25%). Es sind dabei folgende Flächen für die neue Verwaltung berücksichtigt:

2. Untergeschoss

Archive / Lager	240 m ²
-----------------	--------------------

1. Untergeschoss

IT / Archive / Lager	210 m ²
----------------------	--------------------

Erdgeschoss

Nettofläche	485 m ²
-------------	--------------------

1. Obergeschoss

Nettofläche	1'350 m ²
-------------	----------------------

2. Obergeschoss

Nettofläche	1'280 m ²
-------------	----------------------

Einstellhalle

Parkplätze	23
------------	----

Mit einer Gesamtfläche exkl. IT/Lager/Archivräume von rund 3'115 m² ist eine nachhaltig grosse Fläche für den Betrieb der neuen Gemeindeverwaltung gesichert. In der heutigen Verwaltung stehen lediglich rund 1'800 m² zur Verfügung, was völlig ungenügend ist.

Vermerk zu den Erwerbskosten

In der jetzigen Planungsphase können, wie bei allen Bauprojekten, noch keine genauen Baukosten ausgewiesen werden. Gerade deshalb wird ein Projektierungskredit benötigt, der auch einen genauen Kostenvoranschlag enthält. In der Kostenprognose von ca. CHF 18 Millionen ist das notwendige Büromobiliar nicht enthalten.

Terminprogramm und Planungskosten

Die weitere Terminplanung sieht wie folgt aus:

- | | |
|---|-------------------|
| • Quartierplanung | bis Frühjahr 2014 |
| • Projektierung und Organisations-
Planung mit Kostenvoranschlag | bis August 2014 |
| • Einwohnerratsvorlage Ausführungs-
kredit | Herbst 2014 |
| • Volksabstimmung | März 2015 |
| • Bauausführung | 2015/2016/2017 |
| • Bezug der neuen Verwaltung | 1. Hälfte 2017 |

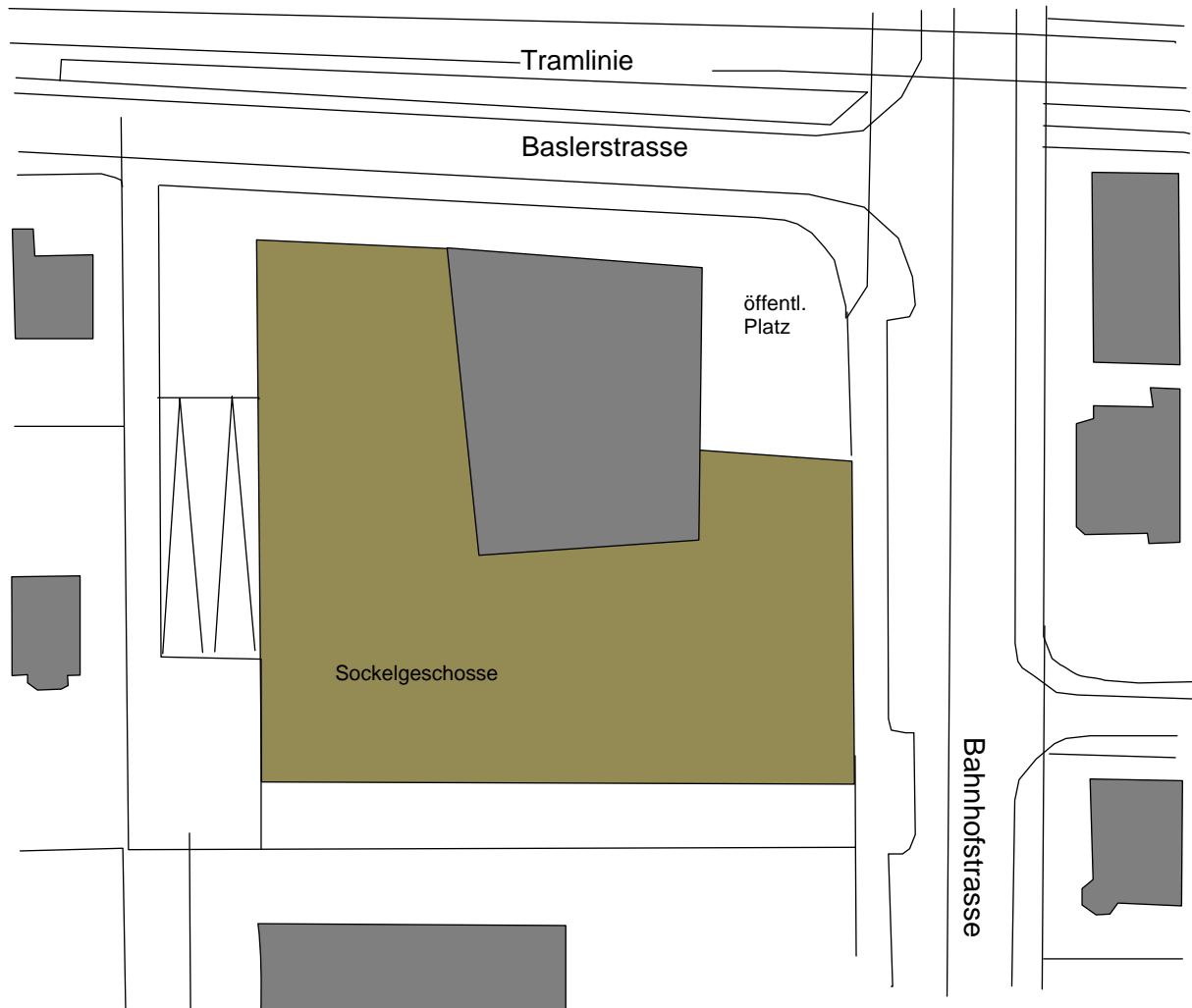
Die weiteren Planungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

1. Projekt mit Kostenvoranschlag	CHF 220'000
2. Organisationsplanung Fachplaner	CHF 50'000
3. Diverses, Reserve 10 %	<u>CHF 30'000</u>
 Total Planungskosten	 <u>CHF 300'000</u>

Beim Erwerb des Stockwerkeigentums werden die Projektkosten von CHF 220'000 dem Kaufpreis gutgeschrieben, d.h. sie müssen nicht von der Gemeinde getragen werden.

Projektvorstellung

Situationsplan



Planung

Das Gebäude weist drei Sockelgeschosse auf, die für geschäftliche Zwecke genutzt werden. In den übrigen 8 Geschossen ist der Einbau von Wohnungen geplant. Die unterirdische Parkieranlage ist in zwei Untergeschossen vorgesehen.

Mit der neuen städtebaulichen Gestaltung des Baukörpers ist ein neuer Quartierplan notwendig. Dieser liegt bereits vor und der ordentliche Verfahrensablauf ist im Gang.

Erste Visualisierung des neuen Wohn- und Geschäftshauses mit der Gemeindeverwaltung an der Bahnhofstrasse



Es ist geplant, die neue Verwaltung in den ersten drei Geschossen des Gebäudes unterzubringen (geschäftliche Nutzung). Das Erdgeschoss wird nur teilweise von der Verwaltung genutzt. Die restliche erdgeschossige Fläche soll für eine private Nutzung zur Verfügung stehen (z.B. Café). Das 1. und 2. Obergeschoss wird vollumfänglich der Gemeindeverwaltung dienen. Es soll auf über 3'000 m² Nutzfläche eine nachhaltige Verwaltung eingerichtet werden, welche dem Wachstum der Bevölkerung und den zukünftigen Personalressourcen gerecht wird.

Durch die neue Konzeption des Baukörpers entstehen räumlich optimale Voraussetzungen für den Bereich der Gemeindeverwaltung in den Sockelgeschossen. Die architektonische Gestaltung und die städtebauliche Einpassung sind hochwertig.

Grundstück bestehende Gemeindeverwaltung

Das Grundstück am heutigen Standort der Verwaltung an der Schlosstasse soll nach der Realisierung des Neubaus an der Bahnhofstrasse im Baurecht zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden. Die Lage für eine Wohnnutzung ist mit der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, kurzen Distanzen zum Einkauf und der nahen Parkanlage für alle Altersgruppen sehr attraktiv.

Die Beratung im Einwohnerrat

Die Beratung im Einwohnerrat war kontrovers. Einige Einwohnerräte stuften die Vorlage für den Kredit als ungenügend ein, andere beurteilten sie als gut. Unbestritten war, dass es ein neues Gebäude für die Gemeindeverwaltung braucht und dass die heutige Arbeitssituation für die Gemeindeangestellten längerfristig nicht haltbar ist. Nur bezüglich der Standortwahl war man sich nicht einig. Zwar wurde der gute Standort an der Bahnhofstrasse nicht in Frage gestellt, doch die Herleitung wurde als ungenügend beurteilt. Ebenfalls ist der geplante Erwerb im Stockwerkeigentum erwähnt worden, der als gute Lösung angesehen wird und gleichwohl gab es Stimmen, die einen Bau auf einem gemeindeeigenen Grundstück den Vorzug geben und ein eigenes Projekt realisieren möchten. Ein Votant fand, dass man mit dieser Vorlage die „Katze im Sack“ kaufen würde und bemängelte, dass zu den Baukosten keine Aussagen gemacht würden. Ein anderer Einwohnerrat wies darauf hin, dass es sich bei der Vorlage lediglich um die Genehmigung eines Planungskredites handelt und der Gemeinderat logischerweise erst nach Abschluss der Projektierung in der Lage ist, genaue Baukosten bekannt zu geben. Obwohl bekannt war, dass der Gemeinderat vor drei Jahren die Standortabklärungen getroffen hat und die Weiterbearbeitung an der Bahnhofstrasse damals als gut beurteilt worden ist, sollte man zum heutigen Zeitpunkt den „Fächer“ aufmachen und die anderen möglichen Standorte nochmals prüfen.

Mit 19 Ja zu 14 Nein bei 1 Enthaltung ist der Kredit von CHF 300'000 für die weitere Planung der neuen Gemeindeverwaltung an der Bahnhofstrasse vom Einwohnerrat bewilligt worden.

Die Argumente des Behördenreferendums

8 Mitglieder der SVP und 6 Mitglieder der Unabhängigen und Grünen haben das Behördenreferendum aus folgenden Gründen ergriffen (siehe auch kontroverse Diskussion im Einwohnerat):

- Die Einwohnerratsvorlage, welche der Gemeinderat für den Planungskredit vorgelegt hat, sei ungenügend. Insbesondere seien keine Aussagen bezüglich den Gesamtkosten und des Flächenbedarfs enthalten. Die Standortwahl sei nochmals eingehend zu prüfen. Man soll sich nicht auf einen Standort fixieren. Die Notwendigkeit eines neuen Verwaltungsgebäudes ist auch durch die mitunterzeichnenden Einwohnerräte nicht bestritten.

Die Argumente des Gemeinderates

Der Gemeinderat befürwortet die Vorlage insbesondere aus folgenden Gründen:

- Der Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes ist unbestritten, was auch die Diskussion im Einwohnerrat gezeigt hat.
- Neu- und oder Erweiterungsbauten am bisherigen Standort wären mit dem laufenden Betrieb nicht vereinbar und aufwändig (zusätzliche Kosten für Provisorien etc.).
- Die bestehenden Bauten sind am Ende der technischen Lebensdauer und eine Sanierung wäre nur mit massiven räumlichen Kompromissen und ohne Einhaltung der heute gängigen Gebäudestandards möglich.
- Losgelöst von allen bestehenden Bauten kann am neuen Standort an der Bahnhofstrasse eine optimale neue Planung ohne einschränkende Rahmenbedingungen erfolgen.
- Es besteht die ausgezeichnete Chance, eine neue Verwaltung an der optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bahnhofstrasse zu bauen.
- Der neue zentrale Standort an der Bahnhofstrasse ist städtebaulich ein Schlüsselprojekt für die Stärkung des Zentrums.
- Die Realisierung einer modernen und dienstleistungsorientierten Gemeindeverwaltung an zentraler, publikumsintensiver und prädestinierter Lage an der Bahnhofstrasse ist einmalig und unterstreicht die zentrale Bedeutung der Bahnhofstrasse.

- Die kantonale Arealbaukommission bestehend aus versierten Fachleuten der Architektur und des Städtebaus, sind vom Projekt und vom Standort an der Bahnhofstrasse begeistert. Insbesondere wird auch lobend erwähnt, dass weitere Überlegungen zur Zentrumsentwicklung und Gestaltung der Bahnhofstrasse getroffen worden sind.
- Das Vorprojekt für die Tramverlängerung Richtung Salina Raurica liegt vor. Die heutige Endhaltestelle wird aufgehoben und die heutige Haltestelle an der Bahnhofstrasse, vor der neu positionierten Gemeindeverwaltung, wird das Zentrum und das Dorf erschliessen. Weiter ist vorgesehen, dass die Tramstrecke von der Bahnhofstrasse bis zur Schlossstrasse nicht mehr im gesicherten Schottertrasseee verläuft, sondern frei auf Strassenniveau. Die Zentrumsentwicklung wird damit auch Richtung Osten gegen die Schlosstrasse gestärkt und es entsteht eine grossflächig strukturierte urbane Verkehrssituation.
- Mit dem Erwerb von Stockwerkeigentum werden die Erwerbskosten genau festgesetzt und die Gemeinde trägt kein Risiko.

Zusätzlich sei erwähnt, dass der Standort an der Bahnhofstrasse für die neue Verwaltung seit der Vorlage im Jahre 2010 bestens bekannt war und der Kredit von CHF 220'000 für die Planung damals mit 28 Ja gegen 1 Nein bei 10 Enthaltungen genehmigt worden ist. Seit diesem Zeitpunkt hat sich nach Ansicht des Gemeinderates nichts geändert, was einen Zweifel an der Qualität des Standorts an der Bahnhofstrasse rechtfertigen würde.

Aus all diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Abstimmungstext

Einwohnerratsbeschluss vom 18. März 2013

Der Einwohnerrat beschliesst mit 19 Ja zu 14 Nein bei 1 Enthaltung:

://: Der Kredit von CHF 300'000 für die Planung des neuen Verwaltungsgebäudes auf Parzelle Nr. 4042, Bahnhofstrasse, wird genehmigt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

<p>Wollen Sie den Einwohnerratsbeschluss vom 18. März 2013 über die Sondervorlage „Bewilligung eines Kredites von CHF 300'000 für die weitere Planung Neubau Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse, Parzelle Nr. 4042“, annehmen?</p>

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Einwohnerratsbeschluss anzunehmen und mit JA zu stimmen.

Der Gemeinderat