



Antrag

des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 28.11.2024 / dpp

3461 Verkauf Parzelle 689, Lindenweg 1

1. Ausgangslage

Im Jahr 2017 wurde durch die Gemeinde Pratteln die Parzelle 689 mit der zugehörigen Liegenschaft Lindenweg 1 erworben. Die Absicht der Gemeinde Pratteln war, auf dieser Parzelle eine Landreserve für einen neuen Doppelkindergarten für das Entwicklungsgebiet nördlich der Bahnlinie zu sichern.

Die Entwicklungen der Quartierpläne «Zentrale» und «Bredella Ost» nördlich der Bahnlinie zeigen in der Schulraumbedarfsplanung der Gemeinde Pratteln einen Unterbestand für Kindergärten und Schulraum auf. Der im Jahre 2018 in Betrieb genommene Doppelkindergarten Münchacker war eine erste Erweiterung der Kindergartenplätze, ersetzte jedoch auch den bestehenden Kindergarten aus der Liegenschaft Mittlere Strasse 15.

Parallel wurde auf dem Areal des Quartierplans «Zentrale» die Erstellung eines komplett neuen Schulhauses, mittels eines Architekturwettbewerbes, erarbeitet. Das betreffende Areal liegt im Bereich der «Transportrisiken Schiene», der sogenannten Störfalllinie. In dieser Zone sind Nutzungseinschränkungen für Personengruppen, welche eine Selbstrettung nur erschwert durchführen können (ältere Personengruppen und Kinder) auferlegt. So können bauliche Schutzmassnahmen oder sogar Nutzungsverbote durch die Bewilligungsbehörden verlangt werden. Bei der vorliegenden Parzelle ist eine Aussennutzung für die Kindergärtnerinnen und Kindergärtner untersagt. Die notwendigen Aussen-Spielbereiche können nicht anderweitig zur Verfügung gestellt werden. Im angrenzenden Schulareal «Münchacker» ist durch die bisherige Zonenzuweisung «Öffentliche Werke und Anlagen» (ÖWA) sowie durch den Besitzstand eine solche Nutzung weiterhin und auch künftig möglich. Eine Umzonung und Zusammenlegung der Parzelle 689 mit dem angrenzenden Schulareal «Münchacker» kann die Nutzungseinschränkung nicht aufheben, da kein Besitzstand nach der Umzonung geltend gemacht werden kann.

1.1 Ziel der Vorlage

Die Parzelle 689 und das Gebäude Lindenweg 1 haben für die Gemeinde Pratteln durch die verschärften Nutzungseinschränkungen in der «Störfalllinie» keine strategische Relevanz mehr. Die Liegenschaft ist in einem äusserst schlechten Zustand, eine Renovation lohnt sich nicht mehr. Eine Veräusserung der Parzelle 689 drängt sich aufgrund der laufenden Unterhaltskosten und dem allgemein schlechten Zustand auf.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 39, Absatz c der Gemeindeordnung (Finanz- und Ausgabenkompetenzen des Gemeinderates) kann der Gemeinderat Grundstücke und Liegenschaften bis zu einem jährlichen Höchstbetrag von CHF 500'000 veräussern. Bei einem Verkauf der vorliegenden Parzelle

wird der Erlös diese Kompetenz übersteigen, weshalb der Einwohnerrat darüber zu beschliessen hat.

2. Erwägungen

2.1 Allgemeine Erwägungen

Die Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) hat den Schulraumbedarf mittels Machbarkeitsstudie auf der Parzelle 683 (Schul- und Kindergartenareal Münchacker) geprüft und ist zum Ergebnis gekommen, dass die Parzelle 683 Potential aufweist, um in Etappen weiteren Schulraum abdecken zu können. Im Zuge der Studie wurde mit dem Kant. Bauinspektorat die Parzelle 689 (Parzelle mit Liegenschaft Lindenweg 1) bezüglich der Störfalllinie besprochen. Daraus resultierte, dass eine schulische Nutzung für die Gemeinde Pratteln, aufgrund der in der Einleitung beschriebenen Einschränkung, baurechtlich ausgeschlossen ist. Der Gemeinderat hat sich anschliessend, aufgrund der nicht mehr vorhandenen strategischen Notwendigkeit zum Halten der Parzelle, mit einer Veräusserung befasst und die Varianten Verkauf, Abgabe im Baurecht und Instandstellung mit Vermietung abgewogen. Daraus haben sich die folgenden Erkenntnisse ergeben:

Vermietung:

Das vorhandene Mietverhältnis für die Liegenschaft Lindenweg 1, wurde beim Kauf im Jahr 2017 übernommen. Die Unterhaltsarbeiten wurden bisher aus den strategischen Überlegungen zum Abbruch der bestehenden Liegenschaft und einem Kindergarten-Neubau nur bei Dringlichkeit ausgeführt. Daraus ergab sich ein entsprechender Investitionsstau. Der Mietertrag beläuft sich auf rund CHF 22'800 pro Jahr. Bei einem Halten der Parzelle muss für das Jahr 2025/2026 mit Instandstellungskosten von rund CHF 450'000 gerechnet werden. Auch nach einer Sanierung der Liegenschaft kann sie die Gemeinde aufgrund der Störfalllinie nicht selbst nutzen und auch nicht an Bildungsinstitutionen weitervermieten. Es wäre ausschliesslich eine Privatvermietung möglich. Die Mietzinsen müssten deutlich erhöht werden, um die Sanierungskosten und die Amortisation ansatzweise aufzufangen.

Veräusserung im Baurecht:

Ein marktkonformer Baurechtszins wurde mit CHF 28 pro m² angenommen. Hierbei wurden Referenzpreise von anderen ähnlich gelegenen Baurechtsverträgen herbeigezogen. Zusammenfassend wäre eine jährliche Einnahme von rund CHF 23'000 zu erwarten. Ein Baurechtsvertrag wird in der Regel für 50 Jahre, mit Option auf Verlängerung, abgeschlossen. Eine Abgabe im Baurecht ist in diesem Fall nicht sinnvoll, da die vorhandene Fläche keine grössere Bebauung für einen attraktiveren Baurechtszins zulässt und somit nur der oben erwähnte Ertrag erwartet werden kann. Ausserdem würde eine Verbindlichkeit über Jahrzehnte eingegangen.

Verkauf:

Die Parzelle 689 umfasst eine Grundstückfläche von 818m² (W2b Zone), mit einem maroden Einfamilienhaus und Gartenschopf, welches nicht gewinnbringend aufgerechnet werden kann. Gemäss den Zahlen des Statistischen Amtes betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Freihandkäufen von Wohnbauland im Jahr 2021 CHF 1'205. Aufgrund des abrissfähigen Hauses mit Gartenschopf ist mit einem leicht tieferen Preis zu rechnen. Dennoch wird eine Veräusserung den ursprünglichen Ankaufpreis von CHF 650'000, inklusive der bisherigen Unterhaltskosten bei weitem übertreffen. Auch hinsichtlich Wirtschaftlichkeit wird ein Verkauf ein finanziell besseres Ergebnis erzielen als eine Vermietung respektive eine Abgabe im Baurecht über Dekaden.

Die Gemeinde Pratteln besitzt aktuell Grundstücke von rund 657'500 m² (ohne Strassen und Wege). Die Fläche der zum Verkauf vorgeschlagenen Parzelle (818 m²) entspricht somit lediglich rund 0.12 % des Gesamtportfolios. Für den potenziellen zukünftigen Erwerb von strategisch gut gelegenen Parzellen an anderen Lagen sind entsprechende finanzielle Mittel erforderlich, welche mit Veräusserungen wie in diesem Fall ermöglicht werden.

Aufgrund der eruierten und beschriebenen Erkenntnisse beantragt der Gemeinderat die Parzelle 689 durch das Departement Finanzen marktkonform zu verkaufen. Die Abwicklung kann mit einer öffentlichen Bekanntmachung stattfinden. In dieser werden alle relevanten Informationen zum Grundstück und zum Vergabeverfahren wie Lage, Grösse und Verkaufsbedingungen, veröffentlicht. Interessenten haben dann die Möglichkeit, ihre Angebote abzugeben oder sich um den Erwerb des Grundstücks zu bewerben.

2.2 Personelle und finanzielle Auswirkungen

Die Veräusserung hat keine personellen Auswirkungen. Eine Veräusserung zum Durchschnittspreis wird einen Erlös von knapp unter CHF 1 Mio. ergeben. Der effektive Quadratmeterpreis wird jedoch von der Nachfrage und den Verhandlungen abhängig sein.

3. Beschluss

3.1 Dem Verkauf der Parzelle 689, Lindenweg 1, mit 818m², wird zugestimmt.

Gemeindepräsident

Stephan Burgunder

Gemeindevorwalter

Beat Thommen

Beilagen

- Situationsplan Transportrisiken Schiene (Störfall)
- Situationsplan Zonenplan Lindenweg 1