

Gemeindeversammlung

Beilage zum Muttener Amtsanzeiger Nr. 7/2016

Einladung zur Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat hat auf

**Donnerstag, 17. März 2016,
19.30 Uhr**

im Mittenza eine Gemeindeversammlung angesetzt zur Behandlung folgender

Traktanden

1. Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2015
2. Antrag Daniel Schneider und 11 Mitunterzeichnende gemäss § 68 Gemeindegesetz betreffend Einführung einer Finanzkommission
Geschäftsvertretung:
GP Peter Vogt
3. Hotel- und Kongresszentrum Mittenza, Abgabe im Baurecht
Geschäftsvertretung:
VP Thomi Jourdan
4. Primarschulstandort Breite, Planungskredit Umbau
Geschäftsvertretung:
VP Thomi Jourdan
5. Mitteilungen des Gemeinderates
6. Verschiedenes

Zu den einzelnen Geschäften können wir Folgendes ausführen:

Traktandum 2

Antrag Daniel Schneider und 11 Mitunterzeichnende gemäss § 68 Gemeindegesetz betreffend Einführung einer Finanzkommission, Erheblich-erklärung

Ausgangslage

Daniel Schneider und 11 Mitunterzeichnende (gemäss Unterschriftenliste) reichten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2015 einen Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes ein.

Die unterzeichnenden Stimmberechtigten beauftragten den Gemeinderat mit der Einführung einer Finanzkommission. Die Gemeindeordnung, das Verwaltungs- und Organisationsreglement (VOR) und das Behördenreglement hinsichtlich der neuen Kommission sollen ergänzend angepasst sowie ein Reglement für die Finanzkommission ausgearbeitet werden.

Begründung der Antragsteller

«Das Departement Finanzen ist heute das einzige Departement,

welches über keine beratende Kommission verfügt. Die heutige Lage der Finanzen bedingt zwingend eine Sanierung. Die Schulden müssen in den nächsten 15 Jahren auf ein massvolles Niveau gesenkt werden. Durch die Vertretung aller grösseren Parteien in der Finanzkommission soll sichergestellt werden, dass diese die finanzstrategischen Entscheidungen des Departements Finanzen mitgestalten und mittragen sollen.

Etliche Gemeinden (z.B. Binningen, Gelterkinden, Sissach) im Kanton Basel-Landschaft haben sehr gute Erfahrungen mit diesem Instrument gemacht.»

Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat erkennt und unterstützt den Vorstoss, eine Finanzkommission als offizielle beratende Kommission des Gemeinderates in die Gemeindeordnung aufzunehmen. Eine langfristig gesunde finanzielle und nachhaltige Entwicklung der Gemeindefinanzen ist auch dem Gemeinderat ein Anliegen, deshalb ist es sinnvoll, eine ständige Finanzkommission einzuberufen. Damit wird einerseits auch das bestehende System komplettiert und es steht jedem Departement eine beratende Kommission zur Verfügung. Andererseits wird dadurch aber auch der «interne» Budgetausschuss der Gemeindekommission obsolet, weil die Aufgabe neu durch diese Finanzkommission wahrgenommen wird, und dies auf Basis einer rechtlichen Grundlage. Des Weiteren kann sich die neue Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) auf ihre gesetzlichen Aufgaben (Kontrolle der Rechnung und Oberaufsicht über alle Gemeindebehörden sowie der Verwaltungszweige) konzentrieren. Die Einführung der zusätzlichen Finanzkommission muss kostenneutral erfolgen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes von Daniel Schneider und 11 Mitunterzeichnenden betreffend die Einführung einer Finanzkommission als erheblich zu erklären.

Traktandum 3

Hotel- und Kongresszentrum Mittenza, Abgabe im Baurecht

Ausgangslage

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2014 diskutierten die anwesenden Stimmberechtigten aus Anlass eines vom Gemeinderat eingestellten Budgetbetrags für die Umbauplanung über den weiteren Umgang mit dem Gebäude des Hotel- und Kongresszentrums Mittenza. Der für das Budget 2015 vorgesehene Betrag von CHF 400'000.– wurde in der Folge nicht genehmigt und der Gemeinderat beauftragt, zusammenhängend mit der anstehenden Sanierung des Schulhauses Breite und unter Berücksichtigung der Raumbedürfnisse der Vereine der Gemeindeversammlung einen Lösungsvorschlag für den Umgang mit dem Hotel- und Kongresszentrum Mittenza zu unterbreiten.

Ebenfalls an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2014 wurde ein Antrag gemäss § 68 Gemeindegesetz mit dem Titel «Aufhebung des Reglements Kongresszentrum Mittenza» eingereicht. Das Reglement legt die zwingende Vermietung des Kongresszentrums fest und würde somit einen Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht verhindern. Weil der Gemeinderat in der Zwischenzeit bereits mit der Abklärung zukünftiger Strategien begonnen hatte, wurde der Antrag an der Gemeindeversammlung vom 19. März 2015 für nicht erheblich erklärt. Die Aufhebung des Reglements soll erst im Zusammenhang mit einer Abgabe der Liegenschaft im Baurecht oder einem Verkauf beschlossen werden.

Der Mietvertrag mit Herrn Enrique Marlés bzw. mit der von ihm geführten Marmir Hotel AG dauerte vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2009 und wurde danach um weitere fünf Jahre verlängert. Im Rahmen der gerichtlichen Vereinbarung unter Federführung des Departements Bildung Kultur und Freizeit wurde der Vertrag ein zweites Mal bis 31. Dezember 2016 verlängert. Der Gemeinderat beauftragte anschliessend das Departement Hochbau und Planung mit der Vorbereitung eines

Strategieentscheids für das weitere Vorgehen nach dem definitiven Ende des Mietvertrags am 31. Dezember 2016.

Ein wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags sind die Nutzungsrechte der Gemeinde MuttENZ am grossen Saal und an den Vereinsräumen. Der grosse Saal steht der Gemeinde an zwei Wochenenden sowie an sechs Wochentagen pro Jahr zu Verfügung. Er steht ausserdem den Ortsvereinen an zwölf Wochenenden sowie an zwölf Wochentagen pro Jahr zur Verfügung. Alle Vereinsräume stehen den Vereinen gemäss Jahresprogramm zur Verfügung. Dafür erhält der Mieter die Entschädigung der Nebenkosten, des Aufwands für die Bereitstellung, für die Reinigung der überlassenen Räume und für das Bühnenpersonal. Der finanzielle Aufwand hierfür beträgt gemäss aktueller Regelung CHF 260'000.– pro Jahr.

Nach aktuellem Belegungsplan wird der Wartenbergsaal während des ganzen Jahres, ausgenommen in den Schulferien, an mindestens vier Abenden pro Woche vom Musikverein, von der Jugendmusik, vom Männerchor und vom Frauenchor belegt. Die Vereine lagern ihre Instrumente und Materialien während des ganzen Jahres im Raum. Die Säle Hard und Geispel werden in z.T. unregelmässigen Abständen vom Schachclub und anderen Vereinen, von Ortsparteien und der IGOM sowie den Kirchgemeinden unentgeltlich genutzt.

Der vertraglich festgelegte Mietzins setzte sich bis Ende 2014 aus einer Mindestmiete und einem Anteil von 11 % am Bruttoumsatz zusammen. Diese Regelung gilt seit Januar 2015 nicht mehr. Die Mieteinnahmen wurden in den Gesamtkontext der aussergerichtlichen Vereinbarung gestellt und liegen aktuell mit jährlich CHF 60'000.– wesentlich tiefer als in den Vorjahren.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt der Liegenschaft liegt in der Verantwortung der Gemeinde als Eigentümerin. In den vergangenen Jahren wurden keine grösseren baulichen Investitionen getätigt. Der dennoch notwendige bauliche und übrige Unterhalt am Gebäude, an den Maschinen und an den Geräten betrug in den vergange-



nen fünf Jahren durchschnittlich CHF 130'000.– pro Jahr.

Während die Fassaden der beiden Verwaltungsgebäude bereits vor mehr als zehn Jahren saniert und mit neuen Isolierglasfenstern bestückt wurden, konnte die erforderliche Sanierung am Hotel- und Kongressbau bisher nicht realisiert werden. Die Sanierung des Fassadenputzes, der Austausch der teilweise immer noch einfachverglaste Fenster und Türen, der Ersatz der Rollläden und Storen, die Dämmung des Dachs und verschiedene andere notwendige Arbeiten würden ca. CHF 2,9 Mio. kosten und könnten nur während einer vorübergehenden Betriebsschliessung durchgeführt werden.

Situationsanalyse

Der Gemeinderat hat unter Beizug externer Fachleute aus den Bereichen Gastronomie, Immobilienwirtschaft und Architektur die aktuelle Situation analysiert und folgende wichtige Erkenntnisse daraus gezogen:

- Die Lage und Architektur des Gebäudes und die Verfügbarkeit des bestehenden grossen Saals sind attraktiv.
- Das Haus ist innen und aussen renovationsbedürftig und benötigt eine wesentliche Modernisierung respektive Anpassung an aktuelle Nutzerbedürfnisse.
- Das Hotel ist aufgrund der geringen Zimmerzahl (32) schwierig rentabel zu betreiben.
- Für die Vereine besteht ein wichtiges Raumangebot. Diese Vereinsnutzung schränkt das Raumangebot für den Betreiber jedoch ein und verringert damit die möglichen Mieteinnahmen für die Gemeinde.
- Der grosse Saal ist sowohl für die Vereine als auch für die Gemeinde von Bedeutung.
- Die aktuelle Mietsituation belastet die Gemeindefinanzen.

Eine Überprüfung der Strategie erscheint somit sowohl aus Sicht eines künftigen Betreibers als auch aus Sicht der Gemeinde unumgänglich.

Mögliche Strategien

1. Sanierung, Modernisierung und anschliessende Neuwermietung mit gleicher Nutzung

Neben der bereits erwähnten Sanierung von Dach und Fassade müssen auch die haustechnischen Anlagen saniert sowie der Innenausbau von Hotel- und Restaurantbereich modernisiert werden. Im grossen Saal ist die Erneuerung der Bühnentechnik wünschenswert. Für alle notwendigen und wünschbaren Renovierungen und Änderungen sind je

nach Standard und Eingriffstiefe Investitionen in der Grössenordnung zwischen CHF 6 und 10 Mio. zu erwarten. Diese Massnahmen müssten sinnvollerweise zusammen mit einer vorher zu evaluierenden Mieterschaft und im Hinblick auf ein langjähriges Mietverhältnis geplant werden.

Um die Renovationskosten seitens der Gemeinde tief zu halten, können Kosten für den Innenausbau und das Mobiliar teilweise auf die Mieterschaft abgewälzt werden. Voraussetzung dafür ist eine finanzkräftige Mieterschaft und ein langfristiges Mietverhältnis.

Diese Strategie bedeutet, dass die Gemeinde in einer aktuell kritischen Finanzlage hohe Investitionen tätigen muss. Ausserdem ist aufgrund der gleichbleibenden Nutzung – nur wenige Hotelzimmer, Einschränkung der Raumvermietung durch Vereinsnutzung – davon auszugehen, dass zwar die Vereinsnutzung weitgehend sichergestellt ist, jedoch kein gewinnbringender Mietzins erwirtschaftet werden kann. Auch die Raumbelegungs- und Bereitstellungskosten von CHF 260'000.– müssten in ähnlichem Umfang beibehalten werden. Diesen Nachteilen steht die Tatsache gegenüber, dass die Gemeinde weiterhin über das Geschehen bestimmen kann.

2. Nutzungsänderung, Umbau und Neuwermietung

Anstelle der aktuellen Nutzung besteht die Möglichkeit einer Umnutzung des Hotel- und Restaurantbereichs und der Vereinsräume in Wohnungen oder Büroflächen. Der grosse Saal wird in diesem Fall entweder ohne Gastronomieangebot weiterhin separat bewirtschaftet oder unter grossem Aufwand ebenfalls zu Wohn- oder Büroflächen umfunktioniert.

Die Investitionskosten für die Gemeinde für den umfassenden Umbau werden im ähnlichen Bereich liegen wie bei Variante 1, im Fall einer Umnutzung des ganzen Gebäudes mit Einbezug des grossen Saals ist jedoch mit bis zu CHF 13 Mio. zu rechnen. Sollte hingegen die Saalnutzung weiterhin uneingeschränkt und unabhängig möglich sein, dann müsste der Einbau einer neuen Gastküche im Saalbereich erwogen und finanziert werden.

Diese Strategie schafft voraussichtlich gut vermietbare Flächen an zentraler Lage. Für die Vereinsnutzung bringt sie Einschränkungen mit sich und die Saalnutzung verliert an Flexibilität und Attraktivität oder wird sogar ganz unmöglich. Die Gemeinde ist

gezwungen, in einer aktuell kritischen Finanzlage hohe Investitionen zu tätigen, kann dann aber mit adäquaten Mietzinseinnahmen rechnen. Alle wichtigen Entscheide über das Gebäude werden weiterhin von der Gemeinde gefällt.

3. Verkauf

Eine Abarzellierung ist wegen der oberirdischen und unterirdischen Abhängigkeiten zwischen Hotel- und Kongresszentrum und den Verwaltungsgebäuden schwierig. Das Gebäude kann jedoch im Stockwerkeigentum abgegeben werden. Im Eigentum der Gemeinde bleiben die beiden Verwaltungsbauten und die dazugehörigen Untergeschossflächen. In das gemeinsame Eigentum gehen beidseitig nutzbare Aussenflächen, Zufahrten, Teile der Einstellhalle und dergleichen. Sofern das Gebäude im jetzigen Zustand ohne vorherige Investitionen abgegeben wird, kann mit einem Ertrag von ca. CHF 4,2 Mio. gerechnet werden.

Die Gemeinde gibt mit einem Verkauf alle Möglichkeiten der Einflussnahme aus der Hand und überlässt alle Entscheidungen über die Nutzungsart, die Umbauten und allfällige Weiterveräusserungen einer neuen Eigentümerschaft. Für die Gemeinde fallen demgegenüber keine Investitionskosten an. Die Art der zulässigen Nutzungen könnte höchstens in beschränktem Mass mit einer Umzonung des Areals in eine speziell zu definierende Zone gesteuert werden.

Die neue Stockwerkeigentumsparzelle schneidet alle übrigen, in der Vergangenheit von der Gemeinde erworbenen Grundstücke in diesem Bereich von der Verwaltungsliegenschaft ab. Bisher mögliche Entwicklungsstrategien der Gemeinde werden damit unterbrochen. Ob die neue Eigentümerschaft die Bedürfnisse der Vereine und der Gemeinde berücksichtigt, ist nicht mehr beeinflussbar.

4. Abgabe im Baurecht

Eine Möglichkeit, das Grundstück im Eigentum der Gemeinde zu behalten, über die Investitionen und künftigen Nutzungen mitbestimmen zu können und regelmässige Einnahmen zu generieren, ist die Abgabe im Baurecht für einen definierten Zeitraum von beispielsweise 50 Jahren. Weil bei diesem Modell nur das Gebäude an einen neuen Eigentümer übergeht, liegt der Verkaufspreis deutlich unter jenem eines Verkaufs im Stockwerkeigentum. Die Gemeinde profitiert aber von jährlichen Baurechtszinseinnahmen, welche im Voraus für

die gesamte Laufzeit vertraglich definiert werden.

Für das Hotel- und Kongresszentrum kann ein partnerschaftlicher Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. In der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses werden der Nettoertrag des Baurechtsnehmers und damit die konkrete Nutzung berücksichtigt. Dies führt zu einer fairen Aufteilung der Rendite zwischen der Baurechtsgeberin und dem Baurechtsnehmer. Die Höhe des Baurechtszinses ist unter anderem abhängig von der Aufteilung der Investitionen zwischen dem Baurechtsnehmer und der Gemeinde als Baurechtsgeberin, sofern diese Investitionen nicht vollumfänglich über den Kaufpreis abgedeckt werden. Je höher der Investitionsanteil der Gemeinde ausfällt, desto höher wird der Baurechtszins angesetzt.

Für die Evaluation eines Baurechtsnehmers spielt es eine entscheidende Rolle, wie hoch dessen Anfangsinvestitionen sind. Wenn alle Renovations- und Umbauarbeiten dem Baurechtsnehmer überantwortet werden, wird der Kreis der am Baurecht interessierten Gastronomen wegen der erforderlichen Finanzkraft kleiner sein.

Im Baurechtsvertrag können Nutzungsbedingungen definiert werden, welche zum Beispiel die Art der Nutzungen oder ein Nutzungsrecht des grossen Saals zu Gunsten der Baurechtsgeberin festlegen. Allerdings führt jede für den Baurechtsnehmer einschränkende Regelung zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten und hat entsprechende Folgen auf den zu erzielenden Baurechtszins.

Die aktuellen Vereinsbedürfnisse im Mittenza konzentrieren sich auf vier bis fünf Abende an Wochentagen im Wartensaal und einige kleinere Veranstaltungen in den Sälen Hard und Geispel. Mit der Einrichtung einer Aula im Obergeschoss des Feuerwehrmagazins und durch die Abgabe weiterer gemeindeeigener Räume können diese Bedürfnisse künftig unabhängig vom Mittenza-Betrieb abgedeckt werden. Damit ist der Baurechtsnehmer frei in der Ausgestaltung seiner Saalbelegungen.

Die bisherigen Nutzungen des grossen Saals durch die Gemeinde und Vereine kann auch nach Abgabe im Baurecht weitergeführt werden. Eine entsprechende Finanzierung durch die Gemeinde wäre zwar wie bisher via dem ordentlichen Budget einzuplanen, würde sich aber wesentlich reduzieren. Es steht allen Veranstaltern frei, auch andere in der Gemeinde vorhandene Räume wie die Aulen in den Schulhäusern

Donnerbaum und Gründen, im alten und neuen Fachhochschulgebäude für ihre Zwecke zu nutzen.

Unter der Voraussetzung, dass der Baurechtsnehmer frei ist, den vorhandenen Nutzungsmix (Grösse der Hotellerie, der Gastronomie und der Veranstaltungsräume) zu Gunsten einer wirtschaftlicheren Betriebsführung zu verändern und dabei den grossen Saal zu seiner Verfügung hat, und bei einem eingesetzten Landwert von CHF 1'500.-/m² können über die Baurechtsdauer von 50 Jahren folgende möglichen Baurechtszinsen angenommen werden:

- Investitionen durch die Gemeinde: CHF 6 Mio.
Baurechtszins pro Jahr: ca. CHF 350'000.-
- Investitionen durch die Gemeinde: CHF 3 Mio.
Investitionen durch den Baurechtsnehmer: CHF 3 Mio.
Baurechtszins pro Jahr: ca. CHF 155'000.-
- Investitionen durch den Baurechtsnehmer: CHF 6 Mio.
Baurechtszins pro Jahr: ca. CHF 85'000.-

Der Baurechtszins müsste um CHF 15'000.- bis CHF 35'000.- pro Jahr nach unten korrigiert werden, wenn der Baurechtsnehmer Einschränkungen bei der Belegung von Sälen durch die Vereine hinnehmen müsste.

Empfehlung des Gemeinderats, Verfahren

Der Gemeinderat empfiehlt, das Gebäude nach Ablauf des Mietvertrags nicht mehr zu vermieten und möglichst keine Investitionen zu tätigen. Es soll eine Baurechtslösung angestrebt werden, welche für den Standort, die Gemeinde und die Vereine sowie für einen zukünftigen Baurechtsnehmer gewinnbringend ist. Es wird vorgeschlagen, bei der Ausschreibung einer Abgabe im Baurecht unter anderem insbesondere folgende Parameter zu definieren:

- Investitionen durch die Gemeinde im minimal notwendigen Umfang
- Beibehalten der Hotel-, Restaurant- und Saalnutzung

Für die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens mit Unterstützung externer Spezialisten und das Ausarbeiten eines partnerschaftlichen Baurechtsvertrags wird ein Betrag von CHF 120'000.- inkl. MwSt. geschätzt. Die Ausschreibung soll im Lauf des Jahres 2016 erfolgen, sodass möglichst mit

Ablauf des aktuellen Mietvertrages eine Anschlusslösung gefunden werden kann.

Die Aufhebung des Reglements Kongresszentrum Mittenza kann gleichzeitig mit der Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden.

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, den Betrag von CHF 120'000.- für die Evaluation der Baurechtsnehmerschaft und die Vorbereitung des Baurechtsvertrags zu genehmigen.

Traktandum 4

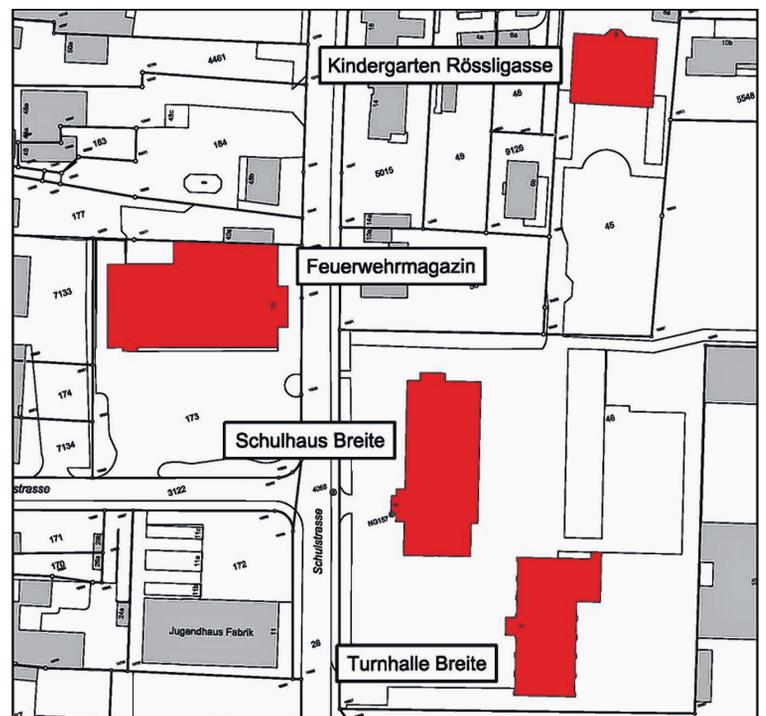
Primarschulstandort Breite, Planungskredit Umbau

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung beschloss am 21. Juni 2011 im Rahmen des Verkaufs der Schulanlage Hinterzweien an den Kanton Basel-Landschaft die künftige Verteilung der Primarschulklassen auf die vier Standorte Breite, Donnerbaum, Gründen und Margelacker und wies am 18. Oktober 2012 im Rahmen der vorgelegten Schulraumplanung auf der Basis von Schulweglängenberechnungen den einzelnen Schulstandorten die Anzahl der künftigen Klassenzüge bzw. Schulklassen zu. Dem Schulstandort Breite wurden ein Klassenzug und zwei Zusatzklassen zugewiesen. Die Umbau- und Sanierungsarbeiten des Schulhauses Breite sind gemäss aktuellem Finanzplan auf das Schuljahr 2018/2019 terminiert. In dieser Zeit werden die Schülerinnen und Schüler des Schulhauses Breite auf das dann zumal fertiggestellte Schulhaus Gründen und das Schulhaus Margelacker verteilt werden.

Bereits mit dem Auszug der Primarschule aus dem Schulhaus Hinterzweien im Sommer 2014 und auch ein Jahr später mit dem Auszug eines Teils der Primarschule aus dem inzwischen abgebrochenen Primarschulhaus Gründen zeigte sich, dass in den Reihen der Elternschaft der dringende Wunsch nach einer Stärkung des Primarschulstandortes Breite besteht. Der Departementsvorsteher Hochbau und Planung hat diese Anregungen aufgenommen und der Gemeinderat hat sich in der Folge noch einmal mit der Frage der möglichen Klassenzüge bzw. Schulklassen am Standort Breite auseinandergesetzt.

Anlässlich der Budgetgemeindeversammlung vom 9. Dezember 2014 wurde der damals eingestellte Investitionsbetrag für die



Sanierungsplanung des Hotel- und Kongresszentrums Mittenza nicht genehmigt. Der Souverän wünschte unter anderem, die Raumbelugung durch die Vereine im Mittenza in die Überlegungen zum Umbau des Primarschulhauses Breite mit einzubeziehen.

Die anschliessenden Abklärungen ergaben, dass die Säle Wartenberg, Hard und Geispel im Hotel- und Kongresszentrum Mittenza für die Proben des Musikvereins, des Frauen- und des Männerchors und des Schachclubs von grosser Bedeutung sind und dass hierfür ein Ersatz geschaffen werden müsste, falls diese Säle nach Ablauf des aktuellen Mietvertrags nicht mehr wie bisher verfügbar wären.

Vor diesem Hintergrund erarbeitete das Departement Hochbau und Planung zusammen mit dem Architekturbüro Nord GmbH, Basel, eine Entscheidungsgrundlage für zwei Klassenzüge mit Aula, wobei auch die Potenziale der Gebäude Schulstrasse 15 (Feuerwehrmagazin) sowie mögliche Erweiterungsbauten auf dem Schulareal Breite geprüft wurden. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit einer Erweiterung des Kindergartens Rössligasse evaluiert, um das dortige enge Raumangebot auf die heutigen Nutzungsbedürfnisse auszuweiten. Um der aktuell kritischen Finanzlage der Gemeinde MuttENZ Rechnung zu tragen, standen die Zweckmässigkeit für die Primarstufe und eine möglichst weitgehende Beschränkung auf vorhandene Bauten im Vordergrund. Die so erarbeitete Entscheidungsgrundlage wurde im Gemeinderat eingehend beraten und das

Ergebnis dem Kindergarten- und Primarschulrat, dem Musikschulrat sowie den beiden Schulleitungen am 23. November 2015 vorgestellt.

Der Kindergarten- und Primarschulrat begrüsst das Führen von zwei Klassenzügen am Primarschulstandort Breite und stimmt der Auslagerung der Schulleitung vom jetzigen Standort im Feuerwehrmagazin an einen neuen geeigneten Standort zu.

Auch der Musikschulrat und die ebenfalls im Feuerwehrmagazin untergebrachte Musikschulleitung stimmen einem Umzug in andere, möglichst musikschnelle Räumlichkeiten zu.

Raumprogramm für zwei Klassenzüge

Aufgrund der Anforderungen an Schulräume gemäss HarmoS-Konkordat, welche bereits bei der Planung des neuen Primarschulhauses Gründen umgesetzt wurden, hat der Gemeinderat die vorhandenen Räume und Infrastrukturen am Standort Breite überprüfen lassen. Demnach ist es möglich, im bestehenden Schulhaus Breite mit entsprechenden baulichen Optimierungen 12 Klassenzimmer mit dazu angeordneten Gruppenräumen, 2 Räume für textiles und 2 Räume für nichttextiles Gestalten, die Schülerbibliothek, 2 Logopädierräume und den Bereich für die Lehrpersonen sowie die Räume für die Hauswartung und Nebenräume unterzubringen und gleichzeitig den Schwingkeller weiterhin für die Vereinsnutzung zu belassen. Das Obergeschoss des Feuerwehrmagazins an der Schulstrasse 15 kann für den mu-



sikalischen Grundkursunterricht, Halbklassenzimmer und eine Aula genutzt werden.

Die bestehende Primarschulturnhalle ist wegen ihrer Grösse und Ausstattung für einen zeitgemässen Turnunterricht nur bedingt geeignet. Aufgrund des bereits hohen Investitionsvolumens und der aktuell kritischen Finanzlage der Gemeinde MuttENZ soll jedoch vorerst auf einen Neubau verzichtet und die bestehende Halle mit möglichst geringfügigem Aufwand saniert und im Bereich des Geräteraums erweitert werden.

Mit dem genannten Raumprogramm ist die schulische Nutzung für zwei Klassenzüge (ohne zusätzliche Kleinklassen) möglich. Eine zusätzliche Unterbringung von zwei Kindergartenklassen auf dem Primarschulareal kommt bei dieser Lösung nicht in Frage, weil hier keine baulichen Erweiterungen geplant werden. Hingegen soll die Verbesserung der räumlichen Situation des Kindergartens Rössligasse am bestehenden Standort gleichzeitig mit der Primarschulplanung angestrebt werden, sodass der Kindergarten weiterhin mit zwei Klassen am bestehenden Standort betrieben werden kann.

Für die ausserschulische Nutzung steht die bestehende Turnhalle mit einer minimalen räumlichen Erweiterung im Bereich des Geräte-

raums, jedoch in einer verbesserten Qualität, zur Verfügung. Die Aula im Obergeschoss des Feuerwehrmagazins kann neben der schulischen Nutzung auch die Bedürfnisse der aktuell im Wartenbergsaal des Mittenza eingemieteten Vereine (Jugendmusik, Musikverein, Männer- und Frauenchor) abdecken. Für die wöchentlichen Treffen des Schachclubs kann ein anderer Raum innerhalb der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. Mit diesem Lösungsansatz ist vorgesehen, allenfalls im Mittenza wegfallende Probemöglichkeiten neu in gemeindeeigenen Räumen anzubieten und damit die für den Betreiber des Hotel- und Kongresszentrums wesentliche kommerzielle Nutzung nicht mehr einzuschränken. Auch die bisher anfallenden Raumbelegungs- und Bereitstellungskosten von CHF 260'000.– würden sich wesentlich reduzieren.

Für den Kindergarten Rössligasse ist eine Erweiterung des nutzbaren Innenraums im Bereich der bestehenden offenen Nebenbauten vorgesehen.

Budget/Kosten

Das dargelegte Vorgehen verzichtet auf investitionsintensive Neubauten. Das Schulhaus Breite soll für eine langfristige Weiternutzung komplett saniert werden. Die Turnhalle Breite wird für die bestehende

Nutzung optimiert, ohne grosse Investitionen zu tätigen. Damit ist gewährleistet, dass zukünftige Grundsatzentscheide (z.B. Neubau einer Turnhalle) nicht zu einer Veranlassung hoher Investitionsbeträge führen. Die gleichen Überlegungen gelten für die Massnahmen im Obergeschoss des Feuerwehrmagazins.

Im Investitionsbudget des Jahres 2015 war ein Betrag von CHF 300'000.– für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs, insbesondere zur Klärung der Frage eines neuen Turnhallengebäudes und einer Aula, eingestellt. Anstelle des Architekturwettbewerbs wurde infolge des Gemeindeversammlungsbeschlusses wie erwähnt eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche den bewilligten Budgetbetrag nur mit ca. CHF 50'000.– belasten wird. Der Investitionskredit wird damit ca. CHF 250'000.– unter dem budgetierten Betrag abgeschlossen und mit der Rechnung 2015 im Juni 2016 der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Sollte die Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderates folgen und beschliessen, dass der Standort Breite ohne Erstellung von Neu- und Erweiterungsbauten für zwei Klassenzüge ausgebaut werden soll, dann erübrigt sich ein

Architekturwettbewerb. Stattdessen kann ein kostengünstigeres Vergabeverfahren zur Beauftragung eines Planungsbüros für die Umbauarbeiten führen. Es wird deswegen vorgeschlagen, anstelle des im Investitionsbudget 2015 bewilligten Betrags zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs einen Betrag von CHF 150'000.– für die Evaluation eines Planungsbüros und Erstellung eines Vorprojekts mit Kostenschätzung $\pm 20\%$ im laufenden Jahr 2016 zu bewilligen. Ziel dieser Vorprojektierung ist die Vorlage des Planungs- und Baukredits an einer Gemeindeversammlung im Jahr 2017.

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die vom Gemeinderat vorgeschlagene Strategie zur Führung von zwei Klassenzügen am Standort des Primarschulhauses Breite zur Kenntnis zu nehmen und dem Kredit in der Höhe von CHF 150'000.– für die Evaluation des Planungsbüros und die Ausarbeitung eines entsprechenden Vorprojekts zuzustimmen.

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident: Peter Vogt

Der Verwalter: Aldo Grünblatt

Stellungnahme der Gemeindekommission zu den Geschäften der Gemeindeversammlung vom 17. März 2016 und weitere Informationen der Gemeindekommission

Die Gemeindekommission hat am 26. Januar und am 2. Februar 2016 die Geschäfte der kommenden Gemeindeversammlung beraten, nimmt dazu Stellung und stellt wie folgt Antrag:

Traktandum 2

Einführung einer Finanzkommission

Die Meinung des Gemeinderates betreffend die mögliche Auflösung des Budgetausschusses und auch die zwingende Kostenneutralität wird zwar nicht von allen Gemeindekommissionsmitgliedern geteilt, aber trotzdem soll der Antrag als erheblich erklärt werden, damit an einer künftigen Gemeindeversammlung über die konkrete Gemeinderatsvorlage befunden werden kann.

:|| Die Gemeindekommission beantragt der Gemeindeversammlung einstimmig, den eingereichten Antrag gemäss § 68 Gemeindegesetz betreffend die Einführung einer Finanzkommission als erheblich zu erklären.

Traktandum 3

Hotel- und Kongresszentrum Mittenza, Abgabe im Baurecht

Die Gemeindekommission hat sich mit der Zukunft des Mittenza ausführlich auseinandergesetzt und in den beiden Sitzungen den Gemeinderat sowie den anwesenden Gastrofachmann zu den möglichen Varianten befragt. Auch die Zukunft der bisherigen Vereinsnutzung interessierte die Anwesenden und gab zu Fragen Anlass. Die Gemeindekommission stellt sich hinter den Gemeinderat und erachtet die Abgabe im Baurecht als die sinnvollste Lösung.

:|| Mit 18 Stimmen und 1 Enthaltung beantragt die Gemeindekommission der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen und den Betrag von CHF 120'000.– für die Evaluation der Baurechtsnehmerschaft und die Vorbereitung des Baurechtsvertrags zu genehmigen.

Traktandum 4

Primarschulstandort Breite, Planungskredit Umbau

Der Gemeinderat konnte die Fragen

an den beiden Sitzungen abschliessend beantworten. Die Gemeindekommission befürwortet die Führung von zwei Klassenzügen an diesem Standort. Die Kosten dafür bewegen sich in einem tragbaren Bereich.

:|| Die Gemeindekommission beantragt der Gemeindeversammlung einstimmig, die gemeinderätliche Strategie zur Führung von zwei Klassenzügen am Standort des Primarschulhauses Breite zu stützen und dem Kredit von CHF 150'000.– für die Ausarbeitung eines entsprechenden Vorprojekts zuzustimmen.

Wärmeverbund Schulstrasse

Der Gemeinderat legte der Gemeindekommission eine weitere Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 17. März vor. Die Gemeindekommission hat sich ausführlich mit diesem Geschäft befasst und den gemeinderätlichen Antrag auf Erarbeitung eines Vorprojekts für einen Wärmeverbund «Schulstrasse» mit Holzschnittel/Erdgas und den dafür einzusetzenden Betrag von CHF 80'000.– mit 11 gegen 5 Stimmen bei 3 Enthaltungen abgelehnt. Zwi-

schzeitig hat der Gemeinderat das Geschäft von der Traktandenliste der Gemeindeversammlung zur Überarbeitung zurückgezogen.

Bundesregistrierungszentrum, Information der Gemeindekommission durch den Gemeinderat

Die Gemeindekommission hat sich an der letzten Sitzung ausführlich über den Stand der Arbeiten und Tätigkeiten für das neue Bundesregistrierungszentrum orientieren lassen. Mit grossem Interesse wurden die Ausführungen des Gemeinderates entgegengenommen. Konnten doch die den Gemeindekommissionsmitgliedern gemeldeten Bedenken der Bevölkerung an den Gemeinderat zur weiteren Bearbeitung weitergegeben werden. Der Rektor der Gewerblich-industriellen Berufsfachschule MuttENZ informierte die Gemeindekommission aus der Sicht der kantonalen Schulen um das Bundesregistrierungszentrum über den aktuellen Stand der Gespräche mit dem kantonalen Asyloordinator.

Gemeindekommission MuttENZ