

# Gemeindeversammlung

Beilage zum Muttener Amtsanzeiger Nr. 21/2018

## Einladung zur Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat hat auf

**Dienstag, 19. Juni 2018, und  
Dienstag, 26. Juni 2018,  
19.30 Uhr**

im MittENZA zwei Gemeinde-  
versammlungen angesetzt zur  
Behandlung nachfolgender

### Traktanden

1. Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 20. März 2018
2. Gebietsentwicklung Hagnau-Schänzli
  - 2.1 Geschäftsverlauf Gebietsentwicklung Hagnau-Schänzli; Beschluss über das Abstimmungsverfahren
  - 2.2 Detailberatung der Gebietsentwicklung Hagnau-Schänzli, beinhaltend die Quartierplanvorschriften Hagnau Ost, Hagnau West und Schänzli; Schlussabstimmung über die Gesamtheit der drei Quartierplanvorschriften  
*Geschäftsvertretung:*  
GR Thomi Jourdan
3. Jahresbericht 2017 der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission  
*Geschäftsvertretung:*  
Präsident RGPK
4. Spitex MuttENZ, Aufhebung Leistungsvereinbarung Pflegewohnungen (Nr. 14.110)  
*Geschäftsvertretung:*  
VP Kathrin Schweizer
5. Vorlage der Rechnung 2017  
*Geschäftsvertretung:*  
GR Alain Bai
6. Aufhebung des von der Gemeindeversammlung am 7. April 1981 beschlossenen Berechnungsmodus zur Berechnung von Baurechtszinsen und dem Verkaufspreis von Baurechtspartellen  
*Geschäftsvertretung:*  
GR Alain Bai
7. Ausführungskredit zur Ergänzung des GEP-Vorhabens Dorfbachableitung Hüslimatt im Hinblick auf den Hochwasserschutz  
*Geschäftsvertretung:*  
GR Joachim Hausammann
8. Anfrage P. Hartmann und 2 Mitunterzeichnende gemäss § 69 Gemeindegesetz in

Sachen Durchführung einer umfassenden und ausgewogenen Prüfung zur Einführung einer Kunststoffsammlung in MuttENZ

*Geschäftsvertretung:*

GR Roger Boerlin

9. Anfrage P. Issler gemäss § 69 Gemeindegesetz in Sachen Entschärfung der Rennbahnkreuzung

*Geschäftsvertretung:*

GR Roger Boerlin

10. Mitteilungen des Gemeinderates
11. Verschiedenes

Alle Traktanden, welche am Dienstag, 19. Juni 2018, bis 22.30 Uhr noch nicht begonnen werden konnten, werden auf den Dienstag, 26. Juni 2018, verschoben.

Zu den einzelnen Geschäften können wir Folgendes ausführen:

### Traktandum 2

#### Gebietsentwicklung Hagnau-Schänzli

#### Ausgangslage und Geschäftsverlauf

Die Gemeinde MuttENZ verfolgt für das Gebiet Hagnau-Schänzli seit vielen Jahren eine langfristige Gesamtstrategie und hat diese durch eine weitsichtige Planungsarbeit sowohl aus landschaftlicher als auch städtebaulicher Sicht gesichert. Zum einen mündete dies im Erlass einer Quartierplanpflicht für die Areale Hagnau, mit welchem der Souverän zum Ausdruck brachte, dass am Eingangstor zu MuttENZ eine städtebaulich hochwertige Entwicklung erwartet wird. Zum anderen erliess die Gemeindeversammlung 2008 die Zonenplanung Landschaft, in welcher die Grünzone Schänzli als zentrales Entwicklungselement definiert wurde. Sowohl die Quartierplanpflicht für die Areale Hagnau als auch jene für das Schänzli wurden von den jeweiligen Grundeigentümern bestritten. In beiden Fällen gaben die Gerichte jedoch der Gemeinde MuttENZ Recht und bestätigten die Planungsvorgaben mit Verweis auf die landschaftlich bedeutsame und städtebaulich zentrale Ausgangslage in diesem Gebiet.

Immer wieder wurde der Gemeinderat auf das Entwicklungspotenzial auf dem Areal Hagnau

angesprochen. Neben Wohnkonzepten wurden dabei insbesondere Ideen für Einkaufszentren, Baumärkte oder grossflächige Gewerbeflächen vorgebracht. Für den Gemeinderat war zu jedem Zeitpunkt wichtig, dass neben einer städtebaulich hochwertigen Bebauung das Areal auch nutzungsmässig, verkehrstechnisch und in Bezug auf Städtebau und Nachhaltigkeit hochwertig und vielfältig bebaut wird. Gleichzeitig soll der nachbarschaftliche Kontext berücksichtigt werden. Entsprechend hat der Gemeinderat insbesondere der Idee einer primär monofunktionalen Nutzung frühzeitig eine Absage erteilt.

Bereits 2001 erarbeitete die Pro Natura eine Vorstudie zur Birsrevitalisierung im Bereich Schänzli. 2008 erstellten die Gemeinde MuttENZ und Pro Natura ein Vorprojekt und ein Raumkonzept für dieses Gebiet, das auch in die Zonenplanung Landschaft als zentrales Element aufgenommen und vom Souverän als raumplanerische Zielsetzung beschlossen wurde. Ein zentrales Argument war damals wie heute, neben der dichten Bebauung auf dem Hagnau-Areal, das Areal Schänzli von einer Bebauung freizuhalten. Es soll mit direkten Zugängen zur Birs als Grünraum der Bevölkerung zur Verfügung stehen und gleichzeitig eine ökologische Aufwertung erfahren. Der Gemeinderat hat nachfolgend entsprechend darauf hingearbeitet, dass die Planungen Schänzli und Hagnau zeitlich gemeinsam und inhaltlich aufeinander abgestimmt entstehen.

In einem dreijährigen Planungsprozess hat der Gemeinderat gemeinsam mit allen Grundeigentümern des Areals Hagnau-Schänzli eine Gesamtplanung für den Siedlungs- und den Landschaftsteil dieses Gebiets durchgeführt. Mit den vorliegenden Quartierplanungen entscheiden die Stimmberechtigten nun integral über die Grundlagen für deren gemeinsame Umsetzung.

#### Regionaler Kontext und übergeordnete Planungen

Das Gebiet Hagnau-Schänzli bildet eine stadträumliche und landschaftliche Schnittstelle im Bereich der Kantons- und Gemeindegrenzen, dem Landschaftsraum des

Birstals und den übergeordneten Verkehrsachsen. Es umfasst einen vielbedeutenden Raum zwischen der Stadt Basel und der Gemeinde MuttENZ und zeichnet sich durch einige wesentliche Standortfaktoren aus:

- Die verkehrstechnische Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Individualverkehr ist sehr gut. Das Gebiet wurde im kantonalen Richtplan als Standort für verkehrsentensive Einrichtungen festgesetzt.
- Der Kanton Basel-Landschaft weist das Hagnau-Areal in seinem Hochhauskonzept von 2014 als Eignungsraum für Hochhäuser aus.
- In interkommunalen Projekten wie z.B. dem «Birsspark Landschaft» der Birsstadtgemeinden kommt dem Schänzli-Areal als Leuchtturmprojekt eine für den Birsraum zwischen Birsfelden und Angenstein wesentliche Bedeutung zu.

#### Vorgaben aus den kommunalen Zonenvorschriften

Das Hagnau-Areal wird durch die gleichnamige Strasse in einen östlichen (Hagnau Ost) und einen westlichen Teil (Hagnau West) gegliedert. Es wird zurzeit mehrheitlich durch Gewerbebetriebe genutzt. Die Gemeindeversammlung vom 22. November 2005 hat im Rahmen der Revision Zonenplanung Siedlung über die Areale, welche beide in der Zone G26 liegen, je eine Quartierplanpflicht erlassen. Dies mit der Absicht, dass auch an diesem Eingang zu MuttENZ, wie in der Kilchmatt, Richtung Pratteln, oder im Unterwart, Richtung Münchenstein, eine ortsplanerisch markante und gleichzeitig dicht genutzte Entwicklung erfolgen soll. Diesen Erlass und die dahinterstehende Planungsabsicht hat das Bundesgericht im Jahr 2010 bestätigt.

Das südlich der St. Jakob-Strasse angrenzende Schänzli-Areal wird u.a. durch den Reitsport genutzt. Über dieses Areal hat die Gemeindeversammlung am 15. Oktober 2009 im Rahmen der Revision Zonenplanung Landschaft eine Quartierplanpflicht erlassen. Damit wird gewährleistet, dass das Schänzli frei von Bebauung bleibt



und als Grünraum der Bevölkerung zur Verfügung steht. Diesen Erlass und die dahinterstehende Planungsabsicht hat das Kantonsgericht im Jahr 2013 bestätigt. Die aktuelle Nutzung geschieht aus Sicht der Eigentümerschaft auf Zusehen hin – im Wissen, dass die Gemeinde MuttENZ für das Areal eine Grünzone erlassen hat und damit das Gebiet in seiner Nutzung eine Veränderung erfahren kann.

Summarisch bleibt festzustellen, dass der MuttENZer Souverän für das gesamte Gebiet Hagnau-Schänzli die Grundeigentümer dazu verpflichtet hat, die Entwicklung mit der Gemeinde im Rahmen von Quartierplänen festzuschreiben.

### Organisation und Verfahren (kooperativ/partizipativ)

Auf Anfrage der Grundeigentümer hat der Gemeinderat im 2015 die Gebietsentwicklung Hagnau-Schänzli mit den drei Quartierplanverfahren «Hagnau Ost», «Hagnau West» und «Schänzli» gestartet. Ziel war es, unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen sowie in Abstimmung von Siedlung, Landschaft und Verkehr eine nachhaltige Entwicklung dieses insgesamt über 10 ha grossen Gebiets zu gewährleisten.

Zur Begleitung dieser Gebietsentwicklung hat der Gemeinderat eine umfassende Projektorganisation mit einer Steuerungsgruppe und insgesamt fünf Arbeitsgruppen (QP-Vorschriften Hagnau Ost, QP-Vorschriften Hagnau West, QP-Vorschriften Schänzli, QP-Verträge, Grundwasser) bereitgestellt. Die Steuerungsgruppe mit je einem Grundeigentümerversorger aus den Arealen Hagnau Ost und Hagnau West wurde durch den Gemeindepräsidenten Peter Vogt und Gemeinderat Thomi Jourdan geleitet. In allen Arbeitsgruppen haben weitere Vertreter/innen des Gemeinderats sowie der Verwaltung, der Bau- und Planungskommission und der Grundeigentümer Einsitz genommen. Unterstützt wurden die Arbeitsgruppen durch Fachplaner aus den Bereichen Raumplanung, Städtebau/Architektur, Landschafts-, Verkehrs- und Energieplanung, Geologie, Hydrologie, Gewässerbau etc.

In insgesamt mehr als 50 Arbeitsgruppensitzungen sowie unzähligen weiteren Besprechungen wurden im kooperativen Verfahren für alle drei Areale zuerst entsprechende Richtprojekte und darauf basierend die nun vorliegenden Quartierplanvorschriften, jeweils bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement, ausge-

arbeitet. Die kantonale Arealbaukommission und die Denkmal- und Heimatschutzkommission wurden in mehreren Besprechungen zur Beurteilung von ortsplanerischen und städtebaulichen Aspekten beigezogen. Beide Kommissionen haben sich intensiv mit der Entwicklung auseinandergesetzt und diese nach Berücksichtigung ihrer Empfehlungen für gut befunden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat die MuttENZerinnen und MuttENZer mehrfach ausführlich über die Gesamtentwicklung informiert und die Bevölkerung konnte sich in den Planungsprozess einbringen:

- Im Juni 2016 fand eine erste umfangreiche Informationsveranstaltung mit Begehung statt.
- Im Herbst 2016 folgten drei thematisch gegliederte Beteiligungsveranstaltungen, deren Ergebnisse in die weitere Planung eingeflossen sind.
- Im Frühling 2017 wurde der interessierten Bevölkerung das Resultat der Überarbeitung vorgestellt.
- Im Herbst 2017 folgte auf Basis der Quartierplanvorschriften Hagnau Ost, Hagnau West und Schänzli die Mitwirkung der Öffentlichkeit gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz und die Anhörung der Parteien gemäss Verwaltungs- und Organisationsreglement der Gemeinde MuttENZ. Gleichzeitig erfolgte die Vorprüfung aller Quartierplanvorschriften durch die Fachstellen des Kantons.
- Nach erfolgter Überarbeitung der Quartierplanvorschriften in den Arbeitsgruppen hat die Bau- und Planungskommission diese geprüft und am 9. April 2018 zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.
- In seiner Sitzung vom 25. April 2018 hat der Gemeinderat beschlossen, die Gebietsentwicklung Hagnau-Schänzli, beinhaltend die Quartierplanvorschriften Hagnau Ost, Hagnau West und Schänzli, der Gemeindeversammlung zur Beratung und Beschlussfassung zu überweisen.

### Verkehr und Umweltverträglichkeitsprüfung

Die heutige Verkehrssituation im Gebiet Hagnau-Schänzli ist geprägt von den Strassenverkehrsanlagen, welche Bestandteil des Nationalstrassennetzes und im Eigentum des Bundesamts für Strassen (Astra) sind. Zum einen ist das Gebiet bezüglich motorisiertem Individualverkehr und öffentlichem Verkehr hervorragend erschlossen, zum anderen sind die Qualität und

das Angebot an Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr heute nicht attraktiv. Im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung Hagnau-Schänzli war deshalb, neben den Fragestellungen zu den Auswirkungen der neuen Nutzung auf das Strassenverkehrsnetz, die Verbesserung der Verbindungen für Velo und Fussgänger ein zentrales Anliegen.

Daraus ergeben sich im Wesentlichen die nachfolgend beschriebenen Massnahmen, welche in den drei Quartierplänen und den entsprechenden Quartierplanverträgen enthalten sind:

- Das Brückenbauwerk über die H18 wird neu eine zusätzliche und direkte Verbindung für Fussgänger aus dem Areal Hagnau Ost in das Quartier Schweizerau ermöglichen.
- Die Unterführung unter der St. Jakob-Strasse wird aufgewertet und ausgeweitet und mit einem zusätzlichen Zugang aus dem Areal Hagnau Ost ergänzt. Damit wird eine bessere Fussgängerverbindung zum Schänzli-Areal geschaffen.
- Das Brückenbauwerk über die Birs wird neu eine zusätzliche und direkte Verbindung für Fussgänger aus dem Areal Hagnau West in das Quartier St. Jakob ermöglichen.
- Der Birsuferweg im Areal Hagnau West wird aufgewertet und bietet damit eine bessere Verbindung zum Schänzli-Areal im Süden und an die bestehende Weginfrastruktur entlang der Birs in Richtung Birsfelden.

Das Entwicklungsgebiet liegt aber auch im weiteren Einzugsbereich des ÖV-Knotens St. Jakob, wo die Tramlinie 14 sowie die Buslinien 36, 37 und 47 im 7½- bzw. 15-Minuten-Takt verkehren. Zur Verbesserung der ÖV-Erschliessung ist auf der Hagnaustrasse eine neue Haltestelle für die Buslinie 47 vorgesehen. Somit wird eine direkte Anbindung in Richtung MuttENZ Bahnhof und in Richtung Bruderholz-Bottmingen geschaffen. Eine Verdichtung des Fahrtaktes auf 7½ Minuten würde zusätzlich zur Verbesserung der ÖV-Erschliessung des Gebiets beitragen.

Mit den Quartierplanvorschriften wird ausserdem festgelegt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jeweils ein Mobilitätskonzept zu erstellen ist. Damit sollen die Fahrten des Individualverkehrs reduziert und eine Umlagerung auf den öffentlichen sowie den Langsamverkehr erreicht werden. Gestützt auf das Mobilitätskonzept, kann die Bauherrschaft nach Anhörung des Gemeinderats

eine Abweichung der gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl Pflichtparkplätze bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Weil die voraussichtliche Anzahl der Pflichtparkplätze im Quartierplanareal Hagnau Ost über 500 liegt, musste eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Grundeigentümer und Gemeinderat haben gemeinsam entschieden, die Umweltverträglichkeitsprüfung über das gesamte Areal (Ost und West) durchzuführen. Gemäss dem entsprechenden Umweltverträglichkeitsbericht muss die maximale Anzahl der Pflichtparkplätze in den Quartierplanvorschriften festgelegt werden. Gleichzeitig mit dieser Begrenzung wurde die minimale Anzahl an zu erstellenden Veloabstellplätzen festgelegt.

### Einmalige und wiederkehrende Erträge/Kosten

Gemäss Vorgabe des Gemeinderats muss die Gebietsentwicklung Hagnau-Schänzli nachhaltig sein. Dies beinhaltet nicht nur die Bereiche der Ökologie und Gesellschaft, sondern auch die finanziellen Aspekte. Der Gemeinderat hat deshalb in Ergänzung zu den Studien der Grundeigentümer sämtliche einmaligen und wiederkehrenden Erträge und Kosten der Gemeinde gegenübergestellt. Das Ergebnis zeigt, dass die Gebietsentwicklung Hagnau-Schänzli sowohl aus Sicht der Investitionen rentiert als auch für die Gemeinde keine zusätzliche Belastung darstellt, sondern einen positiven Beitrag zu leisten vermag. Gleichzeitig profitieren die als Spezialfinanzierung geführten Werke (Wasser, Abwasser und Multimedianetz) finanziell klar von der Entwicklung.

Im Rahmen der Quartierplanverträge hat der Gemeinderat mit den Grundeigentümern der Hagnau-Areale vereinbart, dass diese aufgrund des ihnen durch die Planung entstehenden Mehrwerts eine Abgabe zugunsten der Öffentlichkeit leisten. Diese Planungsmehrwertabgabe ist zweckgebunden und wird vollumfänglich für die Realisierung des Freiraums im Schänzli-Areal sowie für die vorgängig beschriebenen Verbindungsbauwerke (Brückenbauwerk über die H18 und Unterführung St. Jakob-Strasse sowie Brückenbauwerk über die Birs und Birsuferweg) eingesetzt. Bei der Planung und Realisierung des Freiraums im Schänzli-Areal wird eine mögliche Etappierung vorgesehen. Damit kann auf eine gestaffelte Fälligkeit der Planungsmehrwertabgabe reagiert werden. Gemeinsam mit den Bundes-

beitragen an Infrastrukturbauten und Revitalisierungsmassnahmen lassen sich die einmaligen Kosten der Gemeinde für die Entwicklung der Grünzone Schänzli vollständig finanzieren.

Auch die wiederkehrenden Kosten für Unterhalt und Erneuerung der Infrastruktur sowie diejenigen, die in den Bereichen Bildung, Soziales, Sicherheit etc. entstehen, können durch die wiederkehrenden Steuererträge aus den Hagnau-Arealen gedeckt werden resp. es ist mit einem Überschuss zu rechnen.

#### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Vorgehen zuzustimmen, zuerst die QP-Vorschriften (Plan und Reglement) Hagnau Ost, Hagnau West und Schänzli je detailliert zu beraten und danach in einer Schlussabstimmung über deren gesamten Erlass abzustimmen.

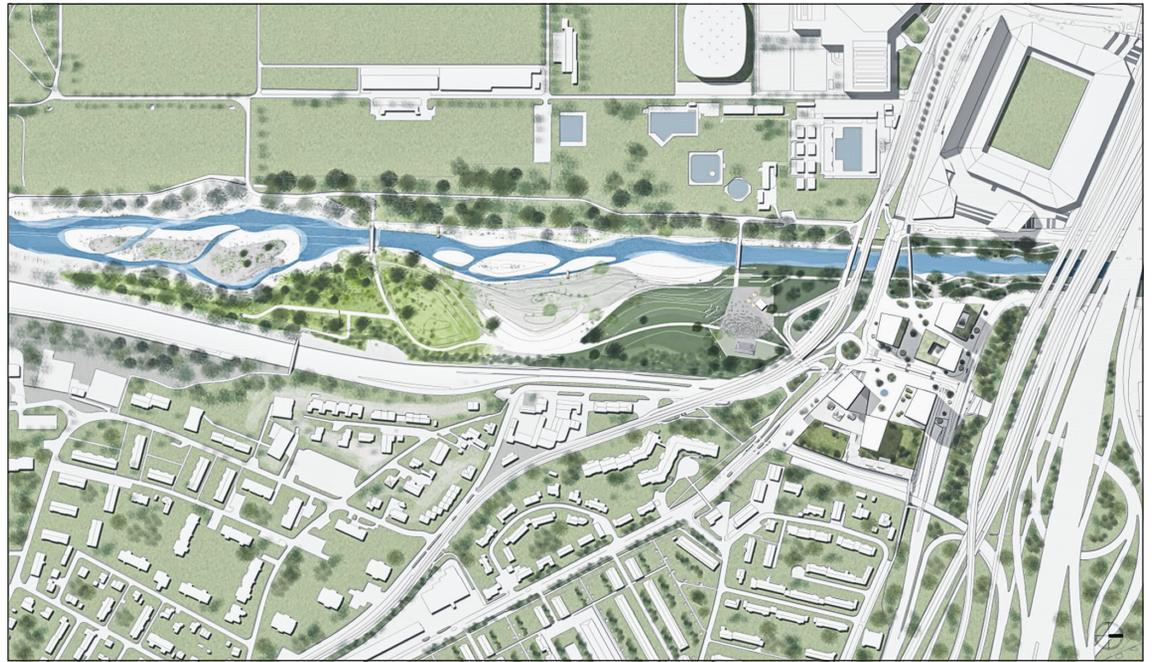
#### Quartierplanvorschriften Hagnau Ost und Hagnau West, Planungsabsicht und wesentliche Inhalte

Die einzelnen Regelungen in den Quartierplanvorschriften Hagnau Ost und Hagnau West sind einander sehr ähnlich oder gar identisch. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, werden in den nachfolgenden Themenbereichen jeweils beide Quartierplanungen gemeinsam erläutert.

#### Zweck und Ziele der Quartierplanung

Das Quartierplan-Areal Hagnau Ost umfasst die Parzellen Nr. 989 und Nr. 1928 (EWG Muttenz) mit einer Landfläche von insgesamt 18'137 m<sup>2</sup>. Das Quartierplan-Areal Hagnau West umfasst die Parzellen Nr. 1501, 1502, 5045 (EWG Muttenz) und 5556 mit einer Landfläche von insgesamt 10'152 m<sup>2</sup>.

Zweck und Ziele beider Quartierplanungen sind die Umsetzung der bestehenden Quartierplanpflicht mit einer städtebaulichen sowie architektonisch hochwertigen und verdichteten Bebauungsregelung mit Zentrumsfunktion sowie die Sicherstellung von Bebauung, Nutzung, Erschliessung und Parkierung aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Ausserdem soll mit den Quartierplanungen die Gestaltung und Nutzung der öffentlich zugänglichen Aussenräume sowie die Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Umfeld des Areals planerisch gewährleistet werden. Bei der Quartierplanung Hagnau West sollen zusätzlich auch noch



Gebietsentwicklung als Ganzes

die Aufwertung des Uferbereichs und planerische Sicherstellung eines Zugangsbereichs zur Birs erreicht werden.

#### Städtebauliche Beschreibung

Die besondere Lage und der städtebauliche Kontext zeichnen die Areale als geeignete Standorte für Hochhäuser mit einer hohen Nutzungsdichte aus. In ihrer Massstäblichkeit orientieren sich die möglichen Bauvolumen auch an den Bauten im Gebiet St. Jakob. Wie bei den anderen Ortseingängen zu Muttenz soll das Ensemble von drei Hochhäusern auf dem Areal Hagnau Ost gemeinsam mit den drei Hochhäusern auf dem Areal Hagnau West den Ortseingang von Muttenz akzentuieren. Gleichzeitig wurde bei der Festsetzung der Baubereiche darauf geachtet, dass möglichst grosse Distanzen zu der angrenzenden Siedlungsstruktur im Gebiet Donnerbaum eingehalten werden können. Damit wird u. a. gewährleistet, dass die Hochbauten kaum zur Verschattung im umliegenden Siedlungsgebiet führen.

Die Baubereiche sind in der Höhe gestaffelt. Der mit 90.5 m höchste Baubereich befindet sich auf dem Areal Hagnau Ost in nördlicher Lage an der Hagnau- und Birsfelderstrasse. Die anderen beiden Baubereiche im Areal Hagnau Ost weisen Höhen von 58 m und 46 m auf. Die annähernd quadratischen Grundformen der Baubereiche bewirken eine gleichwertige Orientierung der möglichen Bauten zum Gesamtkontext. Sie lassen schlanke, gerade Gebäudevolumen zu, welche durch ihre Positionierung, Anordnung und Ausrichtung wei-

terhin Durchblicke gewährleisten. Die Baubereiche für Gebäudesockel umfassen den Hagnauplatz dreiseitig. Gegen Westen öffnet sich der Hagnauplatz und dient damit gleichzeitig als Hauptzugangsort für die zukünftigen Bauten und die publikumsnahen Nutzungen sowie als verbindendes Element zum Areal Hagnau West.

Von den Baubereichen auf dem Areal Hagnau West ist der nordwestliche an der Birs mit einer Höhe von 73 m der höchste. Der südlich an der St. Jakob-Strasse situierte Baubereich weist eine Höhe von 58 m und der nördliche eine Höhe von 39 m auf. Die Sockel auf dem Areal Hagnau West sind unterschiedlich hoch und orientiert. Sie zonieren den Vorplatzbereich und bilden Wege, Passagen und Plätze. Der Birsplatz liegt im Südwesten des Areals und öffnet sich zur Birs hin.

#### Art und Mass der Nutzung

Als Nutzungsart wurde, aufgrund von geplanten Nutzungsüberlegungen und teilweise bereits konkreten Nutzerinteressen sowie der Standortgunst und dem städtebaulichen Gesamtkonzept, eine Zentrumsnutzung festgelegt. Dabei sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe zulässig. Bestimmte Nutzungsarten sollen bewusst ausgeschlossen werden, da sie an diesem Standort nicht erwünscht sind. So sind namentlich Logistikbetriebe und Tankstellen auf beiden Arealen gänzlich ausgeschlossen. Verkaufsflächen des täglichen oder periodischen Bedarfs sind im Areal Hagnau Ost nur bis zu einer Nettoladenfläche von insgesamt 1'500 m<sup>2</sup> und im Areal Hagnau

West nur bis zu einer Nettoladenfläche von insgesamt 500 m<sup>2</sup> zugelassen.

Die Gebäudesockel im Bereich des Hagnau- und Birsplatzes sind publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten. In der Aufzählung der publikumsorientierten Nutzungen wird für das Areal Hagnau Ost zusätzlich die Kinonutzung aufgeführt. In den Obergeschossen der Hauptbauten sind sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen möglich. Der Anteil der Wohnnutzung ist in beiden Arealen Bezug auf 70 % der zulässigen Bruttogeschossfläche begrenzt. Das geplante Nutzungskonzept führt – im Gegensatz zu monofunktionalen Nutzungskonzepten – zu einer zeitlichen Verteilung und damit Entlastung der Verkehrsströme.

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) errechnet. In den Quartierplanvorschriften wird zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden. Angerechnet werden grundsätzlich nur die oberirdischen Geschossflächen. Für das Areal Hagnau Ost wird eine maximal mögliche Bruttogeschossfläche für Hauptbauten von 57'000 m<sup>2</sup> festgelegt. Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche für Nebenbauten liegt bei 250 m<sup>2</sup>. Für das Areal Hagnau West wird eine maximal mögliche Bruttogeschossfläche für Hauptbauten von 36'000 m<sup>2</sup> festgelegt. Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche für Nebenbauten liegt hier bei 200 m<sup>2</sup>. Die Fläche für Nebenbauten wurde bewusst klein gehalten, damit der Aussenraum nicht zu



stark «verstellt» und für die Nutzerinnen und Nutzer eine möglichst grosse Bewegungsfreiheit verbleibt.

#### Erschliessung und Parkierung

Sämtliche angrenzenden Strassen sind im Eigentum des Astra. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt mit Zustimmung des Astra über die Hagnaustrasse. Die genaue Lage der Arealzufahrten ist im Quartierplan festgelegt. Ausgehend von diesen Anschlüssen ist der befahrbare Aussenbereich für das Quartierplanareal definiert, welcher zu den Ein- bzw. Ausfahrten der Parkierungsanlagen sowie zum rückseitigen Umschlagbereich der Anlieferung führt. Der Vorplatzbereich mit dem Hagnau- und Birsplatz wird demnach mit wenigen Ausnahmen (Feuerwehr, Sanität, Unterhalt, Entsorgung etc.) verkehrsfrei sein.

In den Quartierplanreglementen wird definiert, dass die Autoparkierung für alle Stamm- und Besucherparkplätze vollständig in den Einstellhallen vorgenommen werden muss. Auf Grundlage der kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und in Abstimmung mit dem Umweltverträglichkeitsbericht sowie dem Verkehrsgutachten wird die maximal mögliche Anzahl Autoparkplätze im Areal Hagnau Ost mit 773 und im Areal Hagnau West mit 454 festgelegt. Bei der Berechnung der maximal möglichen Anzahl Autoparkplätze wurden die Reduktionsfaktoren R1 (0.7) und R2 (0.6) berücksichtigt.

Auf den gleichen Grundlagen gesetzlicher Bestimmungen, Berichte und Gutachten wird die minimale Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze festgelegt. Demgemäss sind bei Vollausbau im Areal Hagnau Ost mindestens 1204 und im Areal Hagnau West mindestens 748 Veloabstellplätze zu erstellen. Die Veloabstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind mehrheitlich oberirdisch zu platzieren.

#### Gestaltung von Bauten und Umgebung

Die architektonische Gestaltung der Bauten wird in den Quartierplanvorschriften nicht im Detail geregelt. Es wird jedoch der Grundsatz definiert, wonach die Bebauung so auszubilden ist, dass ein Ensemble entsteht. Mit dem Zusatz, dass die Lesbarkeit des Einzelvolumens beizubehalten ist, wird einer banalen Einheitsgestaltung entgegen gewirkt. Um eine hochwertige Gestaltung der Bauten zu gewährleisten, wurde festgelegt, dass dazu jeweils ein Varianzverfahren oder ein kooperatives Verfahren unter Ein-

bezug der Gemeinde durchgeführt werden muss. Damit allfällig notwendige technische Einrichtungen auf den Dachflächen nicht negativ in Erscheinung treten, wurde zudem festgelegt, dass diese in das Gebäudevolumen zu integrieren sind.

Im Anhang zum Reglement ist der Freiraumplan enthalten. Er zeigt den Charakter der verschiedenen Freiraumtypologien auf und gilt als richtungweisende Grundlage für die Ausbildung der Umgebungsgestaltung, in Ergänzung zu nachfolgend zusammengefassten reglementarischen Bestimmungen:

- Der in den Quartierplänen bezeichnete Vorplatz umfasst den verkehrsfreien Aussenraum im Umfeld der Baubereiche und hat verschiedene Aussenraumfunktionen (Gebäudevorplatz zur Adressbildung, Gebäudeerschliessung, Arealdurchwegung, Aufenthaltsbereich).
- Der Hagnau- und Birsplatz heben sich von den anderen Vorplatzbereichen ab. Sie sind als wahrnehmbare Platzanlagen auszubilden und mit Elementen für den Aufenthalt auszustatten. Grundsätzlich haben sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.
- Die Terrassen über auf den Gebäudesockeln bilden ein weiteres zentrales Element des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der Aussenraumgestaltung mit verschiedenen Funktionen. Über die Terrassen kann die Höhendifferenz ausgehend von der Hagnaustrasse hin zum höher gelegenen Wohnquartier Schweizerau überwunden werden. Diese Höhenüberwindung über die Terrassen muss fussgänger- und behindertenfreundlich ausgebildet werden.
- Im Reglement wird festgehalten, dass die Terrassen Bestandteil der öffentlichen Wegführung vom Hagnauplatz zum höher gelegenen Wohnquartier Schweizerau sind und die Durchwegung entsprechend ausgestaltet werden muss.

Insgesamt ermöglicht das vorliegende Konzept auf dem Hagnau-Areal die Schaffung von 18'000 m<sup>2</sup> öffentlich zugänglichen Freiräumen, wovon ein grosser Teil auch als begrünte Fläche auszugestalten ist.

#### Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Gesellschaft)

Bisher bekannte Regelungen zur Energieeffizienz beinhalten meistens die Anwendung eines Minergie-Standards. Für eine Überbauung der geplanten Art vermögen derartige Regelungen jedoch nicht

zu überzeugen. Anstelle von reinen Betrachtungen der Energieeffizienz steht hier vielmehr ein umfassenderer Nachhaltigkeitsgedanke im Vordergrund. Deshalb soll in der vorliegenden Planung der national neu eingeführte Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zur Anwendung kommen. Mit diesem Standard werden Kriterien aus den drei Nachhaltigkeitsbereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft beurteilt. Dabei gilt für die Quartierplanungen Hagnau Ost und Hagnau West der Standard «Gold» als massgebende Anforderungsstufe.

Die Gemeinde MuttENZ verfügt seit 2008 über einen Energiesachplan. Das Hagnau-Areal befindet sich im Prioritätsgebiet «Grundwasser oder Abwasserwärme». In beiden Quartierplanreglementen wurde definiert, dass der kommunale Energiesachplan zu berücksichtigen ist.

#### Schwerpunkte der Mitwirkung und Anhörung

Die Mitwirkung gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz und die Anhörung gemäss Verwaltungs- und Organisationsreglement der Gemeinde MuttENZ zu den Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» und «Hagnau West» wurde gleichzeitig mit der Quartierplanung «Schänzli» durchgeführt. Gegenstand des Mitwirkungs- und Anhörungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» und «Hagnau West» waren folgende Dokumente:

- beide Quartierpläne (jeweils Situation und Schnitte, 1:1000)
- beide Quartierplanreglemente
- Planungsbericht zu den Quartierplanungen (orientierend)
- Umweltverträglichkeitsbericht zu den Quartierplanungen

Die genannten Dokumente lagen während 30 Tagen vom 9. Oktober 2017 bis zum 10. November 2017 in der Bauverwaltung MuttENZ zur Einsichtnahme auf. Zudem standen die Unterlagen unter [www.muttENZ.ch](http://www.muttENZ.ch) in digitaler Form zur Verfügung.

Insgesamt gingen bei der Gemeinde elf Stellungnahmen mit Bezug zu den Quartierplanungen Hagnau Ost bzw. Hagnau West ein:

- Das Baukonzept und damit die Entwicklung und Konzentration von Nutzungen im Hagnau-Areal wurden grundsätzlich positiv bewertet.

- Die Schwerpunkte der Eingaben zum Thema Verkehr lagen bei der Konzipierung des Knotens St. Jakob-Strasse/Hagnaustrasse, bei der Erschliessungsqualität und der Sicherheit des Velo-

und Fussgängerverkehrs sowie bei der Forderung nach einem Mobilitätskonzept und der Beschränkung von Autoabstellplätzen.

- Bezüglich der Umgebungsgestaltung und dem Umgang mit den ökologisch wertvollen Lebensräumen wurden Eingaben zur Bepflanzung sowie zu Art und Umfang von Ersatzmassnahmen gemacht.
- Von Seiten der Ortsparteien wurde ausserdem darauf hingewiesen, dass Kostenfolgen sowie anderweitige, aus dem Projekt hervorgehende Risiken für die Gemeinde MuttENZ zu vermeiden sind.

Wie aus dem vorliegenden Mitwirkungsbericht zu den Quartierplanungen hervorgeht, wurden einige Mitwirkungsbeiträge teilweise oder vollständig aufgenommen und haben zu einer Verbesserung der Planung geführt.

#### Schwerpunkte der kantonalen Vorprüfung

Aufgrund der Tragweite und der planerischen Relevanz wurde vereinbart, den Entwurf der beiden Quartierplanungen Hagnau Ost und Hagnau West neben den zuständigen basellandschaftlichen Fachstellen auch den zuständigen Fachstellen des Kantons Basel-Stadt zu unterbreiten.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten sämtliche Fachstellen der Bau- und Umweltschutzdirektion sowie die zuständigen Kommissionen (Denkmal- und Heimatschutzkommission, Arealbaukommission, Natur- und Landschaftsschutzkommission) zu den Dokumenten Empfehlungen und Vorgaben verfassen. Da sich die umliegenden Strassen im Eigentum des Bundes befinden, hat auch das Astra zu den Themen Verkehr und Arealerschliessung Stellung genommen.

Die Schwerpunkte der Stellungnahmen lagen bei dem städtebaulichen Konzept und der Gebäudegestaltung, dem Fließgewässer, den Naturgefahren, der Energie, der Störfallvorsorge, bei Verkehr und Erschliessung, der Parkierung und beim Lärmschutz. Die Empfehlungen und Vorgaben konnten weitgehend in die Quartierplanvorschriften aufgenommen werden.

#### Einarbeitung in die Quartierplanvorschriften

In der Arbeitsgruppe QP Areal Hagnau Ost und West sind die Mitwirkungs- und Anhörungsbeiträge sowie die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung eingehend diskutiert und die Quartierplanvor-



schriften daraufhin, wo möglich und sinnvoll, angepasst worden. Die Bau- und Planungskommission hat in ihrer Sitzung vom 9. April 2018 die aufgrund der Arbeitsgruppenbeschlüsse geänderten Quartierplanvorschriften Hagnau Ost und Hagnau West nochmals diskutiert und teilweise weitere Änderungen vorgenommen. In seiner Sitzung vom 25. April 2018 hat der Gemeinderat schliesslich die Quartierplanvorschriften Hagnau Ost und Hagnau West zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet.

#### Quartierplanvorschriften Schänzli, Planungsabsicht und wesentliche Inhalte

##### Zweck und Ziele der Quartierplanung

Das Quartierplan-Areal Schänzli umfasst die Parzellen Nr. 1003, 1005 (EWG Muttenz), 1006, 1007 und 1008 (EWG Birsfelden) mit einer Landfläche von insgesamt rund 74'000 m<sup>2</sup>.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind – direkt abgeleitet aus der 2009 von der Bevölkerung beschlossenen Zonenplanung Landschaft – die Umsetzung der bestehenden Quartierplanpflicht mit einer landschaftlich hochwertigen Nutzungs- und Gestaltungsregelung. Ausserdem sollen Freizeit- und Erholungsnutzungen in Abstimmung mit dem Lebensraum für eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt und eine ökologische Vernetzung planerisch gewährleistet sowie der Birs mehr Raum zugeteilt werden.

Mit den Quartierplanvorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der genannten Zielsetzungen planungsrechtlich definiert.

##### Landschaftliche Beschreibung

Das Schänzli-Areal soll zu einem attraktiven Natur- und Freiraum umgestaltet werden. Für die Bevölkerung wird ein vielseitiger Naherholungsraum mit direktem Zugang zur Birs geschaffen. Mit der Realisierung des Quartierplans wird das Areal besser an das Siedlungsgebiet angebunden und bietet neue Freiräume im zunehmend dicht bebauten Siedlungsgebiet der Agglomeration Basel. Der Flusslandschaft soll grosszügig Raum geboten werden, in dessen Rahmen die Birs ihren Lauf kontrolliert verändern kann. Der Zugang zum Ufer wird durch angepasstes Terrain gewährleistet. Das Areal wird umgestaltet und die ursprüngliche Geländeform

berücksichtigt. Somit ergeben sich Aussichtspunkte und ein natürlicher Schallschutz gegen den Lärm der angrenzenden Autobahn. Mit diesen Elementen kann sich eine ökologisch vielfältige Vegetation entwickeln, deren Art und Intensität sich innerhalb des Areals verändert. Das Grundkonzept der Arealaufteilung sieht vor, dass die Nutzungsintensität durch die Menschen Richtung Süden abnimmt, womit sich ein fließender Übergang zum Naturschutzgebiet Vogelhölzli hin abzeichnet. Die gebaute Infrastruktur beschränkt sich auf die nördlichen Bereiche des Areals, wo ein multifunktionaler Platz für kulturelle Veranstaltungen möglich sein soll.

Es soll auf dem Schänzli-Areal Raum für ein ausgeglichenes Miteinander der Nutzerinnen und Nutzer geschaffen und gleichzeitig ein Beitrag zur Biodiversität geleistet werden.

##### Art und Mass der Nutzung

Der Quartierplan unterteilt das Quartierplanareal in sechs Nutzungsbereiche, und das Quartierplanreglement definiert die Art und das Mass der Nutzungen pro Bereich. Die Art der Nutzungen und die Gestaltung haben zum Ziel, den Naturwert von Norden nach Süden zu erhöhen. In den Nutzungsbereichen 3 und 4 sind intensivere Erholungsnutzungen mit temporären Veranstaltungen inkl. dem Aufbau der dazu nötigen Infrastruktur zulässig. In den übrigen Nutzungsbereichen ist diese Art von Nutzung untersagt. Sanfte Erholungsnutzungen sind im ganzen Areal möglich. Die Grösse der Nutzungsbereiche ist mit minimalen und maximalen Flächen vorgegeben.

Das Quartierplanreglement unterscheidet zwischen temporären Freizeit- und Sportveranstaltungen und Kleinanlässen. Temporäre Freizeit- und Sportveranstaltungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie über mehrere Tage dauern und den Aufbau von Infrastruktur erfordern. Kleinanlässe sind Tagesaktionen und benötigen keine bis wenig Infrastruktur. Das Reglement umfasst Maximalbestimmungen.

##### Mobilität und Erschliessung

Das Quartierplanareal Schänzli ist mit den bestehenden Verbindungen des öffentlichen Verkehrs gut erschlossen. Innerhalb des Quartierplanperimeters ist in Zukunft kein motorisierter Individualverkehr zulässig. Einzig Zu-/Wegfahrten insbesondere für die Pflege sowie den allgemeinen Landschafts- und

Gewässerunterhalt sind möglich. Die Verbindungen für den Fussgänger- und den Veloverkehr werden hingegen verbessert, das Areal für Fussgänger und für Velofahrer geöffnet.

##### Schwerpunkte der Mitwirkung, Anhörung und kantonalen Vorprüfung

Die Mitwirkung gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz und die Anhörung gemäss Verwaltungs- und Organisationsreglement der Gemeinde Muttenz zu den Quartierplanvorschriften Schänzli wurde gleichzeitig mit den Quartierplanungen Hagnau West und Hagnau Ost durchgeführt. Gegenstand des Mitwirkungs- und Anhörungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Schänzli waren folgende Dokumente:

- Quartierplan
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht zur Quartierplanung (orientierend)

Die genannten Dokumente lagen während 30 Tagen vom 9. Oktober 2017 bis zum 10. November 2017 in der Bauverwaltung Muttenz zur Einsichtnahme auf. Zudem standen die Unterlagen auf der Gemeinde-Homepage in digitaler Form zur Verfügung.

Gesamthaft gingen zehn Stellungnahmen ein:

- Alle Ortsparteien begrüßen die Planung, weisen jedoch darauf hin, dass durch die Umnutzung des Gebietes Schänzli für die Gemeinde keine massgebenden Kosten anfallen dürfen.
- Die verschiedenen Interessensorganisationen (Pro-Velo, VCS, WWF etc.) weisen in ihren Stellungnahmen auf Aspekte wie den Fuss- und Veloverkehr sowie Naturwerte und ökologische Vernetzung hin.

Die Schwerpunkte der Eingaben aus der kantonalen Vorprüfung betreffen insbesondere die Birsrevitalisierung sowie deren Planung und Finanzierung, die Ausscheidung des Gewässerraumes und den Waldrodungersatz.

##### Einarbeitung in die Quartierplanvorschriften

In der Arbeitsgruppe QP Schänzli sind die Mitwirkungs- und Anhörungsbeiträge sowie die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung eingehend diskutiert und die Quartierplanvorschriften daraufhin, wo möglich und sinnvoll, angepasst worden. Die Bau- und Planungskommission hat in ihrer Sitzung vom 9. April 2018 die aufgrund der Arbeitsgruppenbeschlüsse geänderten Quartierplanvorschriften

Schänzli nochmals diskutiert und teilweise weitere Änderungen vorgenommen. In seiner Sitzung vom 25. April 2018 hat der Gemeinderat schliesslich die Quartierplanvorschriften Schänzli zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet.

##### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Gebietsentwicklung Hagnau-Schänzli zuzustimmen und die Quartierplanvorschriften Hagnau Ost, Hagnau West und Schänzli, jeweils bestehend aus Reglement und Plan, gesamthaft zu erlassen.

Die Grundlagen zu den Quartierplanvorschriften Hagnau Ost, Hagnau West und Schänzli können ab sofort bis zur Gemeindeversammlung während der Schalteröffnungszeiten täglich von 9 bis 11 Uhr und von 14 bis 16 Uhr, Mittwoch bis 18.30 Uhr, in der Bauverwaltung eingesehen werden. Nach Erlass der Quartierplanvorschriften durch die Gemeindeversammlung werden diese gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

##### Traktandum 3

Jahresbericht 2017 der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

→ im Wortlaut auf Seiten 20–21

##### Traktandum 4

Spitex Muttenz, Aufhebung Leistungsvereinbarung Pflegewohnungen (Nr. 14.110)

Seit 2009 betrieb die Spitex Muttenz zwei Pflegewohnungen, einerseits die Pflegewohnung Birshöhe an der Birsfelderstrasse und andererseits die Pflegewohnung Seminarstrasse an der Seminarstrasse.

Aufgrund der sehr beengten Platzverhältnisse und der mangelnden Belegung wurde die Pflegewohnung Birshöhe auf den 31. Januar 2017 geschlossen. Die Pflegewohnung Seminarstrasse wurde auf den 30. November 2017 geschlossen, zu diesem Schliessungsentscheid trugen ebenfalls die unzulänglichen Platzverhältnisse bei.

Mit der Schliessung der beiden Pflegewohnungen wird die Leistungsvereinbarung betreffend Pflegewohnung (14.110) obsolet und muss folglich aufgehoben werden. Die Aufhebung der Leistungsvereinbarung liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

**Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, der Aufhebung der Leistungsvereinbarung betreffend Pflegewohnungen (14.110) zuzustimmen.

**Traktandum 5****Vorlage der Rechnung 2017**

Gemäss § 3 Abs. 2 des kommunalen Verwaltungs- und Organisationsreglements liegt die Jahresrechnung der Gemeinde MuttENZ während 14 Tagen vor der Gemeindeversammlung öffentlich auf oder kann bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden. Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die sich über die Ergebnisse im Detail informieren wollen, wird der Bezug der Jahresrechnung empfohlen.

In der gedruckten Rechnung sind nebst allen Zahlen auch die Erläuterungen zur Rechnung mit dem Bericht des Gemeinderats sowie der Bericht der Rechnungsprüfungskommission zu finden. Die vorliegende Gegenüberstellung der Ergebnisse von Rechnung und Budget zeigt, dass die Rechnung mit einem Ertragsüberschuss abschliesst.

**Anträge**

Gestützt auf die detaillierten Auswertungen und Anhänge, den Bericht des Gemeinderates sowie die Erläuterungen zur Jahresrechnung 2017 beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung:

1. Der Ertragsüberschuss von CHF 4'766'779.82 wird dem Eigenkapital gutgeschrieben.
2. Die Jahresrechnung 2017 der Gemeinde MuttENZ wird genehmigt.

**Traktandum 6**

**Aufhebung des von der Gemeindeversammlung am 7. April 1981 beschlossenen Berechnungsmodus zur Berechnung von Baurechtszinsen und dem Verkaufspreis von Baurechtsparzellen**

**Entstehung des Baurechts in MuttENZ**

Im Jahr 1954 gab die Gemeinde MuttENZ zum ersten Mal Land im Baurecht ab, anstatt dieses zu verkaufen. Bei diesen Verträgen legte man den Baurechtszins auf der Grundlage des Landwerts und des Hypothekarzinsatzes fest. Der für die ersten zwanzig Jahre so festgelegte Baurechtszins entsprach einer angemessenen Verzinsung der Kosten für den Landerwerb durch die Gemeinde MuttENZ.

Sowohl die Gemeinde als Baurechtsgeberin als auch die Baurechtsnehmer waren mit diesem Modell zufrieden, weshalb die Gemeinde in der Folge vermehrt die Abgabe im Baurecht einem Landverkauf vorzog.

Da die Landpreise ständig anstiegen, beschloss der Gemeinderat, der Berechnung des Baurechtszinses nur noch zwei Drittel des Landwerts zugrunde zu legen. So diente das Baurecht als eine wirkungsvolle Starthilfe für ein Eigenheim. Im Gegenzug vereinbarten die Parteien in den Baurechtsverträgen, dass die Anpassung des Baurechtszinses bereits nach zehn anstatt erst nach zwanzig Jahren erfolge und für dessen Berechnung der dannzumalige Verkehrswert des Landes und der Hypothekarzins der Basellandschaftlichen Kantonalbank massgebend seien.

**Schwierigkeiten bei der Anpassung von Baurechtszinsen**

Nach Ablauf der ersten Periode kam es bei der Anpassung der Baurechtszinsen zu erheblichen Schwierigkeiten. Durch den sprunghaften Anstieg der Bodenpreise ergaben sich für die Baurechtsnehmer Zinsen, die teilweise ein Mehrfaches des bisherigen Baurechtszinses betrug. Es folgten lange Verhandlungen zwischen der Gemeinde als Baurechtsgeberin und den einzelnen Baurechtsnehmern, welche teilweise gar in einem Schiedsgerichtsverfahren endeten. Dies führte zur Unzufriedenheit auf beiden Seiten.

Um diese Probleme anzugehen, wurde 1975 eine Kommission für Baurechtsfragen eingesetzt. Gestützt auf deren Schlussbericht gelangte der Gemeinderat zur Überzeugung, gewisse Baurechtsparzellen den Baurechtsnehmern zum Kauf anzubieten. Es galt nun, für dieses Vorgehen einen den Interessen beider Parteien angemessenen Kaufpreis festzulegen. Dazu entwickelte man den Berechnungs-

modus, der heute immer noch angewendet wird.

**Einführung eines Berechnungsmodus**

Ausgangslage der Berechnung bildete dabei der Landpreis bei der Begründung des Baurechts. Diesem wurde einerseits die durch die Gemeinde erbrachte Verzinsung des Kapitals zum Satz für erste Hypotheken bis zum Verkauf zugeschlagen, andererseits wurden davon die durch den Baurechtsnehmer im gleichen Zeitraum bezahlten Baurechtszinsen in Abzug gebracht. Aus dieser Rechnung resultierte der bisherige Netto-Kapitalaufwand der Gemeinde. Die Differenz zwischen dem Kapitalaufwand der Gemeinde und dem Wiederbeschaffungspreis für gleichwertiges Bauland zum Zeitpunkt des Verkaufs der Baurechtsparzelle ergab die effektive Baulandteuerung. Von dieser Baulandteuerung wurden zwei Drittel zum Kapitalaufwand der Gemeindegeschlagen, woraus schliesslich der Verkaufspreis resultierte.

Durch die konsequente Anwendung dieses Berechnungsmodus wurden bei der Festsetzung der Verkaufspreise bei allen Baurechten einheitliche Kriterien angewendet.

Der Gemeinderat war überzeugt, damit eine für beide Parteien gerechte Lösung gefunden zu haben, und zwar sowohl beim Verkauf von Baurechtsparzellen als auch bei der Anpassung von Baurechtszinsen. Auf Antrag des Gemeinderates beschloss die Gemeindeversammlung folglich am 7. April 1981, dass dieser Berechnungsmodus künftig beim Verkauf von Baurechtsparzellen und bei der Anpassung von Baurechtszinsen anzuwenden sei.

**Erfahrungen mit dem Berechnungsmodus**

Entgegen allen Erwartungen machen die letzten 37 Jahre deutlich,

dass die mit dem Berechnungsmodus errechneten Resultate besonders bei der Anpassung von Baurechtszinsen meist für eine der beiden Parteien unbefriedigend waren. Führte die Berechnung des anzupassenden Baurechtszinses zu einer Senkung des Baurechtszinses, so war dies für die Gemeinde als Baurechtsgeberin angesichts der steigenden Landpreise und der hohen Nachfrage nach Bauland in MuttENZ nicht zufriedenstellend. Führte die Berechnung zu einer extremen Erhöhung des Baurechtszinses, waren die Baurechtsnehmer unzufrieden. Es folgten erneut langwierige Verhandlungen, die teilweise wiederum zu kostenintensiven Schiedsgerichtsverfahren führten.

Die ergangenen Schiedsgerichtsurteile zeigen denn auch unmissverständlich auf, dass der von der Gemeindeversammlung beschlossene Berechnungsmodus für die Anpassung von Baurechtszinsen untauglich ist. Die so gemachten Berechnungen ergäben ein unhaltbares, nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechendes Resultat. Folglich konnte die Gemeinde die Zinsanpassungen nicht im gewünschten Mass vornehmen und musste als unterliegende Partei darüber hinaus noch die hohen Verfahrens- und Anwaltskosten tragen. Das Schiedsgericht erklärte zudem, ein von der Gemeindeversammlung generell für alle Baurechtsverhältnisse auferlegter Berechnungsmodus könne nicht rechtsverbindlich sein, da es sich bei Baurechtsverträgen um rein privatrechtliche Vertragsverhältnisse handle.

Auch die grossen Veränderungen auf dem Liegenschafts- und Finanzmarkt demonstrieren, dass die Festlegung eines bestimmten Vorgehens bei der Berechnung von Baurechtszinsen auf lange Zeit nicht sinnvoll ist. So sind in all den Jahren die Landpreise zwar weiter gestiegen, die Hypothekarzinsen

**Zur Veranschaulichung des Berechnungsmodus folgendes Beispiel:**

Landpreis bei der Begründung des Baurechts	1'100.00	CHF/m <sup>2</sup>
zuzüglich durch die Gemeinde erbrachte Verzinsung des Kapitals	346.25	CHF/m <sup>2</sup>
abzüglich durch den Baurechtsnehmer bezahlte Baurechtszinsen	-248.25	CHF/m <sup>2</sup>
a) = bisheriger Netto-Kapitalaufwand der Gemeinde (a)	1'198.00	CHF/m <sup>2</sup>
Wiederbeschaffungspreis für gleichwertiges Bauland	1'500.00	CHF/m <sup>2</sup>
abzüglich bisheriger Netto-Kapitalaufwand der Gemeinde	-1'198.00	CHF/m <sup>2</sup>
Differenz (= Baulandteuerung)	302.00	CHF/m <sup>2</sup>
b) <sup>2</sup> / <sub>3</sub> der Baulandteuerung	201.33	CHF/m <sup>2</sup>
bisheriger Netto-Kapitalaufwand der Gemeinde (a)	1'198.00	CHF/m <sup>2</sup>
zuzüglich <sup>2</sup> / <sub>3</sub> der Baulandteuerung	201.33	CHF/m <sup>2</sup>
<b>Verkaufspreis (a + b)</b>	<b>1'399.33</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>



jedoch sind seit den frühen 90er-Jahren stetig gesunken und haben inzwischen ein Rekordtief erreicht.

Der Berechnungsmodus von 1981 sieht vor, dass bei der Berechnung des Baurechtszinses der variable Hypothekenzinssatz der Basellandschaftlichen Kantonalbank für erste Hypotheken angewendet wird. Dieser liegt seit August 2011 bei 2,625 % und damit deutlich über den aktuell geltenden Zinssätzen für Festhypotheken. Deshalb hat der variable Zinssatz in der Praxis seine Bedeutung verloren. Für die Berechnung der Baurechtszinsen müsste er aber nach wie vor angewendet werden, was nicht mehr zeitgemäss ist.

#### Fazit

Zusammenfassend kann man festhalten, dass der Berechnungsmodus aus dem Jahr 1981 die angestrebte Gerechtigkeit nicht erfüllt. Er ist für die Berechnung von Baurechtszinsen untauglich und nicht mehr zeitgemäss. Zudem ist ein von der Gemeindeversammlung für alle Baurechte auferlegter Berechnungsmodus nicht rechtsverbindlich, weil Baurechte dem Privatrecht unterstehen. Aus diesen Gründen sollte der Beschluss von 1981 aufgehoben werden.

Der Gemeinderat ist für die Errichtung und Aufhebung von Baurechten weiterhin an seine Finanzkompetenz gemäss § 10 lit. c der Gemeindeordnung (Nr. 10.000) gebunden. Nach Aufhebung des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. April 1981 kann der Gemeinderat jedoch für die Anpassung von Baurechtszinsen für jeden Fall eine individuelle und zeitgemässe Berechnung vornehmen, welche sowohl den Interessen der Baurechtsnehmer als auch denjenigen der Gemeinde angemessen Rechnung trägt.

#### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, den Beschluss vom 7. April 1981 über den Berechnungsmodus für die Anpassung von Baurechtszinsen und den Verkauf von Baurechtspartellen aufzuheben.

#### Traktandum 7

**Ausführungskredit zur Ergänzung des GEP-Vorhabens Dorfbachableitung Hüslimatt im Hinblick auf den Hochwasserschutz**

#### Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat am 14. Oktober 2010 einen Ausführungskredit von CHF 4.7 Mio. zur Erstellung einer neuen Ablei-

tung für den Dorfbach genehmigt. Das Vorhaben war Bestandteil des Generellen Entwässerungsplans (GEP), gemäss welchem es vorgesehen ist, eine effektivere Trennung zwischen unverschmutztem Bachwasser und zu reinigendem Siedlungsabwasser herbeizuführen und damit zirka 1000 Liter pro Sekunde mehr Bachwasser direkt in die Vorflut (Birs oder Rhein) abzuleiten. Mit der Realisierung der neuen Bachwasserableitung in den drei Teilabschnitten Burggasse/Breitstrasse, Rothausstrasse und Hüslimattstrasse sollte dieses Ziel erreicht werden.

In den Jahren 2011 und 2012 wurden die beiden ersten Teilabschnitte Burggasse/Breitstrasse und Rothausstrasse realisiert, währenddem die Ausführung des dritten Teilabschnittes in der Hüslimattstrasse noch aussteht. Gemäss der Vorlage zur Gemeindeversammlung vom 14. Oktober 2010 war es vorgesehen, die neue Bachwasserableitung in der Hüslimattstrasse direkt an das bestehende Einlauf- und Rechenbauwerk anzuschliessen. Eine solche Verbindung kann allerdings nur durch Privatareal geführt werden. Bereits zu frühem Zeitpunkt hat es sich jedoch herausgestellt, dass eine Einigung mit den betroffenen Grundeigentümern zur Unterstossung ihrer Privatgrundstücke nicht zu erzielen war. Die Neuanlage eines Einlauf- und Rechenbauwerks zirka 35 Meter oberhalb des bestehenden Einlauf- und Rechenbauwerks, mittels welcher eine Ableitung vollständig im Grundeigentum der Einwohnergemeinde möglich ist, konnte allerdings nicht mehr in eigener Hoheit geplant werden, da der neue Standort gemäss Zonenplan Landschaft in der Uferschutzzone des Dorfbaches liegt und überdies von Seiten des Kantons zusätzlich die sichere und schadlose Ableitung eines hundertjährigen Hochwassers verlangt wurde. Für den hundertjährigen Hochwasserabfluss war damals eine Menge von 6400 Litern pro Sekunde massgeblich. Damit war gegeben, dass die neue Bachwasserableitung von bisher rund 1000 Liter pro Sekunde auf über die dreifache Menge Bachwasser auszulegen war (rund 3500 Liter pro Sekunde). Mit der Projektgenehmigung für das Bauprojekt Bachumlegung Dorfbach Hüslimatt durch die kantonale Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) am 24. Mai 2016 konnte dieser Nachweis unter Mobilisierung aller Reserven erbracht werden.

In selbiger Zeit wurde Muttenz von zwei Hochwasserereignissen getroffen, welche beide hohe Sach-

schäden im Siedlungsgebiet und auch in den Fluren verursachten. In einer nachträglich im Auftrag der kantonalen Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) durchgeführten Rekonstruktion dieser Ereignisse wurde erkannt, dass die Abflussspitze am 14. Mai 2016 zwischen 9000 und 11'000 Litern Bachwasser pro Sekunde betragen hatte, währenddem diese am 25. Juni 2016 mit rund 12'000 Litern Bachwasser pro Sekunde sogar noch höher lag. Unter Berücksichtigung der damaligen Erkenntnisse wurden die beiden Hochwasserereignisse als *seltene bis sehr seltene* Hochwasserereignisse (300-jährliche Hochwasserereignisse und darüber) eingestuft.

#### Ergänzung des GEP-Vorhabens neue Dorfbachableitung Hüslimatt im Hinblick auf den Hochwasserschutz

Im Auftrag der Gemeinde erfolgte nach den Hochwasserereignissen eine Überprüfung der ursprünglichen und vom Regierungsrat bereits genehmigten GEP-Planung. Diese wurde im Anschluss mit den neusten Erkenntnissen ergänzt. Die BUD hatte parallel dazu die hydrologischen Grundlagen überarbeitet, aufgrund welcher das Schutzziel eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses festgelegt wird. Die Planung von Hochwasserschutzmassnahmen erfolgt stets auf ein festzulegendes, massgebendes Schutzziel, auf welches Siedlungsgebiete zu schützen sind, wird generell ein 100-jährliches Hochwasserereignis verwendet. Mit den neuen Erkenntnissen wurde die entsprechende Wassermenge von der BUD von vormalig 6400 Litern auf 10'000 Liter Bachwasser pro Sekunde erhöht. Daher wurden das neue Einlauf- und Rechenbauwerk und die neue Ableitung des Dorfbachs in der Hüslimattstrasse auf diese Menge ausgelegt. Dabei soll weiterhin die Ableitkapazität der bestehenden alten Mischwasserkanalisation sowie des weiterführenden Netzes der Siedlungsentwässerung genutzt werden. Abflüsse unter Druck sollten im Siedlungsentwässerungsnetz möglichst vermieden werden. Um dies zu berücksichtigen, soll künftig nicht mehr als 2000 Liter Bachwasser pro Sekunde in die bestehende Mischwasserkanalisation und damit in das weiterführende Netz der Siedlungsentwässerung eingeleitet werden. Demnach ist die neue Bachwasserableitung in der Hüslimattstrasse nicht mehr, wie im ursprünglichen GEP-Projekt geplant, auf lediglich 3500 Liter

pro Sekunde, sondern neu auf einen Spitzenabfluss von rund 8000 Litern pro Sekunde auszulegen.

#### Möglichkeiten des Hochwasserschutzes für das Siedlungsgebiet von Muttenz

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat der Gemeinderat zusammen mit der BUD verschiedene Möglichkeiten des Hochwasserschutzes evaluiert. Allen diesen Möglichkeiten gemeinsam bleibt die Erkenntnis, dass die Realisierung des GEP-Vorhabens ein wichtiger Bestandteil bleibt. Es stellt sich also die Frage, ob die ursprüngliche GEP-Planung unverändert zu realisieren ist, oder mit einer durch Hochwasserschutzmassnahmen ergänzten Variante. Folgende Gründe sprechen für die ergänzte Realisierung:

1. Mit der Umsetzung des hochwasserschutzergänzten GEP-Vorhabens bleibt die Bandbreite der im Rahmen der Machbarkeitsstudie evaluierten Möglichkeiten für einen wirkungsvollen Hochwasserschutz ohne Einschränkungen erhalten. Das Vorhaben kann dennoch zeitnah und ohne ein weiteres kantonales Genehmigungsverfahren realisiert werden.
2. Die neu zu erstellende Bachwasserableitung in der Hüslimattstrasse wird aufgrund der grossen Tiefe der Leitungsführung im grabenlosen Pressrohrvortrieb-Verfahren erstellt. Eine nachträgliche Erhöhung der Ableitkapazität mittels Erstellung einer weiteren, zusätzlichen Leitung gestaltet sich aufgrund der engen Platzverhältnisse im Strassenquerschnitt technisch und finanziell äusserst aufwendig. Mit der Umsetzung des hochwasserschutzergänzten GEP-Vorhabens kann dieser Einschränkung wirksam begegnet werden.
3. Mit der Umsetzung des hochwasserschutzergänzten GEP-Vorhabens können Synergien in technischer wie auch finanzieller Hinsicht genutzt und ausgeschöpft werden.

#### Finanzierung der Hochwasserschutzmassnahmen zum GEP-Vorhaben

Es muss von zusätzlichen Kosten von CHF 450'000 im steuerfinanzierten Bereich für die Ergänzung des GEP-Vorhabens im Hinblick auf den Hochwasserschutz ausgegangen werden. Diese zusätzlichen Kosten fallen an bei der Erstellung des neuen Einlauf- und Rechenbauwerks und insbesondere bei der



Erstellung der neuen Bachwasserableitung in der Hüslimattstrasse.

#### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, für die Realisierung der Hochwasserschutzmassnahmen in Ergänzung zum GEP-Vorhaben einen Ausführungskredit von CHF 450'000 zu genehmigen.

#### Traktandum 8

**Anfrage Peter Hartmann und 2 Mitunterzeichnende gem. § 69 Gemeindegesetz (GemG) in Sachen «Durchführung einer umfassenden und ausgewogenen Prüfung zur Einführung einer Kunststoffsammlung in Muttenz»**

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. März 2018 wurde von Peter Hartmann und 2 Mitunterzeichnenden folgender Antrag gemäss § 68 GemG eingereicht:

«Wir fordern den Gemeinderat dazu auf, eine umfassende und

ausgewogene Prüfung für die Einführung einer separaten Kunststoffsammlung in Muttenz durchzuführen.»

Eine anschliessende Abklärung des Gemeinderates beim Kanton hat ergeben, dass eine «Prüfung» nicht einem Antrag nach § 68 GemG entspricht, sondern als Anfrage nach § 69 GemG behandelt werden muss.

Die Beantwortung erfolgt an der Versammlung durch GR Roger Boerlin.

#### Traktandum 9

**Anfrage Peter Issler gem. § 69 Gemeindegesetz (GemG) in Sachen Entschärfung der Rennbahnkreuzung**

Die Beantwortung erfolgt an der Versammlung durch GR Roger Boerlin.

*Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident: Peter Vogt  
Der Verwalter: Aldo Grünblatt*