

Gemeindeversammlung

Publikation im MuttENZer Amtsanzeiger Nr. 39 vom 26. September 2025

Einladung zur Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat hat auf **Dienstag, 14., und Donnerstag, 16. Oktober 2025, jeweils 19.30 Uhr** im MittENZA eine Gemeindeversammlung angesetzt zur Behandlung folgender

Traktanden für die Gemeindeversammlung vom Dienstag, 14. Oktober 2025:

- Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2025
- Teilrevision Steuerreglement (Nr. 19.100)
Geschäftsvertretung:
VP Alain Bai
- Alters- und Pflegeheime Zum Park (Parzelle Nr. 4366) und Käppeli (Parzelle Nr. 6003) – Festlegung der Baurechtszins für die Zinsperiode 2026 bis 2036
Geschäftsvertretung:
VP Alain Bai
- Sondervorlage 02 MittENZA für MuttENZ – Kulturhaus Umnutzung und Sanierung
Geschäftsvertretung:
GR Doris Rutishauser
- Gemeindeinitiative «Für eine faire Beteiligung aller Kantone an der Universität Basel (Uni-Finanzierungs-Initiative)» Umsetzung Antrag gem. § 68 GemG von Werner Zumbunn
Geschäftsvertretung:
GP Franziska Stadelmann
- Verschiedenes

Traktanden für die Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 16. Oktober 2025:

- Quartierplanvorschriften Apfhalter
Geschäftsvertretung:
GR Doris Rutishauser
- Waldbaulinienplan «Waldhaus»
Geschäftsvertretung:
GR Doris Rutishauser
- Genehmigung Statuten des zu bildenden Zweckverbands Regionaler Führungsstab RHEIN
Geschäftsvertretung:
GR Salome Lüdi

- Abschluss Antrag 6 Unterzeichnende gemäss § 68 Gemeindegesetz in Sachen Vertrag zwischen EWG MuttENZ und dem Kanton Basel-Landschaft «Regelung Haftung für Schäden aus dem Salzabbau»
Geschäftsvertretung:
GP Franziska Stadelmann
- Mitteilungen des Gemeinderates
- Verschiedenes

Einladung und Traktandenliste werden zusammen mit den nachstehenden Erläuterungen im MuttENZer Amtsanzeiger vom 26. September 2025 und auf der Website der Gemeinde publiziert.

Zu den einzelnen Geschäften können wir Folgendes ausführen:

Traktanden für die Gemeindeversammlung vom Dienstag, 14. Oktober 2025

Traktandum 2

Teilrevision Steuerreglement (Nr. 19.100)

→ Steuerreglement (19.100) Seite 11

Ausgangslage

Per 1. Januar 2020 trat bekanntlich die Steuervorlage 17 (SV17) in Kraft. Damit wurde das Unternehmenssteuerrecht reformiert und an die internationalen Entwicklungen angepasst. Die Umsetzung erfolgte im Baselbiet dabei schrittweise (2020 und 2023). Per 1. Januar 2023 fand der Wechsel vom Gewinn- und Kapitalsteuersatz zum Gewinn- und Kapitalsteuerfuss statt.

Mit Einführung der Gemeindesteuerfüsse für die juristischen Personen sind grundsätzlich auch die kommunalen Steuerreglemente anzupassen.

Infolge der Umsetzung der Steuervorlage 17 (SV17) wird es auf kommunaler Ebene keine Steuersätze, sondern nur noch Steuerfüsse geben.

Anpassungen im Steuerreglement

Bisheriges Reglement

§ 2 Steuerfuss, Steuersatz

¹Die Einwohnergemeindeversammlung setzt alljährlich bei der Beratung des Voranschlages auf Antrag des Gemeinderates folgende Ansätze fest:

- den Steuerfuss für die Einkommens- und Vermögenssteuer gemäss § 19 Absatz 2 StG,
- den Steuersatz für die Ertragssteuer gemäss § 58 Absatz 3 StG,
- den Steuersatz für die Kapitalsteuer gemäss § 62 Absatz 1 StG.

Neues Reglement

§ 2 Steuerfüsse, Steuersatz ¹⁾

¹Die Einwohnergemeindeversammlung setzt alljährlich bei der Beratung des Voranschlages auf Antrag des Gemeinderates folgende Ansätze fest:

- den Steuerfuss für die Einkommens- und Vermögenssteuer gemäss § 19 Absatz 2 StG,
- den **Steuerfuss** für die Ertragssteuer gemäss § 58 Absatz 2 StG, ¹⁾
- den **Steuerfuss** für die Kapitalsteuer gemäss § 62 Absatz 2 StG. ¹⁾

¹⁾ Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14. Oktober 2025, in Kraft ab 1. Januar 2026.

Genehmigt von der Finanz- und Kirchendirektion Basel-Landschaft am ... 2025 mit Verfügung Nr.

Vorgehen Gemeinderat

Der Gemeinderat hat dem Entwurf der Teilrevision des Steuerreglements an seiner Sitzung vom 21. Mai 2025 zugestimmt und die öffentliche Anhörung gemäss § 2a des kommunalen Verwaltungs- und Organisationsreglements angeordnet. Im Rahmen der Anhörung sind Stellungnahmen der SVP MuttENZ, der EVP MuttENZ, der Die Mitte MuttENZ und der Grünen MuttENZ eingegangen. Alle aufgezählten Parteien unterstützten die geplante Teilrevision ohne weitere Anmerkungen.

Gemäss Schreiben der Finanz- und Kirchendirektion vom 26. Mai 2025 wird die Genehmigung des Reglements in Aussicht gestellt.

In seiner Sitzung vom 25. Juni 2025 hat der Gemeinderat von den Stellungnahmen der Parteien wie auch der Vorprüfung Kenntnis genommen und das Reglement entsprechend angepasst.

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Teilrevision des Steuerreglements zu beschliessen.

Traktandum 3

Alters- und Pflegeheime Zum Park (Parzelle Nr. 4366) und Käppeli (Parzelle Nr. 6003) – Festlegung der Baurechtszins für die Zinsperiode 2026 bis 2036

Vorlage im Überblick

Die Einwohnergemeinde MuttENZ unterhält mit der Stiftung Alterswohnen MuttENZ (ehemals «Verein für Alterswohnen MuttENZ») je einen Baurechtsvertrag für die beiden Alters- und Pflegeheime (APH) «Zum Park» und «Käppeli». Beide Baurechtsverträge sehen vor, dass für die ersten 10 bzw. 20 Jahre seit Bestehen des Baurechts kein Baurechtszins geschuldet ist. Nach Ablauf dieser Frist hat die Gemeindeversammlung alle 10 Jahre zu bestimmen, ob künftig ein Baurechtszins zu bezahlen ist und wenn ja, in welcher Höhe. Bis anhin beschloss die Gemeindeversammlung stets, auf die Erhebung eines Baurechtszins zu verzichten. Als die Gemeindeversammlung im Jahr 2015 letztmals bei der BR-Parzelle 6003 (APH Käppeli) beschloss, für weitere 10 Jahre auf einen Baurechtszins zu verzichten, beauftragte sie den Gemeinderat damit, die Zinsperioden der beiden Baurechtsparzellen zu harmonisieren. Diesem Auftrag wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2021 entsprochen, in dem die Zinsperiode für die BR-Parzelle 4366



(APH Zum Park) einmalig auf vier Jahre reduziert und damit an diejenige des APH Käppeli angeglichen wurde. Somit läuft Ende 2025 für beide Parzellen die Zinsperiode ab. Auf den 1. Januar 2026 ist daher eine Anpassung beider Baurechtszinsse möglich und die Gemeindeversammlung hat vertragsgemäss darüber zu befinden.

Ausgangslage

APH Zum Park: Mit Baurechtsvertrag vom 18. bis 21. Oktober 1971 gab die Einwohnergemeinde MuttENZ dem gemeinnützigen Verein für Alterswohnen (heute: Stiftung Alterswohnen MuttENZ) zur Errichtung eines Alters- und Pflegeheims Bauland im Baurecht ab. Die Gemeindeversammlung beschloss als Finanzierungshilfe für die ersten 10 Jahre auf einen Baurechtszins zu verzichten, weil ein solches Heim sehr erwünscht war und einem echten Bedürfnis entsprach. Zudem sollten die Pflögetaxen für die Bewohnenden tragbar und mit den Taxen anderer Heime vergleichbar sein.

Gemäss Baurechtsvertrag war die Gemeindeversammlung gehalten, nach Ablauf dieser ersten 10-jährigen Periode zu bestimmen, ob künftig ein Baurechtszins zu bezahlen sei und wenn ja, in welcher Höhe.

Fünf Jahre nach Eröffnung des Alters- und Pflegeheims Zum Park stellte man fest, dass dieses bereits zu klein war, worauf die Gemeindeversammlung am 14. Dezember 1976 dem Antrag des Gemeinderates Folge leistete und für die Errichtung eines Erweiterungsbaus einen zusätzlichen Landabschnitt zur Verfügung stellte, für welchen vorläufig ebenfalls kein Baurechtszins erhoben wurde. Nach Ablauf der ersten 10 Jahre beschloss die Gemeindeversammlung am 23. März 1982, auch für die nächsten 10 Jahre auf die Erhebung eines Baurechtszinses zu verzichten. Der Beschluss wurde damit begründet, dass die früheren Argumente nach wie vor Gültigkeit hätten und die Gemeinde damit weiterhin einen Beitrag leiste, die Pensionskosten so tief wie möglich zu halten.

Mit Beschlüssen der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 1994, 11. Dezember 2001, 13. Dezember 2011 und 14. Dezember 2021 wurde der Verzicht auf die Erhebung eines Baurechtszinses jeweils verlängert, da die Ausgangslage sich nicht verändert habe, der Bedarf an Pflegebetten anhaltend gross sei und man die Pflegekosten tief halten wolle. An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2011 wurde gleichzeitig auch der fixe fi-

nanzielle Beitrag zum Ersatzneubau von CHF 16,1 Mio. bewilligt, der zusätzlich zum Verzicht auf den Baurechtszins das APH Zum Park finanziell unterstützen sollte.

An der letzten Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2021 wurde zudem die nächste Anpassungsperiode einmalig von 10 auf 4 Jahre verkürzt, um sie mit derjenigen vom APH Käppeli zu harmonisieren, so dass es nun per Ende 2025 für beide Baurechtszellen zu beschliessen gilt, ob ein BR-Zins geschuldet ist oder nicht.

APH Käppeli: Nachdem auch der Erweiterungsbau zum APH Zum Park nicht ausreichend Platz bot, ermächtigte die GV den Gemeinderat am 10. Dezember 1985, einen Baurechtsvertrag mit dem Verein für Alterswohnen (heute: «Stiftung Alterswohnen MuttENZ») zum Bau eines Alters- und Pflegeheims abzuschliessen, nachdem die GV eigens für die Realisierung dieses Vorhabens eine Umzonung der Parzelle 5330 von einer Wohn- und Geschäftszone (WG3 und W2a) in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA-Zone) beschlossen hatte. Als wesentliche Starthilfe und im Sinne früherer Gemeindeversammlungsbeschlüsse beim APH Zum Park sollte für die ersten 20 Jahre kein Baurechtszins erhoben werden.

2005 waren die ersten 20 Jahre abgelaufen, und der Souverän sollte zur Frage eines allfälligen BR-Zinses Stellung nehmen: Die GV entschied in Anlehnung an das Altersheim Zum Park, für weitere 10 Jahre keinen BR-Zins zu erheben, um auch hier die Pensionskosten möglichst tief zu halten. Bedingung war, dass weiterhin der gemeinnützige Verein das APH Käppeli betreibe und es nicht veräussere.

2015 lief eine weitere zehnjährige Periode ab, weshalb die GV erneut darüber zu befinden hatte, ob ein BR-Zins erhoben wird oder nicht. Der Gemeinderat äusserte im Jahr 2015, es sei ihm ein Anliegen, bei beiden APHs dieselben Bedingungen anzuwenden. Im Unterschied zum Alters- und Pflegeheim Zum Park, wo im Jahr 2011 entschieden wurde, man wolle einerseits die Pensionskosten tief halten und zum anderen mit dem Verzicht auf den BR-Zins den Ersatzbau des Heims finanziell unterstützen, stand beim Käppeli kein Neubau an; dennoch entschied man auch im Jahr 2015 mit Blick auf die ohnehin stark gestiegenen Kosten für die Bewohnerinnen und Bewohner wieder, auf die BR-Zinsen zu verzichten. Gleichzeitig wurde der GR damit beauftragt, mit dem Verein in Verhandlung zu treten, um einen sog.

partnerschaftlichen Baurechtsvertrag auszuhandeln.

Harmonisierung der Laufzeiten/ Entscheid über Erhebung eines BR-Zinses per 1. Januar 2026

Dem Auftrag der Gemeindeversammlung, die Laufzeiten der Anpassungsperioden zu harmonisieren, wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2021 entsprochen, indem die Zinsperiode für die BR-Parzelle 4366 (APH Zum Park) einmalig auf vier Jahre reduziert und damit an diejenige des APH Käppeli angeglichen wurde. Somit läuft Ende 2025 für beide Baurechtsparzellen die Zinsperiode ab, weshalb die Gemeindeversammlung nun in Bezug auf beide Baurechtsparzellen gleichzeitig darüber zu entscheiden hat, ob ab 1. Januar 2026 für eine weitere 10-jährige Zinsperiode ein BR-Zins erhoben werden soll oder nicht.

Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag/GR-Entscheid zur BR-Zinsberechnung

Die Einwohnergemeinde MuttENZ unterhält rund 40 Baurechtsverträge, deren Zinsberechnung bislang auf veralteten Methoden basierte, wie dem Thalman'schen Berechnungsmodus oder dem Abstellen auf den Zinssatz der BLKB für 1. Hypotheken. Die im Jahr 1981 eingeführte Thalman'sche Berechnungsmethode wurde von der Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 26. Juni 2018 aufgehoben, da sie sich in der Vergangenheit als untauglich und nicht mehr zeitgemäss erwies. Da der variable Zinssatz der Kantonalbanken seit 2008 nicht mehr aktualisiert wird, kann auch darauf nicht mehr abgestellt werden. Partnerschaftliche Baurechtsverträge, wie sie beispielsweise im Kanton Basel-Stadt verwendet werden, erfordern eine aufwendige und komplexe Berechnung der Baurechtszinse, die für eine Gemeinde wie MuttENZ wenig praktikabel ist. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat entschieden, auf diese Vertragsform zu verzichten, zumindest so lange, als die Gemeindeversammlung nicht zum Schluss kommt, auf den beiden Baurechtsparzellen einen Baurechtszins zu erheben.

Abgesehen davon hat der Gemeinderat sich dazu entschlossen, anstatt der aufwendigen Erarbeitung von sog. partnerschaftlichen Baurechtsverträgen den Baurechtszins bei periodischen Vertrags- resp. Zinsanpassungen einem Bundesgerichtsentscheid entsprechend neu an den hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen zu

koppeln und nach folgender Formel zu berechnen: Fläche der BR-Parzelle \times geschätztem Landpreis \times hypothekarischem Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Diese neue Berechnungsformel gelangt seither für Baurechtsverträge als Grundlage für einen Anpassungsentscheid bzw. als Verhandlungsbasis bei Zinsanpassungen zur Anwendung, bei denen die Einwohnergemeinde MuttENZ Baurechtsgeberin ist.

BR-Zins für die beiden APH mit neuer Berechnungsformel

Berechnet man den hypothetisch geschuldeten Baurechtszins mit dieser Formel (der Referenzzinssatz beträgt derzeit 1,5%) und einem geschätzten Landwert von CHF 1'600.00 bei beiden APH, resultieren folgende Beträge:

**APH Zum Park, BR-Parz. 4366,
Tramstr. 83:**

$5667 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 1'600 \times 1,5\% =$
CHF 136'008.00
(das entspricht CHF 24 pro m²)

**APH Käppeli, BR-Parz. 6003,
Reichensteinerstr. 55:**

$3700 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 1'600 \times 1,5\% =$
CHF 88'800.00
(das entspricht ebenfalls CHF 24 pro m²).

Total: CHF 224'808.00

Erwägungen

Ein Verzicht auf den Baurechtszins für die Alters- und Pflegeheime in MuttENZ ist weiterhin sinnvoll. Dadurch geraten die ohnehin bereits hohen Hotellerie- bzw. Betreuungskosten nicht zusätzlich unter Druck und die Stiftung Alterswohnen MuttENZ kann sich voll auf ihre gemeinnützige Aufgabe konzentrieren. Da die Gemeinde zudem die sogenannten Restkosten ohnehin tragen müsste, würden zusätzliche Einnahmen durch die Baurechtszinse kaum nennenswerte Entlastungen des Finanzhaushalts bringen. Gleichzeitig würden die Kosten für die selbstzahlenden Bewohnenden der Alters- und Pflegeheime erhöht, zumal die Stiftung die höheren Kosten auf die Hotellerie- und/oder Betreuungskosten abwälzen würde. Zudem sichert der Verzicht die langfristige Stabilität der Stiftung. Unter diesem Gesichtspunkt ist zu beachten, dass die Stiftung in den kommenden Jahren hohe Investitionen in den Angebotsausbau tätigt, ohne dass sich die Gemeinde daran direkt finanziell beteiligt. Insofern tragen die unentgeltlichen Baurechtsverträge auch dem demografischen Wandel Rechnung, indem er kostengünstige Pflegeangebote für die wach-

sende ältere Bevölkerung fördert. Letztlich dient dies dem Gemeinwohl und dem sozialen Auftrag der Gemeinde.

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, bis 31. Dezember 2035 weiterhin auf die Erhebung von Baurechtszinsen für die beiden Baurechtsparzellen 4366 (APH Zum Park) und 6003 (APH Käppli), Grundbuch Muttenz, zu verzichten.

Traktandum 4

Sondervorlage 02

Mittenza für Muttenz – Kulturhaus Umnutzung und Sanierung

→ *Einschbar auf der Gemeinde-Website: Grundrissplan Erdgeschoss Mittenza für Muttenz*

Zusammenfassung

Das Mittenza in Muttenz ist ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex mit hoher architektonischer und kultureller Bedeutung. Seit dem Grundsatzentscheid zur Sanierung hat der Gemeinderat das Projekt gemeinsam mit Fachleuten und künftigen Nutzergruppen systematisch weiterentwickelt. Das Bauprojekt berücksichtigt denkmalpflegerische, technische und nutzungsbezogene Anforderungen und wurde auf Basis des Vorprojekts umfassend überarbeitet. Parallel dazu wurde ein Betriebskonzept erarbeitet, das einen gemeinnützigen Trägerverein mit professioneller Leitung vorsieht. Dieser soll das gesamte Erdgeschoss inklusive Saal, Herzstück und Kulturbistro betreiben. Die Gemeinde bleibt Eigentümerin und stellt über eine Leistungsvereinbarung Qualität und kulturelle Wirkung sicher.

Der überarbeitete Kostenvorschlag beläuft sich auf CHF 29,65 Mio. Gegenüber dem ursprünglich bewilligten Kredit von CHF 24,96 Mio. ergibt sich eine Kostensteigerung von CHF 4,69 Mio., über die zusätzlich abgestimmt werden muss. Die Mehrkosten sind auf Teuerung, präzisere Projektierung, die Kostengenauigkeit der Kostenschätzung und auf Mehraufwände bei der Bauherrenunterstützung zurückzuführen. Die zusätzlichen Mittel werden beantragt, um gravierende Einschränkungen bei Komfort (Raumluftqualität) und Nutzungsmöglichkeiten (repräsentative Saalnutzung) zu vermeiden, und um bei einem allfälligen Teuerungsausgleich oder Unvorhergesehenem operativ handlungsfähig zu bleiben. Nur mit dem Nach-

tragskredit kann das Mittenza für Muttenz dem vorgesehenen Betrieb vollständig gerecht werden.

Für denkmalpflegerisch relevante Massnahmen wurden von der Kantonalen Denkmalpflege Kantons- und Bundesbeiträge in der Höhe von ca. CHF 1 Mio. zugesichert.

Zur Finanzierung der Sanierung besteht eine projektbezogene Vorfinanzierung aus Baulandverkäufen in der Höhe von 6 Millionen Franken zur Verfügung. Die jährlich wiederkehrenden Kosten des Mittenza ohne Berücksichtigung weiterer Unterstützung über die Leistungsvereinbarung mit dem Trägerverein, belaufen sich auf rund CHF 1,30 Mio. Diese setzen sich zusammen aus Abschreibungen, Zins- und Betriebskosten sowie einer Rückstellung für während der Nutzungsdauer notwendige Erneuerungen.

Die beantragte Photovoltaikanlage mit Solarziegeln wurde aus denkmalpflegerischen Gründen und wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit verworfen. Die Investitionskosten von CHF 2,30 Mio. hätten einer Amortisationsdauer von über 80 Jahren gegenüberstanden. Daher soll auf die PV-Anlage verzichtet und der Kredit abgerechnet werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Sanierung des Mittenza eine notwendige und sinnvolle Investition in ein lebendiges, identitätsstiftendes Kulturzentrum für Muttenz darstellt und empfiehlt der Gemeindeversammlung die volle Zustimmung zu den gestellten Anträgen.

Ausgangslage

Der Gebäudekomplex Mittenza, welcher drei unterschiedlich genutzte Gebäude umfasst, gilt schweizweit als vorbildlicher Neubau eines Gemeindezentrums im innersten Kreis des historischen Ortskerns. Die Architekten Rolf Keller und Fritz Schwarz haben dank der präzisen Setzung der drei Gebäude, dem Aufgreifen von ortstypischen Fassadenelementen und einer gemässigt modernen Architektursprache einen neuen Weg aufgezeichnet, wie in einem Ortskern gebaut werden kann. Bei der Verleihung des renommierten Wakker-Preises 1983 an Muttenz wird von der Jury insbesondere das Mittenza gelobt, welches vorbildlich die zeitgenössische Architektur mit den geschichtlich gewachsenen Strukturen verbindet.

Seit seiner Eröffnung im Jahre 1970 war das Hotel- und Kongresszentrum Mittenza mit drei Hauptnutzungen belegt. Der Kopf-

bau an der Hauptstrasse bildete den Schwerpunkt des Hotels, im Mittelteil war ein Restaurant mit grosszügiger Küche untergebracht und gegen die Schulstrasse hin lag der grosse Saal als Zentrum des gesellschaftlichen und des Vereinslebens von Muttenz. Mehrere kleinere Säle, eine Wohnung und eine Kegelbahn ergänzten das umfangreiche Nutzungs- und Raumangebot.

Ab 2012 leitete der Gemeinderat aufgrund des auslaufenden Mietvertrags verschiedene Abklärungen und Verfahren zur zukünftigen Nutzung oder Veräusserung des Hotel- und Kongresszentrums Mittenza ein; trotz Verhandlungen und Variantenprüfungen kamen weder eine Verpachtung noch ein Baurechtsvertrag oder ein Verkauf zustande, woraufhin neue Überlegungen zur schulischen Nutzung angestellt wurden.

Ende 2020 stellten David Buess, Thomas Buser, Felix Moser, Felix Rothweiler und Bénédicte Schmassmann einen Antrag gem. §68 Gemeindegesetz, den Abriss des Mittenza sowie die Entwicklung eines Neubaus zu prüfen. Der Gemeinderat empfahl, den Antrag für nicht erheblich zu erklären, und sprach sich für eine Sanierung der Mittenza sowie die Idee aus, die Liegenschaft zu einem Kulturzentrum von, für und mit Muttenz zu entwickeln – das «Mittenza für Muttenz». Die Gemeindeversammlung folgte dem Gemeinderat und erklärte den Antrag zur Prüfung von Abriss und Neubau des Mittenza für nicht erheblich.

Nach vertieften Abklärungen der technischen Machbarkeit innerhalb des bestehenden Raumangebotes stellte der Gemeinderat am 15. Juni 2021 der Gemeindeversammlung die Idee «Mittenza für Muttenz» konkret vor. In der neuen Nutzung soll der grosse Saal für gesellschaftliche, kulturelle und Vereinsanlässe als zentrales Element beibehalten werden. Daneben wird für die Allgemeine Musikschule ein Zentrum geschaffen, das möglichst alle zurzeit dezentral an mehreren Standorten organisierten Proberäume beinhaltet und für die Schulleitungen der Musikschule sowie der Primarstufe Platz bietet. Ausserdem sollen im «Mittenza für Muttenz» weitere Vereins- und polyvalent nutzbare Räume für die Bevölkerung geschaffen werden, die Teil eines vielfältigen Angebotes sein werden. Ein zeitgemässes Gastronomiekonzept sollte die Nutzungsvielfalt abrunden.

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2021 wurde der Kredit zur Planerevaluation und Ausarbeitung

eines Umnutzungs- und Sanierungskonzepts für das «Mittenza für Muttenz» genehmigt und der Gemeinderat mit der Durchführung des notwendigen Verfahrens beauftragt. Unter Einbezug der Bedürfnisseevaluation von Vertretern der zukünftigen Nutzergruppen entwickelten Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Baustatik, Bau- und Raumakustik, Nutzung Musikschule, Denkmalpflege, Gastronomie und Raumprogramm/Baukosten über mehrere Entwicklungsstufen konzeptionelle Vorschläge.

In der Beurteilung der eingereichten Projektstudien im September 2022 konnte der Projektvorschlag des Architekturbüros Buol & Zünd Architekten BSA, Basel, die meisten Vorzüge ausweisen. Das Projekt zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass mit der geplanten zentralen Anordnung der Allgemeinen Musikschule Muttenz auch eine Belebung des Mittenza Innenhofs zu erwarten ist. Die erforderlichen baulichen Eingriffe sind minimal und denkmalverträglich sowie die gastronomischen Nutzungen sinnvoll und gut platziert.

Das Architekturbüro Buol & Zünd wurde daraufhin als Generalplanerteam mit der weiteren Bearbeitung des Vorprojekts hinsichtlich baulich notwendiger Massnahmen, Kostenschätzung $\pm 15\%$ und Terminplan beauftragt. Gleichzeitig engagierte der Gemeinderat die Firma Denkstatt sàrl zur Erarbeitung eines Betriebs- und Nutzungskonzepts. Ausserdem wurde eine Baukommission mit Vertretungen aus Gemeinderat, Bauverwaltung, Bau- und Planungskommission, Allgemeiner Musikschule und der Kantonalen Denkmalpflege eingesetzt.

An der Gemeindeversammlung im Juni 2023 wurden das Vorprojekt und die Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ präsentiert. Das Bauvorhaben wurde unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse, gesetzlicher Auflagen und denkmalpflegerischer Vorgaben entwickelt und beinhaltet die notwendige bauliche und technische Ertüchtigung des Gebäudes. Gezielte Eingriffe verbessern Erdbbensicherheit, Barrierefreiheit und Brandschutz, während Schadstoffsanierungen und Anpassungen an der Tragstruktur für die neue Nutzung umgesetzt werden. Die veraltete Technik wird umfassend erneuert, um Energieeffizienz, Brandschutz und Betriebssicherheit nach aktuellen Standards sicherzustellen. Durch denkmalgerechte Dämmung, neue Fenster und gezielte Schallschutz-



massnahmen wird die Gebäudehülle energetisch und akustisch an die neuen Nutzungen angepasst.

Bereits während der Vorprojektphase wurde unter Einbezug der Bevölkerung, Vereine und Experten begonnen, ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, um tragfähige zukünftige Nutzungen in das MittENZA zu integrieren. Das Betriebskonzept unterscheidet zwischen gemeindeeigenen und polyvalenten Nutzungen, wobei ein Kulturbistro sowie öffentlich mietbare Flächen im Erdgeschoss einen finanziell tragfähigen Betrieb sichern sollten.

Grossmehrheitlich gegen wenige Stimmen wurde dem Kredit für die Planung und Ausführung der Sanierungs- und Umbauarbeiten des MittENZA in der Höhe von CHF 24'610'000.00 inkl. MwSt. sowie dem Kredit für den Beizug externer Unterstützungen in den Bereichen Bau, Partizipation und Betriebskonzept von CHF 350'000.00 inkl. MwSt. zugestimmt, das ergibt einen Gesamtkredit von CHF 29'960'000.00 inkl. MwSt.

Zusätzlich wurde grossmehrheitlich gegen wenige Stimmen ein Antrag von Timon Zingg, EVP, genehmigt. Mit dem Antrag wurde der Gemeinderat beauftragt, im Rahmen der Sondervorlage «MittENZA für MuttENZ» das Gebäude mit einer an die Umgebung angepassten Solaranlage auszustatten, wofür ein zusätzlicher Kredit von CHF 500'000.00 zur Verfügung gestellt wurde.

In Folge von Gemeinderats-Nachwahlen und dem damit verbundenen Wechsel der Departementsvorstehenden und aufgrund eines Personalwechsels der Abteilungsleitung sowie unpassendem Nutzungs- und Betriebskonzept kam es zu einem längeren Planungsunterbruch. Seit Mitte 2024 wurde das Bauprojekt ausgearbeitet, welches zur vorliegenden Sondervorlage mit den entsprechenden Anträgen geführt hat.

Bauprojekt Planung

Im Rahmen der Planungsphase Bauprojekt wurde das zuletzt im Juni 2023 der Gemeindeversammlung vorgelegte Vorprojekt durch die Generalplanergemeinschaft MittENZA unter Führung des Architekturbüros Buol & Zünd weiter ausgearbeitet und vertieft geplant. Zeitgleich wurde der Entwurf des Nutzungskonzeptes von Denkstatt sàrl weiterverfolgt, geprüft und plausibilisiert. In der vertieften Auseinandersetzung haben sich verschiedene neue Erkenntnisse ergeben, aufgrund derer sowohl baulich als auch betrieblich einige Aussagen der letzten Vorlage

korrigiert und präzisiert werden müssen.

Das Bauprojekt hat die geplanten konstruktiven Massnahmen, die Gebäudetechnik, die wärme- und schallschutztechnische Ertüchtigung der Gebäudehülle sowie den Innenausbau im Grundsatz weitergeführt und detaillierter ausgearbeitet. Dabei war aufgrund des Schutzstatus eine enge Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erforderlich.

Veränderungen gegenüber dem Vorprojekt

Die grössten Veränderungen bei der weiteren Projektierung haben im Erdgeschoss stattgefunden. Neu wird aufgrund der Erkenntnisse für ein künftiges Betriebskonzept im Erdgeschoss auf eine Gastroküche verzichtet und zwei kleine Bistroküchen vorgesehen, dadurch entsteht im Bereich der heutigen Küche an zentraler Stelle ein zusätzlicher neuer Raum für polyvalente Nutzergruppen und Vereine, das sogenannte «Herzstück». In den Obergeschossen des Kopfbaus wird anstelle der Primarschulleitung die Abteilung Sicherheit einziehen, um die frei werdenden Räumlichkeiten im Geschäftshaus der Abteilung Gesundheit und Soziales zur Verfügung stellen zu können. Die Primarschulleitung verbleibt an ihrem jetzigen Standort im Schulhaus Margelacker. Aufgrund der Verhältnismässigkeit bezüglich Aufwand und Nutzen wird auf einen Dämmputz der Fassade, ein Notdach während der Bauzeit und eine kältetechnische Anlage im Saal verzichtet. Im Rahmen der Umgebungsarbeiten wird der Bereich zwischen Foyer und grossem Saal bis zum Gemeindehaus aufgewertet, und die Pflanztröge auf dem Platz vor dem MittENZAbrunnen werden entfernt, um die Aussenräume für Anlässe besser nutzen zu können. Für eine ganzheitliche Betrachtung wurden weitere Massnahmen im Bereich bis zur Hauptstrasse und zum Kirchplatz im Rahmen einer Studie erarbeitet. Diese sind nicht Teil des Baukredits.

Nutzungs-/Betriebskonzept

Bereits in der Vorprojektphase wurde das Generalplanerteam Buol & Zünd durch das Büro Denkstatt sàrl ergänzt. In Zusammenarbeit mit der Allgemeinen Musikschule, lokalen Vereinen, interessierten Personen aus der Bevölkerung sowie Fachleuten aus der Gastronomie wurde die MittENZA im Rahmen einer Zwischennutzung aktiviert. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen in ein erstes Betriebskonzept ein, das von ei-

nem wirtschaftlich tragfähigen Betrieb im Erdgeschoss, insbesondere durch ein Kulturbistro, ausging. Gestützt auf diese Annahmen rechnete der Gemeinderat mit jährlichen Erträgen aus polyvalenten Nutzungen von CHF 350'000.00 bis CHF 500'000.00. Im Zuge der vertieften Projektentwicklung und der engeren Zusammenarbeit mit potenziellen Trägerschaften zeigte sich jedoch, dass diese Erwartungen zu optimistisch waren. Die aktualisierte Analyse mit realistischeren Umsatzannahmen macht deutlich: Ein Kulturbetrieb mit professionellem Anspruch und vielfältiger Nutzung lässt sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht kostendeckend führen. Auch ein kommerzieller Betrieb ist nicht tragfähig. Das bevorzugte Modell mit einem gemeinnützigen Trägerverein wird daher eine jährliche Defizitabdeckung durch die Gemeinde erfordern. Mit einer Ausrichtung auf eine qualitativ hochwertige, öffentlich zugängliche Nutzung, ist ein erhöhter Anspruch an Steuerung und Qualitätssicherung in Kombination mit einer Zielvereinbarung durch die Gemeinde verbunden.

Für langjährig in MuttENZ verwurzelte Vereine öffnet das Kulturhaus MittENZA seine Türen in besonderer Weise. So soll ihnen das Herzstück von Dienstag bis Freitag kostenfrei für Sitzungen zur Verfügung stehen und unkompliziert buchbar sein über eine vom Betreiberverein bereitgestellte Plattform. Einmal jährlich dürfen sie zudem den grossen Saal samt Probenmöglichkeit kostenlos nutzen und ihre Anlässe nach eigenen Vorstellungen mit der zur Verfügung stehenden Infrastruktur selbst bewirten. Die enge Zusammenarbeit soll durch einen jährlichen Austausch mit der Betriebsleitung gepflegt werden, wodurch das MittENZA als lebendiger Treffpunkt der MuttENZer Vereins- und Parteikultur gestärkt wird.

Aufbauend auf den bisherigen Erkenntnissen und den angepassten wirtschaftlichen Grundlagen wurden vier konkrete Betriebs-szenarien vertieft untersucht. Zwei Modelle kamen in die engere Wahl und wurden gemeinsam mit einer Strategiegruppe Betrieb detailliert evaluiert. Diese Phase diente der praxisnahen Klärung möglicher Trägerschaften, Nutzungsformen und Betriebsstrukturen, mit Fokus auf kulturelle Wirkung, Wirtschaftlichkeit und organisatorische Machbarkeit.

Das Ergebnis war eindeutig: Ein rein kommerzieller Betrieb ist nicht umsetzbar. Selbst bei professioneller Führung erfordert ein öffentlich

ausgerichteter Kulturbetrieb eine gemeinnützige Trägerschaft. Der Gemeinderat entschied sich deshalb für ein Modell, bei dem ein gemeinnütziger Verein das gesamte Erdgeschoss, inklusive Saal, Herzstück und Bistro betreibt. Die operative Leitung übernimmt eine professionelle Geschäftsführung im Auftrag des Vereins. Die Gemeinde bleibt Eigentümerin der Infrastruktur und sichert über eine Leistungsvereinbarung die kulturellen und betrieblichen Standards. Das Modell bietet eine starke kulturelle und soziale Wirkung, eröffnet Potenziale für Drittmittel und ermöglicht Synergien mit Partnerinstitutionen wie der Musikschule. Gleichzeitig ist ein jährliches Defizit zu erwarten, das durch die Gemeinde zu decken wäre.

Der Rahmen des Defizits kann durch minimale und maximale Szenarien eingegrenzt werden. Ein maximales Defizit ergibt sich, wenn der Leistungsauftrag startet und der Betrieb voll aufgefahren ist, aber keine Nachfrage nach Räumen, Kulturveranstaltungen und Bistroangebot vorhanden ist. Ein selbsttragender Betrieb ohne Defizit ist möglich, wenn eine sehr gute Nachfrage nach Räumen, Kulturveranstaltungen und Bistroangebot besteht, sowie stabile Drittmittel gesichert sind. Aus den durch externe Fachpersonen prognostizierten Betriebsrechnungen und Kostenprognosen wird aktuell nach einer Anlaufphase von drei Jahren von einem Spektrum von CHF +10'000.00 bis CHF -100'000.00 ausgegangen. Realistisch wird im dritten Jahr mit ca. CHF -20'000 gerechnet. In der Anlaufphase wird ein Defizit von CHF 75'000.00 pro Jahr erwartet. Eine langfristig stabile Betriebsführung erfordert daher klare Zielvorgaben, fachliche Begleitung und ein wirksames Controlling durch die Verwaltung.

Die Rahmenbedingungen für die Leistungsvereinbarung werden voraussichtlich Mitte 2026 der Gemeindeversammlung vorgelegt, die Ausschreibung erfolgt im Anschluss.

Photovoltaik-Anlage

Infolge des Beschlusses der Gemeindeversammlung auf Antrag von Timon Zingg, EVP, wurde ein Mockup für eine Photovoltaikanlage mit Solarziegeln erstellt und durch die Denkmalpflege beurteilt. Die Kantonale Denkmalpflege stellt fest, dass sich die verlegten Solarziegel zwar in den Bestand einfügen, jedoch aufgrund ihrer homogenen und glänzenden Oberfläche deutlich als nicht traditionelle Ziegel erkennbar sind, was die Dachlandschaft des Kultur-



denkmals Mittenza beeinträchtigt. Die Wahl des Tonziegels als traditionelles Material war ein bewusster Entscheid der damals verantwortlichen Architekten und ist auch heute noch für die Eingliederung der grossen Bauvolumen in den bestehenden feingliedrigen Dorfkern von grosser Wichtigkeit. Die denkmalpflegerische Bedeutung des Daches als traditionelles Ziegeldach wird durch die Verwendung der Solarelemente stark gefährdet, sodass eine Umsetzung gemäss §7 Verunstaltungs- und Gefährdungsverbote, Abs. 3 DHG nicht bewilligungsfähig ist.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Photovoltaikanlage mit Solarziegeln ergibt eine Amortisationszeit von über 80 Jahren, basierend auf Investitionskosten von CHF 2'300'000.00 und jährlichen Einsparungen sowie Einnahmen von CHF 27'600.00, was unwirtschaftlich ist.

Daher ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Mittenza weder rechtlich möglich noch finanziell tragbar. Der gesprochene Kredit beträgt CHF 500'000.00. Mit bisherigen Gesamtkosten von CHF 49'900.00 für die erforderlichen Abklärungs- und Planungsarbeiten sowie das Mockup wird der Gemeindeversammlung die Schliessung des Kredits betragt.

Kosten und Finanzierung

Investitionskosten

Der Baukredit über CHF 24,96 Mio., welcher im Juni 2023 bewilligt wurde, beinhaltet nicht die Kostengenaugigkeit der Kostenschätzung von $\pm 15\%$ und keine Teuerung. Die Kostenschätzung basierte auf der Preisbasis vom Oktober 2022. Der vorliegende Kostenvoranschlag wurde auf Preisbasis vom Oktober 2024 gerechnet. In diesem Zeitraum haben die Baukosten eine Teuerung von rund 3% erfahren, was im vorliegenden Projekt einer Kostensteigerung von CHF 600'000.00 entspricht. Die mögliche Abweichung von $\pm 15\%$ entspricht ca. CHF 3,8 Mio.

Der jetzt vorliegende Kostenvoranschlag inkl. 10% Reserve und dem vorliegenden Nachtragskredit beträgt CHF 29,65 Mio., exkl. Subventionen, also CHF 4,69 Mio. mehr als ursprünglich bewilligt.

Aufgrund der Abweichung gegenüber der Kostenschätzung wurde geprüft, worauf verzichtet werden müsste, wenn der Zusatzkredit nicht zur Verfügung steht. Im Rahmen der Optimierung wurde bereits vor Abschluss des Bauprojekts auf verschiedene Elemente in der Höhe von CHF 900'000.00 verzichtet.

Ohne den Nachtragskredit würde es zu qualitativen und nutzungstechnischen Einschränkungen kommen, verbunden mit den Risiken, dass das Gebäude in der Bevölkerung weniger Akzeptanz erfährt und aufgrund von Verzichtsplanungen weitere Verzögerungen im Planungs- und Bauablauf möglich sind. Ausserdem hätte das Projekt weniger Reserven zur Verfügung, mit denen Unvorhergesehenes während der Bauzeit oder Teuerung aufgefangen werden können. Ein Unterbruch in der Baustelle, um nötige finanzielle Mittel zu beschaffen, würde deutlich höhere Kosten verursachen. Des Weiteren führt die längere Projektlaufzeit bei der Bauherrenunterstützung zu Mehraufwänden, und es war im Ursprungskredit bei der Bauherrenunterstützung keine Schattenbuchhaltung enthalten, was eine professionelle Bauherrschaft auszeichnet.

Die Nutzungseinschränkungen unterscheiden sich in

- zwingend erforderliche Massnahmen, die nur während der Gesamtanierung im Rohbau umgesetzt werden können, wie z. B. u. a. zusätzliche Schallschutzmassnahmen gegen aussen, um Nutzungszeiten gemäss heutigen Normen gewährleisten zu können,
- essenziell wichtige Massnahmen im technischen Innenausbau wie u. a. die Lüftungsanlagen im Herzstück, Kulturbistro und Foyer,
- Massnahmen in der Ausstattung, welche auch zu einem späteren Zeitpunkt noch angeschafft werden können, wie u. a. neues Mobiliar für die Säle.

Subventionen Denkmalpflege

Im Rahmen der geplanten Sanierungs- und Ausbaurbeiten wurden denkmalpflegerisch relevante Kosten in der Höhe von CHF 2'650'000.00 als subventionsberechtigt anerkannt. Gestützt auf die geltende Subventionstabelle ergibt sich daraus ein voraussichtlicher Kantons- und Bundesbeitrag in der Höhe von je ca. CHF 500'000.00. Die Zustimmung des Kantonalen Denkmalschutzes liegt vor, die Mittel werden über den Swisslos-Fonds abgewickelt und unterliegen der Programmvereinbarung 2025–2028 zwischen Bund und Kanton. Die Subvention ist im Kredit nicht berücksichtigt und wird in der Kreditabrechnung separat ausgewiesen.

Jährliche Betriebskosten

Die jährlich prognostizierten Betriebskosten des gesamten Ge-

bäudes (ohne Finanzierungs- und Abschreibungskosten und ohne Instandsetzungskosten) belaufen sich auf rund CHF 440'000.00 bzw. CHF 67.00 pro Quadratmeter und Jahr und liegen damit leicht unter dem vergleichbaren Referenzwert von KeeValue mit CHF 72.00/m²a. Darin enthalten sind Aufwände für Verwaltung, Versicherung, Wartung, Sicherheit sowie sämtliche Energie- und Entsorgungskosten, nicht jedoch die betriebsbezogenen Aufwendungen eines externen Betreibers für die Nutzung des Erdgeschosses.

Gegenfinanzierung

Zwecks Finanzierung des Investitionskredits hat die Gemeinde Muttenz, wie im Juni 2023 bereits kommuniziert, in den vergangenen Jahren verschiedene Liegenschaften veräussert. Der dadurch generierte Erlös betrug gesamthaft rund CHF 11,5 Mio.

Für die Rechnung der Gemeinde relevant sind jedoch nur Vorfinanzierungen für Investitionsvorhaben, welche aus Ertragsüberschüssen geäufnet werden konnten. Aus einem Verkauf von Bauland im Jahr 2021 besteht eine Vorfinanzierung zugunsten des Projekts Mittenza von CHF 6 Mio. Sie entlastet künftige Rechnungen, indem die Abschreibungen auf dem Investitionsbetrag für den Anteil des Mittenza, welcher ins Verwaltungsvermögen zugeordnet wird, um CHF 200'000.00 pro Jahr reduziert werden.

Die Abschreibungen des Verwaltungsvermögens betragen bei einer Gesamtinvestitionssumme von CHF 29,65 Mio., an welcher das Verwaltungsvermögen CHF 10,4 Mio. ausmacht, rund CHF 346'000.00. Es wurde dabei von einem Verhältnis zwischen Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen von 35 zu 65% ausgegangen. Da weiter davon auszugehen ist, dass das Mittenza nicht aus eigener Kraft finanziert werden kann, sondern dafür Schulden gemacht werden müssen, werden entsprechende Zinskosten anfallen. Diese belaufen sich bei einem angenommenen Zins von 1,2% (aktueller Stand) auf CHF 360'000.00 pro Jahr. Dazu kommen die oben beschriebenen Betriebskosten von CHF 440'000. Damit werden durchschnittlich jährliche Kosten in Höhe von rund CHF 950'000 für das Mittenza anfallen, wobei darin allfällige Kosten für den laufenden Betrieb des Erdgeschosses gemäss Betriebskonzept (Defizitgarantie) noch nicht enthalten sind.

In einer Lebenszykluskostenbetrachtung, welche auch Unter-

halts- und Erneuerungskosten über einen Lebenszyklus von 60 Jahren umfasst, fallen pro Jahr rund CHF 320'000 an. Unter dieser Betrachtungsweise betragen die Kosten für das Mittenza pro Jahr CHF 1,3 Mio.

Für das Finanzvermögen fallen keine Abschreibungen an, jedoch wird der Gebäudeteil, welcher dem Finanzvermögen zugeschlagen werden muss, alle fünf Jahre neu bewertet. Eine erfolgswirksame Wertberichtigung wird dann notwendig, wenn der Ertragswert im Verhältnis zu den Investitionskosten zu tief oder gar kein Ertrag vorhanden ist. Das bedeutet, dass der Anteil des Finanzvermögens wahrscheinlich 4–6 Jahre nach Inbetriebnahme um einen zweistelligen Millionenbetrag wertberichtigt werden muss.

Der Umgang mit den frei werdenden Räumen der Allgemeinen Musikschule wird im Rahmen einer Immobilienstrategie aufgeleitet. Die frei werdenden Räume im Geschäftshaus der Abteilung Sicherheit werden für die Abteilung Gesundheit und Soziales benötigt. Durch die Nutzung eigener Räume kann von einer Fremdeinmietung abgesehen werden. Ziel ist es, im Rahmen der Erarbeitung der Immobilienstrategie einen Teil der durch das Mittenza verursachten Kosten gegenzufinanzieren.

Aus heutiger Sicht ist es jedoch absehbar, dass bei Inbetriebnahme des sanierten Mittenza eine Steuererhöhung von 1,5–2% beantragt werden muss.

Termine und Kommunikation

Im Juni 2023 wurde kommuniziert, dass geplant war, Anfang 2025 mit den Ausführungsarbeiten zu beginnen. Der Abschluss der Bauarbeiten und die Inbetriebnahme sollten Anfang 2027 erfolgen.

Gemäss aktueller Planung erfolgt die Publikation der Baueingabe Ende 2025, so dass die Bauarbeiten Mitte 2026 starten können und das Mittenza Ende 2028 wieder bezugsbereit sein wird. Während der Bauzeit wird zu den Meilensteinen jeweils eine Medienmitteilung erfolgen.

Fazit, Würdigung und Empfehlung

Die Mittenza soll als identitätsstiftendes Kulturzentrum für Muttenz erhalten und modernisiert werden. Das Projekt wurde breit abgestützt entwickelt und ist baulich sowie betrieblich konkretisiert.

Das ehemalige Hotel- und Kongresszentrum ist ein grosses Erbe, das die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Muttenz übernom-



men haben. Es ist ein für die Nachwelt schützenswertes Gebäude mit vielen Verpflichtungen, welche die Verantwortung mit sich ziehen, das Gebäude für die Zukunft und die nächste Generation mit einem nachhaltigen und tragfähigen öffentlichen Angebot so flexibel wie möglich zu gestalten. Der Gemeinderat ist sich dieser Verantwortung bewusst und ist der Meinung, dass die Investition in die Sanierung des Mittenza nötig und sinnvoll ist. Ziel muss es sein, das alte Zentrum von Muttenz wieder zu einem lebendigen Ort machen zu können. Daher empfiehlt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, die Anträge vollumfänglich anzunehmen.

Anträge

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, einem Nachtragskredit in der Höhe von CHF 4'690'000.00 zuzustimmen.

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, auf eine Photovoltaik-Anlage zu verzichten und den Zusatzkredit über CHF 500'000.00 im Rahmen der Jahresrechnung 2025 abzurechnen.

Traktandum 5

Gemeindeinitiative «Für eine faire Beteiligung aller Kantone an der Universität Basel (Uni-Finanzierungs-Initiative)» – Umsetzung Antrag gem. § 68 GemG von Werner Zumbrunn

Ausgangslage

Der Gemeinderat Rünenberg lanciert die nicht-formulierte Gemeindeinitiative «Für eine faire Beteiligung aller Kantone an der Universität Basel (Uni-Finanzierungs-Initiative)». Herr Werner Zumbrunn hat einen Antrag gemäss § 68 GemG zur Unterstützung dieser Gemeindeinitiative eingereicht. Die Gemeindeversammlung wurde am 17. Juni 2025 darüber informiert.

Gemäss § 68 Abs. 5 GemG BL ist der Gemeinderat verpflichtet, die Vorlage über den Antrag (oder über den erheblich erklärten Antrag) innerhalb eines halben Jahres der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Eine Vorlage ist ferner so rechtzeitig zu unterbreiten, dass ihr Zweck nicht vereitelt wird.

Da die Gemeindeinitiative bis spätestens Ende 2025 zustande kommen muss, wird der Antrag bereits an der Gemeindeversammlung vom Oktober 2025 als Vorlage zur Beschlussfassung unterbreitet und nicht zuerst zur Erheblicherklärung vorgelegt.

Der Antrag gemäss § 68 GemG von Werner Zumbrunn lautet:

«Der Gemeinderat von Muttenz wird gebeten, die Gemeindeinitiative «Für eine faire Beteiligung aller Kantone an der Universität Basel (Uni-Finanzierungs-Initiative)» der Gemeindeversammlung beim nächstmöglichen Termin zur Diskussion und Abstimmung vorzulegen. Diese Gemeindeinitiative würde eine grosse Lücke in der Neuordnung des eidg. Finanzausgleichs (NFA) schliessen und würde nach ihrer Annahme das strukturelle Defizit des Kantons Basel-Landschaft, letztlich auch zum Wohl der Gemeinden, stark reduzieren.»

Argumente der Initianten der Gemeindeinitiative

Der 2007 in Kraft getretene «Vertrag zwischen den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt über die gemeinsame Trägerschaft der Universität Basel» regelt, dass die beiden Basel die Vollkosten für ihre Studierenden finanzieren und sich das sogenannte Restdefizit teilen. 2023 schickten die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft je 2'080 bzw. 2'753 Studierende an die Universität Basel. Aus dem Ausland stammten 3'382 Studierende und aus den übrigen Kantonen und Liechtenstein 4'791 Studierende. Die beiden Basel zahlten im Durchschnitt etwa 70'000 Franken pro Studierenden, die übrigen Kantone und Liechtenstein rund 15'000 Franken, das Ausland nichts. Baselland hat seit Inkrafttreten des Universitätsvertrags alleine für die Deckung des aus den tiefen bzw. fehlenden Beiträgen der anderen Kantone bzw. Länder entstehenden Restdefizits über eine Milliarde Franken aufgewendet. Das Restdefizit wird laufend grösser: 2007 betrug es 136,3 Mio. Franken, für 2024 wurden 170 Mio. Franken prognostiziert. Es ist ein grosses Geschenk an die übrigen Kantone und das Ausland – ohne jegliche Gegenleistungen. Nicht einmal einen vollwertigen Sitz im schweizerischen Hochschulrat hat man dem Kanton Basel-Landschaft zugestanden – im Gegensatz zu den Nichthochschulkantonen Aargau und Jura. 2008 trat das «Bundesgesetz über den Finanz- und Lastenausgleich» (FiLaG) in Kraft, über dessen Art. 15 die übrigen Kantone an der Finanzierung der Universität Basel beteiligt werden könnten. Trotz dieser Möglichkeit und obwohl der Regierungsrat eine finanzielle Entlastung des Kantons Basel-Landschaft aufgrund der Neugestaltung des Finanzausgleichs (NFA) in Aussicht gestellt hatte, ist dies bis heute nicht geschehen. Eine nicht-formulierte Gemeindeinitiative des Gemeinde-

rats Rünenberg will dies endlich ändern. Sie fordert den Kanton dazu auf, bei der Bundesversammlung baldmöglichst einen Antrag gemäss Art. 15 FiLaG einzureichen, um die übrigen Kantone zur Beteiligung am Universitätsvertrag zu verpflichten. Würde die Bundesversammlung einem solchen Antrag stattgeben, müssten die übrigen Kantone gemäss Universitätsvertrag die Vollkosten ihrer Studierenden bezahlen und sich angemessen am Restdefizit beteiligen. Damit würde der Kanton Basel-Landschaft jedes Jahr um rund 60 Millionen Franken entlastet. In Zeiten von knappen Kantonsfinanzen, welche sich jeweils auch massiv auf die Gemeinden auswirken, wäre dies eine höchst willkommene Entlastung.

Initiativtext der Gemeinde-Initiative «Für eine faire Beteiligung aller Kantone an der Universität Basel (Uni-Finanzierungs-Initiative)»

Gestützt auf § 49 Abs. 1 lit. a der Kantonsverfassung stellen die unterzeichnenden Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft folgendes Begehren (nicht-formulierte Initiative nach § 28 Abs. 3 KV und § 65 Abs. 1 GpR):

«Der Kanton Basel-Landschaft kündigt den Vertrag zwischen den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt über die gemeinsame Trägerschaft der Universität Basel (SGS 664.1) per Ende 2027.

Der Kanton Basel-Landschaft unternimmt alle ihm möglichen Schritte, um einen interkantonalen «Univertrag» mit Inkrafttreten ab dem Jahr 2030 schliessen zu können.

«Univertrag» meint vorliegend einen Vertrag über eine gemeinsame Trägerschaft der Universität Basel aller Kantone mit an der Universität Basel Studierenden auf der Grundlage des FiLaG (Bundesgesetz über den Finanz- und Lastenausgleich, SR 613.2); er beinhaltet die Übernahme der Vollkosten analog § 33 Abs. 2 des bikantonalen Universitätsvertrags, eine angemessene Aufteilung des in diesem Vertrag definierten Restdefizits und eine angemessene Mitsprache und Mitwirkung.

Ab dem Jahr 2030 darf der Kanton Basel-Landschaft bezüglich einer gemeinsamen Trägerschaft der Universität Basel ausschliesslich einem «Univertrag» beitreten.

Kommt ein «Univertrag» zustande und tritt später einer der Kantone mit an der Universität Basel Studierenden aus diesem Vertrag aus, so tritt der Kanton Basel-Landschaft auf den gleichen Zeitpunkt aus.»

Gesetzliche Bestimmungen:

- Mindestens fünf Einwohnergemeinden können dieses Begehren stellen (§ 49 Abs. 1 KV).
- Es wird durch übereinstimmende Beschlüsse der Gemeindeversammlungen bzw. der Einwohnerräte gefasst (§ 47 Abs. 1 Ziff. 17 bzw. § 115 GemG i. V. m. § 81a Abs. 1 GpR).
- Der Rückzug dieser Initiative gilt als beschlossen, wenn das Begehren von so vielen Gemeinden zurückgenommen wird, dass das Quorum von 5 Gemeinden nicht mehr erfüllt ist (§ 81c Abs. 3 GpR).
- Jede Gemeindeversammlung bzw. jeder Einwohnerrat kann dieses Begehren vorbehaltlos zurückziehen (§ 81a Abs. 2 lit. b GpR).
- Die federführende Gemeinde ist Rünenberg (§ 81a Abs. 2 lit. c GpR).

Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat teilt das Anliegen einer fairen Finanzierung der Universität Basel grundsätzlich, lehnt jedoch die in der Gemeindeinitiative geforderte Vertragskündigung als falschen Weg ab. Die Universität Basel ist ein zentraler Pfeiler der Bildungs- und Forschungslandschaft, von dem die gesamte Region durch Innovation, Arbeitsplätze und Start-ups profitiert. Eine Kündigung des Universitätsvertrags könnte zu massiven Kürzungen in der Bildungs- und Forschungsfinanzierung führen und insbesondere für zukünftige Studierende gravierende Nachteile mit sich bringen.

Ein Austritt aus dem Vertrag würde zudem den gleichberechtigten Zugang für Baselbieter Studierende gefährden und könnte die Universität Basel als regionalen Bildungs- und Forschungsstandort schwächen. Zu bedenken ist, dass aktuell mehr Studierende aus dem Kanton Basel-Landschaft an der Universität Basel eingeschrieben sind als aus Basel-Stadt. Baselbieter Studierende geniessen zudem gewisse Vorteile, etwa beim Zugang zu Studienplätzen in der Medizin nach bestandener Aufnahmeprüfung. Solche Vorteile könnten durch einen Ausstieg gefährdet werden.

Die Initiative verlangt, dass der Kanton Basel-Landschaft den bestehenden Universitätsvertrag mit Basel-Stadt per Ende 2027 kündigt und ab 2030 nur noch einem neuen Vertrag mit allen entsendenden Kantonen beitreten darf. Kommt ein solcher Vertrag nicht zustande, wäre der Kanton Basel-Landschaft ohne vertragliche Grundlage an der Universität Basel beteiligt – mit



erheblichen Risiken für die Finanzierung, die Governance und die Attraktivität der Universität. Frühere Versuche, weitere Kantone in die Trägerschaft einzubinden, sind gescheitert; eine Nachfolgelösung ist nicht garantiert.

Die von den Initianten erhofften finanziellen Entlastungen sind höchst unsicher und es ist nicht absehbar, ob andere Kantone bereit wären, sich stärker zu beteiligen. Auch ist nicht gewährleistet, dass allfällige Einsparungen den Gemeinden zugutekommen würden.

Die Hochschulfinanzierung ist eine Aufgabe des Kantons und des Bundes. Die Kantonsregierung arbeitet bereits aktiv an einer faireren Kostenverteilung und hat in den letzten Jahren substanzielle Verbesserungen erzielt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Durchführung der Initiative zusätzliche Kosten für den Abstimmungskampf verursachen würde, an denen sich auch die Gemeinden beteiligen müssten.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat, die Gemeindeinitiative abzulehnen.

Fazit

Die Initiative birgt erhebliche Risiken für die Universität Basel, die Studierenden und den Bildungsstandort, ohne dass ein konkreter Nutzen für die Gemeinden ersichtlich wäre. Sie setzt auf eine unsichere Strategie mit potenziell gravierenden Folgen und entzieht dem Kanton Basel-Landschaft den notwendigen Handlungsspielraum in den laufenden Verhandlungen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Gemeindeinitiative «Für eine faire Beteiligung aller Kantone an der Universität Basel (Uni-Finanzierungs-Initiative)» nicht zuzustimmen.

Traktanden für die Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 16. Oktober 2025

Traktandum 1

Quartierplanvorschriften Apfhalter

→ *Quartierplanreglement und Quartierplan Seiten 12–17*

→ *Einsehbar auf der Gemeinde-Website: Grundlagen zu den Quartiervorschriften*

Ausgangslage

Der Perimeter des Quartierplans «Apfhalter» umfasst das bestehende, überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Areal der Parzelle Nr. 4896 mit einer Fläche von 16'530 m² und wird im Norden durch die Gartenstrasse und im Süden durch die St. Jakob-Strasse begrenzt. Die Wohnüberbauung besteht aus vier Gebäudereihen um einen zentralen, grosszügigen, begrünten Innenhof. Eigentümerin ist die Pensionskasse Basel-Stadt. Für die Parzelle 4896 besteht ein rechtskräftiger Quartierplan aus dem Jahr 1972. Aus heutiger Sicht weist die Überbauung mit einer Ausnutzung von 50% in einer zentralen Lage, die sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, Potenzial für eine massvolle und qualitätsvolle Siedlungsverdichtung nach innen auf. Zudem entsprechen die über 50 Jahre alten, bestehenden Wohnbauten teilweise nicht mehr den heutigen Normen und sind sanierungsbedürftig.

Mit der Quartierplanung «Apfhalter» sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige, quartierverträgliche Siedlungserneuerung geschaffen werden. Das Projekt kombiniert Erhalt, Aufstockung und teilweise Ersatzneubauten, um eine massvolle Verdichtung im Bestand zu ermöglichen, die den Charakter der Siedlung um den grünen Innenhof bewahrt.

Die nun vorliegenden Quartierplanvorschriften sind das Ergebnis eines eingehenden Planungsprozesses. Nachdem mehrere Eigentümerschaften mit Entwicklungsabsichten entlang der St. Jakob-Strasse auf die Gemeinde zugekommen sind, entstand in einem Workshopverfahren mit Gemeinde, Eigentümerschaften und Fachplanern die «Vision Siedlungsentwicklung im Gebiet St. Jakob-Strasse/Zum Park». Die Vision enthält sechs Leitsätze zur übergeordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und wurde der Öffentlichkeit am 31. Oktober 2023 im Mittenzta präsentiert.

Basierend auf den sechs Leitsätzen der Vision wurde durch die Eigentümerschaft, unter Einbezug der Gemeinde Muttens, ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Studienauftrages mit fünf eingeladenen Planungsteams durchgeführt. Die Resultate des Studienauftrages wurden der Bevölkerung am 21. Mai 2024 vorgestellt. Anschliessend wurde für das Ergebnis des Studienauftrages ein Richtprojekt erarbeitet und in den vorliegenden Entwurf

der grundeigentümergeleiteten Quartierplanvorschriften überführt.

Planungsabsicht und wesentliche Inhalte der Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften «Apfhalter» bezwecken die folgenden vom Gemeinderat gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft definierten Zielsetzungen:

- Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung und Verdichtung des Areals;
- planungsrechtliche Sicherstellung der auf Grundlage des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts beabsichtigten Nutzung, Bebauung, Umgebungsfläche, Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung;
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebungsfläche;
- Sicherstellung einer quartierverträglichen und nachhaltigen Siedlungsverdichtung durch eine gute städtebauliche Einbettung in die Umgebung und durch die Kombination von Erhalt, massvoller Aufstockung und teilweiser Erneuerung der Bestandsbauten.

Die im Quartierplanareal zulässigen Nutzungen entsprechen denjenigen der Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG, d.h. primär Wohnnutzung und ggf. nicht-störende Betriebe. Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II.

Das Bebauungskonzept des Richtprojektes behält die Idee des grossen, grünen, gemeinschaftlichen Innenhofes bei und entwickelt diesen gestalterisch weiter. Dabei wird die bestehende Gebäudezeile an der Gartenstrasse erhalten und saniert, während die übrigen Gebäude mit einer Ausnahme erhalten und um zwei Stockwerke aufgestockt werden. Der westlich gelegene der beiden südlichen Gebäudeblöcke hingegen soll rückgebaut und durch zwei zur St. Jakob-Strasse gestaffelte siebengeschossige Neubauten ersetzt werden. Dadurch wird die Überbauung an die St. Jakob-Strasse herangeführt, eine ortsangemessene städtebauliche Haltung zur Strassenfront entwickelt und die dahinterliegenden Gebäude von Lärmemissionen abgeschirmt. Durch die aus Richtung Gartenstrasse ansteigende Höhenentwicklung entsteht ein stimmiges städtebauliches Bild und es können adäquate Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten geschaffen werden. In den Quartierplanvor-

schriften wird das Bebauungskonzept durch entsprechende Baubereiche mit differenzierten maximalen Höhenangaben umgesetzt.

Im Quartierplangebiet wird eine maximale Bruttogeschossfläche von gesamthaft 17'520 m² festgelegt. Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von 106% bzw. 108% im Falle möglicher geschlossener Balkonreihen. Die Gebäude sind als Flachdachbauten mit Dachbegrünung und Möglichkeit für Photovoltaik vorgesehen. Tieferliegende Dachflächen einer Hauptbaute dürfen als Dachterrassen genutzt werden.

Die Umgebungsflächen sind möglichst naturnah, begrünt und versickerungsfähig zu gestalten und sollen einen positiven Beitrag zur ökologischen Funktion und zum Mikroklima aufweisen. Bepflanzungen müssen artenreich und standortgerecht sowie einheimisch sein, sofern klimatische Gründe nicht dagegensprechen. Vorgesehen sind mindestens 120 Bäume (davon 40 grosskronige) sowie unterschiedliche Aufenthalts- und Begegnungszonen (z.B. Siedlungsplätzli, Nachbarschaftsgärten).

Die Visualisierungen im Anhang des Reglements sind hinsichtlich der architektonischen Gestaltung (Anhang 1) und Umgebungsgestaltung (Anhang 2) massgebend. In Reglement und Quartierplanvertrag ist festgelegt, dass beim Gemeinderat die Zustimmung zum Gestaltungskonzept der Bauten und der Umgebungsflächen einzuholen ist.

Im Westen und Osten der Parzelle ist jeweils eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen Gartenstrasse und St. Jakob-Strasse geplant, die das Areal quert und somit die Vernetzung im Quartier verbessert.

Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle erfolgt beidseitig über Gartenstrasse (Nordportal) und St. Jakob-Strasse (Südportal) aufgrund der zwingenden kantonalen Vorgabe, dass Parzellen über Gemeindestrassen zu erschliessen sind.

Der Autoabstellplatzbedarf bei Wohnnutzung richtet sich nach § 70 Abs. 2^{bis} RBV und beträgt mindestens 0,7 Stammparkplätze und 0,1 Besucherparkplätze pro Wohneinheit. Der Abstellplatzbedarf bei Nicht-Wohnnutzung richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen (hier: 0,2 Stammparkplätze und 0,1 Besucherparkplätze pro Arbeitsplatz). Auf dem Quartierplanareal dürfen insgesamt maximal 115 Autoabstellplätze erstellt werden. Die heute bestehende unterirdische Einstellhalle verfügt derzeit über 68 Abstellplätze und wird entsprechend erweitert.



Aufgrund zentraler Lage und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie verbindlicher begleitender Mobilitätsmassnahmen, wie erhöhter Anzahl und Art von Veloabstellplätzen, Car-Sharing-Angebot, Velowerkstatt, Waren-/Paketdepot etc., bietet das Quartierplanareal gute Voraussetzungen für einen autoarmen Alltag. Gemäss Quartierplanvertrag ist vor dem Baugesuch erneut die Zustimmung des Gemeinderats zum Mobilitäts- und Verkehrskonzept einzuholen.

Energetisch sieht das Quartierplanreglement eine ökologische Bauweise für Bau und Betrieb, Anschluss an Fernwärme oder andere umweltfreundliche lokale Systeme sowie die vorwiegende Nutzung lokaler umweltfreundlicher Elektrizitätserzeugungsanlagen vor. Gemäss Quartierplanvertrag ist vor dem Baugesuch zudem die Zustimmung des Gemeinderats zu Energiekonzept und zum Entsorgungskonzept einzuholen.

Im Rahmen des Quartierplanvertrages wurde mit der Eigentümerschaft ein Infrastrukturbeitrag zugunsten der Gemeinde als Ausgleich für die Mehrnutzung gegenüber dem alten Quartierplan vereinbart. Diese Mittel sind zweckgebunden und können u.a. für die Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Umgebung der Quartierplanung oder für die Umsetzung des öffentlichen Grünzugs gemäss Masterplan Polyfeld MuttENZ eingesetzt werden.

Verfahren und Ergebnisse der Mitwirkung, Anhörung und kantonalen Vorprüfung

Der Gemeinderat führte vom 31. März bis 29. April 2025 das öffentliche Mitwirkungsverfahren gemäss RBG § 7 durch. Dabei sind keine Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingegangen. Gleichzeitig fand die Anhörung gemäss § 2a des Verwaltungs- und Organisationsreglements statt, bei der vier Stellungnahmen (EVP MuttENZ-Birsfelden, Grüne MuttENZ, Die Mitte MuttENZ, SP MuttENZ) eingegangen sind. Die Eingaben waren grundsätzlich positiv. Einzelne Detailkommentare betrafen u.a. Forderungen zu:

- Hinweisen zur Baustellenlogistik
- Vorschlägen zur Erschliessung
- ambitionierteren Vorgaben zu E-Mobilität
- präziseren Vorgaben zur Aussenraumgestaltung
- Vorgaben zu bezahlbarem und altersgerechtem Wohnen
- ambitionierteren Vorgaben bei der nachhaltigen Energieversorgung

Der Gemeinderat nahm gewisse Anregungen auf wie die Ergänzung des Reglements um E-Mobilitäts-vorrüstungen und präzisere Vorgaben zur ökologischen Bauweise und dem Energiebedarf. Andere Anliegen, wie z.B. präzisere Vorgaben zur Aussenraumgestaltung sowie verbindliche Vorgaben zu bezahlbarem Wohnraum oder Alterswohnen wurden aus strategischen Gründen nicht ins Reglement aufgenommen. Der entsprechende Mitwirkungsbericht mit ausführlichen Stellungnahmen des Gemeinderates zu allen Eingaben im Rahmen der Mitwirkung und Anhörung wurde August/September 2025 publiziert.

Parallel zur Mitwirkung fand die kantonale Vorprüfung statt. Verschiedene Hinweise und zwingende Anforderungen wurden in der bereinigten Version der Quartierplanvorschriften berücksichtigt. Details dazu finden sich im orientierenden Planungsbericht der Quartierplanvorschriften.

Die Bau- und Planungskommission beriet am 4. August 2025 über den Mitwirkungsbericht und die Empfehlungen aus der kantonalen Vorprüfung und empfahl dem Gemeinderat, die Quartierplanvorschriften zu beschliessen. Der Gemeinderat verabschiedete am 13. August 2025 die vorliegenden Quartierplanvorschriften «Apfhalter» zu Handen der Gemeindeversammlung.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Quartierplanvorschriften «Apfhalter» – bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement – zu erlassen.

Hinweis: Die Unterlagen zu den Quartierplanvorschriften sind ab sofort bis zur Gemeindeversammlung zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung oder auf www.muttENZ.ch einsehbar. Nach Erlass durch die Gemeindeversammlung werden die Quartierplanvorschriften gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Traktandum 2

Waldbaulinienplan «Waldhaus»

→ Waldbaulinienplan «Waldhaus» Seite 18

Ausgangslage

Der vorliegende Waldbaulinien-

plan «Waldhaus» legt eine Waldbaulinie im Bereich des Gastronomiebetriebs «Waldhaus» im Hardwald fest. Der Pächter des Waldhauses möchte in Absprache mit der Eigentümerschaft der Parzelle (inkl. des umliegenden Waldes) ein bestehendes temporäres Fondue-Chalet baulich zu einem ganzjährig nutzbaren Chalet beziehungsweise Sommerpavillon erweitern. Der vorgesehene Standort liegt innerhalb des gesetzlichen Waldabstands von 20 Metern und erfordert daher gemäss § 97 Abs. 1 lit. e RBG BL die Festlegung einer Waldbaulinie zur Reduktion des Abstands auf 10 Meter.

Die Erweiterung trägt zur Stärkung des Standorts «Waldhaus» als regionales Ausflugsziel und Naherholungsangebot bei. Sie steht im Einklang mit den Zielsetzungen der Spezialzone «Ausflugsziele», welche eine sanfte touristische Nutzung vorsieht. In diesem Zusammenhang wurden bereits verschiedene Projekte realisiert bzw. befinden sich in der Planungsphase. Dazu zählen insbesondere:

- Die Anpassung des Wegnetzes und die Verbesserung des Zugangs zum Rhein,
- die Verlegung von Wanderrouten in Richtung Rhein,
- der Umbau der Schifffahrtsanlage beim Waldhaus.

Der geplante Standort wurde sorgfältig gewählt, berücksichtigt betriebliche Anforderungen sowie bestehende natürliche Gegebenheiten und beeinträchtigt keine ökologisch sensiblen Flächen. Durch die Waldbaulinie kann die Entwicklung im bereits bebauten und dem Rhein zugewandten Bereich fokussiert werden. Dieser Bereich ist aufgrund der oben erwähnten geplanten und umgesetzten Massnahmen besonders attraktiv für eine zonenkonforme Nutzung.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Waldbaulinienplan «Waldhaus» zu erlassen.

Hinweis: Der Waldbaulinienplan und der dazugehörige orientierende Planungsbericht sind ab sofort bis zur Gemeindeversammlung zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung oder auf www.muttENZ.ch einsehbar. Nach Erlass durch die Gemeindeversammlung wird der Waldbaulinienplan gemäss § 49 i. V.m. § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Traktandum 3

Genehmigung Statuten des zu bildenden Zweckverbands Regionaler Führungsstab RHEIN

→ Einsehbar auf der Gemeinde-Website: Statuten

Ausgangslage

Das Gesetz über den Bevölkerungsschutz im Kanton Basel-Landschaft (Bevölkerungsschutzgesetz/SGS 731) regelt unter § 8 die Aufgaben der Gemeinden im Bereich des Bevölkerungsschutzes. Dies beinhaltet die Vorsorgeplanung, die Vorhalteleistungen sowie die Bewältigung von Katastrophen, Notlagen und schweren Mangellagen. Bei der Bewältigung von Katastrophen, Notlagen und schweren Mangellagen übernehmen die Gemeinderäte die strategische Führung.

Für die Vorsorgeplanung und die operative Führung bei Katastrophen, Notlagen und schweren Mangellagen verfügen die Gemeinde über Gemeindeführungsstäbe. Die Aufgaben dieser Stäbe werden unter § 12 des Bevölkerungsschutzgesetzes geregelt. Das Gesetz sieht vor, dass die Einwohnergemeinden die Aufgaben zusammen mit anderen Gemeinden erfüllen können. In einem solchen Fall bilden sie zusammen einen Regionalen Führungsstab (RFS). Die Zusammenarbeit bedingt gemäss § 15 Abs. 3 einen Zusammenarbeitsvertrag.

Da es zunehmend schwieriger wird, qualifizierte ehrenamtliche Personen für die verschiedenen Funktionen im Bereich der Führungsstäbe zu finden, beziehungsweise in gewissen Stäben nicht alle Funktionen besetzt werden können, haben sich die Gemeinden Augst, MuttENZ und Pratteln für einen Zusammenschluss zu einem Regionalen Führungsstab entschieden.

Durch die bereits erfolgte Bildung des Zweckverbands Zivilschutzorganisation Rhein per 1. Januar 2025 ist ein wesentliches Einsatzmittel der Stäbe bereits zentralisiert. Durch den Führungsbund können Entscheidungs- und Führungsprozesse vereinfacht und beschleunigt werden.

Erwägungen

Rechtsform

Prinzipiell gibt es, wie unter § 34 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (SGS 180) festgehalten, die Möglichkeit, die Zusammenarbeit mit einem Vertrag zu regeln oder einen Zweckverband zu bilden.

Die Erfahrungen aus den verschiedenen bestehenden Verbun-



den im Kanton Basel-Landschaft zeigen, dass die Organisationsform im Rahmen eines Zweckverbands effizienter und zielführender ist. Regionen, welche die Zusammenarbeit ursprünglich auf Vertragsbasis geregelt hatten, mussten eine Revision vornehmen und haben die Organisation inzwischen in einen Zweckverband überführt. Diese Organisationsform hat sich auch in anderen Bereichen bewährt und ist von dort her bekannt (z. B. Altersbetreuungs- und Pflegegesetz Versorgungsregion Rheintal, Zivilschutzorganisation RHEIN). Sie ist gegenüber einer reinen Vertragsvariante effektiver und zielführender.

Der Gemeinderat Muttenz ist wie die Gemeinderäte von Augst und Pratteln der Meinung, dass die Bildung eines Zweckverbandes die richtige Lösung zur Bewältigung der kommenden Herausforderungen und Aufgaben hinsichtlich Gefährdungspotenzial, Einsatzbereitschaft und Ereignisbewältigung in besonderen und ausserordentlichen Lagen darstellt.

Statuten

Die vorliegenden Statuten sind von den Gemeinderäten Augst, Muttenz und Pratteln im Grundsatz zuhanden der jeweiligen Legislativorgane (Gemeindeversammlung oder Einwohnererrat) verabschiedet worden.

Die Statuten des Zweckverbandes wurden durch die Stabsstelle Gemeinden und den Rechtsdienst des Amtes für Militär und Bevölkerungsschutz Basel-Landschaft geprüft und die Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.

Weiteres Vorgehen

Sollte die Gemeindeversammlung am 16. Oktober 2025 die Statuten des Zweckverbands «Regionaler Führungsstab RHEIN» genehmigen, ist das weitere Vorgehen so geplant, dass die bestehenden Gemeindeführungsstäbe zum 1. Januar 2026 in den «Regionalen Führungsstab RHEIN» überführt werden. Dieser übernimmt dann die Aufgaben gemäss dem Gesetz über den Bevölkerungsschutz im Kanton Basel-Landschaft für die Verbandsgemeinden anstelle der bestehenden Stäbe.

Anträge

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, was folgt zu beschliessen:

1. Die Statuten des Zweckverbands Regionaler Führungsstab «RHEIN» werden genehmigt.

2. Der Gründung des Zweckverbandes wird zugestimmt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Traktandum 4

Abschluss Antrag 6 Unterzeichnende gemäss § 68 Gemeindegesetz in Sachen Vertrag zwischen EWG Muttenz und dem Kanton Basel-Landschaft «Regelung Haftung für Schäden aus dem Salzabbau»

Ausgangslage

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2021 reichten die Unterzeichnenden Daniel Schneider, Peter Issler, Peter Hartmann, Susanne Holm, Nicole Leu und Timon Zingg folgenden Antrag gemäss § 68 Gemeindegesetz (GemG) ein. Dieser wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. Oktober 2021 für erheblich erklärt:

«Regelung Haftung für Schäden aus dem Salzabbau»

Gegenstand

Die unterzeichnenden Stimmberechtigten stellen den Antrag, dass die Gemeinde Muttenz umgehend einen Vertrag mit dem Kanton Basel-Landschaft im Wesentlichen mit folgendem Inhalt abschliesst:

- Der Kanton Basel-Landschaft oder dessen Rechtsnachfolger (Beispiel: fusionierter Kanton Nordwestschweiz etc.), als Konzessionsgeber für den Salzabbau im Kanton Basel-Landschaft haftet für alle Schäden (nebst Gebäude- und Infrastrukturschäden auch für negative Beeinträchtigungen des Grundwassers, des Trinkwassers und des Oberflächenwassers), welche durch den Salzabbau und die daraus verbleibenden Kavernen entstehen können. Diese Haftung ist nicht widerrufbar.

- Der Gemeinde Muttenz und allen Landbesitzern in der Gemeinde Muttenz dürfen keine Kosten für Schäden aus dem Salzabbau entstehen. Solche Kosten müssen vom Kanton Basel-Landschaft vollumfänglich übernommen werden. Wie weit der Kanton Basel-Landschaft diese Kosten der Schweizer Salinen AG abtreten kann, ist nicht Gegenstand dieses Vertrags. Der Kanton Basel-Landschaft als Konzessionsgeber ist gegenüber sämtlichen Land- und Liegenschaftsbesitzern auf dem Gemeindegebiet von Muttenz für Schäden aus dem Salzabbau haftbar.

Dieser Vertrag ist der Gemeindeversammlung von Muttenz zur Genehmigung vorzulegen.

Begründung

Der Schlussbericht von Professor Dr. Simon Löw vom geologischen Institut der ETH Zürich, welcher von der Dialoggruppe Rütihard als neutraler Gutachter eingesetzt wurde, hat aufgezeigt, dass die Verwahrung der bestehenden Kavernen aus dem Salzabbau auf dem Gemeindegebiet von Muttenz nicht abschliessend gelöst ist. Er befürchtet, dass auf Grund der schwierigen geologischen Verhältnisse auf dem Gemeindegebiet von Muttenz zukünftig Schäden entstehen können. Der unabhängige Experte vermutet, dass «schon heute lokale Kavernenbrüche stattfinden».

Für die Behebung solcher Schäden soll zukünftig der Kanton Basel-Landschaft als Konzessionsgeber gegenüber den Land- und Liegenschaftsbesitzern auf dem Gemeindegebiet von Muttenz haftbar sein.

Rechtliches

Gestützt auf das KG VV-Urteil vom 23.08.2006 in Sachen Lachmatt-Vertrag handelt es sich beim vorliegenden Vertrag um einen Vertrag mit reglementswesentlichem Inhalt gemäss Gemeindegesetz § 47, lit. 14^{bis}, da mit diesem Vertrag insbesondere die Einwohnergemeinde Muttenz, die Bürgergemeinde Muttenz sowie sämtliche Land- und Immobilien-Besitzer vermögensrechtlich geschützt werden sollen. Somit besteht am Vertrag ein hohes politisches Interesse, was gemäss zitierter kantonserichtlicher Rechtsprechung dessen Reglements wesentlichkeit begründet.

Erwägungen

Im August 2022 ist eine Delegation des Gemeinderates und des Bürgerrates Muttenz mit den Regierungsräten Toni Lauber und Isaac Reber zusammengekommen. Das Resultat dieses Gesprächs war, dass der Kanton keinen Haftungsvertrag mit einer einzelnen Gemeinde abschliessen wollte, sondern die Haftungsfragen übergeordnet im neuen Konzessionsvertrag mit den Schweizer Salinen verankern will. Auf Antrag von Daniel Schneider informierte der Gemeinderat jeweils die Gemeindeversammlung über den Verlauf der Dinge.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 17. Oktober 2024 hatte der Gemeinderat informiert, dass die Haftungsfrage in die Landratsvorlage zur neuen Konzessionsvereinbarung mit der Schweizer Salinen AG eingeflossen sei. Die erste Landratsvorlage wurde zuvor sistiert, da es zu einem Teilverbruch von Kavernen im Gebiet Zinggibrunn gekommen war, die zuerst untersucht werden mussten. Nach dem Abschluss der Untersuchungen dieses Teilverbruchs verlangte der Landrat vom Regierungsrat, die Haftung der Schweizer Salinen AG im neuen Konzessionsvertrag nochmals zu überarbeiten bzw. zu verschärfen. Dieser Forderung ist der Regierungsrat nachgekommen. Die diesbezügliche Anpassung des Konzessionsvertrags wurde vom Landrat am 17. Oktober 2024 beschlossen. Die Haftungs-, Finanzierungs-, Unterhalts-, Überwachungs- und Nachsorgepflichten wurden entsprechend nochmals angepasst (siehe Seite 10).

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die im neuen Konzessionsvertrag zwischen dem Kanton Basel-Landschaft und der Schweizer Salinen AG verankerten haftungsrechtlichen Paragraphen zur Kenntnis zu nehmen und den Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes vom 15. Juni 2021 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin: Franziska Stadelmann
Der Verwalter: Aldo Grünblatt



Neues Recht gemäss
Vorlage 2021/478

§ 5 Haftung und Finanzierung

¹Für alle Schäden und Ansprüche, welche dem Kanton oder Dritten durch die Ausübung der Konzession, insbesondere durch Bohrungen, Auslaugungen und Senkungen entstehen können, haftet ausschliesslich die Saline.

²Sie lehnt jedoch grundsätzlich jede Haftung ab für Senkungsschäden, die an Bauten und Installationen aller Art entstehen könnten, welche trotz Kenntnis der Senkungsrisiken auf ihr gehörendem oder ihr enteignetem Land errichtet wurden.

³Die Saline stellt sicher, dass der Betrieb, die Nachsorge und der Rückbau der für die konzessionierte Nutzung notwendigen Anlagen zur Förderung und zum Transport von Sole finanziert und Haftungsrisiken hinreichend abgesichert sind. Der Kanton kann entsprechende Sicherstellung verlangen.

§ 6 Unterhaltungs- und Produktionspflichten, Nivellements-Unterhaltspflichten

¹Die Saline ist verpflichtet, die für die konzessionierte Nutzung notwendigen Anlagen gemäss § 5 Abs. 3 während der ganzen Konzessionsdauer zu betreiben und Betriebsdauer in gutem betriebsfähigen Zustande zu erhalten.

²aufgehoben

³aufgehoben

⁴aufgehoben

§ 6a Überwachungs- und Nachsorgepflichten

¹Die Saline überwacht und dokumentiert während der Betriebsphase und in der Nachsorge der Salzlaugung die in der Analyse der Risiken ermittelten kritischen Punkte.

²Die Saline erstattet dem Kanton einmal pro Jahr Bericht über alle durchgeführten Monitorings insbesondere zur Grundwasserüberwachung, zur Gelände Vermessung und zur Kavernenvermessung und -stabilität sowie über besondere Gegebenheiten bei der Salzlaugung und der Schlammverpressung.

³Die Saline übermittelt dem Kanton alle Monitoringdaten nach dem etablierten Stand von Wissenschaft und Technik. Der Kanton ist berechtigt, die Daten für Arbeiten im öffentlichen Interesse zu verwenden und zu publizieren.

⁴Die Überwachungs- und Nachsorgepflicht der Saline dauert so lange, bis stabile Verhältnisse eintreten und keine Veränderungen der Umwelt durch die ehemaligen Laugungs- oder Verpressungstätigkeiten mehr zu erwarten sind.

⁵Die Saline hat Bohrlöcher zur Gewährleistung der Nachsorge zu unterhalten und darf diese nur mit Zustimmung des Kantons verschliessen.

Neues Recht gemäss
Landratsbeschluss vom 17. 10. 2024

§ 5 Haftung und Finanzierung

¹Für alle Schäden und Ansprüche, welche dem Kanton oder Dritten durch die Ausübung der Konzession, insbesondere durch Bohrungen, Auslaugungen und Senkungen entstehen können, haftet ausschliesslich die Saline.

²Sie lehnt jedoch grundsätzlich jede Haftung ab für Senkungsschäden, die an Bauten und Installationen aller Art entstehen könnten, welche trotz Kenntnis der Senkungsrisiken auf ihr gehörendem oder ihr enteignetem Land errichtet wurden.

³Die Saline stellt sicher, dass der Betrieb, die Nachsorge und der Rückbau der für die konzessionierte Nutzung notwendigen Anlagen zur Förderung und zum Transport von Sole finanziert und Haftungsrisiken hinreichend abgesichert sind. Der Kanton kann entsprechende Sicherstellung verlangen.

⁴Die Saline unterbreitet dem Kanton alle 5 Jahre das aktualisierte Konzept zu den finanziellen Sicherheiten.

⁵Stellt der Kanton fest, dass die Saline ihren Pflichten nach den §§ 5, 7, 11 und 12b dieses Vertrags nicht in gehöriger Weise nachkommt, kann er verbindliche Weisungen erteilen, um die künftige Erfüllung der Pflichten zu gewährleisten.

§ 6 Unterhaltungs- und Produktionspflichten, Nivellements-Unterhaltspflichten

¹Die Saline ist verpflichtet, die für die konzessionierte Nutzung notwendigen Anlagen gemäss § 5 Abs. 3 während der ganzen Konzessionsdauer zu betreiben und Betriebsdauer in gutem betriebsfähigen Zustande zu erhalten.

²aufgehoben

³aufgehoben

⁴aufgehoben

§ 6a Überwachungs- und Nachsorgepflichten

¹Die Saline überwacht und dokumentiert während der Betriebsphase und in der Nachsorge der Salzlaugung die in der Analyse der Risiken ermittelten kritischen Punkte.

²Die Saline erstattet dem Kanton einmal pro Jahr Bericht über die **Abbaumengen je Kaverne sowie** alle durchgeführten Monitorings insbesondere zur Grundwasserüberwachung, zur Gelände Vermessung und zur Kavernenvermessung und -stabilität sowie über besondere Gegebenheiten bei der Salzlaugung und der Schlammverpressung.

^{2bis}Die Saline unterbreitet dem Kanton:

1. jährlich die aktualisierte Abbauplanung je Kaverne;
2. jährlich die aktualisierten lokationsspezifischen Überwachungs- und Nachsorge massnahmen;
3. alle 5 Jahre das aktualisierte Überwachungs- und Nachsorgekonzept.

³Die Saline übermittelt dem Kanton alle Monitoringdaten nach dem etablierten Stand von Wissenschaft und Technik. Der Kanton ist berechtigt, die Daten für Arbeiten im öffentlichen Interesse zu verwenden und zu publizieren.

⁴Die Überwachungs- und Nachsorgepflicht der Saline dauert so lange, bis stabile Verhältnisse eintreten und keine Veränderungen der Umwelt durch die ehemaligen Laugungs- oder Verpressungstätigkeiten mehr zu erwarten sind.

⁵Die Saline hat Bohrlöcher zur Gewährleistung der Nachsorge zu unterhalten und darf diese nur mit Zustimmung des Kantons verschliessen.

⁶Stellt der Kanton fest, dass die Saline ihren Pflichten nach den §§ 2, 4, 4a, 6 und 6a dieses Vertrags nicht in gehöriger Weise nachkommt, kann er verbindliche Weisungen erteilen, um die künftige Erfüllung der Pflichten zu gewährleisten.