

Abstimmungszeitung

zur Abstimmung am 9. Juni 2013
über den Verkauf des Areals Alter Werkhof

www.reinach-bl.ch
info@reinach-bl.ch



Mit dem Verkauf des Areals Alter Werkhof – hier im Modell – kann eine attraktive, zentrale Wohnüberbauung entstehen.

Verkauf Areal Alter Werkhof: Worum geht es?

Das Areal Alter Werkhof ist Eigentum der Gemeinde Reinach. Damit die geplante Wohnüberbauung umgesetzt und die Kosten der laufenden Deponiesanierung gedeckt werden können, möchten der Gemeinde- und der Einwohnerrat das Areal verkaufen. Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 29. April 2013 dem Verkauf des Areals Alter Werkhof an die HRS Investment AG zum Preis von CHF 20.6 Mio. zugestimmt. Gemäss Gemeindeordnung unterliegt der Verkauf von Grundstücken über 5 Mio. Franken dem obligatorischen Referendum, so dass das Reinacher Stimmvolk das letzte Wort über den Verkauf hat.

Am 26. September 2010 hatten die Reinacher Stimmberechtigten den Quartierplan „Alter Werkhof“ beschlossen. Gleichzeitig bewilligten sie einen Kredit von CHF 17.1 Mio. zur Totalsanierung der Deponie Alter Werkhof. Die Sanierung war einerseits mit einem rechtskräftigen Quartierplan und andererseits mit einem angemessenen Erlös aus dem Verkauf des Areals Alter Werkhof verknüpft. Inzwischen wurde der Quartierplan vom Regierungsrat genehmigt und ist damit rechtskräftig. Und es wurde mit der HRS Investment AG eine Investorin gefunden, die das Areal erwerben und die Wohnüberbauung realisieren will.

Die HRS Investment AG und der Gemeinderat haben die Kaufverträge vorbehaltlich der Genehmigung unterzeichnet. Mit den Kaufverträgen werden auch die Anliegen und Rahmenbedin-

gungen der Gemeinde, z.B. Errichten eines öffentlichen Quartierplatzes an der Schalbergstrasse sowie ein nachhaltiger Energiestandard, gesichert.

Der Einwohnerrat hat dem Verkauf des Areals Alter Werkhof an die HRS Investment AG am 29. April 2013 zugestimmt. Gemäss Gemeindeordnung unterliegt der Verkauf von Grundstücken über 5 Mio. Franken dem obligatorischen Referendum, so dass das Reinacher Stimmvolk das letzte Wort über den Verkauf hat.

Gemeinderat und Einwohnerrat empfehlen Ihnen, dem Verkauf des Areals Alter Werkhof (Parzellen 136 und 2499) an die HRS Investment AG zum Preis von CHF 20.6 Mio. zuzustimmen.

G e m e i n d e R e i n a c h

Die Stadt vor der Stadt

Modernes, zentrales Wohnen in Reinach

Nachdem die stimmberechtigte Bevölkerung im September 2010 JA zum Quartierplan für das Areal Alter Werkhof sowie zum Sanierungskredit für die Deponiesanierung gesagt hatte, wurde das Bauprojekt für die Überbauung ausgearbeitet. Damit wurde das Planungsrisiko für einen Investor geringer und der mögliche Erlös des Landverkaufs für die Gemeinde Reinach höher.

JA zu Quartierplan und Sanierungskredit

Am 26. September 2010 hatten die Stimmberechtigten Reinachs den Quartierplan „Alter Werkhof“ beschlossen. Gleichzeitig bewilligten sie einen Kredit von CHF 17.1 Mio. zur Totalsanierung der Deponie Alter Werkhof. Die Sanierung wurde einerseits mit einem rechtskräftigen Quartierplan und andererseits mit einem angemessenen Erlös aus dem Verkauf des Areals Alter Werkhof verknüpft. Der Gemeinderat hatte damit den Auftrag:

- einen möglichen Käufer für das Areal zu suchen, der einen kostendeckenden Landpreis zahlt und die Wohnsiedlung gemäss Quartierplan realisieren will
- die Deponiesanierung weiter zu planen und die Submission der Sanierungsarbeiten durchzuführen.

Die Quartierplan-Überbauung wurde weiterentwickelt

Der Gemeinderat entschied sich, nachdem ein rechtskräftiger Quartierplan vorlag, das Areal Alter Werkhof noch nicht zu verkaufen. Stattdessen beauftragte er einen erfahrenen Projektentwickler damit, das Bauprojekt auszuarbeiten, d.h. die mit dem Quartierplan vorgegebene Überbauung weiter zu konkretisieren und die Details auszuarbeiten, so dass ein Baugesuch eingereicht

werden kann. Denn: je geringer das Planungsrisiko für den Investor, desto höher der Landerlös, den die Gemeinde erzielen kann. Teil dieses Projektentwicklungsmandats der Fankhauser Architektur AG war es auch, die zukünftige Überbauung zu vermarkten und einen Investor zu suchen.

Der Gemeinde Reinach entstanden durch das Projektentwicklungsmandat keine Kosten. Die Fankhauser Architektur AG hat die Überbauung als Vorleistung projektiert und vermarktet. Der Aufwand des Projektentwicklers wird von der HRS Investment AG bezahlt.

Mit der Deponiesanierung wurde begonnen

Gemeinderat und Einwohnerrat hatten sich für eine Totalsanierung der Deponie auf dem Alten Werkhof entschieden, um eine saubere Grundlage für eine attraktive Wohnsiedlung zu schaffen. Der Gemeinderat hat 2012 die Submission für die Sanierungsarbeiten durchgeführt, d.h. in einem Verfahren eine geeignete Unternehmung ausgesucht, die die Deponiesanierung durchführen kann. Es hat sich gezeigt, dass der in der Volksabstimmung vom 26. September 2010 bewilligte Kredit von CHF 17.1 Mio. nicht voll beansprucht werden muss: Insgesamt kann für die Deponiesanierung nun mit Aufwendungen von rund CHF 12.53 Mio. gerechnet werden, sofern keine unvorhergesehenen Kosten, z.B. für grössere Verschiebungen im Zeitplan, entstehen. Der inzwischen vorliegende Kaufvertrag der HRS Investment AG zeigt, dass die Sanierungskosten gedeckt werden können und damit die Vorgabe von Stimmbewölkerung und Einwohnerrat erfüllt ist. Die Sanierungsarbeiten konnten damit im März 2013 beginnen.



Plan des Erdgeschosses der Wohnüberbauung.

Wohnen „In den Steinreben“: das ist geplant

Auf dem Areal Alter Werkhof soll, wie es der Quartierplan vorgibt, eine attraktive Wohnüberbauung entstehen. Die vier geplanten Mehrfamilienhäuser mit Attikanutzung sind gut auf das umliegende Quartier abgestimmt und bieten Platz für etwa 100 Wohnungen in verschiedenen Grössen. Auch Büros oder Räume für stilles Gewerbe sind möglich.

Zur Überbauung gehören drei siedlungsinterne Spielplätze sowie viel Grünraum. An der Schalbergstrasse entsteht ein neuer öffentlicher Quartierplatz.

Die Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle führt direkt an die Bruggstrasse. Wenige oberirdische Gästeparkplätze zu den Wohnungen befinden sich entlang der Schalbergstrasse. Damit entsteht praktisch kein Mehrverkehr für das Quartier.

Verkauf der gemeindeeigenen Parzellen



*Ansicht innerhalb der Überbauung.
(Visualisierung: Kägi Schnabel Architekten AG)*

Landverkauf muss sämtliche Kosten der Gemeinde decken

Im Rahmen des Projektentwicklungsmandats wurde mit verschiedenen möglichen Kaufinteressenten Verhandlungen geführt. Klar war, dass mit dem Landerlös die Deponiesanierung finanziert werden muss. Ziel von Einwohnerrat und Gemeinderat war es darüber hinaus, dass der Landverkauf auch die Kosten für den Architekturwettbewerb, die Quartierplanung, den Landerwerb der Parzelle 136 und alle weiteren für die Wohnüberbauung Alter Werkhof entstehenden Kosten gedeckt werden können. Zusammen mit der Deponiesanierung belaufen sich diese auf CHF 15.8 Mio.

Im Verlauf der Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass nur bei einer Überbauung mit mehrheitlich Eigentumswohnungen ein kostendeckender Landpreis erzielt werden kann. Der Gemeinderat hat deshalb darauf verzichtet, in den Kaufverhandlungen einen Mindestanteil an Mietwohnungen durchzusetzen.

Unternehmung mit Erfahrung

Die HRS Investment AG ist die einzige Interessentin, die den geforderten Kaufpreis von CHF 20.6 Mio. bezahlt und bereit ist, die Bedingungen der Gemeinde zu erfüllen. Die Unternehmung mit Hauptsitz in Frauenfeld ist schweizweit als Investorin, Total- und Generalunternehmung tätig. Sie realisierte erfolgreich u.a. die ISB Reinach und ISB Aesch sowie die Überbauung Seidentor in Arlesheim.

Kaufverträge sichern die Anliegen der Gemeinde

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung hat der Gemeinderat die beiden Kaufverträge für die Parzellen 136 und 2499 mit der HRS Investment AG für das Areal Alter Werkhof unterzeichnet. In den zwei Kaufverträgen werden die Rahmenbedingungen und Anliegen der Gemeinde für eine attraktive Wohnüberbauung mit einem Mehrwert für das Quartier gesichert, wie es der Quartierplan „Alter Werkhof“ vorsieht:

- Ein neuer öffentlicher Quartierplatz an der Schalbergstrasse und öffentliche Fusswege durch das Areal können geschaffen werden.
- Die bestehende Trafostation der EBM am Tschäpperliring wird unterirdisch in die neue Überbauung integriert.
- Die Wohnsiedlung wird im nachhaltigen Energie-Standard Minergie erstellt (mit grossem Anteil erneuerbarer Energie).
- Die Käuferin verpflichtet sich, die gesamte Wohnsiedlung gemäss Quartierplan „Alter Werkhof“ innert drei Jahren umzusetzen. Dazu zieht sie die Kägi Schnabel Architekten AG bei, die den Architekturwettbewerb gewonnen und das Überbauungskonzept entworfen haben.

Überbauung wird auf die Deponiesanierung abgestimmt

Die Arbeiten zur Deponiesanierung und die Realisierung der Wohnsiedlung sollen aufeinander abgestimmt erfolgen. So kann die Belastung der Anwohnenden durch die Bautätigkeiten möglichst kurz gehalten werden.

Die drei Mehrfamilienhäuser im Norden (Parzelle 2499) können erst nach der Deponiesanierung gebaut werden. Das Mehrfamilienhaus im Süden (Parzelle 136) liegt hingegen über unbelastetem Baugrund. Für dessen Bau muss deshalb die Sanierung nicht abgewartet werden.

Dies ist auch wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll: Durch die Deponiesanierung entsteht auf dem nördlichen Bereich des Areals Alter Werkhof eine bis zu 10 m tiefe Grube. Diese muss mit sauberem Kiesmaterial wieder bis zum Keller der zukünftigen Überbauung aufgefüllt werden. Wenn der unbelastete Aushub von Gebäude Süd dazu verwendet wird, können zahlreiche Lastwagenfahrten vermieden und Kosten für den Zukauf von unbelastetem Kiesmaterial eingespart werden.

Damit die Koordination von Sanierung und Überbauung zeitlich gelingt, werden in den Kaufverträgen Terminvorgaben gemacht. Die HRS Investment AG verpflichtet sich dabei, das Baugesuch für die Wohnsiedlung innert Frist nach Unterzeichnung der Kaufverträge einzureichen. Die Gemeinde verpflichtet sich im Gegenzug, die Deponiesanierung termingerecht abzuschliessen und der Käuferin das Areal Alter Werkhof bis Ende März 2014 in unbelastetem Zustand zu übergeben.

Ausblick

Wie geht es nach der Abstimmung weiter?

Bei einem **JA** zum Verkauf des Areals Alter Werkhof können die Kaufverträge umgesetzt werden, d.h. die HRS Investment AG erwirbt das gemeindeeigene Areal und kann die Wohnüberbauung realisieren.

Zeitplan

- Die HRS Investment AG hat sich mit den Kaufverträgen verpflichtet, im Sommer 2013 das Baugesuch für die gesamte Wohnüberbauung einzureichen.
- Nach Erteilen der Baubewilligung kann Ende 2013 mit dem Aushub für das südlichste Gebäude begonnen werden. Der Aushub dient dazu, die durch die Deponiesanierung entstandene grosse Baugrube teilweise wieder aufzufüllen.
- Ende Februar 2014 wird die Deponiesanierung abgeschlossen. Nun kann auch mit dem Bau für die drei nördlichen Mehrfamilienhäuser begonnen werden.

Bei einem **NEIN** zum Verkauf des Areals Alter Werkhof müsste eine neue Käuferin bzw. Investorin gefunden werden, die einen Landpreis offeriert, der die Kosten der Deponiesanierung deckt, die die Projektentwicklungskosten trägt und die Rahmenbedingungen der Gemeinde für eine gute Wohnüberbauung unterstützt, was nach Einschätzung des Gemeinderats unrealistisch ist. Zudem wäre dies mit einem grossen Zeitaufwand verbunden und die Überbauung könnte zeitlich nicht mehr auf die Deponiesanierung abgestimmt werden.

Damit die Bauphasen für die Deponiesanierung und für die Wohngebäude koordiniert werden können, ist die HRS Investment AG bereits mit der Ausarbeitung des Baugesuchs beschäftigt. Diese Vorleistungen müsste die Gemeinde bei einem NEIN zum Verkauf des Areals entschädigen. Sie könnte sie aber allenfalls einem neuen Käufer übertragen.

Landverkauf ermöglicht neue, zentrale Wohnungen

Einwohnerrat und Gemeinderat befürworten den Verkauf des Areals Alter Werkhof aus folgenden Gründen:

- Der Quartierplan „Alter Werkhof“ kann, wie von den Stimmberechtigten beschlossen, umgesetzt werden. Es entstehen 100 dringend benötigte Wohnungen an zentraler Lage.
- Die Deponiesanierung kann mit dem Landverkauf finanziert werden und es werden alle übrigen Aufwendungen der Gemeinde für die Wohnsiedlung gedeckt. Da die Sanierungsarbeiten kostengünstiger vergeben werden konnten, als ursprünglich geschätzt, kann sogar mit einem Ertrag von ca. CHF 4 Mio. gerechnet werden.
- Mit einem durchschnittlichen Landpreis von rund CHF 1550 pro m² handelt es sich um ein gutes Angebot, da der Käuferin zudem diverse Auflagen und Rahmenbedingungen auferlegt werden.
- Mit den Kaufverträgen werden die Anliegen der Gemeinde zur Umsetzung und Qualitätssicherung der Überbauung verankert.
- Eine Konkurrenzofferte, welche die Preisvorstellungen der Gemeinde Reinach decken würde, liegt nicht vor.

Beschlüsse des Einwohnerrats

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 29. April 2013 betreffend Vorlage Nr. 1055/13 „Areal Alter Werkhof, Verkauf Gemeindeparzellen“ in der 2. Lesung mit 30 Ja-Stimmen bei Antrag 1 und mit 28 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme bei Antrag 2 Folgendes beschlossen:

1. Der Einwohnerrat nimmt Kenntnis von der Projektentwicklung und Investorenevaluation Alter Werkhof.
2. Er beschliesst den Verkauf des Areals Alter Werkhof (Parzellen 136 und 2499) an die HRS Investment AG zum Preis von CHF 20.6 Mio. (exkl. Projektentwicklungshonorar).

Detaillierte Informationen auf www.reinach-bl.ch

Die Vorlage Nr. 1055/13 des Gemeinderates an den Einwohnerrat vom 8. Januar 2013 und die Beschlüsse des Einwohnerrats vom 29. April 2013 finden Sie auf www.reinach-bl.ch

Die Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Verkauf des Areals Alter Werkhof (Parzellen 136 und 2499) zum Preis von CHF 20.6 Mio. gemäss Einwohnerratsbeschluss vom 29. April 2013 zu?

Gemeinderat und Einwohnerrat empfehlen: **JA!**