

EINWOHNER - GEMEINDEVERSAMMLUNG

Donnerstag, 20. Oktober 2016

Protokoll Nr. 16 03

20.00 Uhr, im Gemeindesaal des Gemeindezentrums

TRAKTANDEN

1. **Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2016**
Antrag Gemeinderat: Genehmigung
2. **Bauprojekt Gässli: Projektierungskredit CHF 280'000** (inkl. MWSt, +/- 10%)
Antrag Gemeinderat: Genehmigung
3. **Teilrevision Zonenvorschriften Siedlung: Kredit CHF 50'000** (inkl. MWSt, +/- 10%)
Antrag Gemeinderat: Genehmigung
4. **Nachwahl von zwei Mitgliedern in die Rechnungs- und Geschäftsprüfungs-kommission für den Rest der Amtsperiode bis 30. Juni 2020**
5. **Verschiedenes**

Gemeindepräsident Michael Kunz eröffnet die Versammlung um 20.00 Uhr und begrüsst die Anwesenden zur Gemeindeversammlung. Er stellt fest, dass die Einladungen zur Gemeindeversammlung termingerecht verschickt wurden. Die Erläuterungen zu den Geschäften sind in der Einladung enthalten. Er begrüsst Herrn Graf von der Volkstimme. Der Vorsitzende bittet Nichtstimmberechtigte am Gästetisch Platz zu nehmen. Als Nächstes bestimmt der Vorsitzende die Stimmenzähler:

Herr Pascal Eberle
Herr Peter Kaufmann

Der Vorsitzende bittet die Stimmenzähler, die Stimmberechtigten zu zählen.

Die Versammlung wird von 40 Stimmberechtigten inkl. Gemeinderäte besucht.

TRAKTANDUM 1 **Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2016**

Der Vorsitzende fragt nach, ob das ausführliche Protokoll vorgelesen werden soll.

Da niemand einen Antrag auf Anhörung des ausführlichen Protokolls stellt, bittet der Vorsitzende Gemeindeverwalter Cristiano Santoro um Verlesung des Beschlussprotokolls.

Gemeindeverwalter Cristiano Santoro verliest die einzelnen Beschlüsse aus dem Protokoll der letzten Versammlung.

Da aus der Versammlung keine Fragen erfolgen, lässt der Vorsitzende abstimmen.

://: Die Gemeindeversammlung genehmigt das Protokoll vom 21. Juni 2016 einstimmig.

Der Vorsitzende fragt nach, ob aus der Versammlung Anträge zur Traktandenliste erfolgen.

Da aus der Versammlung keine Anträge zur Traktandenliste erfolgen, geht der Vorsitzende zu Traktandum 2 über.

TRAKTANDUM 2

Bauprojekt Gässli: Projektierungskredit CHF 280'000 (inkl. MWSt, +/- 10%)

Der Vorsitzende übergibt das Wort Gemeinderat Heinz Griner.

Gemeinderat Heinz Griner führt die Chronik dieses Projektes aus. Im Jahr 2007 wurde erstmals davon gesprochen. Im Jahr 2011 wurden die Parzellen vereinigt. Im selben Jahr wurde der Planungskredit von CHF 195'000 beschlossen. Nach eingehenden Studien konnte festgehalten werden, dass der gesamte Gebäudekomplex durch einen Neubau ersetzt werden müsste. Weitere Abklärungen mit Denkmalpflege, Bauinspektorat etc. ergaben, dass ein Quartierplan die geeignetste Lösung war, um auf dieser Parzelle einen wirtschaftlich und ökonomisch sinnvollen Neubau zu realisieren zu können. Der Quartierplan wurde im Juni dieses Jahres rechtsgültig. Das Projekt hat in der Zwischenzeit durch verschiedene Studien und Anpassungen stark geändert. Die damals angenommenen Baukosten von CHF 5 Mio. belaufen sich nun nach dem von allen Instanzen genehmigten Vorprojekt auf ca. CHF 6.8 Mio. Von den genehmigten CHF 195'000 Planungskosten sind für das Vorprojekt mit Baukostenberechnung und Projektbewertung bis zum heutigen Zeitpunkt CHF 187'837.30 investiert worden. Die Planungskosten für den Neubau mit einer honorarberechtigten Bausumme von knapp CHF 5 Mio. betragen neu CHF 280'000. Darin enthalten ist die Planung bis zum detaillierten Kostenvoranschlag für den Baukredit.

Gemeinderat Hans-Rudolf Wüthrich erläutert der Versammlung etwas detaillierter die Kosten für das ganze Projekt. Er zeigt der Versammlung die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde auf. Ist die geplante Liegenschaft tragbar, kann sie amortisiert werden? Die Grundlagen dazu waren einerseits eine Baukostenberechnung der Firma Ernst Basel und andererseits eine Projektbewertung der Firma Gribi Immobilien Treuhand Liestal. Beide Firmen haben den Gemeinderat darin unterstützt, die Rentabilitätsrechnung auszuarbeiten. Die folgenden Folien geben Aufschluss darüber:

Ausgangslage:			ZUSAMMENFASSUNG
Landwert	CHF	1.1 Mio	
Erstellungskosten	ca. CHF	6.8 Mio	
Anlagekosten	ca. CHF	7.9 Mio	
Mietzinseinnahmen Netto	CHF	257'000	

• EGV vom 20.10.2016 •

Kapitalisierung:		
Basiszinssatz	1.00%	<i>Zins Fremdkapital</i>
Div. Zuschläge	<u>2.25%</u>	<i>UH / Rep. / Verwaltungskosten</i>
Kapitalisierungssatz	<u>3.25%</u>	

• EGV vom 20.10.2016

Berechnung:		
Ertragswert	=	$\frac{\text{Mietzinseinnahmen}}{\text{Kapitalisierungssatz}}$
Ertragswert	=	$\frac{\text{CHF 257'000}}{3.25\%} = \underline{\underline{\text{CHF 7.9 Mio}}}$

• EGV vom 20.10.2016

Diese Zahlen entsprechen der heutigen Situation. Eine Gemeinde erhält momentan Geld zu einem praktisch 0% Zins. Der Gemeinderat stellt die Berechnung bewusst pessimistisch dar und nimmt einen Zinssatz von 1%. Zusicherungen für einen bestimmten Zinssatz können keine gegeben werden. Im Finanzplan rechnet der Gemeinderat mit 0,5%.

Nachdem das Eintreten auf das Geschäft nicht bestritten wird, gibt der Vorsitzende die Diskussion frei.

Herr Hans Frech widerspricht der Aussage in der Einladung, wonach für die Liegenschaft Hauptstrasse 82 eine Sanierung weder sinnvoll noch ökonomisch vertretbar ist. Die Baukommission hat im Jahr 2010 ganz kurzfristig einen Tag der offenen Tür durchgeführt. Es haben lediglich sechs Personen daran teilgenommen. Die negativen Aussagen über den baulichen Zustand waren seiner Ansicht nach stark übertrieben. Er hätte in jedem Fall eine bessere und günstigere Lösung für eine Sanierung gehabt, welche gemäss seiner eigenen Berechnung auf ca. CHF 800'000 zu stehen gekommen wäre. Weiter findet er es sehr gewagt, dass die Gemeinde im jetzigen Zeitpunkt 13 Wohnungen erstellen möchte, da gleichzeitig auf dem Bemag-Areal gegen 60 Wohnungen geplant sind. Ebenfalls sind beim Büchel ein paar Wohnungen geplant. Er fragt sich zudem, ob es Sinn und Zweck ist, dass eine Gemeinde Wohnungen baut. Er empfiehlt, diese Liegenschaft dem freien Markt zur Verfügung zu stellen.

Der Vorsitzende hält fest, dass er eine der sechs Personen am Tag der offenen Tür an der Hauptstrasse 82 war. Er kann sich nicht vorstellen, dass dieses Haus einigermaßen vernünftig saniert werden kann. Die Versammlung entschied zudem, den hinteren Teil des Gebäudes (Hauptstrasse 78) dazu zu kaufen. Mindestens vier Mal wurde an der Gemeindeversammlung dieses Projekt thematisiert; die Gemeindeversammlung bestimmt, was geschehen soll.

Da aus der Versammlung keine Fragen erfolgen, lässt der Vorsitzende abstimmen.

://: Die Gemeindeversammlung genehmigt den Projektierungskredit in Höhe von CHF 280'000 (inkl. MWSt, +/- 10%) mit grossem Mehr gegen eine Stimme.

TRAKTANDUM 3 Teilrevision Zonenvorschriften Siedlung: Kredit CHF 50'000 (inkl. MWSt, +/- 10%)

Der Vorsitzende übergibt das Wort Gemeinderat Heinz Griner.

Gemeinderat Heinz Griner verweist auf die detaillierten Ausführungen in der Einladung. Alle 15 Jahre sollten die Zonenvorschriften überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. In Zuzgen sind mittlerweile 17 Jahre vergangen seit der Gesamtrevision 1999. In dieser Zeit sind diverse Änderungen in den übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Erlassen erfolgt, welche im Rahmen einer Teilrevision berücksichtigt werden müssen. Beispielsweise muss die Naturgefahrenkarte im Zonenreglement integriert werden. Bauzonenerweiterungen wird es nicht geben. Nach der Überarbeitung des Zonenreglements wird ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt, bei welchem Wünsche und Anträge aus der Einwohnerschaft eingebracht werden können. Der Gemeinderat hat den Auftrag „Teilrevision Zonenvorschriften“ mit einem Gesamtkostenrahmen in Höhe von CHF 42'500 (exkl. MWSt) an das Planungsbüro Stierli + Ruggli vergeben. Zudem wurde eine begleitende Planungskommission aufgestellt. Für die Teilrevision Zonenvorschriften beantragt der Gemeinderat einen Kredit in Höhe von CHF 50'000.

Nachdem das Eintreten auf das Geschäft nicht bestritten wird, gibt der Vorsitzende die Diskussion frei.

Da aus der Versammlung keine Fragen erfolgen, lässt der Vorsitzende abstimmen.

://: Die Gemeindeversammlung genehmigt den Kredit in Höhe von CHF 50'000 (inkl. MWSt, +/- 10%) einstimmig.

TRAKTANDUM 4 Nachwahl von zwei Mitgliedern in die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission für den Rest der Amtsperiode bis 30. Juni 2020

Der Vorsitzende informiert, dass immer noch zwei Sitze vakant sind. Dem Gemeinderat sind keine Kandidaturen bekannt. Auf der Verwaltung sind keine Bewerbungen eingegangen. Er fragt an, ob es Kandidaten oder Kandidatinnen gibt, die sich für die Wahl in die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zur Verfügung stellen.

Da sich niemand aus der Versammlung meldet, wird dieses Traktandum auf die nächste Gemeindeversammlung vertagt.

TRAKTANDUM 5 Verschiedenes

Herr Werner Häfelfinger möchte zum Zustand des Hardbächli mitteilen, dass dieses seit dem Hochwasser ausgetrocknet ist. Zudem gibt es auf dieser Strecke betonierte Schwellen, zwischen welchen alles Material ausgespült wurde. Das Wasser ist stellenweise bis zu 1.20 m tief. Er möchte wissen, wer für die Aufschüttung zwischen den Schwellen zuständig ist.

Als zweites Anliegen bringt er an, dass die Bäume den Glockenturm auf dem Friedhof je länger desto mehr einnehmen. Er rät dringend, diese Bäume zurückschneiden zu lassen.

Gemeinderat Andreas Flükiger teilt mit, dass die Zuständigkeit beim Kanton liegt. Er weiss, dass dieser die Lage geprüft hat und entsprechende Massnahmen ergriffen hat. Für den Kanton ist die Situation Instandstellung Hardbächli abgeschlossen. Bezüglich Aufschüttung der tiefsten Stellen, wird Gemeinderat Andreas Flükiger mit dem Kanton in Kontakt treten.

Der Sache mit den Bäumen um den Glockenturm auf dem Friedhof wird er selbstverständlich nachgehen.

Herr Hans Frech regt an, dass die Gäste (z.Bsp. Zeitung), welche an der Gemeindeversammlung teilnehmen, davon ausgehen müssen, dass es zwischen Gemeinderat und Bevölkerung immer noch Differenzen gibt. Er bittet deshalb, die Anzahl Stühle zu reduzieren, sodass die Teilnehmer näher beim Gemeinderat sitzen.

Da sich aus der Versammlung niemand mehr zu Wort meldet, dankt der Vorsitzende fürs Mitmachen und wünscht allen einen schönen Abend.

Die Einwohnergemeindeversammlung wird um 21.00 Uhr beendet.

GEMEINDEPRÄSIDENT

PROTOKOLLFÜHRERIN

Michael Kunz

Sonia Bianchi Kunz

VERTEILER:

- Mitglieder des Gemeinderates	7
- Mitglieder der RGPK	3
- Abonnenten des Protokolls	22
TOTAL	32

Versand: 29.11.2016

