

Anwesend: der Gemeinderat und 108 Stimmberechtigte sowie zwei Vertreter der Presse (bz/BaZ) und drei Gäste
Vorsitz: Gemeindepräsident, Andreas Blank
Protokoll: Gemeindeverwalter, Roland Trüssel

T r a k t a n d e n

1. Begrüssung durch den Gemeindepräsidenten
2. Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 28. November 2012
3. Kreditantrag für den Kauf der Liegenschaft „Ehingerhof“ von CHF 2'850'000.-
4. Orientierungen
5. Verschiedenes

1. Begrüssung durch den Gemeindepräsidenten

Gemeindepräsident A. Blank begrüsst die zur Versammlung erschienenen Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, als Gast den Geschäftsführer der Kraftwerk Augst AG, M. Krarup, und die Vertreter der Presse. Ferienhalber entschuldigt ist Gemeinderat Hansjörg Steiner und krankheitshalber abwesend ist Gemeinderat Th. Baumgartner.

Er hält fest, dass rechtzeitig durch Versand der Unterlagen an alle stimmberechtigten Haushaltungen und durch Publikation im Fricktal Info eingeladen wurde. Änderungen der Traktandenliste werden keine beantragt. Als Stimmenzähler werden R. Fux und U. Berger gewählt.

2. Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 28. November 2012

://: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3. Kreditantrag für den Kauf der Liegenschaft „Ehingerhof“ von CHF 2'850'000.-

Gemeindepräsident A. Blank fasst die Ereignisse der letzten 18 Monate, die zu den Verkaufsabsichten der Kraftwerk Augst AG (KWA) und dem konkreten Kaufinteresse der Gemeinde am „Ehingerhof“ geführt haben, zusammen.

Eine eigens dafür eingesetzte Arbeitsgruppe der Gemeinde befasste sich seit einiger Zeit und in mehreren Sitzungen mit dem Geschäft. Ein erstes Angebot der Gemeinde über CHF 2.0 Mio. erfolgte vor rund einem Jahr. Weitere, höhere Angebote von Dritten gingen ein, entsprachen aber ebenfalls nicht den Vorstellungen der KWA AG. Im November 2012 entschied sich der Verwaltungsrat dem höchst bietenden zu verkaufen und unterbreitete in der Folge dieses Höchstgebot der Gemeinde im Sinne eines Vorkaufsrechtes.

In der Arbeitsgruppe wurden nochmals alle Informationen abgewogen und die Vorteile für einen Kauf überwogen insgesamt. Wenn auch keine Einigkeit unter den Mitgliedern erzielt werden konnte, so kam man doch zum Schluss, dass die Einwohnergemeindeversammlung und somit das Stimmvolk über ein Geschäft dieser Grössenordnung zu befinden hat.

Der Informationsanlass vom 19. März 2013 sollte für eine sorgfältige Meinungsbildung garantieren und dem Gemeinderat Gelegenheit für allfällige zusätzliche Abklärungen bieten.

A. Blank zeigt anhand des Situationsplans das Umgelände mit den anstossenden Parzellen und erläutert die Eigentumsverhältnisse.

Für die Beurteilung der finanziellen Aspekte eines Kaufs wurde die Rechnungsprüfungskommission (RPK) als Fachgremium um eine Stellungnahme gebeten. Die RPK erkannte dabei ein grösseres Risikopotential aufgrund des Denkmalschutzes, dem Umstand, dass der Kaufpreis über dem Verkehrswert liegt, dem hohen Unterhaltsbedarf einer älteren Liegenschaft, dem bekanntlich beschränkten Mietzinspotential (CHF 120'000.- jährlich, dies weil viele aktive und ehemalige Mitarbeiter der KWA zu Vorzugskonditionen im Ehingerhof wohnen), der eingeschränkten Verkäuflichkeit (Verlustrisiko), einer tiefen Rendite und schlussendlich auch einem absehbaren notwendigen Finanzbedarf in anderen Projekten wie Salina Raurica, Schule oder Verwaltung.

Die RPK sieht aber auch ein gewisses Chancenpotential mit diesem erhaltenswerten Objekt im Zentrum von Augst, der Mitbestimmung bei der zukünftigen Nutzung, dem Einfluss auf die Vermietungen, der Bewahrung von Zugänglichkeit und dem Durchgangsrecht, der Aufwertung der Nachbarparzellen, einer besseren Diversifikation der Finanzanlagen und einem möglichen Eigenbedarf der Gemeinde.

Unter dem Strich empfiehlt die RPK von einem Kauf aus finanzieller Optik abzusehen.

Vom Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli wurden in einer Studie Bebauungspotential und Grundstückwert unter Einbezug der gemeindeeigenen Parzelle bewertet.

Im Falle eines Kaufs durch die Gemeinde besteht die Möglichkeit einer Gesamtoptik, mittels Architekturwettbewerb oder Studienauftrag, die entsprechenden, zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren. Die bestehenden Bauten beinhalten ein Umnutzungspotential von insgesamt 16 – 20 Wohnungen. Ein weiteres zusätzliches Nutzungspotential von 22 – 27 Wohnungen, bei Einbezug der Nachbarparzellen, was einen zusätzlichen Mehrwert generiert. Ein Gewinn entsteht auch bei den Erschliessungsmöglichkeiten, denkbar sind bessere Zufahrten, beispielsweise mit einer neuen Einfahrt für den motorisierten Verkehr über Parzelle 655 und einer Tiefgarage in diesem Bereich.

Bei einem Verzicht bliebe die nördliche Parzelle kaum bebaubar, da keine brauchbare Erschliessung möglich ist. Zudem ist sie nicht zonenkonform und dient bestenfalls für eine öffentliche Nutzung, wodurch sich der Landwert um ein bis zwei Drittel reduziert. Auch die östlich gelegene Parzelle 655 bliebe nur schwer nutzbar, durch die zu berücksichtigenden Grenzabstände, eine zusätzliche Einfahrt und Parkplatzbedarf bliebe ein kleineres Volumen, wodurch die Aufwertungschance verloren geht.

Ein Verzicht widerspricht dem Auftrag einer haushälterischen Nutzung des Baulandes, speziell an dieser zentralen Lage. Eine Entwicklungsmöglichkeit von insgesamt rund 13 - 17 Wohneinheiten ginge dadurch verloren. Die Gemeinde vergibt sich damit auch ihren Einfluss auf die Wohnbauentwicklung, Erschliessung, Parkierung und damit auf ein sinnvolles Gesamtkonzept.

Zusammenfassend sind die wesentlichen Vorteile eines Kaufs die Entwicklungsmöglichkeit eines Gesamtkonzeptes mittels Quartierplanverfahren, was bei nur einem Eigentümer wesentlich einfacher wird. Ein Potential von 17 zusätzlichen Wohneinheiten, eine gute Bebaubarkeit der beiden Nachbarparzellen 655 und 883 mit entsprechend guten Erschliessungsmöglichkeiten. Daraus resultiert eine Erhöhung der Grundstückswerte durch die Möglichkeit der Nut-

zungsumlagerung um über CHF 700'000.-. Generell ergibt sich eine Erhöhung der Einflussnahme für die Gemeinde in Bezug auf Nutzung und Vermietungen.

Die finanzielle Situation beim Finanzvermögen kann als sehr gut bezeichnet werden. Rund CHF 5 Mio. sind rasch verfügbar. Aktuell ist mangels Anlagemöglichkeiten die Rendite sehr tief und zum Teil (Aktien) mit Risiken verbunden. Mit den ab 2014 geltenden neuen Rechnungslegungsvorschriften werden sich die Anlagevorschriften weiter verschärfen und die -möglichkeiten damit einschränken. Aus früheren Land- und Liegenschaftsverkäufen flossen, mit der Auflage diese wieder in Immobilien anzulegen, Gelder im Umfang von rund CHF 2 Mio. in die Gemeindekasse.

Einige grundsätzliche Überlegungen und Feststellungen dürfen beim Entscheid nicht ausser Acht gelassen werden. Der Kauf bedingt, dass sich die Gemeinde intensiv damit befasst und das Areal planerisch entwickelt, sie ist verpflichtet die Vorteile und Möglichkeiten zu nutzen.

Bei jährlichen Mieteinnahmen von aktuell CHF 120'000.- (Nebenkosten werden direkt den Mietern verrechnet) kann bei einer jährlichen Rückstellung von CHF 50'000.- eine Rendite von 2.45% des investierten Kapitals erzielt werden. Die Heizung wurde 2006 erneuert, der Dachaufbau wurde von einem Fachmann überprüft und ist in gutem Zustand. Die gesamte Liegenschaft wurde in den 50-er Jahren einer umfassenden Renovation unterzogen.

Die laufende Rechnung wird durch den Kauf nicht belastet.

Die Verwaltung der Liegenschaften wird nicht durch die Gemeindeverwaltung, sondern von einer externen Liegenschaftsverwaltung oder einer fachlich ausgewiesenen Kommission vorgenommen. Denkbar ist auch eine genossenschaftliche Lösung mit Beteiligungen.

Diverse Verkehrswertschätzungen von CHF 2.2; 2.7 und 3.3 Mio. (KWA, Kombination verschiedener Schätzungen) wurden vorgenommen, der Versicherungswert liegt bei CHF 5.6 Mio ohne zugehöriges Land.

Der KWA liegen 3 konkrete Angebote zwischen CHF 2.7 – 2.9 Mio. vor. Diese Kalkulationen erfolgten ohne den zusätzlichen Nutzen der Nachbarparzellen.

Diskussion / Fragen

Der Kaminfegermeister präzisiert dahin gehend, dass es sich um eine moderne, 7-jährige Gasheizung handelt.

M.T. Borer (Mitglied der RPK) bemängelt drei in der Präsentation genannte Pluspunkte, welche im Bericht der RPK offensichtlich nicht erwähnt seien (Dorfplatz, Durchgangsrecht, Eigenbedarf) → diese Punkte wurden bereits an der Informationsveranstaltung genannt und von den RPK Leuten nicht kritisiert.

U. Salvisberg (Mitglied der Arbeitsgruppe) möchte eine klare Differenzierung zwischen Verwaltung des Bestehenden und Planung der Zukunft, bei letzterem macht er ein grosses Fragezeichen und warnt vor den Auflagen der Denkmalpflege (tendenziell eher negativ), den massiv zu tiefen Mieten, der in naher Zukunft unattraktiven Wohnlage (Sanierung Ortsdurchfahrt), den fehlenden Expertisen, was alles zu tun ist, und Wohnungen in einem eher bescheidenen Zustand mit sichtbarem Sanierungsbedarf. Unklar scheint ihm auch die zukünftige Ein- und Ausfahrt auf die stark befahrene Hauptstrasse, Teilsanierungen bringen erfahrungsgemäss vieles zum Vorschein und der Denkmalschutz werde alles verteuern. Er warnt auch vor dem starken Mieterschutz, da der Kauf die Miete nicht bricht. Einen Investor zu finden ist ebenfalls nicht einfach (s.

Gallezen). Der Entscheid wird jetzt unter Zeitdruck gefällt und ist ihm zu wenig fundiert. → *ein konkretes Projekt konnte in dieser Zeit nicht realisiert werden, und man war nicht gewillt, bereits eine grosse Summe für Planungskosten aufzubringen, bevor der Kaufentscheid nicht erfolgt ist.*

W. Stutz zeigt sich, nach anfänglicher Skepsis, aufgrund der präsentierten Inhalte von der Investition überzeugt und hat sich bereits Gedanken zum weiteren Vorgehen gemacht. Ihm scheint es wichtig, den aktuellen Schwung bei einer Zustimmung beizubehalten und stellt zusammen mit D. Moosmann den Antrag, den Gemeinderat unmittelbar nach Antritt des Eigentums zu beauftragen, die notwendigen Schritte für die Realisierung des Mehrwertes der gemeindeeigenen Parzellen 655 und 883 einzuleiten und an der Budgetgemeindeversammlung 2013 den dafür notwendigen Planungskredit zu beantragen. Da es sich nicht um einen Änderungsantrag zur Vorlage, sondern um einen Folgeantrag handelt, wird darüber an einer kommenden Gemeindeversammlung befunden.

G. Weis erkundigt sich nach der Rasenfläche nördlich der Parzelle 883, welche zum Areal der Baumgarten Eigentümer gehört und für die Planung kein Thema ist.

M. Krarup relativiert die Konflikte mit der Denkmalpflege aus seinen bisherigen Erfahrungen und betont auch den einfachen und angenehmen Umgang mit der aktuellen Mieterschaft. Bei Neumieter wurden die Mieten in den letzten Jahren an die ortsüblichen Gegebenheiten angepasst.

Y. Barcellona erkundigt sich nach der Dauer der vorgesehenen Umzonung und der Notwendigkeit einer Siedlungsentwicklung in Anbetracht des starken Einwohnerzuwachses mit Salina Raurica. → *die Umzonung kann im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung und somit frühestens in einem Jahr erfolgen.*

W. Dinkel erachtet eine Planung über das gesamte Areal alleine schon sinnvoll, weil die Erschliessung der nördlichen Parzelle 883 sonst weiterhin nur über die Kraftwerkstrasse möglich bliebe.

F. Reber erachtet die finanziellen Diskussionen als sekundär, da der Meistbietende bereit ist CHF 2.9 Mio zu zahlen. Die Gemeinde hat zusätzlich die Nachbarparzellen und was noch mehr zählt, die Einflussmöglichkeiten auf das, was daraus gemacht wird.

M.T. Borer warnt davor, dass das Generieren des beschriebenen Mehrwertes auch Kosten nach sich zieht, und die heute gesunde finanzielle Situation damit zusätzlich belasten wird. → *Es ist richtig, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch kein konkretes Projekt vorhanden ist. Wer dieses schliesslich finanziert ist noch offen. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass der Mehrwert auch ausgeschöpft werden muss, allerdings erst wenn der Zeitpunkt dafür geeignet und sinnvoll ist.*

M.T. Borer möchte zudem festhalten, dass das Objekt als Liebhaberobjekt bezeichnet wird.

R. Wächter sieht das finanzielle Risiko insofern als überschaubar, weil die Gemeinde den Vorteil hat, einen schlimmstenfalls notwendigen Verkauf mit dem Umgelände zu tätigen und somit zumindest die investierten Ausgaben wieder zurück erhalte.

K. Waldmeier bezeichnet den Kaufpreis im Vergleich zu Neuwohnungen (z.B. Im Baumgarten) als ein „Schnäppchen“.

B. Projer erkundigt sich nach den Plänen der potenziellen Investoren und ob dadurch ein Mehrverkehr zu befürchten sei. → *davon muss ausgegangen werden (Werkhof).*

A. Schwander interessiert, ob es bereits Pläne für den Ökonomiebau gibt → *konkrete Pläne liegen noch nicht vor, aktuell wird der Teil durch Kleingewerbe genutzt, denkbar ist auch eine Umnutzung in Wohnbauten.*

U. Salvisberg regt an, sich das Ganze gut zu überlegen, wenn eine RPK das Vorhaben ablehnt, besteht auch die Gefahr von Steuererhöhungen → *das Urteil der RPK ist nur auf finanziellen Grundlagen entstanden ohne die inzwischen aufgezeigten raumplanerischen Überlegungen.*

Y. Barcellona hält nochmals fest, dass ohne Einbezug der Nachbarparzellen, die Rendite schlecht ist

Für F. Reber ist diese schlechte Rendite bei rein finanzieller Optik nicht weiter verwunderlich, weil die inneren Werte nicht beurteilt sind. Das Ganze ist als Gesamtentscheid zu sehen.

R. Fux sieht den Kauf auch als Weichenstellung für jüngere Generationen, die Liegenschaft ist ein Stück Augst und der Kauf braucht nicht weiter hinterfragt zu werden, sondern es sei zur Abstimmung zu schreiten.

://: Der Kreditantrag zum Kauf der Liegenschaft „Ehingerhof“ von CHF 2'850'000.- wird mit 97 Ja- gegen 7 Neinstimmen befürwortet.

7. Orientierungen

Zeppelinbrücke

In der Zeit von Mitte April bis im Herbst 2013 finden an der Zeppelinbrücke in Augst umfassende Sanierungsmassnahmen statt. Die Arbeiten erfolgen in Zusammenarbeit der Kantone (BL, AG), Gemeinden (Augst, Kaiseraugst) und unter der Leitung der Kraftwerk Augst AG. Die Baustelleneinrichtungen werden auf der Kaiseraugster Brückenseite installiert, während die Baustellenzufahrt von der Augster Seite her erfolgt.

Aus bautechnischen Gründen kommt es im Verlauf der Arbeiten zu drei ca. zweiwöchigen Totalsperrungen der Brücke. Erstmals wird die Brücke ab Ende April bis Mitte Mai für sämtliche Passanten gesperrt bleiben. Weitere Sperrungen sind gegen Ende Mai und Ende Juli vorgesehen, können sich aber, je nach Baustellenfortschritt (Wetter) noch leicht verschieben. Diese Sperrungen werden jeweils vorgängig publiziert und signalisiert. Als Umgehungs- bzw. Umfahrmöglichkeit (Fahrradfahrer) dient der Uferweg in Richtung Rösslibrücke. Das dort signalisierte Fahrverbot für Fahrräder wird für diese Zeit aufgehoben.

Ortsdurchfahrt Augst

Das Postulat zur Sanierung der Ortsdurchfahrt Augst wurde im Landrat behandelt und wurde heute in den Medien thematisiert. Da das Protokoll der Landratssitzung im Gemeinderat noch nicht ausführlich diskutiert werden konnte, kann hier noch nicht weiter darauf eingegangen werden. A. Blank empfiehlt allen Interessierten das Protokoll ausführlich zu lesen.

Die Zeppelinbrücke ist nicht als Umfahrungsvariante vorgesehen, deren Sanierung hat keinen Bezug zu den Plänen der Ortsdurchfahrt.

8. Verschiedenes

J. Moritz würde die Anschaffung einer mobilen Lautsprecheranlage für das Romana als sinnvoll erachten. Viele Votanten hätten ihre Meinungen und Äusserungen akustisch kaum verständlich vorgetragen.

Gemeindepräsident A. Blank dankt für das grosse Interesse und schliesst die
Versammlung um 21.30 Uhr.

Namens der Einwohnergemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter: