

Stellungnahme Gemeinderat

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner

An der Gemeindeversammlung vom 25. August 2020 wurde der Antrag des Chilchacher-Komitees bejaht, welcher den Gemeinderat beauftragte, die Entschädigungspflicht im Falle einer Rückzonung des Chilchachers vor allem in Bezug auf ihre Höhe zu klären. Der Gemeinderat hat sich daraufhin mit Espace Suisse (Verband der Raumplaner in der Schweiz) zusammengesetzt und den Auftrag besprochen. In der Besprechung wurde sehr schnell klar, dass die Frage der Entschädigung sehr komplex und schwierig zu beantworten ist. Weshalb Espace Suisse den Auftrag bekam einerseits eine Auslegeordnung zu den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zu erstellen sowie die möglichen Entschädigungsfolgen einer Auszonung zu beurteilen. Das Gutachten wurde den Mitgliedern der Paritätischen Kommission im Februar bereits vorgestellt. Eine Stellungnahme der Vertreter*Innen des Chilchacher-Komitees finden Sie auf der Rückseite. Nun lassen wir auch Ihnen das Gutachten in der Beilage zukommen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Espace Suisse zum Schluss kommt, dass der Chilchacher eine Parzelle mit hohen landschaftlichen Qualitäten ist, welche nach Möglichkeit erhalten werden sollte. Zudem würden im Siedlungsgebiet noch Möglichkeiten zur Verdichtung bestehen, welche zuerst genutzt werden sollten, bevor über eine Umzonung des Chilchachers nachgedacht wird.

Wenn der Chilchacher unbebaut bleiben soll, gibt es aus Sicht des Gemeinderates zwei mögliche Szenarien, wobei wir Szenario 1 bevorzugen würden:

1. Die Gemeinde könnte der Stiftung die Parzelle in der ÖWA-Zone abkaufen. Damit könnte die Gemeinde zukünftig selber bestimmen, was mit dem Land geschehen soll und was nicht. Alle Möglichkeiten blieben auch für zukünftige Generationen erhalten. Zudem scheint es uns nicht opportun Land, welches eingezont ist, ohne Not auszuzonen.
2. Die Parzelle verbleibt im Eigentum der Stiftung und müsste im Rahmen der Zonenplan-revision z.B. in eine Landwirtschaftszone ausgezont werden. Damit wäre sichergestellt, dass der Chilchacher auch in Zukunft unüberbaut bleibt. Diese materielle Enteignung ist entschädigungspflichtig. Ein genauer Preis kann nicht festgelegt werden. Allerdings wurden in der Vergangenheit für ÖWA-Zonen Preise zwischen 20 und 60 CHF/m² bezahlt, was für den Chilchacher zwischen CHF 220'000 bis 660'000 bedeuten würde.

Aus diesen Überlegungen stellen sich für den Gemeinderat folgende Fragen:

1. Soll die Gemeinde den Kauf der Parzelle anstreben?	Ja	Nein
Wäre einem Kaufpreis zwischen CHF 400'000 – 700'000 zuzustimmen?	Ja	Nein
2. Soll die Parzelle im Eigentum der Stiftung bleiben, aber in eine Landwirtschafts- oder Grünzone ausgezont werden?	Ja	Nein
3. EigenerVorschlag/Kommentar.....		
.....		
.....		

Da es im Moment nicht möglich ist, grössere Veranstaltungen durchzuführen. Bitten wir Sie, uns die Antworten und eventuell eigene Vorschläge **bis zum 31. März 2021** zukommen zu lassen. Wir sind uns bewusst, dass diese Umfrage eine Diskussion nicht ersetzt, würden aber gerne Ihre Meinung kennen.

Besten Dank für Ihre Mithilfe.

Der Gemeinderat

Unser Fazit zum Gutachten von EspaceSuisse

Nachdem an der Gemeindeversammlung vom 25. August 2020 auf Antrag des Chilchacher- Komitees eine Studie zur Abklärung der Entschädigungsfragen gutgeheissen worden ist, hat sich die Gemeinde an den Verband für Raumplanung EspaceSuisse gewendet und sich nach unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und nach möglichen Entschädigungsfolgen erkundigt. Nun liegt die Studie vor und sie bestätigt uns in unserem Bemühen für einen verantwortungsvollen Umgang mit unseren Landressourcen in unserem Dorf, wie wir ihn mit unserer Petition Ende 2018 an die Öffentlichkeit getragen haben. EspaceSuisse empfiehlt aus ortsbaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gründen von einer Umzonung des Chilchacher-Areals in eine Wohnzone abzusehen. Damit deckt sich die Studie mit den Resultaten des Gutachtens der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz vom Januar 2020. In beiden Studien wird aufgrund der hohen landschaftlichen Qualitäten, der identitätsstiftenden Bedeutung für das Ortsbild und der raumplanerischen Gesetzmässigkeiten klar von einer Überbauung des Areals abgeraten. Weiter wird festgehalten, dass im bebauten Siedlungsraum noch ein grosses Verdichtungspotenzial bestehe.

Damit das Land längerfristig nicht überbaut werden kann und zonenkonform bleibt, gibt es folgende Varianten:

I Rückzonung in Landwirtschaftszone oder Umzonung in eine Grünzone. Das Land bleibt im Besitz der Stiftung Kirchengut und die Gemeinde müsste eine Entschädigung in Höhe der ÖWA-Landpreise bezahlen, was längerfristig wieder zu Konflikten führen könnte.

II Die ÖWA-Zone erhält die Zweckbestimmung Begegnungs- und Erholungszone, der Besitz könnte dann an die Gemeinde übergehen und die Entschädigungsfolgen wären wie bei Variante I.

III Die Gemeinde Tenniken geht in Kaufverhandlungen mit der Stiftung Kirchengut zum ÖWA-Landpreis. Mit dem Besitz der gesamten Fläche würde die Gemeinde einen Mehrwert für künftige Generationen schaffen.

Auf Grund der Diskussion mit den Fachleuten von EspaceSuisse kann davon ausgegangen werden, dass sich die Kosten für den Landerwerb im Rahmen der heute geltenden Preise für ÖWA-Zonen im Kanton Baselland (19 bis 50 CHF pro Quadratmeter) bewegen. Der Besitz des Chilchachers durch die Gemeinde brächte Vorteile mit sich, die man sich unserer Ansicht nach nicht entgehen lassen sollte: Die Einwohnerinnen und Einwohner hätten heute wie auch in Zukunft die Möglichkeit, im Rahmen des Raumplanungsgesetzes über die Entwicklung des Areals und des Dorfes insgesamt zu entscheiden, ohne unter dem Einfluss eines fremden Eigentümers zu stehen. Wir sind froh, dass dieses unabhängige und professionelle Gutachten die raumplanerischen Anforderungen ernst nimmt und nachhaltige Wege für Mensch, Natur und Gemeinde aufzeigt.

Wir alle werden uns in nächster Zeit mit folgenden Fragen beschäftigen müssen:

- Welche der drei von EspaceSuisse skizzierten Nutzungsmöglichkeiten für das Chilchacher-Areal (Verbleib in ÖWA-Zone; Rückzonung in Landwirtschafts- oder Umzonung in Grünzone) wollen wir bevorzugen?
- Soll die Einwohnergemeinde Tenniken den Chilchacher käuflich erwerben?
- Wäre dabei ein Preis zwischen 200 000 und 600 000 akzeptabel?

Unserer Ansicht nach sollen die Fragen möglichst bald an die Bevölkerung von Tenniken gestellt werden und innerhalb der regulären, demokratischen Prozesse beantwortet werden

Die Vertreter*innen des Chilchacher-Komitees in der Paritätischen Kommission:
Franziska Buonfrate, Urs Wullschleger, Georg Geiger, Stephan von Arx