



# Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung

**Mittwoch, 12. Dezember 2018, 20.00 Uhr,**

Aula Burggartenschulhaus, Burggartenstrasse 1

---

## Traktanden

- 1 Protokoll
  - 2 Finanzperspektiven 2019 bis 2023
  - 3 Budget 2019
  - 4 Teilzonenplan Ortskern, Parzelle Nr. 484, Schulstrasse 4, Mutation Schutzkategorie
  - 5 Zonenplan Siedlung, Parzelle Nr. 3574, Neumattstrasse, Mutation Aufhebung Siedlungstrenngürtel
  - 6 Liegenschaft Therwilerstrasse 2 (Baurechtsparzelle Nr. 4207), «Mibo-Haus», Erwerb der Liegenschaft
  - 7 Diverses
- 

Erläuterungen zu den einzelnen Traktanden:

### **1 Protokoll**

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2018 liegt während den Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung (Abteilung Allgemeine Dienste) und eine halbe Stunde vor der Versammlung in der Aula des Schulhauses Burggarten zur Einsichtnahme auf. Es kann von der Website der Gemeinde (Pfad: [www.bottmingen.ch](http://www.bottmingen.ch) / Politik / Gemeindeversammlung) heruntergeladen werden.

### **2 Finanzperspektiven 2019 bis 2023**

Die Finanzperspektiven liegen der Einladung bei. Sie werden an der Versammlung vorgestellt; es erfolgt keine Beschlussfassung dazu.

### **3 Budget 2019**

Den erfreulichen Ertragsaussichten stehen, wie im Vorjahr, steigende Ausgaben in praktisch allen Bereichen des Gemeindehaushalts gegenüber: Speziell zu erwähnen sind die Bereiche Bildung, Soziales und Alter. Der prognostizierte Aufwandüberschuss beträgt CHF 0,98 Mio. Die Gemeinde verfügt über eine Eigenkapitalbasis von rund CHF 20 Mio., weshalb der erwartete Aufwandüberschuss im Budgetjahr 2019 gut verkräftet werden kann.

Einzelheiten sind der Kurzfassung Budget 2019 zu entnehmen.

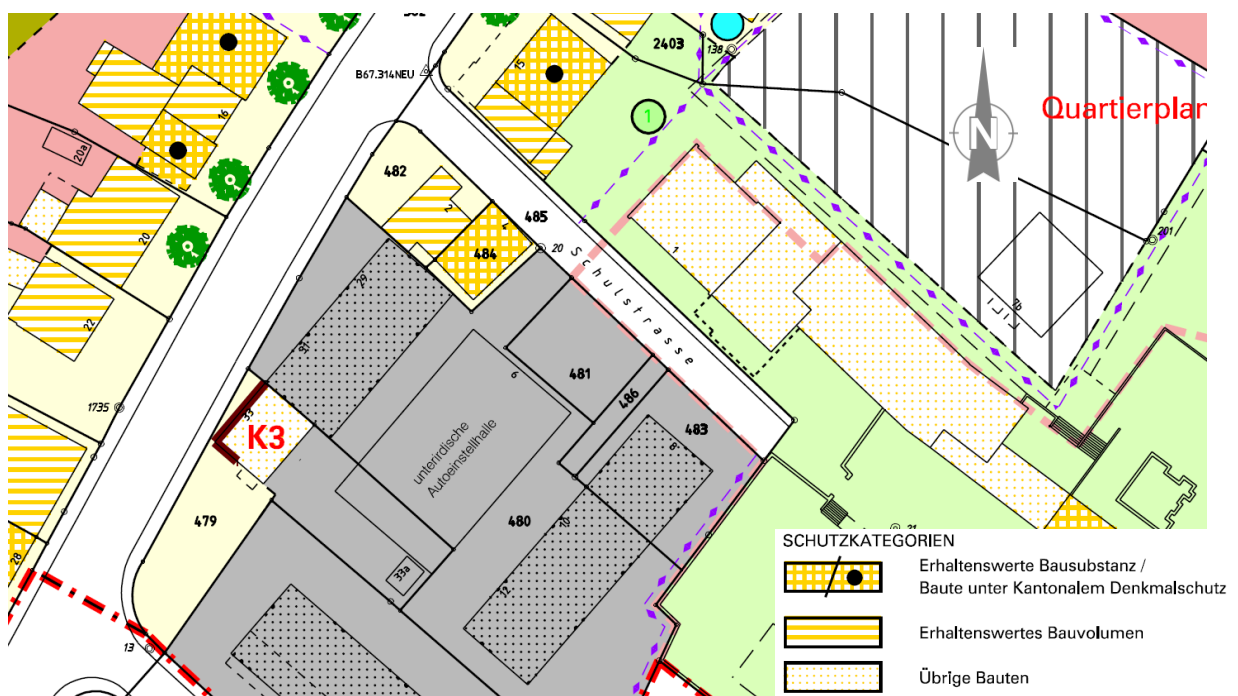
## 4 Teilzonenplan Ortskern, Parzelle Nr. 484, Schulstrasse 4, Mutation Schutzkategorie

Die Liegenschaft Schulstrasse 4, früher im Eigentum der Gemeinde, seit 2014 in Privatbesitz, soll zeitgemäss saniert resp. umgebaut werden. Um dabei mehr Handlungsspielraum zu erhalten und da die Liegenschaft von der kantonalen Denkmalpflege historisch als nicht wertvoll beurteilt wurde, soll die im Teilzonenplan Ortskern stipulierte Schutzkategorie «erhaltenswerte Bausubstanz» auf «erhaltenswertes Bauvolumen» herabgesetzt werden.

### 4.1 Einleitung

Die Liegenschaft Schulstrasse 4 befindet sich inmitten des Siedlungsgebiets der Gemeinde Bottmingen, im Perimeter des Teilzonenplans Ortskern.

Gemäss diesem ist die Liegenschaft der Schutzkategorie «*Erhaltenswerte Bausubstanz*» zugewiesen. Diesen Bauten kommt als Einzelobjekten und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes bezüglich Stellung, Volumen, Struktur sowie historischem Wert ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden (vgl. Art. 21.1 Teilzonenreglement Ortskern).



Ausschnitt Teilzonenplan Ortskern (RRB Nr. 53 vom 4. Januar 2000)

### 4.2 Ausgangslage

Aufgrund der Immobilienstrategie der Gemeinde wurde das Objekt Schulstrasse 4 im Juni 2014 öffentlich ausgeschrieben und in der Folge veräussert. Die neue Grundeigentümerschaft entwickelte ein Vorprojekt, das im November 2014 der Gemeinde präsentiert wurde. Um eine offenere Entwicklung dieser Liegenschaft zu ermöglichen, bedarf es einer Anpassung der Schutzkategorie.

Im Hinblick auf eine mögliche Herabstufung dieser Schutzkategorie fand Ende November 2014 mit der Kantonalen Denkmalpflege, dem Gemeinderat Bottmingen, dem Architekten sowie der Grundeigentümerschaft eine Begehung der Liegenschaft statt. Die Kantonale Denkmalpflege verfasste dazu eine Stellungnahme, in der festgehalten wurde, dass das Gebäude bereits im Inventar von 1976 als sanierungsbedürftig ausgewiesen wurde. Auch 1996 wurde der Zustand als «*ohne/geringer Wert*» bezeichnet. Mit dem Verlust der originalen Ziegeldeckung, der meisten Fenster und der Dachrandverzierung sowie vieler originaler Oberflächen im Inneren erfüllt das Haus nach Ansicht der Denkmalpflege die Kriterien für die höchste kommunale Schutzkategorie nicht mehr und sie empfiehlt aufgrund dessen der Gemeinde, mittels einer Mutation das Gebäude der Schutzkategorie «*Erhaltenswertes Bauvolumen*» zuzuweisen. Dieses hätte damit die gleiche Schutzkategorie wie die angebaute Liegenschaft Schulstrasse 2.

### 4.3 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren gemäss den Vorgaben des Baugesetzes wurde in der Zeit vom 2. bis 24. August 2018 durchgeführt. Während der gesetzten Frist sind keine Eingaben erfolgt. Auf die Publikation des Mitwirkungsberichts wurde daher verzichtet.

### 4.4 Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

://: Die vorliegende Mutation der Liegenschaft Schulstrasse 4, Herabstufung der Schutzkategorie von «Erhaltenswerte Bausubstanz» auf «Erhaltenswertes Bauvolumen» wird genehmigt.

## 5 Zonenplan Siedlung, Parzelle Nr. 3574, Neumattstrasse, Mutation Aufhebung Siedlungstrenngürtel

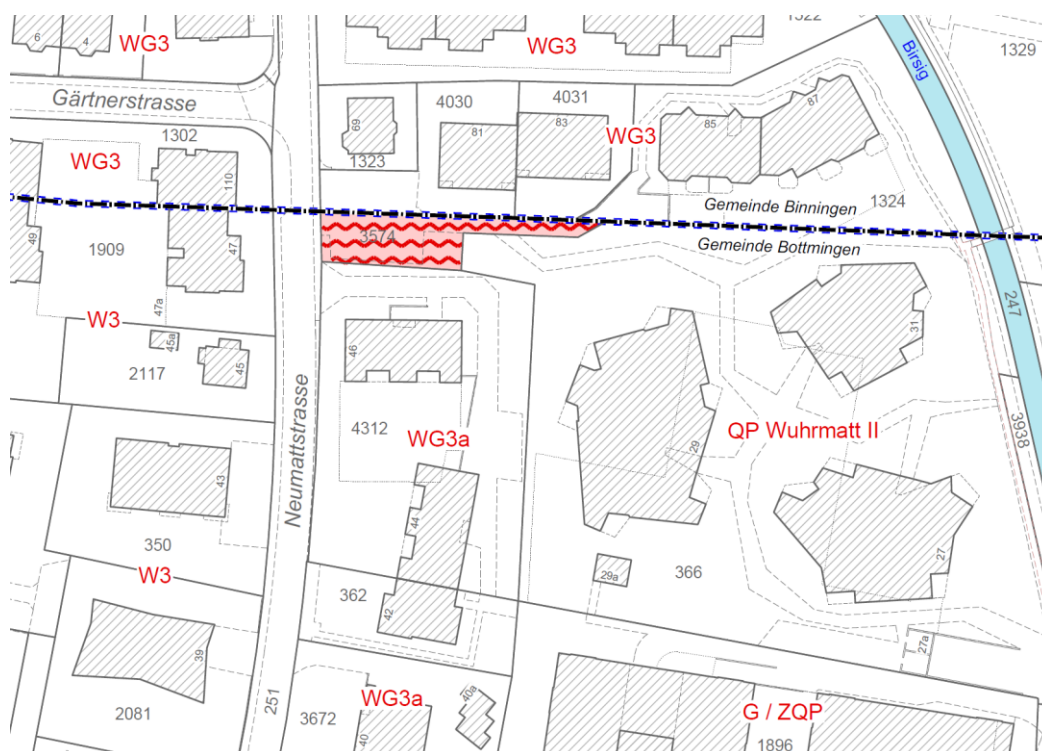
Die Erschliessungsparzelle Nr. 3574 ist im aktuellen Zonenplan Siedlung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung «Siedlungstrenngürtel» zugewiesen, ursprünglich mit der Absicht, das Gewerbegebiet «Wuhrmatt» mit einem Grüngürtel vom Wohngebiet zu trennen. Heute sind auf dieser Parzelle teilweise Parkplätze enthalten, die überdacht werden sollen. Um dies zu ermöglichen und da das Gewerbegebiet mit dem Quartierplan «Wuhrmatt II» einer Wohnzone gewichen ist, soll der Siedlungstrenngürtel aufgehoben und die Parzelle der südlich angrenzenden Wohn- und Geschäftszone WG3a zugewiesen werden.

### 5.1 Einleitung

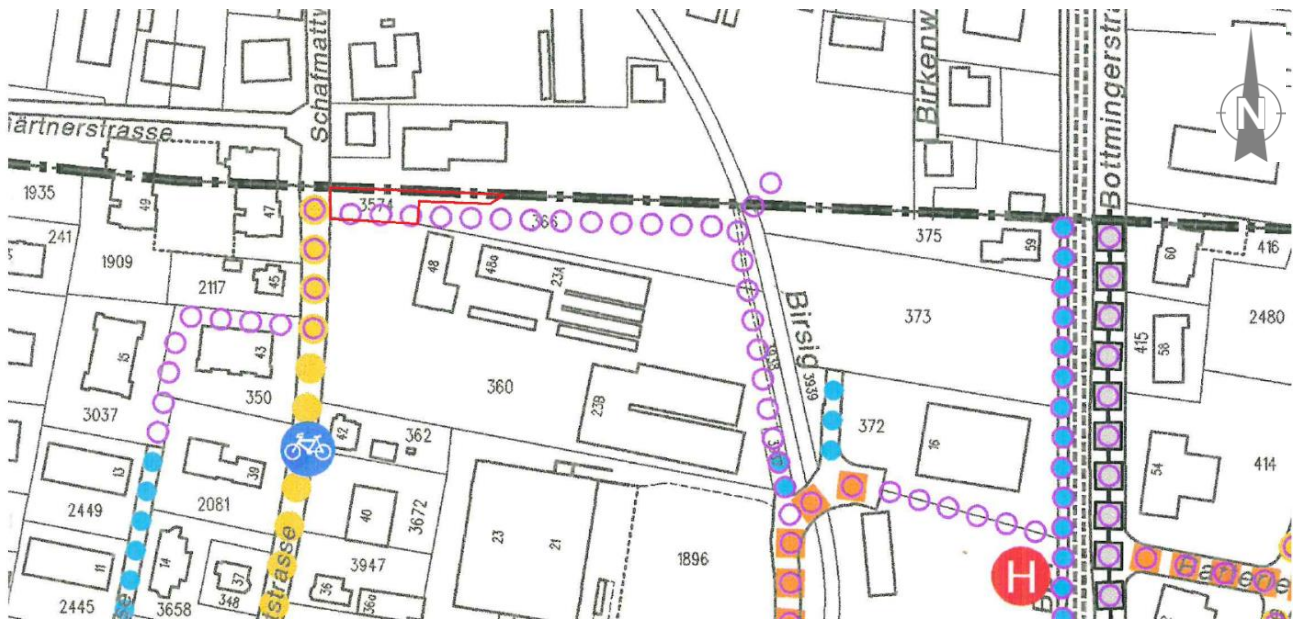
Das Gewerbegebiet «Wuhrmatt» wird durch einen Siedlungstrenngürtel, eine Schutzbepflanzung, die in der Regel aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Hecken besteht, vom Wohngebiet getrennt. Gegenüber der Gemeinde Binningen im Norden beträgt die Tiefe dieser Schutzbepflanzung gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Bottmingen 10 m und erstreckt sich von der Neumattstrasse bis hin zum Birsig.

### 5.2 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 3574 liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bottmingen. Es handelt sich um eine Erschliessungsparzelle im Privateigentum (Miteigentumsparzelle). Die Parzelle dient der Erschliessung der Gebäude auf den Parzellen Nrn. 1324, 4030 und 4031, die auf dem Gemeindegebiet Binningen liegen. Im südlichen Teil der Strassenparzelle sind zudem noch sieben oberirdische Parkfelder angeordnet.



Im rechtskräftigen Zonenplan Siedlung ist die Parzelle Nr. 3574 der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A-Zone) mit Zweckbestimmung «Siedlungstrenngürtel» zugewiesen. Gemäss Strassennetzplan der Gemeinde Bottmingen führt zudem ein öffentlicher Fussweg über die Parzelle sowie über das Areal der Quartierplanung «Wuhrmatt II», der den Fussweg entlang des Birsigs mit der Neumattstrasse verbindet.



Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung, RRB Nr. 1621 vom 1. Juli 1997  
(violette Kreissignatur = Fussweg / Fusswegverbindung)

Mit der Quartierplanung «Wuhrmatt II» wurde der geforderte öffentliche Fussweg planerisch umgesetzt und das öffentliche Gehrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Bottmingen grundbuchrechtlich gesichert. Grundbuchrechtlich noch nicht gesichert ist hingegen das öffentliche Fusswegrecht über die Parzelle Nr. 3574. Die Eigentümerschaft möchte die bestehenden Parkplätze überdachen, was aber in der öW+A-Zone mit der Zweckbestimmung «Siedlungstrenngürtel» nicht zulässig ist.

Der Siedlungstrenngürtel stammt aus der Ortsplanung der neunziger Jahre, als die Parzelle Nr. 366 ausschliesslich der Gewerbezone zugewiesen war. Er erstreckte sich entlang der Gemeindegrenze von der Neumattstrasse bis hin zum Birsig. Mit der Quartierplanung «Wuhrmatt II» konnte dieser Siedlungstrenngürtel auf der Parzelle Nr. 366 aufgehoben werden, da mit der Umnutzung der Gewerbezone in eine Wohnzone über die Gemeindegrenze hinweg Zonen mit gleicher Empfindlichkeit geschaffen wurden.

Die Gemeinde hat aufgrund dessen mit den Grundeigentümern vereinbart, dass die Gemeinde das Gehrecht über die Parzelle Nr. 3374 erhält und im Gegenzug die bestehenden Parkplätze überdacht werden können. Damit dies gewährleistet werden kann, wird auf der Parzelle die öW+A-Zone mit Zweckbestimmung «Siedlungstrenngürtel» aufgehoben und diese der südlich angrenzenden Wohn- und Geschäftszone WG3a zugewiesen.

### 5.3 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren gemäss den Vorgaben des Baugesetzes wurde in der Zeit vom 2. bis 24. August 2018 durchgeführt. Während der gesetzten Frist sind keine Eingaben erfolgt. Auf die Publikation des Mitwirkungsberichts wurde daher verzichtet.

### 5.4 Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

://: Die vorliegende Mutation der Parzelle Nr. 3574, Aufhebung der öW+A-Zone mit der Zweckbestimmung «Siedlungstrenngürtel» und Zuweisung in die Zone WG3a, wird genehmigt.



## 6 Liegenschaft Therwilerstrasse 2 (Baurechtsparzelle Nr. 4207), «Mibo-Haus», Erwerb der Liegenschaft

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft Therwilerstrasse 2 (Mibo-Haus) steht aktuell zum Verkauf. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde Bottmingen. Laut Baurechtsvertrag muss die Einwohnergemeinde einem Verkauf zustimmen, sofern sie nicht vom ihr zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch machen will.

Im Rahmen der öffentlichen Diskussion verschiedener Leitlinien zum Thema «Gemeindeentwicklung» hat die Leitlinie «Dorfkern entwickeln» von der Bevölkerung an der Dialog-Veranstaltung vom Mai 2018 die höchste Zustimmung erhalten. Da das Mibo-Areal einen zentralen Ausgangspunkt für eine Dorfkernebelebung bildet, soll die sich bietende Chance genutzt und die Baurechtsliegenschaft aus strategischen Gründen erworben und das Baurecht aufgehoben werden. Mit einem solchen Erwerb kann sich die Gemeinde den Handlungsspielraum für eine zukunftsweisende Aufwertung resp. Entwicklung des Dorfkerne sichern.

### 6.1 Ausgangslage

Das Mibo-Areal am Kreisel Mitteldorf (Ecke Schlossgasse/Therwilerstrasse) bildet eine Verbindungsachse von der BLT-Station zum Schul- und Verwaltungszentrum Hämisgarten/Talholz und ist damit ein wesentliches und zentrales Element der Bottminger Zentrumsentwicklung. Das 2'353 m<sup>2</sup> grosse Mibo-Areal umfasst folgende 6 Parzellen:

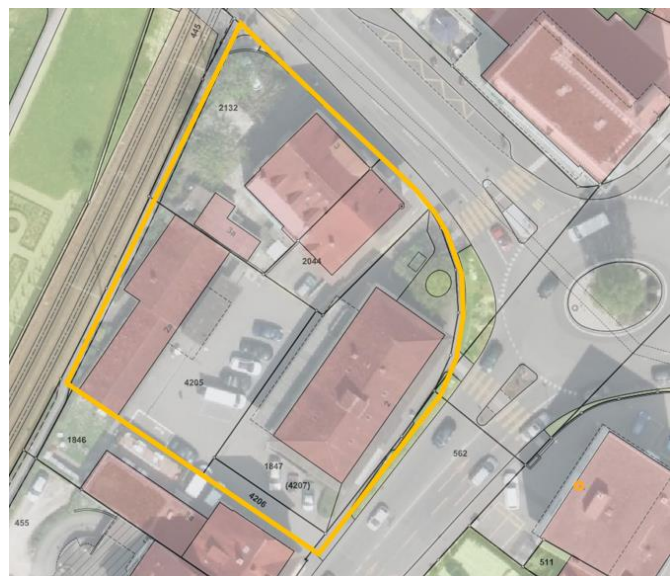
Bezeichnung	Adresse	Parz.-Nr.	Fläche	Eigentum
Restaurant Station	Schlossgasse 3	<b>2132</b>	593 m <sup>2</sup>	<b>Einwohnergemeinde</b>
Adново-Gebäude	Schlossgasse 1	2044	217 m <sup>2</sup>	Privat
Boden Mibo-Gebäude	Therwilerstr. 2	<b>1847</b>	740 m <sup>2</sup>	<b>Einwohnergemeinde</b>
Baurecht Mibo-Gebäude	Therwilerstr. 2	D4207	740 m <sup>2</sup>	Tschantré Immob. AG
Mibo-Garagen/Parkplatz	Therwilerstr. 2a	<b>4205</b>	747 m <sup>2</sup>	<b>Einwohnergemeinde</b>
Erschliessungsparzelle	--	4206	56 m <sup>2</sup>	je hälftiges, unselbst. Miteigentum der Parz. Nrn. <b>1847</b> und D4207
Total (ohne Boden des Baurecht)			<b>2'353 m<sup>2</sup></b>	

### 6.2 Gemeindeentwicklungsprozess

Im Juni 2017 hat der Gemeinderat einen grösseren strategischen Prozess zur Gemeindeentwicklung begonnen und sich in verschiedenen Arbeitsgruppen sowie an mehreren Klausurveranstaltungen intensiv mit den Themen «Gemeindeentwicklung mit Schwerpunkt im Zentrumsbereich» sowie «künftige räumliche Entwicklung» auseinandergesetzt. Die Ergebnisse dieses Prozesses wurden in 8 sog. Leitlinien zusammengefasst.

### 6.3 Öffentliche Dialog-Veranstaltung vom 31. Mai 2018

An einer ersten Dialogveranstaltung in der Aula des Burggartenschulhauses wurden die Leitlinien der Bevölkerung vorgestellt und intensiv diskutiert. Dabei stellte sich heraus, dass die Leitlinie 7 «Dorfkern beleben» von der Bevölkerung die höchste Zustimmung erhalten hat.



### 6.4 Konkretisierung von Handlungsschwerpunkten

Anlässlich einer weiteren Klausurveranstaltung im Juni 2018 hat der Gemeinderat die Leitlinien bereinigt und aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung Handlungsschwerpunkte konkretisiert. Da das Mibo-Areal einen zentralen Ausgangspunkt für eine Dorfkernebelebung bildet, wurde vorgeschlagen, das Mibo-Haus als *strategische Reserve* zu erwerben, wobei die Bevölkerung mit einbezogen werden sollte: Gekauft werden soll nicht eine Liegenschaft, sondern eine *Mitbestimmungs- und Gestaltungsmöglichkeit für die Zukunft*.

## 6.5 Ausschreibung des Mibo-Gebäudes

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft Therwilerstrasse 2 ist aktuell zum Verkauf ausgeschrieben: Gemäss Verkaufsdossier der Intercity Basel AG ist für diese Baurechtsliegenschaft ein Mindestverkaufspreis von CHF 1,55 Mio. vorgesehen. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1953 erstellt: Zwischenzeitlich wurden v. a. folgende Erneuerungen vorgenommen:

- im Untergeschoss die Heizungsanlage (Gas-Wandtherme 2015),
- im Erdgeschoss die Ladeneinrichtungen (Apotheke 2017 durch Apotheker; Minimarkt 2014 durch Eigentümer),
- im Obergeschoss die Praxiseinrichtungen (innen und Praxisausbau 2014 durch den Zahnarzt) sowie die 4-Zimmer-Wohnung (komplette Erneuerung 2016 durch Eigentümer).



Laut der Liegenschaftsabrechnung im Verkaufsdossier handelt es sich bei der Liegenschaft (trotz gewisser Leerstände in den Jahren 2016 und 2017) um ein «Renditeobjekt», wirft dieses doch – ohne Berücksichtigung des Baurechtszinses und je nach Leerstand – eine Rendite von rund CHF 60'000 (2017) bis CHF 90'000 (2015) pro Jahr ab.

## 6.6 Vorkaufsrecht der Gemeinde

Gemäss Auskunft der Tschantré Immobilien AG liege aktuell ein konkretes Kaufangebot für das Mibo-Gebäude zu einem Preis von CHF 1,39 Mio. vor. Laut Baurechtsvertrag der Tschantré Immobilien AG mit der Gemeinde bedürfen insbesondere Verfügungen über das Baurecht der vorgängigen Genehmigung durch die Baurechtsgeberin. Zudem steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht am Mibo-Gebäude zu, wobei die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts sechs Monate beträgt.

**Grundsatzbeschluss des Gemeinderats:** An seiner Sitzung vom 28. August 2018 hat der Gemeinderat den Erwerb der Baurechtsliegenschaft Therwilerstrasse 2 grundsätzlich befürwortet. Dabei standen im Wesentlichen strategische Überlegungen im Vordergrund: Das Mibo-Areal befindet sich mitten im Dorfzentrum und in Schlossnähe. Es ist wichtig, dass die Gemeinde sich hier *einen Handlungsspielraum für eine zukunftsweisende Aufwertung resp. Entwicklung dieses Areals sichert*. Diese Chance sollte man sich nicht verbauen, indem auf das Vorkaufsrecht verzichtet wird. Zwar weist die Liegenschaft einen gewissen Investitions- und Unterhaltsbedarf auf, doch kann mit Blick auf die aktuelle Mieteinnahmensituation davon ausgegangen werden, dass ein Kauf kein finanzielles Risiko darstellt. Weiter hat der Gemeinderat beschlossen, eine unabhängige Verkehrswertschätzung der Liegenschaft erstellen zu lassen, anlässlich der 2. Dialog-Veranstaltung am 23. Oktober 2018 die Haltung der Bevölkerung hierzu einzuholen und für die Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2018 eine entsprechende Vorlage zu erarbeiten.

**Unabhängige Verkehrswertschätzung:** Im Anschluss an seinen Beschluss vom 28. August 2018 hat der Gemeinderat eine unabhängige Verkehrswertschätzung der Baurechtsliegenschaft Therwilerstrasse 2 erstellen lassen. Das Ergebnis dieser Schätzung hat den ursprünglich durch die Tschantré Immobilien AG vorgesehenen Verkehrswert der Liegenschaft bestätigt. Die Schätzung kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

**Rechtliches:** Laut § 47 Abs. 1 des Gemeindegesetzes<sup>1</sup> ist die Gemeindeversammlung ... zuständig für die Beschlussfassung über Erwerb und Veräusserung von Grundstücken (Ziffer 8) resp. über die Errichtung oder Aufhebung von Baurechten zugunsten oder zulasten der Gemeinde (Ziffer 10).

<sup>1</sup> Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 (Gemeindegesetz; SGS 180)

**Finanzierung:** Die Gemeinde verfügt über ausreichend finanzielle Mittel (Liquidität), um den Erwerb der Liegenschaft im Frühjahr 2019 abwickeln zu können, dies nach rechtskräftiger Beschlussfassung durch die Versammlung. Die Liegenschaft wird alsdann im Finanzvermögen aufgeführt.

**Erwägungen:** Ausser der Mibo-Liegenschaft befindet sich auf dem Mibo-Areal lediglich die Ad-novo-Liegenschaft (Schlossgasse 1) im Eigentum von Privaten, die übrigen Parzellen stehen bereits im Eigentum der Einwohnergemeinde. Aufgrund der laufenden Verkaufsausschreibung bietet sich der Gemeinde die Gelegenheit, vom Vorkaufsrecht gemäss Baurechtsvertrag Gebrauch zu machen. Das Mibo-Haus soll als strategische Reserve erworben werden. Dadurch können die Mitbestimmungs-, Gestaltungs- und Planungsmöglichkeiten für die Zukunft sowohl auf dem Areal wie auch im Gebäude selber (Stichwort: Wirtschaftsförderung zur Belebung des Dorfkerns) wesentlich verbessert werden. Mit dem Erwerb der Liegenschaft durch die Einwohnergemeinde entfällt gleichzeitig die Notwendigkeit der Beibehaltung des Baurechts, weshalb dieses aufgehoben werden soll.

## 6.7 Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

- ://:
1. Dem Erwerb der Baurechtsliegenschaft Therwilerstrasse 2 zu einem maximalen Betrag von CHF 1,39 Mio. wird zugestimmt.
  2. Für den Fall des Erwerbs der Baurechtsliegenschaft Therwilerstrasse 2 durch die Einwohnergemeinde wird gleichzeitig der Aufhebung des Baurechts zugestimmt.
  3. Der Gemeinderat regelt die Details.

Bottmingen, 16. Oktober 2018

GEMEINDERAT BOTTMINGEN  
In fidem, der Gemeindeverwalter  
Martin R. Duthaler

Beilagen: Finanzperspektiven 2019 bis 2023  
Kurzfassung Budget 2019

### Rechtsmittelbelehrung:

Für eine allfällige Beschwerde wird auf die massgebenden Bestimmungen von § 172 ff. des kantonalen Gemeindegesetzes (GG; SGS 180) verwiesen: Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann gemäss § 172 Abs. 1 GG innerhalb von zehn Tagen seit Beschlussfassung schriftlich und begründet Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden (§ 175 Abs. 1 GG). Wird eine Missachtung der Rechte der Stimmberechtigten geltend gemacht (§ 175 Abs. 2 GG), so sind die Fristen gemäss § 175 Abs. 2 GG zu beachten.