



GEMEINDE MUTTENZ

MuttENZ, 9. Mai 1973

POSTLEITZAHL 4132
POSTCHECK 40-883
TELEFON 081/53 22 01

An die
Gemeindekommission

4132 M u t t e n z

Der Gemeinderat hat auf Mittwoch, 13. Juni 1973, eine Einwohnergemeindeversammlung angesetzt zur Behandlung der nachstehenden Geschäfte:

1. Protokoll
2. Landabtausch in den Gebieten Kriegacker, Breite, Brühl, Gänsbühlgarten, Herrenmatt und Freuler
3. Erlass eines neuen Zonenreglementes und Anpassung des Zonenplanes
4. Verkauf der Parzellen 2466 und 2467 an der Schauenburger-/Weinhagstrasse
5. Bericht der Geschäftsprüfungskommission
6. Vorlage der Rechnungen 1972
7. Erheblicherklärung des Antrages betr. die Besteuerung der Allmendbenützung
8. Diverses

Zu den einzelnen Traktanden ist zu bemerken:

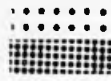
Traktandum 2

Die Gemeinde MuttENZ besitzt im Gebiet Kriegacker eine totale Landfläche von 18.235 m².

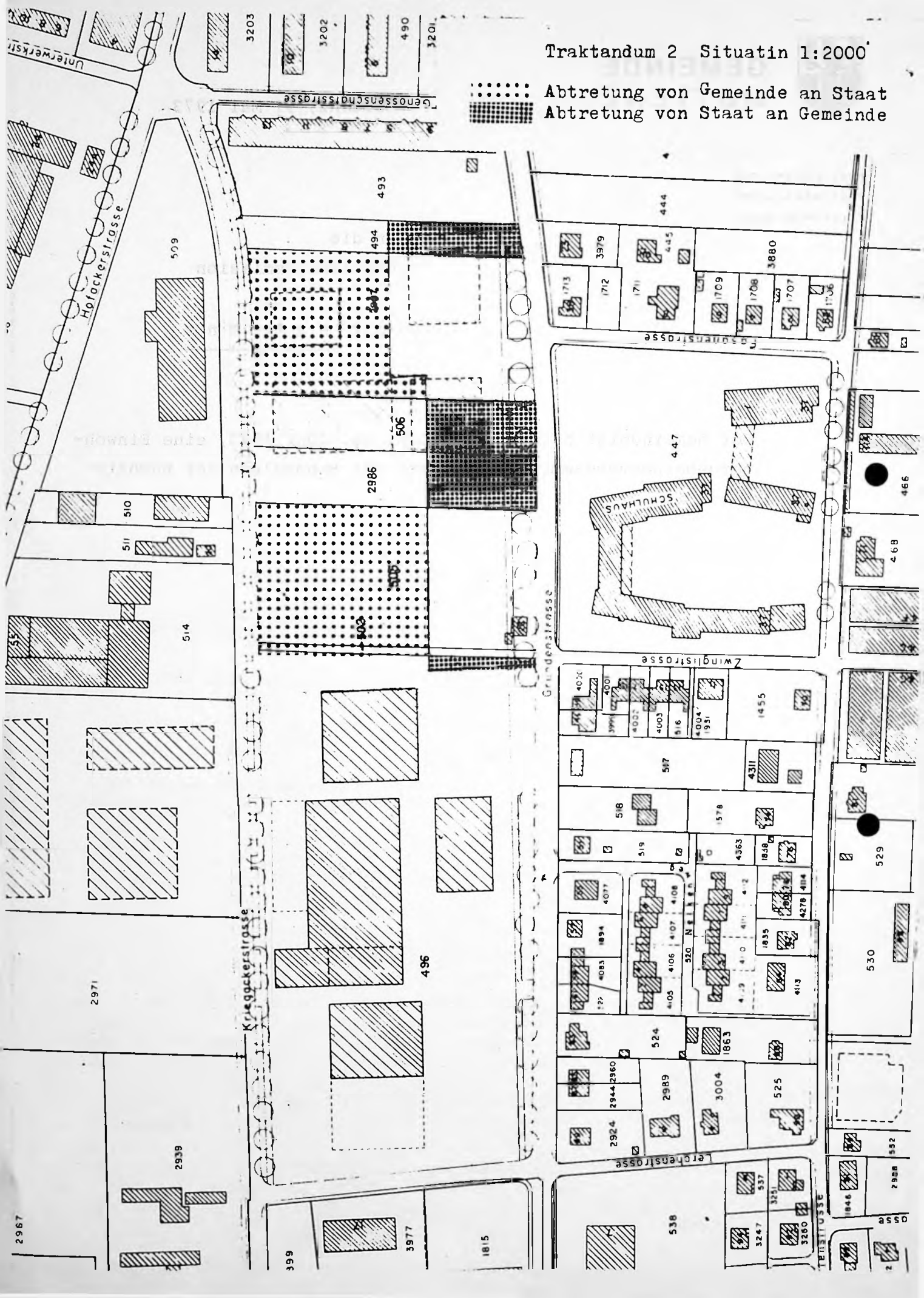
Davon benötigt der Kanton eine Fläche von ca. 2.630 m² für das Technikum und das Gymnasium. Der Rest verbleibt zum Bau der dritten Realschule im Eigentum der Gemeinde. Nach den Verhandlungen mit der Baudirektion soll der gemeinsame Turnhallentrakt wie auch die Spielwiese auf das Areal des Kantons zu liegen kommen. Die Gemeinde hat sich lediglich an den Erstellungs- und Betriebskosten dieser Anlagen zu beteiligen.

Der Gemeinderat hat mit dem Kanton, vorbehältlich der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung, einen Vorvertrag zu einem Tauschvertrag mit folgenden Tauschbedingungen abgeschlossen:

Traktandum 2 Situation 1:2000



Abtretung von Gemeinde an Staat
Abtretung von Staat an Gemeinde



Die Einwohnergemeinde Muttenz tritt an den Kanton Basel-Landschaft folgende Fläche ab:

Von den Parzellen Nr. 502, 505, 2987 im Kriegacker	ca. 93 a 87 m2
von Parzelle Nr. 1770 im Freuler	<u>ca. 3 a 00 m2</u>
Total	ca. 96 a 87 m2

Dagegen tauscht der Kanton an die Gemeinde:

Von den Parzellen Nr. 494, 496, 506, 2986 im Kriegacker	ca. 67 a 57 m2
Parzelle Nr. 409, Brühl	25 a 03 m2
Parzelle Nr. 1986, Breite	26 a 85 m2
Parzelle Nr. 4067, Herrenmatt	12 a 15 m2
Parzelle Nr. 4089, Gänsbühlgarten	<u>9 a 96 m2</u>
Total	141 a 56 m2

Unter Berücksichtigung von Lage, Zone und Nutzungsmöglichkeiten wurden folgende Tauschpreise vereinbart:

- a) Fr. 200.-- pro m2 überbaubare Parzellenteile im Kriegacker
- b) Fr. 170.-- pro m2 für die übrigen Grundstücke
- c) Fr. 15.-- pro m2 für zukünftiges Strassenareal

Der Tausch erfolgt strassenbereinigt, unter Berücksichtigung der Landabtretungen an den Strassenbau.




Die Gemeinde Muttenz erhält vom Kanton:

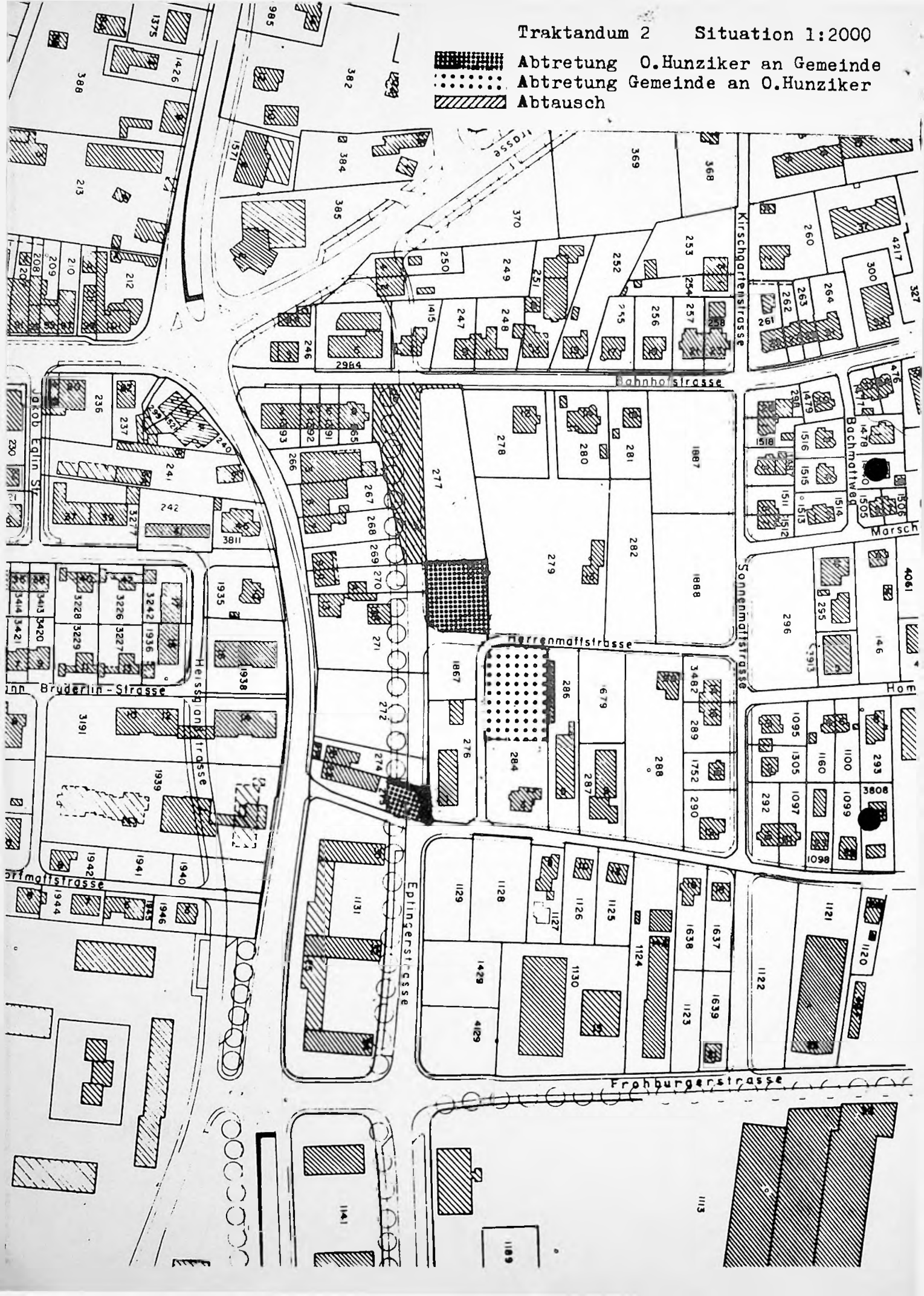
Für die Flächen im Kriegacker: ca. 93 a 87 m2 à Fr. 200.--	= Fr. 1.877.400.--
Für die Fläche im Freuler: ca. 3 a 00 m2 à Fr. 170.--	= <u>Fr. 51.000.--</u>
Total	Fr. 1.928.400.--

Der Kanton erhält von der Gemeinde Muttenz:

Für die Flächen im Kriegacker: ca. 36 a 10 m2 à Fr. 200.--	= Fr. 722.000.--
31 a 47 m2 à Fr. 15.--	= Fr. 47.205.--
Für die übrigen Flächen: 69 a 00 m2 à Fr. 170.--	= Fr. 1.173.000.--
4 a 99 m2 à Fr. 15.--	= <u>Fr. 7.485.--</u>
Die Gemeinde Muttenz hat somit eine	Fr. 1.949.690.--
Aufzahlung zu leisten von	Fr. 21.290.--
	=====

Es ist vorgesehen, von Parzelle 4067, Herrenmattstrasse, ca. 1.193 m2 an die Firma O. Hunziker & Cie. abzutreten. Diese Abtretung ist für die Weiterführung der Eptingerstrasse nötig. Von der Parzelle 277 müssen ca. 1.465 m2 an die Strasse abgetreten werden. Dies sind ca. 45 % der ganzen Parzellenfläche, und der Eigentümer ist verständlicherweise mit der Landabtretung

-  Abtretung O.Hunziker an Gemeinde
-  Abtretung Gemeinde an O.Hunziker
-  Abtausch



nur einverstanden, wenn ihm ein angemessener Realersatz angeboten werden kann. Dies ist aber wiederum nur möglich, wenn die Firma O. Hunziker & Co. als Eigentümerin der benachbarten Parzelle den westlich der verlegten Herrenmattstrasse verbleibenden Teil von ca. 842 m² zur Verfügung stellt. Herr Hunziker wäre seinerseits damit einverstanden, wenn auch ihm Realersatz geboten werden kann. Es handelt sich somit um einen Dreiecksabtausch, in welchem selbstverständlich die Pflichtabtretungen und die gesetzlichen Beiträge an den Landerwerb berücksichtigt werden müssen.

Die früheren Verhandlungen wurden auf der Grundlage eines Tauschpreises von Fr. 150.-- pro m² geführt. Wenn auch das Areal vom Kanton für Fr. 170.-- pro m² übernommen wird, so ist der Gemeinderat doch der Auffassung, dass der erwähnte Preis belassen werden sollte, da eventuelle Differenzen bei der gegenseitigen Verrechnung doch korrigiert werden müssten.

Es wird der Gemeindeversammlung beantragt, den Tausch mit dem Kanton Basel-Landschaft zu genehmigen und den Gemeinderat zu ermächtigen, die Parzelle 4067 für Tauschzwecke weiterzugeben.

Traktandum 3

Am 18. Februar 1968 wurde das neue Baugesetz durch das Baselbieter-Volk gutgeheissen und auf den 1. Januar 1969 in Kraft gesetzt. Nach § 140 dieses Gesetzes haben die Gemeinden innert 3 Jahren die Zonenvorschriften anzupassen. Diese sind jetzt nur soweit noch rechtsgültig als sie dem Baugesetz nicht widersprechen.

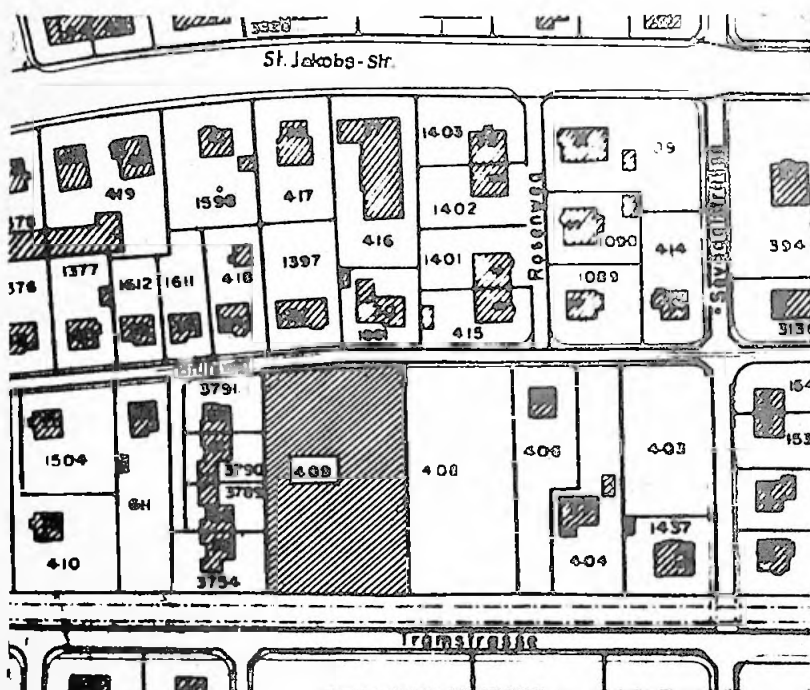
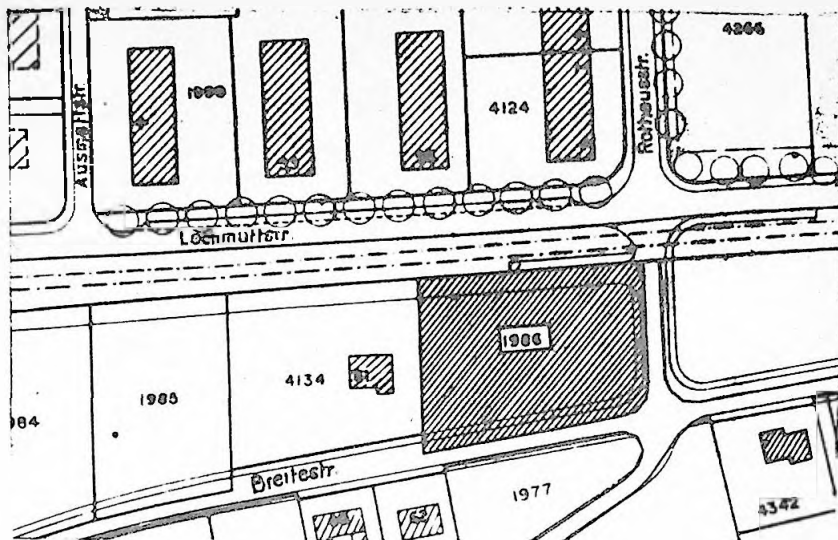
Obwohl es in erster Linie um die Anpassung der ausser Kraft gesetzten Bestimmungen geht, wollte man doch noch einige wünschbare Verbesserungen vornehmen und gleichzeitig das Reglement der neuen Gesetzestechnik des Kantons anpassen.

Die wesentlichste Aenderung betrifft die vorgeschriebene Aufhebung der bisherigen Wohnzonen mit Gewerbeerlaubnis und die damit verbundene Trennung in Wohnzonen oder Wohn-/Geschäftszonen oder Gewerbezone. Diese Umfunktionierung war nicht einfach, denn es galt einerseits der bestehenden Ueberbauung weitmöglichst Rechnung zu tragen und andererseits die künftige Entwicklung günstig zu beeinflussen. So war es gegeben, dass die bisherigen Wohnzonen mit Gewerbeerlaubnis längs der St. Jakobs- und Prattelerstrasse weitgehend der Wohn- und Geschäftszone zugeteilt wurden, währenddem das ohnehin im Störungsbereich der Industrie liegende Gebiet Bizenen als Gewerbezone bezeichnet wurde. Zum Schutze der angrenzenden Wohngebiete erlässt der Gemeinderat Bepflanzungsvorschriften.

Eine weitere Aenderung wurde im Sinne einer flexiblen Handhabung der Bebauungsziffern vorgenommen. Nach der bisherigen Regelung wurden Balkone, Loggien und Sitzplatzüberdachungen ganz oder teilweise in die Bebauungsziffer einbezogen. Der neue Vorschlag

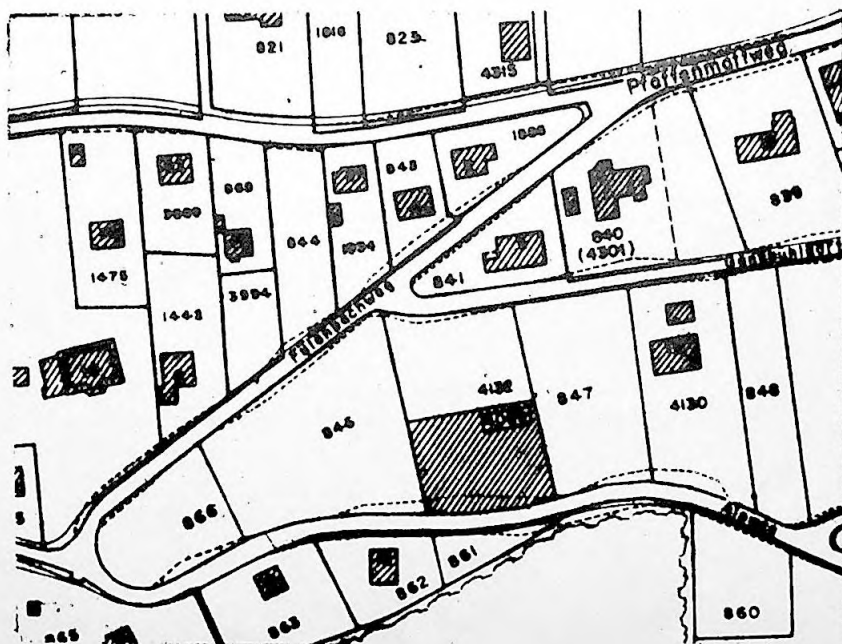
Traktandum 2
Situation 1:2000

Breite



Brühl

Gänsbühl



gewährt eine diesbezügliche Freifläche von ca. 10 % der Bebauungsziffer und ermöglicht damit eine grössere Freiheit in der Gestaltung der Bauten. Auch die bisherigen Einschränkungen für den Ausbau des Dachgeschosses werden aufgehoben.

Demgegenüber werden die Schutzbestimmungen für die Bewohner von Mehrfamilienhäusern verschärft. Bisher konnten nur bei Quartierplanüberbauungen Kinderspielplätze verlangt werden. Diese Pflicht wird jetzt auf alle neuen Mehrfamilienhäuser ausgedehnt. Gleichzeitig darf bei der Anlage von oberirdischen Autoabstellplätzen die Grünfläche nicht in unzumutbarer Weise geschmälert werden.

Der Gemeinderat hat sich immer wieder mit der Erstellung von Kindergärten zu befassen. Bei grösseren Neu-Ueberbauungen entsteht jeweils ein sogenannter Schüleransturm, welcher die Kindergärten und die Schule vorübergehend sehr belastet und nach einigen Jahren wieder abklingt. Die Bauverwaltung hat sich in einem Bericht mit diesem Problem eingehend beschäftigt und vor allem auch die künftige Entwicklung untersucht. Aufgrund dieses Berichtes und der Wünsche der Kindergartenkommission wurde beschlossen, die frühere Kindergartenplanung insofern den neuen Verhältnissen anzupassen, dass der Klassenbestand auf 25 Kinder pro Klasse reduziert wird und im Vollausbau der Gemeinde 2 Jahrgänge einen Kindergarten besuchen können. Diese Aenderung bedingt zusätzliche Kindergärten, für welche das Areal durch Zuweisung in die OeW-Zone sichergestellt werden soll. Es handelt sich um die Parzellen 2305, 2306, 787 sowie Teilflächen von Parzellen 443, 444 und 529.

Gleichzeitig ist eine weitere Bereinigung vorgesehen. Der Bauabstand beträgt von Waldrändern und Bächen 25 m. Dementsprechend wurden auch die Baugebietsgrenzen festgelegt. Eine Ausnahme besteht bei den Parzellen 858, 859 sowie 2029, 2030. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Zonengrenze auch bei diesen Parzellen soweit verschoben werden soll, dass sich der übliche Waldabstand von 25 m ergibt.

Der Gemeinderat und die Baukommission sind der Auffassung, dass die Neufassung des bisherigen Zonenreglementes vom 8. Juli 1954 und die damit verbundenen Aenderungen am Zonenplan die bauliche Entwicklung der Gemeinde weiterhin günstig beeinflussen wird. Das alte Reglement, welches nahezu 20 Jahre in Kraft war, hat sich ausserordentlich gut bewährt, und es ist zu hoffen, dass die neuen Bestimmungen wieder eine langfristige kontinuierliche Entwicklung in die Wege leiten werden.

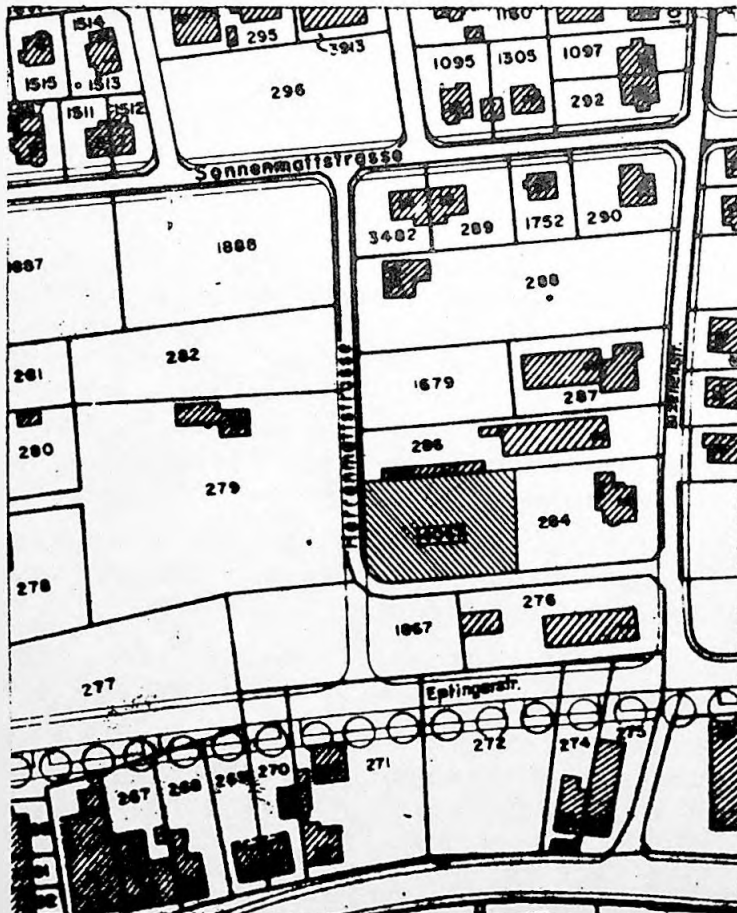
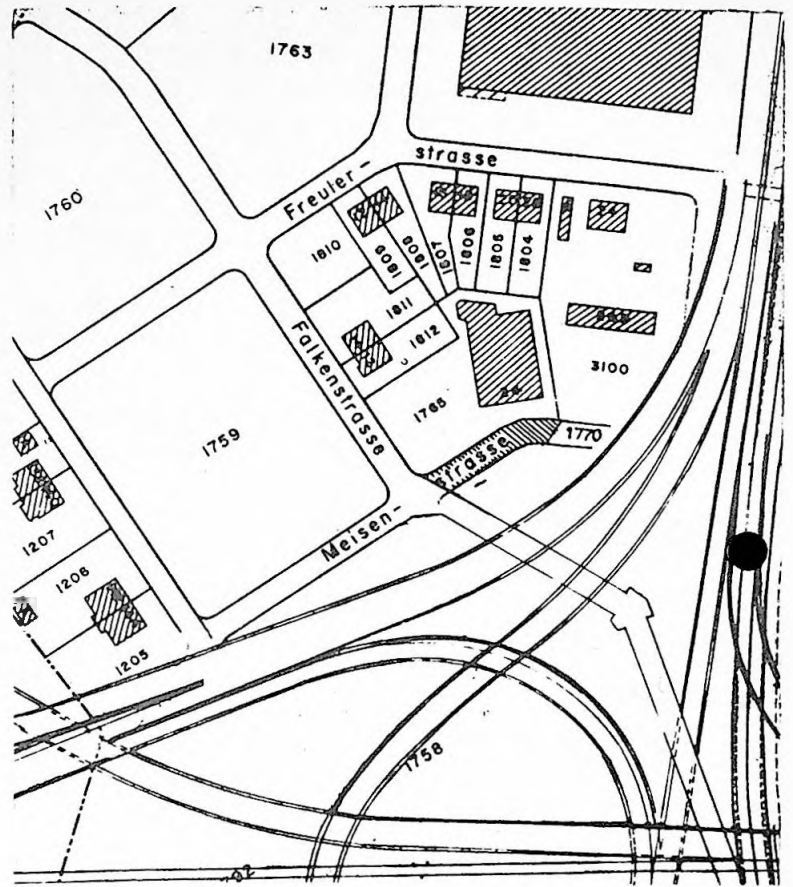
Das Reglement mit Planung wurde auch mit der Gemeindekommission in 2 Sitzungen durchberaten, und es werden der Gemeindeversammlung folgende Beschlüsse beantragt:

1. Genehmigung des Zonenreglementes vom 13. Juni 1973
2. Genehmigung der Aenderungen und Ergänzungen des Zonenplanes

Nach Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung werden das Zonenreglement und die Aenderungen und Ergänzungen des Zonenplanes während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Traktandum 2
Situation 1:2000

Freuler



Herrenmatt

Traktandum 4

Georg Braun-Lorch, Sekretär/Kassier auf der Gemeindeverwaltung, plant die Erstellung eines Eigenheimes. Er stellt das Gesuch, ihm die beiden gemeindeeigenen Parzellen 2466 und 2467 an der Verzweigung Schauenburger-/Weinhagstrasse zu verkaufen. Nach Abtrennung des Strassenareals beträgt die Fläche etwa 500 m².

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass dem Wunsch des bald 40-jährigen Familienvaters entsprochen werden sollte. Er arbeitet seit 2 1/2 Jahren auf der Gemeindeverwaltung, wo man mit ihm zufrieden ist. Mit Brief vom 26. März hat er versichert, keinen Stellenwechsel zu beabsichtigen, da ihn die Arbeit im Dienste der Gemeinde sehr befriedige.

Es wird der Gemeindeversammlung der Verkauf der strassenbereinigten Parzellen 2466 und 2467 an G. Braun zu Fr. 180.-- pro m² beantragt. Dieser Preis liegt an der untersten Grenze, scheint aber verantwortbar in Anbetracht des bestehenden Dienstverhältnisses. Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Wohnlage zwischen den beiden Strassen nicht gerade ideal ist. Schliesslich muss der ungünstigen Parzellenform wegen das Gebäude auf dem südlichen Teil erstellt werden, was mehr Schatten auf Hausplatz und Garten bedeutet.

Traktandum 5

Der Bericht der Geschäftsprüfungskommission über das vergangene Jahr ist auf den Seiten 58 - 60 der gedruckten Rechnung veröffentlicht.

Traktandum 6

Wir verweisen auf die Rechnungen 1972 und die dazugehörigen Berichte, die jedem Stimmberechtigten mit der Einladung zur Gemeindeversammlung gedruckt zugestellt worden sind.

Der Gemeindeversammlung wird Genehmigung der Rechnungen 1972 beantragt.

Traktandum 7

In der letzten Gemeindeversammlung hat Jac. Paul Frey-Diener beantragt, es sei ein Reglement betreffend die Besteuerung der Allmendbenützung durch Fahrzeuge usw. auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Schon 1965 hat sich die Gemeindeversammlung mit einem Vorstoss in dieser Richtung befasst und einen Antrag von Paul Frey auf Erhebung von Parkierungsgebühren von Motorfahrzeugbesitzern, die über keine Garage und keine Abstellfläche verfügen, mit grosser Mehrheit gegen 8 Stimmen erheblich erklärt. Weil damals die gesetzlichen Grundlagen für eine solche Regelung noch fehlten, konnte das "Reglement über das nächtliche Dauerparkieren auf öffentlichem Grund (gesteigerter Gemeingebrauch)" erst am

Traktandum 4
Situation 1:2000



28. April 1970 der Gemeindeversammlung unterbreitet werden. Es wurde leider mit 282 gegen 109 Stimmen verworfen.

Diese eindeutige Stellungnahme veranlasst uns und rechtfertigt es, der Gemeindeversammlung den Antrag vor der Ausarbeitung eines neuen Reglementes zur Erheblicherklärung zu unterbreiten. Wenn er eine zustimmende Mehrheit findet, hätte der Gemeinderat innerhalb von 6 Monaten der Gemeindeversammlung Bericht und Antrag zur Beschlussfassung vorzulegen.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Verwalter:

Fr. Brunner

Schmid

Beilage:

Neues Zonenreglement