

# EINLADUNG EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Montag, 2. Dezember 2019, 20.00 Uhr,  
in der Turnhalle Dorf

## Geschäfte:

1. **Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. Juni 2019**
2. **Budget 2020**
3. **Aufgaben- und Finanzplan 2020-2024**
4. **Erwerb Restanteil von 75/100 Miteigentum an Parzelle 248, Grundbuch Füllinsdorf, Mühlerainstrasse 26; Kreditgenehmigung**
5. **Diverses**

Die Einwohnergemeindeversammlung ist öffentlich. Nicht stimmberechtigte Personen werden gebeten, im speziell gekennzeichneten Bereich Platz zu nehmen.

Die Kurzfassung „Budget 2020“ sowie der Aufgaben- und Finanzplan 2020 - 2024 können auf der Gemeindeverwaltung bezogen und auf unserer Homepage unter "aktuelle Unterlagen EGV" eingesehen werden. Die detaillierte Broschüre des Budget 2020 kann bestellt werden und ist ebenfalls auf der Homepage aufgeschaltet.

- 
1. Das **Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. Juni 2019** kann während der Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. An der Versammlung werden nur die Beschlüsse verlesen.

---

## 2. Budget 2020 der Einwohnergemeinde

Der Bericht und Antrag des Budgets 2020 samt dem Bericht der RPK sind diesem Amtsblatt beigelegt. Ausserdem sind die Unterlagen des Budgets auf unserer Website [www.fuellinsdorf.ch](http://www.fuellinsdorf.ch) unter "aktuelle Unterlagen EGV" einzusehen.

---

## 3. Aufgaben- und Finanzplan 2020-2024

Die Unterlagen des Aufgaben- und Finanzplans 2020-2024 sind auf unserer Website [www.fuellinsdorf.ch](http://www.fuellinsdorf.ch) unter "aktuelle Unterlagen EGV" einzusehen.

- 
4. **Erwerb Restanteil von 75/100 Miteigentum an Parzelle 248, Grundbuch Füllinsdorf, Mühlerainstrasse 26; Kreditgenehmigung**

## Bericht

### I. Ausgangslage

In den Jahren 2010 und 2011 wurde unter Mitwirkung der interessierten Bevölkerung ein Leitbild für die Gemeinde Füllinsdorf erarbeitet. In diesem Leitbild ist unter anderem festgehalten: "Das Zentrum der Gemeinde hat sich in den Raum Schönthal verlagert. Wir tragen diesem Umstand bei der zukünftigen Entwicklung Rechnung". Als Konsequenz wurde überlegt, die Gemeindeverwaltung in den Raum Schönthal zu verlegen. Im Vordergrund stand die Liegenschaft an der Mühlerainstrasse 26, welche in der ÖW-Zone liegt und in welcher sich bereits das Feuerwehrmagazin befindet, das als Stockwerkeigentum (25/100 Miteigentum) der Gemeinde gehört.

Ausschnitt aus dem Leitbild von Füllinsdorf:

Das Zentrum der Gemeinde hat sich in den Raum Schönthal verlagert. Wir tragen diesem Umstand bei der zukünftigen Entwicklung Rechnung.

Der Gemeinderat hat im Jahre 2011 im Rahmen der Vision Gemeindezentrum Verhandlungen mit der Eigentümerin der restlichen Liegenschaft, der Firma Stücklin & Cie. AG bzw. deren Eigentümer, Herrn Andreas Stücklin, aufgenommen. Im selben Jahr wurden in den beiden Gemeinden Frenkendorf und Füllinsdorf Stimmbürgeranträge gemäss § 68 Gemeindegesetz eingereicht, welche eine vertiefte Zusammenarbeit der beiden Gemeinden forderte. Ein Teilprojekt davon war die Zusammenarbeit der beiden Gemeindeverwaltungen. Dieses Projekt wurde im Spätherbst 2017 abgeschlossen. Der Gemeinderat wollte den Abschluss dieses Projekts abwarten, bevor er den Erwerb der Liegenschaft vorantrieb. Anfangs 2018 wurden die Verhandlungen wieder aktiv aufgenommen. Leider konnte zunächst keine Einigung gefunden werden und der Eigentümer hat den Restanteil der Liegenschaft Mühlerainstrasse 26 zum Verkauf ausgeschrieben. Gemäss Verkaufsdokumentation vom Juni 2018 wurde die Liegenschaft zum Preis von CHF 2'950'000 ausgeschrieben. (Die Verkaufsdokumentation ist auf unserer Homepage einsehbar). Gemäss dem Eigentümer gab es verschiedene, konkrete Interessenten, aber eine Einigung betreffend Verkauf kam nicht zu Stande. Die Liegenschaft liegt in der ÖW-Zone und dies hat sich vermutlich negativ auf den einen Verkaufsabschluss ausgewirkt.

Der Eigentümer hat nun aber die Absicht, seine Nachfolge in nächster Zeit zu regeln und wäre deshalb bereit, seinen Teil der Liegenschaft zum Preis von CHF 2'200'000 an die Gemeinde zu verkaufen. Gleichzeitig strebt er eine Nachfolgelösung für das ganze Areal an. Sollte die Gemeinde in naher Zukunft zu keinem Kaufentscheid betreffend Mühlerainstrasse 26 kommen, so würde diese wohl in die Nachfolgelösung des gesamten Areals integriert werden. Ob es dann noch möglich ist, die Liegenschaft isoliert zu erwerben, ist offen.

Der Gemeinderat hat das Verkaufsangebot zum Preis von CHF 2'200'000 sorgfältig geprüft. Unter anderem wurden Marktwertschätzungen von zwei renommierten Experten eingeholt. Diese schätzen den Marktwert auf CHF 2.720 bzw. CHF 2.861 Mio. ein. Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass dieses Verkaufsangebot gut ist und beantragt daher der Einwohnergemeindeversammlung, den entsprechenden Kredit zu bewilligen.

Bilder der Liegenschaft Mühlerainstrasse 26:





Die Liegenschaft wird aktuell zusammen mit dem dahinter liegenden Areal, welches sich bis zur Grenze von Liestal erstreckt, an die Firma IMI Hydronic Engineering Switzerland AG vermietet. Der Mietzins (nur für die Liegenschaft Mühlerainstrasse 26, ohne Anteil Feuerwehrmagazin) beträgt zurzeit rund CHF 157'000.00 brutto pro Jahr, die Kündigungsfrist für den Mietvertrag ist auf zwei Jahre auf das Ende eines Kalenderjahrs festgelegt. Die Liegenschaft sollte aus energietechnischer Sicht in den nächsten Jahren saniert werden. Das Dach wurde im Jahr 2017 saniert, aber die Fassaden inklusive Fenster sind aus den 60er Jahren und weisen entsprechende Mängel auf. Der Sanierungsbedarf wird gemäss GEAK-Bericht je nach Ausführungsvariante auf CHF 0.22 - 0.55 Mio. geschätzt.

## **II. Erwägungen**

Die Liegenschaft an der Mühlerainstrasse 26 ist aus Sicht der Gemeinde als strategisches Objekt für die Zukunft einzuschätzen. Der Standort liegt günstig und das Gebäude lässt der Gemeinde Spielraum für verschiedenste Projekte – auch eine Aufstockung des Gebäudes wäre denkbar. Mögliche Projekte sind beispielsweise die Verlegung der Gemeindeverwaltung oder die Zusammenlegung der Feuerwehrmagazine zwecks Optimierung der Infrastruktur, der Kosten und der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr. Natürlich sind diverse weitere Projekte denkbar. Dabei ist zu erwähnen, dass eine allfällige Verlegung der Verwaltung nicht in den nächsten Jahren geplant ist – auch im Hinblick auf die Investitionen in die Schulraumbauten.

Auch wenn die Gemeinde in den nächsten Jahren keine eigenen Projekte realisieren möchte, wirft die Liegenschaft eine ansehnliche Rendite durch die Vermietung ab, selbst wenn die in den nächsten Jahren notwendigen Sanierungsarbeiten einbezogen werden. Bei einem Kaufpreis von CHF 2.2 Mio. können Mieteinnahmen von rund CHF 157'000.00 erzielt werden. Selbst unter Einbezug eines Sanierungsvolumens von CHF 0.5 Mio. würde somit eine Bruttorendite von fast 6% erzielt werden.

Fazit: Die aktuelle Kaufmöglichkeit ist eine Gelegenheit, die in dieser Form vielleicht nicht so bald wiederkommen wird. Mit dem Erwerb dieser Liegenschaft ergeben sich für die Gemeinde neue strategische Möglichkeiten und Handlungsspielräume für zukünftige Projekte. Bis zur Realisierung dieser Projekte kann die Liegenschaft aufgrund der Mietzinseinnahmen als gutes Renditeobjekt angesehen werden, selbst wenn in den nächsten Jahren noch Sanierungsarbeiten einbezogen

werden müssten. Sollte die Gemeinde in späteren Jahren zum Schluss kommen, dass sie diesen Standort definitiv nicht für eigene Projekte nutzen will, so dürfte nach einer Umzonung ein Verkauf zu einem vorteilhaften Preis problemlos möglich sein.

### **III. Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung

- für den Erwerb Restanteil von 75/100 Miteigentum an Parzelle 248, Grundbuch Füllinsdorf, Mühlerainstrasse 26, einen Kredit von insgesamt CHF 2'200'000.00 zu bewilligen.
-