

Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung

Donnerstag, 25. September 2008, 20.00 Uhr
in der Mehrzweckhalle an der Bahnhofstrasse

Traktanden

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. Juni 2008
2. Verkauf der Landparzellen Nr. 4705 und Nr. 4706 der Gewerbezone Benkenstrasse
(Verkaufspreis CHF 4 Mio.)
3. Informationen des Gemeinderates zum Stand der Planung in Sachen
 - Parkplatzbewirtschaftung
 - nächtliches Dauerparkieren
 - Tempo 30-Zonen
4. Diverses

Therwil, im September 2008

Der Gemeinderat

Das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2008 und die Unterlagen zu Traktandum 2 können ab Montag, 15. September 2008, bei der Gemeindeverwaltung während der ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen bzw. bezogen werden.

Diese Unterlagen sind auch auf unserer Homepage www.therwil.ch zu finden (Rubrik 'Politik/ Gemeindeversammlung')

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. Juni 2008

Die protokollierten Beschlüsse werden an der Gemeindeversammlung verlesen.

Traktandum 2

Verkauf der Landparzellen Nr. 4705 und Nr. 4706 der Gewerbezone Benkenstrasse zum Preis von CHF 4 Mio.

Die Gewerbezone Benkenstrasse liegt am westlichen Rand des Therwiler Baugebietes. Südlich ist sie durch die Benkenstrasse, westlich durch die Landwirtschaftszone begrenzt. Im Norden und Osten stösst sie an Wohngebiete. Die Gewerbezone umfasst zwei Parzellen mit einem Landanteil von insgesamt 8'491 m², die ursprünglich im Miteigentum zu 2/3 im Besitz der Gemeinde und zu 1/3 in Privateigentum waren.

Diese Parzellen sind 1993 im Rahmen der Teilzonenplanung für das Gebiet Benkenstrasse–Birs-matten als Gewerbezone bestimmt worden. Mit dieser Gewerbefläche sollten die angrenzenden Wohngebiete vom Strassenlärm der stark befahrenen Benkenstrasse abgeschirmt werden. Eine Wohnnutzung direkt entlang der Benkenstrasse wäre aufgrund der eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen nur mit grossen Auflagen möglich gewesen. Darüber hinaus sollte zum damals in Therwil nur knappen Angebot an Gewerbeflächen ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Mit dem Ausscheiden als Gewerbezone konnte diesen Bedürfnissen Rechnung getragen werden.

Um den Lärmschutz mit einer geordneten Bebauung auch tatsächlich zu gewährleisten, ist das Gebiet der Quartierplanpflicht unterstellt worden. Zwischenzeitlich wurde zum Schutz der Wohnzone entlang der Benkenstrasse ein Wall aufgeschüttet.

Quartierplan 'Gewerbe Benkenstrasse'

Im Mai 2002 beauftragte der Gemeinderat ein externes Planungsbüro mit der Quartierplanung 'Gewerbe Benkenstrasse'. Er bestellte eine begleitende Planungskommission, welcher Vertreter des Gemeinderates, der Bau- und Planungskommission, der Landeigentümer sowie der benachbarten Wohngebiete angehörten.

Die Quartierplanung orientierte sich an folgenden Zielsetzungen:

- Der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor dem Verkehrslärm der Benkenstrasse sollte ebenso gewährleistet sein, wie der Schutz vor negativen Emissionen der Gewerbezone selbst.
- Die Nutzung und Bebauung der Gewerbezone sollte so flexibel wie möglich sein, dabei aber in jeder möglichen Variante – insbesondere auch bei etappierter Bebauung – den Emissionsschutz gewährleisten.

Der Quartierplan und das dazugehörige Quartierplanreglement sind am 31. März 2004 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und nach Ablauf der Referendumsfrist sowie des Planauf-lageverfahrens vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt und in Kraft gesetzt worden.

Verkaufsbemühungen und Landkauf

Seit Herbst 2004 sind von verschiedener Seite Verkaufsbemühungen aufgenommen worden. Nach anfänglich erfolversprechenden Verhandlungen sind leider alle Anstrengungen fehlgeschlagen. Dies hat die Privateigentümer dazu bewogen, ihr 1/3-Miteigentum der Gemeinde zur Übernahme anzubieten.

An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2007 ist dem Kredit über CHF 1'267'200 zum Kauf des Landanteils von 2'816 m² zugestimmt worden, womit die Gemeinde Alleineigentümerin der gesamten Gewerbezone geworden ist.

Neue Perspektive

Im Frühjahr 2008 hat die Firma Sefco AG mit Sitz in Bottmingen erstmals Kontakt mit der Gemeinde aufgenommen und ihr Interesse an diesem Gewerbegebiet bekundet.

Im Gegensatz zu den bisherigen Projekten, die eine Ansiedlung von verschiedenen kleineren Gewerbebetrieben vorsahen, beabsichtigt die Sefco AG, die ganze Gewerbezone zu kaufen und einen repräsentativen Firmensitz mit Büros, Forschung und Produktion zu erstellen.

Die Sefco AG ist eine renommierte, weltweit führende Schweizer Unternehmung, die seit 34 Jahren auf die Entwicklung und Herstellung von Präzisionspumpen und Systemen für den Tiefsttemperaturbereich (Cryogenic Pump Technology) spezialisiert ist.

Vertrag mit der Sefco AG

In eingehenden Gesprächen haben sich die Gemeinde und die Sefco AG davon überzeugt, dass der von der Firma gewünschte Neubau innerhalb der bestehenden Quartierplanvorschriften realisiert werden kann, sowohl bezüglich Baukörper (Bebauungsmasse, Gebäudehöhen etc.) als auch Erschliessung (Lieferverkehr etc.) und Emissionen.

Der mit der Firma Sefco AG unterzeichnete Vertrag, der selbstverständlich erst nach Genehmigung des Landverkaufs durch die Gemeindeversammlung in Kraft tritt, sieht vor, dass der gesamte Kaufpreis von CHF 4 Mio. (entspricht einem Quadratmeterpreis von CHF 471.10) innert 30 Tagen nach rechtskräftigem Gemeindeversammlungsbeschluss zu bezahlen ist. Dieser Ertrag ermöglicht es der Gemeinde, die Fremdschulden weiter zu reduzieren.

Fazit

Der Gemeinderat erachtet es als einen Glücksfall, mit der Firma Sefco AG eine solvente Käuferin gefunden zu haben, welche die Gewerbezone als ganze Einheit übernimmt und einen auch architektonisch repräsentativen Firmensitz am Dorfeingang von Therwil plant.

Mit der Sefco AG kommt eine renommierte, stark expandierende Unternehmung nach Therwil, die Arbeitsplätze generiert und durch die Verlegung des Firmensitzes inskünftig ihre Steuern in unserer Gemeinde bezahlen wird.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Verkauf der Parzellen Nr. 4705 und Nr. 4706 der Gewerbezone Benkenstrasse zum Preis von CHF 4 Mio. an die Firma Sefco AG zu genehmigen.

Traktandum 3

Informationen des Gemeinderates zum Stand der Planung in Sachen Parkplatzbewirtschaftung, nächtliches Dauerparkieren und Tempo 30-Zonen

Die Verkehrssituation in Therwil beschäftigt den Gemeinderat seit längerer Zeit, wobei es den Durchgangsverkehr auf den Kantonsstrassen (siehe Diskussionen betr. Südumfahrung, ÖV etc.) von den gemeindespezifischen Verkehrsfragen zu trennen gilt. Zum zweiten Fragenkomplex hat der Gemeinderat anlässlich einer Klausurtagung im Herbst 2006 folgende Problemkreise diskutiert:

Dorfzentrum: Pendler Richtung Stadt und andere Dauerbelegungen blockieren die öffentlich zugänglichen Parkplätze. Läden und andere publikumsorientierte Dienstleistungen sind aber auf die ihren Kunden zur Verfügung stehenden Parkplätze angewiesen. Der Nutzungsdruck durch Pendler wird sich durch die angekündigten Massnahmen in der Stadt Basel noch verstärken.

Quartiere: Weil die Strassenverkehrsgesetzgebung vieles/fast alles regelt, hat der Gemeinderat bisher Verkehrsmassnahmen und Signalisationen in den Quartierstrassen nur sehr zurückhaltend angeordnet. Zunehmendes Falschparkieren (infolge Unkenntnis oder Missachtung der gesetzlichen Regelungen, z.B. in resp. nach Einbiegungen, vis-à-vis von Ausfahrten etc.) führt zu vermehrten Reklamationen und macht polizeiliche Interventionen notwendig.

Nachtparkieren: Trotz vielerorts vorhandener Abstellflächen auf privatem Areal (Privatparkplätze, Carports, Garagen, Einstellhallen etc.) stehen über Nacht (zu) viele Autos auf den Gemeindestrassen. Grundsätzlich sind Fahrzeughalter/innen, die über einen privaten Parkplatz verfügen, gehalten, diesen regelmässig zu benützen. Dieser Regelung wird zu wenig Beachtung geschenkt, resp. diejenigen, die einen Parkplatz gemietet haben und ihn auch belegen, fühlen sich (zu Recht) benachteiligt.

Tempo 30: Aufgrund von Anfragen an den Gemeinderat betreffend Verkehrsberuhigung, Sicherheit für Kinder und ältere Leute, Spielen auf der Strasse etc. sind vereinzelt Massnahmen umgesetzt worden (Einengungen, Schwellen, wechselseitiges Parkieren, Hinweistafeln). Vor etlichen Jahren ist in Therwil ein erstes Tempo 30-Konzept wegen der damals hohen Baukosten verworfen worden. Heute ist Tempo 30 mit erheblich weniger Aufwand als früher realisierbar. Meist genügen – neben der Zonensignalisation – wechselseitiges Parkieren und Bodenmarkierungen. Von diesen neuen Möglichkeiten haben einige Nachbargemeinden bereits Gebrauch gemacht und Tempo 30 flächendeckend eingeführt.

Im Anschluss an die Klausurtagung hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, erste Überlegungen und Abklärungen in Richtung realisierbarer Problemlösungen anzustellen. Im Wesentlichen sind von der Verwaltung folgende drei Elemente vorgeschlagen worden:

- Bewirtschaftung der zentrumsnahen Parkplätze (blaue Zone, Parkuhren etc.)
- Nächtliches Dauerparkieren auf öffentlichem Grund (mittels Parkkarte)
- Tempo 30-Zonen, verbunden mit flankierenden Parkierungsmassnahmen in den Quartierstrassen (Zeichnen von Parkfeldern, Parkverbote etc.)

Im Herbst 2007 hat der Gemeinderat einen Auftrag an externe Verkehrsingenieure zur Prüfung und Planung konkreter Lösungsvorschläge erteilt. Gleichzeitig hat er die Gemeindekommission eingehend informiert und vier GK-Vertreter/innen (je 1 pro Partei CVP, FDP, SP, SVP) in eine Arbeitsgruppe wählen lassen. Diese Arbeitsgruppe ist den Verkehrsplanern begleitend zur Seite gestellt worden. Im Mai 2008 hat der Gemeinderat nachstehend aufgeführte, von der Arbeitsgruppe verabschiedete Unterlagen der Sicherheitsdirektion Basel-Landschaft zur Vorprüfung eingereicht:

- Parkierungsreglement
- Reglement über das nächtliche Dauerparkieren auf öffentlichem Grund
- Verkehrsgutachten und Massnahmenkonzepte für fünf Tempo 30-Zonen

Die beiden Reglemente haben die kantonale Vorprüfung problemlos passiert, während bezüglich der Tempo-30 Zonen noch kein Bescheid eingetroffen ist. Dieser ist bis Ende Jahr zu erwarten.

Die Informationen des Gemeinderates anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. September konzentrieren sich denn auch im Wesentlichen auf die beiden Reglemente, die im Anschluss an die Gemeindeversammlung in die Vernehmlassung bei Parteien und Bevölkerung gebracht werden. Es ist vorgesehen, die beiden Reglemente der Gemeindeversammlung im Frühling 2009 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Massnahmenkonzepte für die fünf geplanten Tempo 30-Zonen werden im Anschluss an eine öffentliche Infoveranstaltung voraussichtlich im Frühling 2009 in die Vernehmlassung gelangen und frühestens im Juni 2009 der Gemeindeversammlung unterbreitet.

Traktandum 4

Diverses

Bekanntmachungen, Fragen, Diskussion.