

## Unser Saal – Positionspapier FDP. Die Liberalen Arlesheim

### I. Ausgangslage

- In Arlesheim wird seit über 40 Jahren über einen Raum oder ein Zentrum für kulturelle Anlässe diskutiert. Im Lauf der Jahre wurden mehrere Bedürfnisabklärungen durchgeführt und Planungen erarbeitet.
- 2003 stimmte die Gemeindeversammlung dem Kredit von rund CHF 11 Mio. für ein „Kultur- und Freizeitzentrum Badhof“ zu. Das Zentrum sah eine kleine Bühne, ein Restaurant, Proberäume für Vereine, Lagerräume, Sitzungszimmer und einen Saal für 200 Personen vor.
- Gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss ergriff die FDP das Referendum.
- Am 31.8.2003 entschied sich das Arlesheimer Stimmvolk mit 70% bei einer Stimmbeteiligung von 50% gegen das Badhofzentrum.
- Hauptargumente der FDP waren die hohen Kosten sowie das überladene Projekt, das zu viele Bedürfnisse abzudecken versuchte.
- Die FDP hat sich nach der Abstimmung in verschiedenen Leserbriefen bereit erklärt, an einer neuen, kostengünstigeren und bedarfsgerechten Lösung mitzuarbeiten. Konkrete Schritte und Vorschläge blieben aber aus.
- Der Gemeinderat hat Anfang 2012 bekanntgegeben, dass er einen Kultursaal in Arlesheim für 600 Personen bei einem Kostendach von 6 Millionen plant. Er nennt das Projekt „Unser Saal“. Als Standorte werden das ehemalige Wochenblatt-Gebäude am Stollenrain sowie das ehemalige Postgebäude an der Ermitagestrasse geprüft. Im Gegensatz zum Badhofprojekt findet eine Fokussierung auf einen Saal statt. Weitere Raumbedürfnisse (Sitzungszimmer, Proberäume, Archivräume etc.) können dezentral über das bereits vorhandene Raumangebot abgedeckt werden.

## II. Position FDP.Die Liberalen Arlesheim

- Die FDP Arlesheim will sich von Anfang an konstruktiv und kritisch in den Planungsprozess einbringen und Anforderungen definieren, an denen es das Projekt letztendlich zu messen gilt.
- Alle nachfolgenden Bemerkungen stehen unter dem Vorbehalt, dass zunächst der Grundbedarf nachzuweisen ist.

### 1. Bedarfsnachweis: Grundlage für das Projekt

- Der Bedarf nach einem neuen Kultursaal muss konkret und detailliert erhoben, erfasst und definiert werden. Ein Bauprojekt von dieser Dimension und Bedeutung für Arlesheim muss plausibel begründet werden können. Die Bedarfsanalyse muss die Grösse des Saals bestimmen und die vorgesehene Nutzung (Intensität und Art) aufzeigen.
- Der Bedarf ist aufgrund der Bedürfnisse der Organisationen und Vereine (ev. auch von ansässigen Unternehmungen) des Dorfes für regelmässige Nutzung mit kommunalem Charakter zu ermitteln. Die Planung ist nicht auf kantonale oder nationale Veranstaltungen (Delegiertenversammlungen) auszurichten.
- Dazu sollen so früh wie möglich, aber sicherlich vor der Abstimmung der Vorlage, wichtige Konzepte wie das Betriebs-, Verkehrs-, Lärmemissions- und Nutzungskonzept erstellt werden.

***Vorbehaltlich des grundsätzlichen Bedarfsnachweises geht die FDP davon aus, dass für eine rein kommunale Nutzung eine Kapazität von max. 400 Personen (Theaterbestuhlung) resp. 280 Personen (Bankettbestuhlung) ausreicht.***

## 2. Machbarkeit: Mantelnutzung zwingend

- Die Machbarkeit des Projekts hängt entscheidend von ihren Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen ab. Für die Erstellung und den Betrieb des Saals ist deshalb nach optimalen Lösungen zu suchen.
- Dabei sollen die Erstellungskosten innert höchstens 40 Jahren amortisiert und der laufende Betrieb kostendeckend sein.
- Diese Anforderung kann nur durch eine kombinierte Nutzung (sog. Mantelnutzung durch Wohnen und / oder Gewerbe) erfüllt werden.

***Die FDP Arlesheim fordert eine Mantelnutzung mit optimaler Rentabilität.***

## 3. Erstellung und Betrieb: Kostendeckend

- Für die Erstellung und den Betrieb sind mindestens folgende Varianten zu prüfen:
  - Eigenregie: Gemeinde baut und betreibt den Saal inkl. Mantelnutzung selbst.
  - Betriebsgesellschaft: Gründung einer Bau- und Betriebsgesellschaft, an der sich die Gemeinde beteiligen kann, die den Saal baut und betreibt.
  - Investor im Baurecht: Landabgabe im Baurecht an einen Investor; Gewährung eines tiefen Baurechtsszinses während z.B. 40 Jahren; Verpflichtung, dass der Investor den Saal nach Auflagen bauen und der Gemeinde zur Verfügung stellen muss.
  - Landverkauf mit Auflage, dass Gemeinde auf Areal «in Stockwerkeigentum» den Saal erwirbt und der Käufer die Mantelnutzung als Eigentümer betreibt.

***Die FDP Arlesheim favorisiert die Abgabe im Baurecht, weil die mit dem Bau und dem Betrieb verbundenen finanziellen Risiken nicht bei der Gemeinde liegen, die Kostenneutralität über 40 Jahre gewährt ist und die Gemeinde Landeigentümerin bleibt.***

#### 4. Standort: alter Postplatz erfüllt Kriterien am besten

- Die Wahl des Standorts darf nicht am Anfang der Projektplanung stehen. Sie ergibt sich vielmehr aus der Bedarfsanalyse, der Machbarkeitsüberprüfung und des gewählten Erstellungs- und Betriebsmodells.
- Aufgrund der Forderungen der FDP Arlesheim in Bezug auf den Bedarf (max. 400 Personen, Saal für Dorfveranstaltungen) sowie die Machbarkeit in Bezug auf Erstellung und Betrieb (rentable Mantelnutzung für Investor) ist der Standort Ermitagestrasse / alte Post zu favorisieren (inkl. der kürzlich durch die Gemeinde erworbenen Liegenschaft „Zehntner“ am Postplatz).
- An diesem Standort ist auch die gewünschte Einbindung in das Dorfleben (Märkte, Anlässe, usw.) und die Nutzung des Aussenraums am besten zu erreichen. Der Saal ist zu  $\frac{3}{4}$  im Boden zu versenken, damit in den darüberliegenden Stockwerken eine attraktive Mantelnutzung (Gewerbe/Detailhandel, Wohnen) möglich ist.

#### ***Die FDP Arlesheim favorisiert aufgrund der genannten Forderungen den Standort Ermitagestrasse / altes Postgebäude als Standort.***

- Die FDP lehnt die vom Gemeinderat vorgeschlagene Saalgrösse (600 Theater / 400 Bankett) ab.
- Sollte sich diese Grösse dennoch als mehrheitsfähig erweisen, spricht sich die FDP Arlesheim gegen die Platzierung des Saal im Dorfkern aus (weder am Postplatz noch am Stollenrain).
- Die Auslastung dieses Saals könnte nur durch externe Grossveranstaltungen sichergestellt werden, was zu unerwünschten Verkehrsbelastungen führen würde.
- Allenfalls wäre als Alternativstandort die Curlinghalle zu prüfen, die demnächst saniert werden muss. Damit würde Arlesheim allerdings ein weiteres KUSPO erstellen, was die FDP Arlesheim ablehnt.

## 5. Zusammenfassung

Die FDP Arlesheim fordert vom Gemeinderat

- einen detaillierten **Bedarfsnachweis mit Betriebs- und Nutzungskonzept**, welcher aufzeigt, ob und wie der Saal durch Dorfanlässe ausgelastet werden kann
- eine **Redimensionierung** des Projekts auf max. **400/280** Personen (Theater/Bankett)
- eine **Mantelnutzung** mit optimaler Rentabilität (Gewerbe/Wohnen)
- eine über 40 Jahre **kostenneutrale Erstellung** via Abgabe im Baurecht bei reduziertem Baurechtsszins
- einen **kostendeckenden Betrieb**

Dieses Positionspapier wurde von der Mitgliederversammlung der FDP Arlesheim am 3. Juni 2013 einstimmig verabschiedet.