

GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 4270A

## **Bericht zur Immobilienstrategie Allschwil**

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 8. Februar 2017

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Liegenschaften – Kurzfristige Massnahmen	4
2.1 Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle	4
2.2 Areal Bettenacker	10
3. Anträge	15

## Beilage/n

---

- Immobilienstrategie Allschwil, Stand Februar 2017



Kartenausschnitt, Parzellen A1285 (Gartenstrasse / TuK) und A685 (Bettenacker)

## 1. Ausgangslage

---

An der Einwohnerratssitzung vom 16. März 2016 wurde die Immobilienstrategie, Geschäft Nr. 4270, behandelt. Den Anträgen des Gemeinderates wurden Gegenanträge gegenübergestellt, die alle grossmehrheitlich gutgeheissen wurden.

Zusammengefasst wurde folgendes beschlossen:

- a) *"Der Gemeinderat wird beauftragt, eine gesamtheitliche Immobilienstrategie für sämtliche gemeindeeigene Grundstücke und Liegenschaften zu erstellen. Dazu gehören Nutzung, Kosten und Ertrag von heutigen gemeindeeigenen Liegenschaften, zukünftiger Bedarf an Liegenschaften, Verkauf und Erwerb von Liegenschaften, Investitionen inkl. Rückstellungen und Unterhalt von Liegenschaften. Diese Strategie soll einen mittel- bis langfristigen Horizont aufweisen."*
- b) *"Die Parzelle A-5650, Sturzenegger-Areal wird zur Erstellung von Wohnungen an die Bürgergemeinde Allschwil zum marktüblichen Preis verkauft. Bei einer Veräusserung besteht ein Vorkaufsrecht der Einwohnergemeinde Allschwil."*
- c) *"Die Parzelle A-1285, Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle wird einer vertieften Verwendungsprüfung unterzogen. Diese beinhaltet insbesondere Prüfung des Verkaufs, Prüfung einer Abgabe im Baurecht, Prüfung einer Eigennutzung respektive internen Zwischennutzung, zum Beispiel Gemeindeverwaltung, sowie einer Unterschutzstellung. Dieser Verwendungsprüfung wird bis spätestens Ende 2016 dem Einwohnerrat vorgelegt."*
- d) *"Der Einwohnerrat nimmt zur Kenntnis, dass bezüglich des Bettenacker-Areals eine Eigenbedarfsprüfung vorgenommen wird. Diese beinhaltet insbesondere Berücksichtigung des Freiraum- und Gemeindeentwicklungskonzepts, mögliche Parzellierungen, Veräusserungsvarianten, Verkauf und Baurecht."*

Zu Punkt a):

Die beiliegende «Immobilienstrategie Allschwil, Stand Februar 2017», ist ein transparentes Planungsinstrument zur Bewirtschaftung der Liegenschaften, die in enger Zusammenarbeit mit der Nutzerschaft und unter Berücksichtigung der politischen wie auch den finanziellen Gegebenheiten, laufend aktualisiert wird. Wie bereits im Bericht vom 27. Januar 2016 erwähnt, sind die Überlegungen zur Berücksichtigung von Wohnbaugenossenschaften gemäss Petition "Zukunftsmodell Wohnbaugenossenschaften" weiter Teil der Immobilienstrategie.

Zu Punkt b.):

Der Verkauf der Parzelle A5650 Sturzenegger-Areal an die Bürgergemeinde Allschwil wurde am 25. September 2016 im Rahmen des obligatorischen Referendums vom Souverän mit 87% gutgeheissen. Da in diesem Zusammenhang keine weiteren Abklärungen vorzunehmen sind, wird in der vorliegenden Einwohnerratsvorlage nicht weiter auf das Sturzenegger-Areal eingegangen.

Zu den Punkten c) und d):

Das weitere Vorgehen bezüglich der Parzellen A1285 (Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle) und A685 (Bettenacker-Areal) wird unter Kapitel 2 des vorliegenden Berichts beschrieben, und die Resultate dem Einwohnerrat entsprechend beantragt.

Der Gemeinderat hat in zwei Immobilienstrategie-Workshops im Beisein externer Immobilienfachleute das Schulhaus Gartenstrasse und TuK sowie die Schulanlage Bettenacker mit ihren Gebäuden differenziert betrachtet und die notwendigen Eckwerte pro Anlage festgelegt. Mittels detaillierter Anforderungsmatrix wurden letztlich je drei Varianten vertieft analysiert und bewertet. Dabei wurden folgende übergeordnete Kriterien berücksichtigt:

Finanzielle Lage verbessern, Einfluss auf Bevölkerungsmix, Reserveflächen generieren, Handlungsspielraum bewahren, Einfluss auf Gestaltung, Freiraumkonzept umsetzen, Gesamtheitlichkeit pro Grundstück und für Gemeinde, Vorgaben Infrastruktur Bildung und Alter, verträgliche Verkehrssituation.

## 2. Liegenschaften – Kurzfristige Massnahmen

### 2.1 Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle



Beim Areal Gartenstrasse, Parzelle A1285 wurden drei mögliche Varianten (Variantenpläne nachfolgend) für das alte Schulhaus Gartenstrasse und die Turn- und Konzerthalle (TuK) genauer untersucht. Die Grundlagen für alle drei Varianten bilden die jetzigen Bevölkerungszahlen und die Annahme, dass das jährliche Bevölkerungswachstum für die nächsten Jahre durchschnittlich 0.8% beträgt.

Zusätzlich wurde der Bericht an den Einwohnerrat zum Neubau der Schule Gartenhof, Geschäft Nr. 4099 vom 16. Januar 2013 berücksichtigt.

Auszug aus dem Bericht an den Einwohnerrat, Geschäft Nr. 4099 vom 16. Januar 2013:

#### "5.7. Nachnutzungen

##### 5.7.1. Schulhaus Gartenstrasse

*Eine Interessengruppe für "Wohnen in der dritten Lebensphase" stellte anfangs 2011 im Gemeinderat ein mögliches Nachnutzungskonzept vor. Danach könnte im Schulhaus Gartenstrasse "lebendiger Wohnraum für Menschen in der dritten Lebensphase" entstehen. Möglich wären verschiedene Wohnformen wie z.B. Hausgemeinschaften (genossenschaftlich oder privat organisiert, Wohngemeinschaften etc.). Im ersten Quartal 2013 wird sich der Gemeinderat anlässlich eines Workshops über weitere Nachnutzungsvarianten beraten. Bei allen Überlegungen steht im Vordergrund, dass das Schulhaus Gartenstrasse erhalten bleibt."*

#### LIEGENSCHAFTSMATRIX PARZELLE A1285

Parzelle	A1285				
Zonenzuteilung, RRB 1421, 21.10.2008	OeW+A				
Grundstückfläche	5'639 m <sup>2</sup>				
	Typ	Kataster-Fläche	Baujahr	BGF	Volumen
Gebäude	Schulhaus	461 m <sup>2</sup>	1910	2'203 m <sup>2</sup>	7'707 m <sup>3</sup>
	TuK	871 m <sup>2</sup>	1926	1'726 m <sup>2</sup>	10'913 m <sup>3</sup>
Betriebliche Unterhaltskosten	seit 2005	CHF 967'000.00	=	CHF 87'909.00	pro Jahr
Unterhaltsinvestitionen	seit 2005	CHF 459'000.00	=	CHF 41'727.00	pro Jahr
Miete bei gleicher Nutzung		CHF 379'000.00	nach Sanierung		
Ertragswert bei gleicher Nutzung		CHF 6'080'000.00	nach Sanierung		
Eigenbedarf	nein				
Zwischennutzung	möglich				
Unterschutzstellung	Schulhaus im ISOS A / TuK im BIB				
Abbruch	in Abklärung (Räumliches Entwicklungskonzept)				
Freiraum	muss berücksichtigt werden				

## **ISOS (Ortsbilder von nationaler Bedeutung) und Bauinventar Basel-Landschaft (BIB)**

Gemäss Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft vom Mai 2004 ist die TuK kantonal und das Schulhaus Gartenstrasse kommunal zu schützen.

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung sind die Schulhäuser Gartenstrasse und Lettenweg mit dem Erhaltungsziel A und die TuK lediglich mit einem Hinweis verzeichnet.

Es stellt sich unter diesen Prämissen die Frage, ob ein Abbruch der Schulhäuser und der TuK überhaupt möglich ist.

### Rechtliche Bedeutung des Bauinventars des Kantons Basel-Landschaft (BIB)

Das BIB berücksichtigt sämtliche Bauten im ganzen Siedlungsgebiet, die vor 1970 entstanden sind. Es dokumentiert und bewertet Einzelbauten. Die Bewertung erfolgte nach einem feststehenden kultur- und architekturhistorischen Kriterienkatalog.

Das BIB ist ein Hinweisinventar, das als Grundlage für die eigentümerverbindliche Umsetzung im Nutzungsplanverfahren dient. Sämtliche im BIB dokumentierten Objekte werden der obersten lokalen Schutzkategorie zugeordnet.

- Ein "kantonal zu schützender" Bau erfüllt zusätzlich die kantonalen Anforderungen und kann gemäss dem Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzgesetz in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgenommen werden. Eine allfällige Unterschutzstellung erfolgt mit dem Einverständnis des Eigentümers.
- Ein "kommunal/kantonal zu schützender" Bau ist für die Standortgemeinde von kulturhistorischer Bedeutung. Der qualitativ gute Bau soll erhalten und gepflegt werden. Die Einstufung entspricht der obersten kommunalen Bewertungskategorie in den rechtskräftigen Zonenplänen. Nutzungsänderungen und bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne der Substanzerhaltung zu erfolgen.
- Das BIB ermöglicht eine fachlich begründete Zuordnung der Gebäude in die verschiedenen kantonalen und kommunalen Schutzkategorien. § 29 RBG<sup>1</sup> sieht vor, dass im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung u.a. Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte ausgedehnt werden können. Schützenswerte Einzelobjekte werden in den Zonenvorschriften bezeichnet und umschrieben.
- Für den Grundeigentümer bedeutet dies aber auch, dass ohne Unterschutzstellung im Rahmen der kommunalen Zonenplanung die Erwähnung einer Liegenschaft im BIB für ihn nicht verbindlich ist.

### Rechtliche Bedeutung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

- Eine Aufnahme in ein Inventar des Bundes wie des ISOS bedeutet, dass das Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG<sup>2</sup>). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben - wozu im Grundsatz die Nutzungsplanung zählt - wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS indes von Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-) Planung, zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind (siehe BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 212 f.). Gemäss § 5 DHG<sup>3</sup> kann der Schutz und Unterhalt von schützenswerten Kulturdenkmäler durch Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen, durch Aufnahme in das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler und durch Erwerb erreicht werden.

#### Schlussfolgerung:

Betreffend TuK ist die Ausgangslage klar: Sie ist zwar im BIB als "kantonal zu schützen" erwähnt, aber da das BIB diesbezüglich von der Gemeinde nicht umgesetzt worden ist, hat ein allfälliger neuer Eigentümer nichts zu befürchten. Eine Unterschutzstellung wäre nur im Einverständnis mit dem Grundeigentümer möglich. Zudem besteht für die kantonale Denkmalpflege auch kein Handlungsbedarf (falls sich im Rahmen eines Baugesuchs eventuell Nachbarn gegen den Abbruch wehren), da die TuK im ISOS nur als Hinweis, ohne Erhaltungsziel, erwähnt wird.

Das Schulhaus Gartenstrasse ist im BIB nur als "kommunal zu schützen", im ISOS aber mit dem Erhaltungsziel A (d.h. ungeschmälerter Erhaltung) erwähnt. Diese Eintragungen sind - wie erwähnt - nicht grundeigentümergebunden. Solange das Schulhaus weder im Zonenplan Siedlung/Zonenreglement Siedlung geschützt ist, noch vom Kanton ins Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgenommen worden ist (wie zum Beispiel das Heimatmuseum), ist grundsätzlich ein Abbruch möglich. Allerdings besteht die latente Gefahr, dass die Gemeinde oder Nachbarn mittels einer Einsprache im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit Hinweis auf den Eintrag im ISOS die kantonale Denkmalpflege zum Handeln auffordern, damit dem Eintrag im ISOS Nachachtung geschaffen wird. Die zuständigen Stellen, in erster Linie das Bauinspektorat als Baubewilligungsbehörde, aber auch die kantonale Denkmalpflege, müssen alle relevanten Interessen und Normen, auch solche des kantonalen und kommunalen Rechts zum Schutz wertvoller Objekte, beachten und sie müssen insbesondere das Schutzinteresse, das Interesse an der ungeschmälerter Erhaltung bzw. grösstmöglichen Schonung dieses Objektes in die Interessenabwägungen einbeziehen und die Rechtsgüter (Erhalt des Objektes auf der einen Seite und Interesse des Eigentümers an einem neuen Projekt auf der anderen Seite) sorgfältig abwägen.<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde könnte gezwungen sein, eine Planungszone / Bausperre gemäss §§ 53/54 RBG zu verhängen, bis das ergebnisoffene Verfahren um Aufnahme ins Inventar der geschützten Baudenkmäler abgeschlossen ist.

<sup>1</sup> Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) SGS 400

<sup>2</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG) SR 451

<sup>3</sup> Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 (DHG) SGS 791

<sup>4</sup> Vgl. Rechtsgutachten zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheides Rüti (BGE 135 II 209) für das ISOS und das IVS, von Dr. Jürg Leimbacher, Bern 2011, S. 44

#### Variante 1:

Das ganze Areal mit dem Schulhaus Gartenstrasse und der TuK werden verkauft oder im Baurecht abgegeben und einer Wohnnutzung zugeführt, was einen Quartierplan benötigt. Mit der Quartierplanung könnte noch ein kleiner 4-geschossiger Ergänzungsbau mit einer Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> erstellt werden. Mit der Umnutzung des Schulhauses könnten ca. zehn Wohnungen realisiert werden. Bei der TuK dürfte eine Wohnnutzung schwer realisierbar sein, allfällige Büro- oder Gewerbenutzung (wenig störende Betriebe) ist möglich. Mit dem zusätzlichen 4-geschossigen Neubau könnten noch weitere ca. zehn Wohnungen realisiert werden. Somit könnte der Nettoertrag für die ganze Parzelle erhöht und ein entsprechender Baurechtszins (max. 25% des Nettoertrages) erhoben werden. Im Freiraumkonzept 2013 ist festgehalten, dass der Spielplatz für das dicht bewohnte Breitequartier grosse Bedeutung hat. Eine neue Nutzung ist so zu koordinieren, dass auch wiederum ein öffentlich zugänglicher Spielplatz auf dem Areal oder allenfalls auf einem Nachbarareal (Schulhaus Gartenhof) ermöglicht wird.

	<u>Eigentum</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Massnahmen</u>
Schulhaus	Privat "Verkauf" oder Abgabe im Baurecht	Wohnnutzung	Sanierung durch Investor
TuK	Privat "Verkauf" oder Abgabe im Baurecht	Wohnnutzung	Sanierung durch Investor
Neubau		Wohnnutzung	Mögliche Grundfläche für Neubau ca. 250 m <sup>2</sup>

Landwert	5'639 m <sup>2</sup>	CHF 1'158.00	CHF 6,530 Mio.	+
Zeitwert Schulhaus Gartenstrasse			CHF 2,300 Mio.	+
Sanierung Schulhaus Gartenstrasse			CHF 2,800 Mio.	-
Zeitwert TuK			CHF 2,570 Mio.	+
Sanierung TuK			CHF 2,520 Mio.	-

<b>Erlös bei Verkauf</b>	<b>CHF 6,080 Mio.</b>
--------------------------	-----------------------

<b>Baurechtszins pro Jahr</b>	<b>CHF 155'000.00</b>
-------------------------------	-----------------------

Bei der Berechnung des BRZ wurde der Nettoertrag gemäss Schätzungsbericht der Firma Adimmo AG zugezogen. Die Ausnutzungsziffer liegt bei dieser Variante tiefer als bei den Varianten 2 und 3, da innerhalb der bestehenden Gebäudestruktur die Nutzung untergebracht werden muss. Mit einem möglichen Neubau kann der Nettoertrag erhöht werden; daraus ergibt sich ein Baurechtszins von:

$$\text{BRZ} = \text{CHF } 27.50 / \text{m}^2$$

### Variante 2:

Die TuK wird durch die Gemeinde abgebrochen. Die geschätzten Abbruchkosten belaufen sich auf ca. CHF 750'000 inkl. MWST. Das ganze Areal mit dem Schulhaus Gartenstrasse wird verkauft oder im Baurecht abgegeben und einer Wohnnutzung zugeführt, was einen Quartierplan benötigt. Im Freiraumkonzept 2013 ist festgehalten, dass der Spielplatz für das dicht bewohnte Breitequartier grosse Bedeutung hat. Eine neue Nutzung ist so zu koordinieren, dass auch wiederum ein öffentlich zugänglicher Spielplatz auf dem Areal oder allenfalls auf einem Nachbarareal (Schulhaus Gartenhof) ermöglicht wird. Sofern die Immobilienstrategie mit der Variante 2 vom Einwohnerrat genehmigt wird, so wird die Finanzierung des Abbruchs im zweiten Quartal 2017 mittels Sondervorlage dem Einwohnerrat beantragt.

	<u>Eigentum</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Massnahmen</u>
Schulhaus	Privat "Verkauf" oder Abgabe im Baurecht	Wohnnutzung	Sanierung durch Investor
TuK	Privat "Verkauf" oder Abgabe im Baurecht	Wohnnutzung	Abbruch durch Gemeinde

Landwert	5'639 m <sup>2</sup>	CHF 1'400.00	CHF 7,894 Mio.	+
Zeitwert Schulhaus Gartenstrasse			CHF 2,300 Mio.	+
Sanierung Schulhaus Gartenstrasse			CHF 2,800 Mio.	-
Abbruch TuK			CHF 0,750 Mio.	-

<b>Erlös bei Verkauf</b>	<b>CHF 6,644 Mio.</b>
--------------------------	-----------------------

<b>Baurechtszins pro Jahr</b>	<b>CHF 222'731.00</b>
-------------------------------	-----------------------

Bei der Berechnung des BRZ wurde der Nettoertrag gemäss Schätzungsbericht der Firma Adimmo AG zugezogen. Die Ausnutzungsziffer liegt bei dieser Variante tiefer als bei der Variante 3 und höher als bei der Variante 1; daraus ergibt sich ein Baurechtszins von:

$$\text{BRZ} = \text{CHF } 39.50 / \text{m}^2$$





Aufgrund der vertieften Analyse empfiehlt der Gemeinderat, die "Variante 2" umzusetzen. Der Bedarf an Sport- und Kulturveranstaltungen kann mit der Schule Gartenhof abgedeckt werden. Die Turn- und Konzerthalle erfüllt die Anforderungen für die Nutzung von öffentlichen Anlässen und auch Nutzung als Turnhalle nicht mehr. Eine Sanierung dieses Gebäudes ist sehr kostspielig (z.B. Erdbebenertüchtigung) und der Kosten-Nutzen-Effekt steht dazu in keinem Verhältnis. Ausserdem werden mit dem Saal bei der neuen Schule Gartenhof die gewünschten Nutzungen abgedeckt. Das alte Schulhaus Gartenstrasse kann zu Wohnungen oder zu Büros (siehe auch ER-Bericht 4099 vom 16. Januar 2013) umgenutzt werden. Auch scheint ein Abbruch des Schulhauses in der Bevölkerung auf erheblichen Widerstand zu stossen, was sich schon bei der Evaluation zum Standort beim Schulhausprojekt gezeigt hat.

## 2.2 Areal Bettenacker



Beim Areal Bettenacker, Parzelle A685 stehen drei langfristige Varianten und bis zum Zeitpunkt der Umsetzung zwei Optionen der Zwischenlösung zur Diskussion. Wie beim Schulhaus Gartenstrasse und TuK basieren diese auf den jetzigen Bevölkerungszahlen und der Annahme, dass das jährliche Bevölkerungswachstum für die nächsten Jahre durchschnittlich 0.8% beträgt.

Zusätzlich wurde der Bericht an den Einwohnerrat zum Neubau der Schule Gartenhof, Geschäft Nr. 4099 vom 16. Januar 2013 berücksichtigt.

Auszug aus dem Bericht an den Einwohnerrat, Geschäft Nr. 4099 vom 16. Januar 2013:

### "5.7. Nachnutzungen

#### 5.7.2. Schulhaus Bettenacker

*Die Schulanlage Bettenacker auf der Parzelle A685 mit einer Fläche von 10'663 m<sup>2</sup> befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung (RRB 1421 vom 21.10.2008) in der Zone für öffentliche Werke + Anlagen „ÖW+A“. Dieses Areal ist allseitig umgeben von der Wohnzone „W3“. Somit ist dieses Areal prädestiniert für eine Umzonung in eine Wohnzone. Bei den momentanen Landpreisen könnte ein nicht unwesentlicher Beitrag bei einem Verkauf dieses Areals zur Finanzierung des neuen Schulhauses erzielt werden. Im vom Einwohnerrat bewilligten Kredit für das „Freiraumkonzept 2013“ werden sämtliche Nutzungen – auch die Nutzung des „Bettenackerareals“ – überprüft und dem Einwohnerrat vorgelegt."*

### LIEGENSCHAFTSMATRIX PARZELLE A685

Parzelle	A685				
Zonenzuteilung, RRB 1421, 21.10.2008	OeW+A				
Grundstückfläche	10'663 m <sup>2</sup>				
	Typ	Kataster-Fläche	Baujahr	BGF	Volumen
Gebäude	SH Trakt A	847 m <sup>2</sup>	1956	2'362 m <sup>2</sup>	8'353 m <sup>3</sup>
	SH Trakt B	423 m <sup>2</sup>	1963	1'810 m <sup>2</sup>	6'857 m <sup>3</sup>
	SH Trakt C	531 m <sup>2</sup>	1963	1'887 m <sup>2</sup>	8'726 m <sup>3</sup>
	Turnhalle	541 m <sup>2</sup>	1956	1'492 m <sup>2</sup>	5'927 m <sup>3</sup>
	Unterstand BHKW	20 m <sup>2</sup> unterirdisch	1956 1988		
Betriebliche Unterhaltskosten	seit 2005	CHF 1'085'000.00	=	CHF 98'636.00	pro Jahr
Unterhaltsinvestitionen	seit 2005	CHF 470'000.00	=	CHF 42'727.00	pro Jahr
Miete bei gleicher Nutzung		CHF 586'910.00	nach Sanierung		
Ertragswert bei gleicher Nutzung		CHF 9'320'000.00	nach Sanierung		
Eigenbedarf			nein		
Zwischennutzung			möglich		
Unterschutzstellung			nein		
Abbruch			ja		
Freiraum			muss berücksichtigt werden		



Landwert	10'663 m <sup>2</sup>	CHF 18,127 Mio.	
Landanteil	6'163 m <sup>2</sup>	ÖW+A	
Landanteil	4'500 m <sup>2</sup>	CHF 1'700.00	CHF 7,650 Mio. +

**Erlös bei Verkauf** CHF 7,650 Mio.

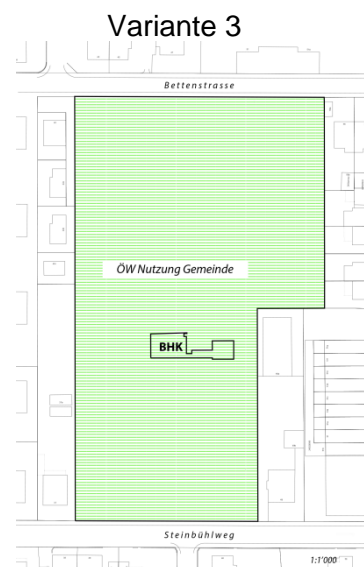
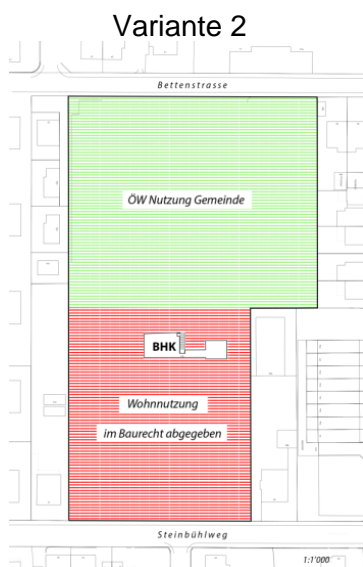
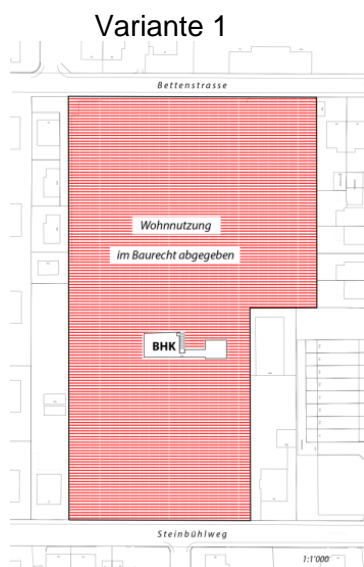
**Baurechtszins pro Jahr** CHF 232'000.00

Bei der Berechnung des BRZ wurde der Nettoertrag gemäss  
Schätzungsbericht der Firma Adimmo AG zugezogen.  
**BRZ = CHF 51.50 / m<sup>2</sup>**

### Variante 3:

Unter Voraussetzung entsprechender Erkenntnissen aus dem REK (liegt Ende 2017 vor), bleibt das Areal im Eigentum der Gemeinde und wird selbst genutzt oder als Reserve vorgehalten. Die Gemeinde schliesst mit der EBM, die derzeit ein BHKW auf der Parzelle unterhält, eine Vereinbarung zur Integration eines neuen Heizkraftwerkes in die künftige Nutzung.

	<u>Eigentum</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Massnahmen</u>
Trakt A	Privat "Verkauf" oder Abgabe im Baurecht	Wohnnutzung	Abbruch
Trakt B + C	Einwohnergemeinde Allschwil	keine	Abbruch
Turnhalle	Einwohnergemeinde Allschwil	keine	Abbruch
Hauswartwohnung	Einwohnergemeinde Allschwil	keine	Abbruch
BHKW	EBM im Baurecht	BHKW	Wird weiter betrieben



Bis zur definitiven Entscheidung über die langfristige Verwendung des Areals stehen zwei kurzfristige Optionen zur Diskussion:

### Option 1:

Alle Gebäude ausser dem BHKW werden umgehend stillgelegt und gesichert. Die Aussen- und Spielflächen werden als Freiraum weiter betrieben und unterhalten. Das BHKW wird bis zum Verkauf oder der Abgabe im Baurecht aufrechterhalten.

	<u>Eigentum</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Massnahmen</u>
Trakt A	Einwohnergemeinde Allschwil	Stilllegen	Sichern
Trakt B + C	Einwohnergemeinde Allschwil	Stilllegen	Sichern
Turnhalle	Einwohnergemeinde Allschwil	Stilllegen	Sichern
Hauswartwohnung	Einwohnergemeinde Allschwil	Stilllegen	Sichern
BHKW	EBM im Baurecht	BHKW	keine

**Einzäunung einmalig = CHF 40'000.00**

Hauswartung/Kontrolle CHF 7'600.00

Jährliche Wartung Hartplatz CHF 6'000.00

Jährliche Grünanlagenpflege CHF 12'900.00

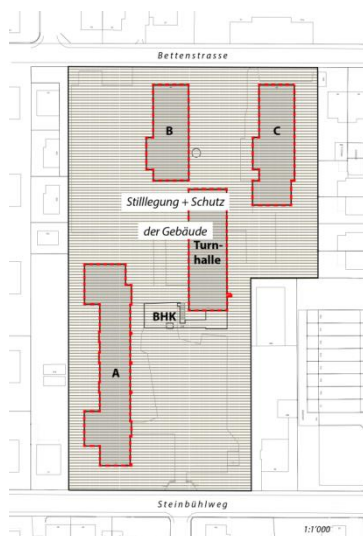
**Jährliche wiederkehrende Kosten CHF 26'500.00**

### Option 2:

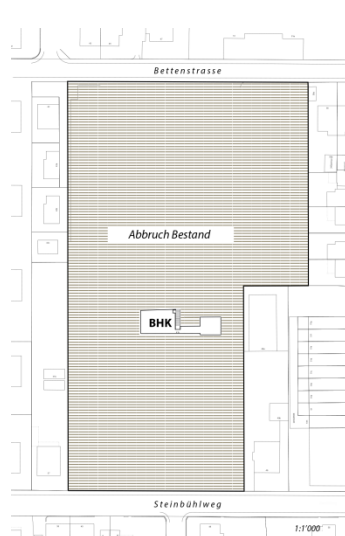
Alle Gebäude werden bis auf das bestehende BHKW möglichst zeitnah im Auftrag der Gemeinde abgebrochen. Gemäss Richtofferte von 2015 betragen die Rückbaukosten CHF 1'500'000. Die Aussen- und Spielflächen werden als Freiraum bis zur definitiven Endnutzung weiter betrieben und unterhalten. Zur Sicherstellung der unterbrechungsfreien Wärmelieferung bei Abbruch der übrigen Gebäude nimmt die EBM vorgängig entsprechende Anpassungen an den Leitungen und Kaminen vor. Sofern die Immobilienstrategie mit der Option 2 vom Einwohnerrat genehmigt wird, so wird die Finanzierung des Abbruchs im zweiten Quartal 2017 mittels Sondervorlage dem Einwohnerrat beantragt.

	<u>Eigentum</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Massnahmen</u>
Trakt A	Einwohnergemeinde Allschwil	Stilllegen	Abbruch
Trakt B + C	Einwohnergemeinde Allschwil	Stilllegen	Abbruch
Turnhalle	Einwohnergemeinde Allschwil	Stilllegen	Abbruch
Hauswartwohnung	Einwohnergemeinde Allschwil	Stilllegen	Abbruch
BHKW	EBM	BHKW	Wird weiter betrieben

Option 1



Option 2



Für die Aussenflächen werden zwei Möglichkeiten aufgezeigt, welche unterschiedlich hohe Unterhaltskosten verursachen. Bei der Variante 1 wird eine Blumenwiese wie beim Wegmatten-Areal und bei der Variante 2 wird eine Rasenfläche analog Sturzenegger-Areal erstellt.

Variante 1, Standard Wegmatten-Areal, Blumenwiese

<b>Total Erstellungskosten Blumenwiese</b>	<b>CHF 0,102 Mio.</b>	Richtpreis TBU
Jährlicher Unterhalt Blumenwiese, Werkhof / Landwirt (Mulchen)	CHF 10'500.00	Richtpreis TBU

Variante 2, Standard Sturzenegger-Areal, Rasenfläche

<b>Total Erstellungskosten Rasenfläche</b>	<b>CHF 0,102 Mio.</b>	Richtpreis TBU
Jährlicher Unterhalt Rasenfläche	CHF 20'500.00	Richtpreis TBU

Aufgrund der vertieften Analyse empfiehlt der Gemeinderat, die "Variante 1 sowie Option 2" umzusetzen. Im Bettenacker haben die haustechnischen Anlagen inkl. der Verteilerleitungen ihr zu erwartendes Lebensalter erreicht. Die Wärmedämmung ist diejenige, welche bei der Erstellung eingebaut worden ist und entspricht in keiner Weise den heutigen Anforderungen. Bei einer Sanierung sind die Gebäude bis auf die Grundmauern rückzubauen und zu erneuern. Mit dem Einbau der heute notwendigen Erdbebenertüchtigung bei einer öffentlichen Nutzung sind die Sanierungskosten mit denjenigen eines Neubaus vergleichbar. Aus diesem Grund sollen alle Gebäude, ausser das unterirdische Blockheizkraftwerk Bettenacker abgebrochen werden. Die Aussenflächen sollen als Freiraum bis zur definitiven Endnutzung weiter betrieben und unterhalten werden.

### 3. Anträge

---

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

**zu beschliessen:**

- 3.1 Die Immobilienstrategie Allschwil, Stand Februar 2017, wird zur Kenntnis genommen.
- 3.2 Die Parzelle A1285, Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle wird mit Erhalt des Schulhauses und Abbruch der Turn- und Konzerthalle (gemäss Variante 2) zu einem marktüblichen Preis verkauft.
- 3.3 Der Gemeinderat wird beauftragt, die Parzelle A1285, Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle mit Erhalt des Schulhauses und Abbruch der Turn- und Konzerthalle (gemäss Variante 2) zu marktüblichen Preisen zu veräussern.
- 3.4 Die Parzelle A685, Areal Bettenacker wird abgebrochen und die Aussen- und Spielflächen werden als Freiraum bis zur definitiven Endnutzung weiter betrieben und unterhalten (gemäss Option 2).

Der Antrag 3.2 unterliegt dem obligatorischen Referendum.

**GEMEINDERAT ALLSCHWIL**

Präsidentin:

Verwalter:

Nicole Nüssli-Kaiser

Dr. Albert Schnyder