

Geschäft 3331

Einwohnerrat Allschwil
Geschäftsprüfungskommission

Bericht **zur Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Grundstücke und Liegenschaften** **21. Januar 2002**

I. Einleitung

Die GPK will mit diesem Bericht feststellen, wie die Liegenschaften und Grundstücke der Einwohnergemeinde Allschwil bewirtschaftet werden. In dieser Überprüfung soll die Miethöhe der Objekte beurteilt werden, ferner sollen das Verfahren bei der Mieterselektion eruiert und die Handhabung bei der landwirtschaftlichen Pacht beurteilt werden.

II. Vorgehen

Eine Liste der gemeindeeigenen Liegenschaften sowie ihrer Nutzer und deren Bedingungen zu dieser Nutzung, sowie eine Liste der gemeindeeigenen Grundstücke, ihrer Nutzer und der eventuellen Pachtzinsen wurde von der Gemeinde angefordert. Der Vorsteher und der Hauptabteilungsleiter Hochbau erläuterten uns die ausgegebenen Listen über:

1. Parzellen und Objekte der Gemeinde, vom 14.12.2000, inkl. Katasterwerte
2. Gebäude im Gemeindebesitz, vom 14.12.2000, inkl. Katasterwerte
3. Verzeichnis der Liegenschaften im Gemeindebesitz, vom 20.11.2000, inkl. Mieten
4. Pachtverzeichnis per November 2000

Zu der Miet-/ Pacht- und Wertbestimmung wurde festgehalten, dass die Verwaltung angehalten ist, die Liegenschaften zu einem durchschnittlichen Marktwert zu vermieten.

III. Landwirtschaftlich genutzte Parzellen

Für die landwirtschaftlichen Pachten gilt gemäss Dienstordnung des Landwirtschaftlichen Zentrums Ebenrain" (Systematische Gesetzessammlung des Kantons Basel-Landschaft 143.24) §4 4:

- Das landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain ist zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne von § 2 des Dekrets vom 19. Februar 1987 zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht.

Aufgrund dieser Verordnung verzichtete die GPK auf die weitere Überprüfung der landwirtschaftlich genutzten Parzellen.

IV. Anderweitig genutzte Parzellen in der Bauzone

Unser Augenmerk richtete sich nun insbesondere auf Parzellen, die in der Bauzone liegen, jedoch landwirtschaftlich oder zu einem anderen Zweck genutzt wurden wie Parzelle A305 (Teil) Baselmattweg/Wegmatten, Parzelle B 42 (Teil) Vogelgärten.

Die GPK stellte fest, dass der Familiengarten-Verein als Pächter des Areals Baselmattweg1Wegmatten einen jährlichen Pachtzins von nur Fr. 668.40 für die Nutzung eines 167110 m2 grossen Areals an die Gemeinde ausrichtet. Die von den Pächtern verbrauchte Wassermenge wird separat in Rechnung gestellt. Laut Gemeinderat besteht im Hinblick auf anderweitige Nutzung des Schrebergartenareals kein Pachtvertrag mit dem Familiengarten-Verein mehr.

Der Familiengarten-Verein verlangt von den jeweiligen Gartenmietern ja nach Grösse des Platzes Fr. 150.- bis Fr. 200.- (plus Nebenkosten)

Nach Auskunft des Präsidenten des Hauseigentümergeverbandes Baselland, Herr Dr. Bernhard Christ, ist an

dieser Stelle ein Quadratmeter etwa Fr l'000.- wert. Würde das Areal überbaut, könnten für den Baurechtzins von CHF l'000.- pro m2 bei einem Hypothekarzins von z.Zt. 4.5 % CHF 751'950.-- jährlich berechnet werden.

Zur Parzelle Vogelgärten (1056 m2) wurden wir informiert, dass die Parzelle B 42 nach Genehmigung der Quartierplanung "Rosenbergrain 11" an eine Bauträgerin oder an einen Bauträger verkauft werden soll. Deshalb die Zwischennutzung. Der Pachtzins beträgt zur Zeit CHF 90.--/Jahr.

V. Nutzung der gemeindeeigenen Liegenschaften

1. Allgemeine Fragen

Die GPK wollte vom Gemeinderat wissen, unter welchem Verfahren Mietobjekte vergeben werden (Ausschreibung, Entscheidungskompetenzen). Laut Gemeinderat, werden die freiwerdenden Wohnungen in der Regel öffentlich ausgeschrieben, die eingehenden Bewerbungen geprüft und dann eine Auswahl dem Gemeinderat zum Entscheid vorgelegt.

Ferner wollte die GPK wissen, welche Kosten/Nutzenrechnung seitens des Gemeinderates/Verwaltung der jetzigen Liegenschaftsverwaltungsform zugrunde liegt.

Die Antwort des Gemeinderates darauf lautete: Im Liegenschaftsportfolio der Gemeinde sind lediglich neun private Wohnungen, sowie ein Restaurant. Eine Auslagerung an eine private Liegenschaftsverwaltung wäre somit kaum kosteneffizienter.

Mit dieser Antwort konnte sich die GPK nicht zufrieden geben, da die Frage nach der Kosten/Nutzenrechnung damit nicht zu unserer Befriedigung beantwortet wurde.

Wir stellten diese Frage nochmals, worauf uns Folgendes mitgeteilt wurde: Der Liegenschaftsdienst wird im Rahmen des ALLWO-Projektes aufgebaut. Eine konkrete Kosten/Nutzenrechnung kann erst nach einer gewissen Erfahrungszeit gemacht werden. Zur Frage betreffend einer Vergabe an eine externe Organisation ist zu vermerken, dass ein solches Mandat nur auf Grund eines klar definierten Pflichtenheftes erteilt werden kann. Ein aussagekräftiger Vergleich zwischen der eigenen Verwaltung und einer externen Organisation ist erst nach Aufbau des Liegenschaftsdienstes möglich.

2. Kriterien zur Überprüfung der von uns ausgewählten Mietobjekte

Die GPK beschloss, die zur Überprüfung ausgewählten Mietobjekte einer subjektiven Beurteilung auf Zustand und Qualität der folgenden Punkte zu unterziehen. Es wurden in die Beurteilung aufgenommen

- der Zustand des Mietobjektes im allgemeinen
- die Kücheneinrichtungen
- die sanitären Einrichtungen
- die Fenster
- die Heizung

3. Zu überprüfende Mietobjekte

Zur Überprüfung der gemeindeeigenen Liegenschaften wurden die untenstehenden vier Objekte ausgewählt:

Zahnarztpraxis Muesmattweg 4
Wohnhaus Baslerstrasse 63
Wohnhaus Dorfplatz 3
Vereinslokal Scheibenstand Mühlemattweg 39

Um eine Wertschätzung der Objekte zu erlangen, wurde der Brandversicherungswert genommen.

Er beträgt für die Liegenschaft Muesmattweg 4 CHF 1175'400.--,
für das Wohnhaus Baslerstrasse 63 CHF 740'900.--,
für das Wohnhaus Dorfplatz 3 CHF 1188'000.--,
für den Scheibenstand Mühlemattweg 39 CHF 4'000.--.

3.1 Zahnarztpraxis Muesmattweg 4

Die ehemalige Schulzahnklinik wird seit 1997 als private Zahnarztpraxis genutzt (4 Räume, total 70 M2). Auf dem gleichen Stockwerk ist die Mütter/Väterberatung untergebracht. Der Mietzins beträgt CHF 1458.--/Monat., exkl.

- Der Zustand der als Zahnarztpraxis genutzten Räumlichkeiten ist einwandfrei. Die Räume sind zum Teil mit vielen eingebauten, Wandschränken ausgestattet.
- Bodenbeläge/ Wände /Fenster / san. Anlagen alles i.O.
- Der Bodenbelag (Nadelfilz) in dem gemeinsam mit der Mütter/ Väterberatung genutzten Warteraum, sowie im Büro der Praxis ist abgenutzt und erneuerungsbedürftig.

Die GPK findet den Mietzins, welcher durch die Firma Intercity Immobiliendienste vorgeschlagen wurde, angesichts des sehr guten Ausbaustandarts und der zentralen Lage des Mietobjektes sehr günstig. Ihres Wissens wurde der Mietzins seit Vertragsabschluss (1996) nicht angepasst.

3.2 Baslerstrasses 63, Aujourd'hui-Haus

Das Gebäude aus dem Jahr 1920 ist erst seit kurzer Zeit im Besitze der Gemeinde Allschwil. Das Gebäude ist im ausklingenden Jugendstil erbaut worden. Es bildet zusammen mit dem kath. Pfarreihaus und dem Bruckerhaus eine stilvolle Einheit auf der linken Seite der Baslerstrasse.

Das Gebäude wurde sanft renoviert, und zur Zeit werden drei Wohnungen vermietet. Der erste Stock wird von einer langjährigen Mieterin bewohnt, die ein Wohnrecht zu den früheren Bedingungen hat.

Der Subkommission erscheint die Wohnung im 2. Stock (2 Zimmer, ca. 47 M2 Mietzins CHF 950.--/Mt., inkl.) in gutem Zustand; der Mietzins ist günstig und dem Objekt angemessen.

Auf dem Areal steht ein Schuppen welcher anscheinend als Uebungsraum/Abstellraum genutzt wird. Er figuriert nicht auf der Liste, welche der GPK abgegeben wurde. Der Gemeinderat führt hierzu Folgendes aus (Brief vom 19.11.01, GRB 840.01 ü/958):

1m Zuge der künftigen Nutzung des Hinterlandes der betreffenden Liegenschaft, wird der Schuppen mit Sicherheit abgerissen. Daher hat es der Liegenschaftsdienst zum Zeitpunkt der Zurverfügungstellung der Liegenschaftsliste nicht für nötig empfunden, die Scheune darin aufzunehmen. Unterdessen wurde sie - bis zum Zeitpunkt des Abbruchs - an eine Privatperson vermietet.

Der Mietzins für den Schuppen (ohne Wasser- und Stromanschluss) beträgt CHF 500.-- pro Jahr.

3.3 Dorfplatz 3 Walmerhaus

Das Gebäude am Dorfplatz 3 wurde im Jahre 1700 im Riegelbaustil erbaut. Das Gebäude wurde vor Jahrzehnten von der Gemeinde erworben. und renoviert.

- Die Subkommission der GPK hat die 5 Y2-Zimmer-Attika-Wohnung (146 M2) besichtigt. Die Wohnung wurde kürzlich saniert und neu vermietet. Sie verfügt über grosse Räume. Nachteil: kleine Fenster, somit ist es dunkel.
- Dem Mieter steht ein Garten zur gemeinsamen Nutzung mit den anderen Mietern zur Verfügung.
- Kein Parkplatz zur Verfügung.

Die Subkommission findet den Mietzins von CHF 2197.- + NK angemessen. Bei den übrigen Wohnungen in diesem Haus ist dies ebenfalls der Fall.

3.4 Mühlemattweg 39 Vereinslokal

Es handelt sich hier um einen Raum im Scheibenstand, der an die Fischerei-Gesellschaft Allschwil vermietet wird:

- Grösse des Raums: 26 M2
- Heizungsinstallation durch die Mieter
- Jahresmiete CHF 200.-

Die GPK interessierte sich dafür, welche Investitionen in dieses Lokal seitens der Gemeinde getätigt wurden.

- Die Gemeinde tätigte Investitionen im Wert von rund CHF 7'000.-.
- Die Zufahrtsstrasse wurde durch die Baugruppe Werkhof ausgeführt.

Zum jährlichen Mietzins von CHF 200.-- lässt sich der Gemeinderat am 19.11.2001 folgendermassen vernehmen (GRB Nr. 840.01 ü/958):

"Der Liegenschaftsdienst erachtet den Mietzins von jährlich CHF 200.00 für diese abgelegene, sich dannzumal in schlechtem Zustand befindliche Räumlichkeit als angemessen. Sämtliche Investitionen im Inneren wurden durch die Fischereigesellschaft selbst ausgeführt."

Ferner interessierte sich die GPK dafür, ob die Fischerei-Gesellschaft Allschwil einen Beitrag zur Hege und Pflege des Fischbestandes in den Gewässern der Gemeinde leistet' und ob diesbezüglich eine Abmachung mit der Fischerei-Gesellschaft und der Gemeinde besteht. Die Antwort des Gemeinderates lautete (GRB Nr. 840.01 ü/958, vom 19.11.2001):

"Diese Frage ist im Kantonalen Fischereigesetz vom 11. Februar 1999 geregelt. Aufgrund von §7 der Regierungsratsverordnung zum Fischereigesetz unterzeichnete die Gemeinde Allschwil einen von der Fischerei- und Jagdverwaltung vorgegebenen Fischweid-Pachtvertrag. Neben dem jährlich zu entrichtenden Pachtzins für die Gewässer Mühlebach, Lörzbach und Mühleweiher sind darin auch die Pflichten der Pächter aufgeführt. So müssen auf Kosten der Pächter jährlich eine festgelegte Anzahl Bachforellen (z.B. 3'000 Stück Jungbrut) in Zusammenarbeit mit der Fischerei-Aufsicht Basel-Landschaft eingesetzt werden.

Aus der jährlich vom Kanton erhobenen Fangstatistik geht hervor, dass die Gewässer von Allschwil mindestens während der letzten fünf Jahre nicht befischt wurden, dagegen aber die Inhaber der Fischweid-Pacht namhafte finanzielle Mittel und etliche Stunden Fronarbeit für die Hege und Pflege der Gewässer aufgebracht haben (Renaturierung Mühlebach, Sanierung Mühleweiher etc.)."

Sie reinigt z.B. den Mühlebach und den Mühleweiher vom Unrat, hat Schwellen eingebaut und angepasst, sodass die Fische auch bachaufwärts sich bewegen können, und Uferböschungen sowie betonierte Bachbette wieder zurückgebaut in Zusammenarbeit mit dem Zivilschutz Allschwil: Dies ermöglicht, dass der Bach wieder mäandrieren kann, was naturnah ist. Die Fischereigesellschaft bezahlt einen jährlichen Pachtzins von CHF 250.- für den Mühlebach, den Mühleweiher und den Lörzbach, da der Ertrag aus den Bächen unterdurchschnittlich ist. Sie finanziert auch die jährlich einzusetzenden Bachforellen.

VI. Zusammenfassung

> Die GPK stellt fest, dass die landwirtschaftlich genutzten Parzellen ausserhalb ihres Oberprüfungsbereichs liegen.

> Die GPK ist der Meinung,

- dass die "anderweitig genutzten Parzellen" in der Bauzone besser bewirtschaftet werden müssen (Familiengärten, Vogelgärten),

- dass die Nutzung der wenigen gemeindeeigenen Liegenschaften zufriedenstellend ist.

VII. Empfehlungen

1. Die Parzellen am Baselmattweg / Wegmatten sollten unverzüglich zonenkonform bewirtschaftet werden.

2. Der Mietzins für die Zahnarztpraxis Muesmattweg 4 sollte spätestens auf den 1.1.2003 auf den ortsüblichen Verhältnissen angepasst werden.

Die Mitglieder der GPK:

M. Oppliger, Präsidentin

G. Beretta

Ch. Frei

A. Märky

O. Rügsegger

B. Steiger

M. Wagner