

GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 4209A

**Beantwortung des Postulats
von Kurt Kneier, CVP-Fraktion betreffend
Kein Verkauf der Liegenschaft Dorfplatz 3
(Walmerhaus)**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 19. November 2014

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Erwägungen	6
3. Anträge	7

Beilage/n

- Anhang 1, Aufwands- / Ertragsanalyse Dorfplatz 3

Allgemeiner Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1. Ausgangslage

Postulat Horisberger

Alex Horisberger hat am 23. Oktober 2002 ein Postulat eingereicht, das mit Unterstützung fast des gesamten Einwohnerrates überwiesen wurde. Er hat dort den Gemeinderat gefragt, ob man diverse Liegenschaften nicht veräussern könnte. Er hat sich unter anderem auf das Sturzeneggerareal, das Pestalozzi-Areal, Weiherweg 11 und Dorfplatz 3 sowie Klarastrasse 4 bezogen. Der Einwohnerrat hat dem damals zugestimmt und dies überwiesen. Das Postulat wurde am 22. September 2004 zusammen mit dem Geschäftsbericht mit anderen Postulaten mehr oder weniger stillschweigend abgeschrieben. Seit dann hat der Gemeinderat den Auftrag, den Verkauf von Liegenschaften und insbesondere der Liegenschaft Dorfplatz 3 voranzutreiben.

Schulraumstrategie

Aufgrund steigender Schülerzahlen hat sich der Gemeinderat 2009 intensiv mit der Schulraumstrategie befasst. Er hat sämtliche Liegenschaften und Landreserven überprüft. Auch die Situation um das Schulhaus Neuallschwil wurde genau untersucht. Dies nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit dem zusätzlichen Bedarf an Kindergartenraum, der letztlich zum Entscheid für den Kindergartenneubau Pestalozzi führte. Die Verwendung der Landreserve hinter dem Gebäude Dorfplatz 3 war aus mehreren Gründen für den benötigten Zweck nicht möglich: Die Parzelle ist topografisch ungeeignet und sie ist schlecht erschlossen. Im Weiteren können weder die Vorschriften im Zusammenhang mit dem kantonalen Denkmalschutz des Gebäudes noch die Vorschriften der Dorfkernzone aufgrund des Bedarfs der Gemeinde umgangen oder angepasst werden.

Immobilienstrategie

Mit dem Beschluss vom 10. Dezember 2009 erklärte der Gemeinderat den Entscheidungsbaum zur strategischen und planerischen Beurteilung aller gemeindeeigenen Immobilien für verbindlich. Mit diesem Entscheidungsbaum wurden alle Immobilien und alle Grundstücke der Gemeinde Allschwil überprüft, um das Potenzial dieser Liegenschaften und das weitere Vorgehen zu klären. Im Entscheidungsbaum ist unter anderem festgelegt, dass mit Liegenschaften, die derzeit weder selbst genutzt noch als strategische Landreserve gesehen werden, eine Mindestrendite von 2% zu erzielen ist. Sollte diese Rendite nicht erzielt werden, ist die Liegenschaft zu veräussern. Umgekehrt wird aber auch laufend überprüft, ob Liegenschaften zu erwerben sind, welche die Bedingungen der Immobilienstrategie erfüllen. So beschloss der Gemeinderat beispielsweise, die Liegenschaft Hegenheimermattweg 66 für die schulergänzenden Tagesschulen und als strategische Landreserve im Jahr 2012 zu erwerben.

Finanzierung Schulanlage Gartenhof

Am 9. Juni 2013 haben die Allschwiler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Projekt Schulanlage Gartenhof zugestimmt. Damit stimmte das Volk auch der vorgesehenen Finanzierung gemäss Abstimmungsunterlagen zu. Diese sehen vor, dass sich die Finanzierung zu rund je einem Drittel aus der Vorfinanzierung, der Aufnahme von neuem Fremdkapital sowie aus der Veräusserung von Finanz- und Verwaltungsvermögen zusammensetzt, das nicht für öffentliche Zwecke benötigt wird. Mit dem Erwerb der Sportplatzparzellen A 103 und A 100 im linksufrigen Bachgrabenquartier sowie der Erstellung der neuen Schulanlage wird das Immobilienportfolio der Gemeinde per Saldo weiter ausgebaut, selbst wenn zur Finanzierung einzelne Immobilien verkauft werden sollen.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung Schulhaus waren alle Ebenen (Volk, ER, FiReKo, VPK, GR) dazu entschlossen, Liegenschaften zu verkaufen. Ausführlich und unmissverständlich belegen dies die folgenden Dokumente, in denen mehrheitlich die Liegenschaften Dorfplatz 3 und Klarastrasse 4 explizit erwähnt sind:

- Abstimmungsunterlagen zur Volksabstimmung vom 9. Juni 2013
- Bericht des Gemeinderates an den Einwohnerrat vom 16. Januar 2013
- FiReKo Bericht zum Geschäft 4099 vom 3. März 2013
- VPK Bericht vom 24. Februar 2013
- Bericht an den Einwohnerrat vom 26. Oktober 2011 zur dringlichen Motion "Unser neues Schulhaus" – alternative Finanzierungsmöglichkeiten

Gewaltenteilung

Das Schweizerische Staatssystem basiert auf dem Grundsatz der Gewaltenteilung. Dies bedeutet, dass die drei Gewalten Legislative, Exekutive und Judikative unabhängig voneinander ihre Aufgaben wahrzunehmen haben. Das Prinzip der Trennung der Gewalten verlangt

- die Übertragung der drei materiellen staatlichen Funktionen auf drei verschiedene Organe des Staates (organisatorische oder objektive Gewaltentrennung),
- die Übertragung der drei materiellen staatlichen Funktionen auf Organträger, die personell nicht identisch sind (personelle oder subjektive Gewaltentrennung),
- die wechselseitige Kontrolle und den Ausgleich zwischen den drei Gewalten (Hemmungsprinzip oder "checks and balances").

Die organisatorische Trennung bezweckt die Verteilung der drei materiellen staatlichen Funktionen Rechtssetzung, Vollziehung und Rechtssprechung auf drei verschiedene Organe, von denen jedes vom anderen unabhängig ist. Die Staatsakte jedes Organs sollen von jedem anderen Organ anerkannt werden: Jedes Organ soll nur seine Stammfunktion ausüben, sich also nur mit der ihm zugeteilten materiellen Staatsfunktion befassen (aus Schwarzenbach, Grundriss des allgemeinen Verwaltungsrechts).

Das Prinzip der Gewaltenteilung wird in der neuen Literatur so beschrieben, dass sich der Gesetzgeber (d.h. die Legislative) vermehrt auf Rahmengesetze beschränken soll. Die Umsetzung und die Ausführung dieser Erlasse hingegen soll Sache der Exekutive sein und mittels Verordnungen oder durch die Praxis festgesetzt werden (aus Lengwiler/Käppeli, Gemeindemanagement in Theorie und Praxis).

Kompetenz

Die vom Souverän am 30. November 2003 genehmigte Gemeindeordnung regelt in § 15 lit. b, dass Erwerb und Veräusserung von Grundstücken bis zu einer jährlichen Höhe von 2 Millionen Franken im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegen. Eine Einschränkung der entsprechenden Handlungsfähigkeit des Gemeinderates entbehrt derzeit jeglicher gesetzlicher Grundlage. Eine Änderung der Zuständigkeit bedürfte der Änderung der Gemeindeordnung.

Gemeinderatsbeschlüsse zum Verkauf

Gestützt auf die vorgängig genannten Fakten beschloss der Gemeinderat am 23. Oktober 2013, die Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung mit der Vorbereitung des Verkaufs Dorfplatz 3 und Klarastrasse 4 zu beauftragen. Am 22. Januar 2014 beschloss der Gemeinderat zudem die Beauftragung der Immobilienfirma Trimag mit der Durchführung der entsprechenden öffentlichen Bieterverfahren.

Diese Arbeiten sind intern wie extern weitgehend abgeschlossen, die erbrachten internen Leistungen belaufen sich auf etwa CHF 5'000, das extern geschuldete Verkaufshonorar

beläuft sich auf ca. CHF 55'000 (volles Honorar Dorfplatz 3, Grossteil Honorar Klarastrasse 4).

Nach den Gemeinderatsbeschlüssen zum Verkauf der Liegenschaften wurden die Mieter Dorfplatz 3 und Klarastrasse 4 entsprechend informiert. Am 17. Juni 2014 ging die Kündigung eines Mieters Klarastrasse 4 ein, der sich infolge des Verkaufs eine neue Wohnung gesucht hatte. Die Liegenschaft Klarastrasse 4 steht ab dem 1. Oktober 2014 zur Hälfte leer.

Ausschreibung öffentliches Bieterverfahren Dorfplatz 3

Im August 2014 wurde ein öffentliches Bieterverfahren mit der elektronischen Veröffentlichung im Internet begonnen. Die Veröffentlichung des Bieterverfahrens Klarastrasse 4 war auf den Dezember 2014 vorgesehen.

Mitten im Prozess des laufenden Bieterverfahrens Dorfplatz 3 reichte Herr Kurt Kneier, CVP-Fraktion, am 21. Oktober 2014 eine dringliche Motion mit folgendem Wortlaut ein:

"Der Gemeinderat will zwei Liegenschaften des Finanzvermögens der Gemeinde Allschwil verkaufen.

Es handelt sich um die Liegenschaft Dorfplatz 3 (Walmerhaus) und um das MFH an der Klarastrasse 4.

Gründe warum die Liegenschaft Walmerhaus nicht verkauft werden soll:

Die Liegenschaft erzielt pro Jahr Nettomietzinseinnahmen von CHF 69'572.00.

Die Grundstücksfläche beträgt 1'310 m² und grenzt an die Parzelle B 1462 Schulhäuser Schönenbuchstrasse.

Die Parzelle dient somit als Landreserve, beispielsweise für zukünftige Schulhaus- und Turnhallenerweiterungen.

Sie muss daher im Eigentum der Gemeinde bleiben."

An der Sitzung vom 22. Oktober 2014 hat Herr Kurt Kneier dem Einwohnerrat beantragt, die dringliche Motion in ein dringliches Postulat umzuwandeln. Der Einwohnerrat ist mit 29 Ja- und 3 Nein-Stimmen seinem Antrag gefolgt und hat mit dem Zweidrittelsmehr die Dringlichkeit bejaht.

Nach eingehender Diskussion hat der Einwohnerrat mit 22 Ja- und 11 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen das Postulat zur Beantwortung an den Gemeinderat überwiesen.

Die offene Diskussion im Einwohnerrat über Nachteile und Risiken der Liegenschaft Dorfplatz 3 mitten im laufenden Bieterverfahren hat dazu geführt oder zumindest dazu beigetragen, dass der Meistbietende sein Angebot am 27. Oktober 2014 zurückgezogen hat. Somit liegt das mittlerweile höchste Gebot um 100'000 CHF tiefer.

2. Erwägungen

In der Diskussion im Einwohnerrat sind keine weiteren Argumente genannt worden, die der Gemeinderat nicht bereits vor Auslösung des Bieterverfahrens fachlich abgeklärt und gewürdigt hat. Im folgenden sollen die Überlegungen des Gemeinderates nochmals ausführlich dargelegt werden:

Rendite / Investitionen

In den letzten fünf Jahren wurden bei einer bewussten stetigen Reduktion der Unterhaltsinvestitionen Renditen von 0,5% (ordentlicher Unterhalt) bis zu 2,3% (kaum Unterhalt) erzielt. Aufgrund der anstehenden intensiveren Unterhaltsinvestitionen insbesondere im Bereich technischer Installationen wie Sanitär, Bad, Küche und im Bereich sämtlicher Fenster ist für die nächsten Jahre mit einer Rendite von unter 0,5% zu rechnen (vergleiche dazu Anhang 1, Aufwands- / Ertragsanalyse Dorfplatz 3).

Verkaufspreis

Beim Verkauf an den Meistbietenden wird der Verkaufspreis vom Markt bestimmt. Der bisher meistbietende Kaufinteressent hat nach der Diskussion im Einwohnerrat sein Angebot zurückgezogen. Die Bieter beachten beim Angebot Faktoren wie Renditeerwartung, Investitionsbedarf und bauliche Möglichkeiten. Von einem Interessenten wurde mitgeteilt, dass seine Bank bei der Bewertung der Parzelle den Ertragswert als zu gering einstuft und zudem die Baulandparzelle gar nicht in die Bewertung mit einbezieht, da eine Erschliessung und Bebauung nur sehr erschwert möglich sei.

Nichtgebrauch durch die Gemeinde / Zonenrecht / Bauliche Möglichkeiten

Derzeit sind in dem Gebiet keine weiteren öffentlichen Nutzungen vorgesehen. Bei eventuellem zukünftigem Bedarf sieht das Zonenrecht für die Dorfkernzone erhebliche Einschränkungen vor, die für eine öffentliche Nutzung ungeeignet sind. Der Kantonale Denkmalschutz schliesst den Ersatz des bestehenden Riegelhauses durch einen für Bildungszwecke geeigneteren Neubau aus. Weder der Perimeter und die Zonenvorschriften Dorfkernzone noch der Kantonale Denkmalschutz lassen sich wegen Immobilienbedürfnissen der Gemeinde ausser Kraft setzen. Selbst bei der nächsten Teilzonenplanrevision (frühestens 2023) kann die Landreserve hinter dem Gebäude nicht aus der Dorfkernzone genommen werden, da der Perimeter eine zusammenhängende Zone gleicher Bautypologien abbildet und nicht beliebig aufgebrochen werden darf. Andernfalls würde das Planungsziel zum Erhalt von Charakter und Bild des sundgauischen Dorfes gefährdet. Würde davon abgewichen, entstünde ein Präzedenzfall für eine grosse Zahl gleicher Situationen entlang des Perimeterrandes. Sowohl Grösse, Erschliessung wie auch Topografie der Baulandreserve im hinteren Bereich sind für eine Nutzung für Bildungszwecke völlig ungeeignet. Das für einen zweigeschossigen Riegelbau zulässige Baufeld misst 12 m x 8 m. Selbst der Einfachkindergarten Ziegelei, der wegen der beschränkten Platzverhältnisse zweigeschossig ausgeführt wurde, fände auf dieser Parzelle keinen Platz. Die Liegenschaft ist somit keine strategische Landreserve der Gemeinde.

Finanzlage der Gemeinde

Die Finanz- und Rechnungsprüfungskommission des Einwohnerrates hat in der Vergangenheit bereits mehrfach gefordert, dass eine weitere Verschuldung der Gemeinde zu vermeiden ist. Diese Forderung kann jedoch nicht vollumfänglich erfüllt werden. Die Veräusserung von Liegenschaften, welche für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht oder nicht mehr benötigt werden und die in der Immobilienstrategie definierten Renditekriterien nicht erfüllen, können die Neuverschuldung jedoch dämpfen. Mit einer tieferen Fremdfinanzierung kann das latente Zinsrisiko in einem verantwortbaren und für künftige Generationen vertretbaren Mass gehalten werden.

Die erneuten fachlichen Abklärungen haben zu keinen neuen Erkenntnissen geführt.

3. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Die Liegenschaft Dorfplatz 3 wird verkauft. Der Gemeinderat wird mit der entsprechenden Durchführung beauftragt.
2. Das Postulat Nr. 4209 wird als erledigt abgeschrieben.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin: Verwalter:

Nicole Nüssli-Kaiser Dieter Pfister

GEMEINDEVERWALTUNG

Finanzen Steuern

Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil
 Postcheck-Konto: 40-1536-4
 Internet: www.allschwil.ch

Aufwands- / Ertragsanalyse Liegenschaft Dorfplatz 3

Nettomieteinnahmen

Bei den Nettomieteinnahmen handelt es sich um die Mieteinnahmen ohne a conto Zahlungen für Nebenkosten.

Unterhaltskosten

Hierbei handelt es sich um Rechnungen von Dritten für den Unterhalt der Liegenschaft, welche nicht in den Nebenkosten abgegolten sind. Eigenleistungen durch die Gemeinde sind nicht berücksichtigt.

Verwaltungsaufwand

Die Nebenkostenabrechnung wie auch der andere Verwaltungsaufwand wird durch die HA Hochbau durchgeführt. Um diesen Sachverhalt dennoch zu berücksichtigen, wurde ein marktüblicher Satz von 4% auf den gesamten Mieteinnahmen verwendet.

Zinsaufwand

Wäre die Liegenschaft bereits früher verkauft worden, so wäre das Kapital nicht gebunden bzw. wäre der Fremdkapitalzinsaufwand tiefer gewesen. Um dies in der Berechnung des Zinsaufwandes zu berücksichtigen, wurde der erwartete Verkaufspreis mit dem jährlichen Durchschnittzinssatz gemäss jeweiliger Jahresrechnung berücksichtigt.

Alle Werte in CHF	2009	2010	2011	2012	2013
Netto Mietzinseinnahmen	67'721	69'572	69'572	69'572	69'572
Unterhaltskosten	-10'510	-20'610	-9'660	-7'428	-5'258
Verwaltungsaufwand	-2'709	-2'783	-2'783	-2'783	-2'783
Zinsaufwand	-41'100	-38'340	-43'365	-44'925	-27'105
Nettoertrag	13'402	7'839	13'764	14'436	34'426
Rendite pro Jahr	0.9%	0.5%	0.9%	1.0%	2.3%

Die Rendite pro Jahr wurde auf einem Liegenschaftswert von 1'500'000 CHF berechnet.

HAJ, 20.11.2014