

GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 4270

Immobilienstrategie 2016 Allschwil

Bericht an den Einwohnerrat
vom 27. Januar 2016

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Immobilienbewertung	6
2.1 Sturzenegger-Areal – Parzelle A5650	6
2.1.1 Aktueller Verkehrswert	7
2.1.2 Vorgehen	7
2.1.3 Verfahren / Termine	7
2.2 Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle – Parzelle A1285	8
2.2.1 Vorgehen	9
2.2.2 Verfahren / Termine	9
2.3 Schulhaus Bettenacker – Parzelle A685	10
2.3.1 Vorgehen	11
2.3.2 Zwischennutzung	11
2.3.3 Verfahren / Termine	11
2.4 Areal Lettenweg – Parzelle A3453	12
2.4.1 Vorgehen	13
2.4.2 Verfahren / Termine	13
3. Bedarfsnachweis öW+A-Zonen mit definierter Strategie	13
4. Wohnformen	14
5. Finanzielles	16
6. Zusammenfassung	17
7. Anträge	17
Anhang 1	18
Anhang 2	20
Anhang 3	21

Beilage/n

- Siehe Inhaltsverzeichnis Anhang 1 bis 3
Anhang 1: Landwertberechnung Sturzenegger-Areal – Parzelle A5650
Anhang 2: Verkehrswertberechnung Schulhaus Gartenstrasse
inkl. Turn- und Konzerthalle – Parzelle A1285
Anhang 3: Landwertberechnung sowie Real- und Ertragswertberechnung
Schulhaus Bettenacker – Parzelle A685

1. Ausgangslage

Am 9. Juni 2013 hat die Allschwiler Bevölkerung bei einer Stimmbeteiligung von 43.9% dem neuen Primarschulhaus auf dem Gartenhof mit 55.6% zugestimmt. Die damaligen Erläuterungen des Gemeinderates zu dieser Volksabstimmung zeigten u.a. auch die Finanzierung dieses Schulhauses auf.

Wortlaut:

"Die Finanzierung des neuen Schulhauses erfolgt durch eine ausgewogene Kombination verschiedener Finanzierungsquellen. Die Finanzierung setzt sich rund je einem Drittel aus der Vorfinanzierung, einem Drittel aus der Veräusserung von Finanz- und Verwaltungsvermögen sowie einem Drittel aus der Aufnahme von neuem Fremdkapital zusammen. Der Gemeinderat soll ermächtigt werden, die Veräusserung der Areale Sturzenegger, Gartenstrasse und Bettenacker voranzutreiben und dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorzulegen. Es ist vorgesehen, diese Areale während und nach der Realisierung der neuen Schulanlage zu veräussern, so dass eine Zwischenfinanzierung mit zusätzlichem Fremdkapital notwendig sei."

In der Folge wurden auch alle weiteren gemeindeeigenen Parzellen neben den vorgenannten Grundstücken, Sturzenegger, Gartenstrasse und Bettenacker eingehend geprüft. Alle Parzellen befinden sich in der Zone für öffentliche Werke + Anlagen (öW+A), die Bauten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben dient. Vor der Prüfung möglicher Veräusserungsformen wurde untersucht, ob die Parzellen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bevölkerungswachstums von der Gemeinde selbst zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Innerhalb des Siedlungsgebietes der Einwohnergemeinde Allschwil befinden sich ca. 49 ha in der öW+A-Zone, davon ca. 8.66 ha mit der Zweckbestimmung "Bildungswesen".

öW+A-Zonen mit Zweckbestimmung "Bildung"

Flächenübersicht "IST" Dezember 2015 ohne neues Schulhaus Gartenhof

Parzelle	Bezeichnung	Primar / Kindergarten	Oberstufe	andere Nutzungen	Eigentümer
A 1164	Sturzenegger-Areal	1'777m ²			EG Allschwil
BR A 4772	"Grünfläche" Tagesheim Baslerstr. 59		776m ²		EG Allschwil
A 685	SH Bettenacker	10'663m ²			EG Allschwil
A 5447	Gartenhof		14'924m ²		EG Allschwil
A-788	Turnhalle Gartenhof		7'437m ²		Kanton
A 783	Breite		10'228m ²		Kanton
A 5448	Lettenweg		6'029m ²		Kanton
A 3453	Parz. bei SH Lettenweg		976m ²		EG Allschwil
A 1285	SH Gartenstrasse	5'639m ²			EG Allschwil
A 485	Schulzentrum	15'964m ²			EG Allschwil
A 484	Texas		1'318m ²		EG Allschwil
B 1462	Neues SH Schönenbuch	4'091m ²			EG Allschwil
B 69	Parz. bei SH Schönenbuch		479m ²		EG Allschwil
A 2231	Tagesheim "Bruckerhaus"			1341 m ²	Privat
B 1524	Kindergarten Dorf	763m ²			Privat
A 1009	Kindergarten Theresien	2'846m ²			Privat
A 1756	Wohnheim "Im Langen Loh"			1385 m ²	Privat
2015 mit 20'500 Einwohner		4.17 ha	1.85 ha	2.37 ha	0.27 ha

Gesamtflächen alle öW+A-Zonen mit Zweckbestimmung "Bildung" Stand Januar 2016	6.02 ha	+	2.37 ha	+	0.27 ha	=	8.66 ha
--	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------

Der Umstand, dass sich alle Grundstücke in der öW+A-Zone befinden, zieht bei einer Nutzungsänderung zwingend ein Quartierplanverfahren oder bei der nächsten Zonenrevision eine neue Zonendefinition nach sich. Neben der Zonenänderung müssen bei einem Verkauf oder bei der Abgabe im Baurecht der Grundstücke immer der Einwohnerrat und der Souverän zustimmen.

Gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft wurden die Bevölkerungs- und Altersstruktur-entwicklung bis ins Jahr 2035 in die Betrachtungen miteinbezogen, damit u.a. die vorgenannten öffentlichen Aufgaben möglichst klar definiert werden können. Aus diesen Erkenntnissen entstand der nun vorliegende Vorschlag aus Verkauf oder Baurecht der einzelnen Areale. Im Weiteren wurden die einzelnen Grundstücke in einen terminlichen Kontext gebracht, welcher phasengerecht aufzeigt, zu welchem Zeitpunkt der Einwohnerrat und der Souverän miteinbezogen und die notwendigen Beschlüsse treffen werden.

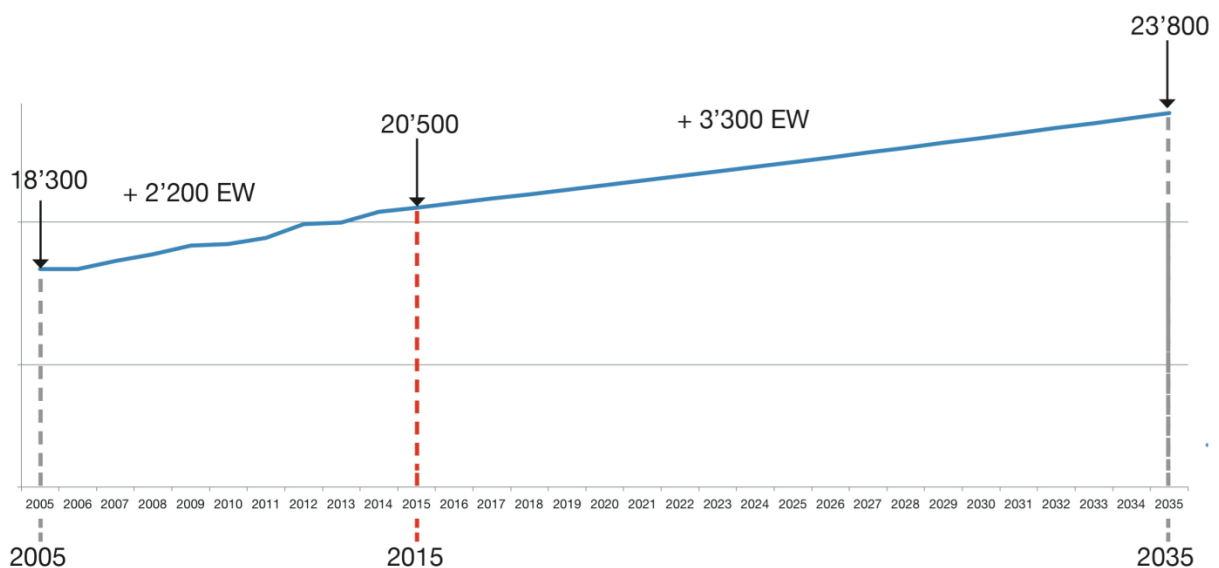


Diagramm Bevölkerungsentwicklung gemäss Entwicklungsziele des Raumkonzeptes Basellandschaft, (hohes Szenario des Bundesamtes für Statistik)

Der Gemeinderat hat in zwei Immobilienstrategie-Workshops im Beisein externer Immobilienfachleute die Parzellen mit ihren Gebäuden differenziert betrachtet und die notwendigen Eckwerte pro Parzelle festgelegt. Mittels detaillierter Anforderungsmatrix wurden letztlich vier relevante Areale vertieft analysiert und bewertet.

Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

Übergeordnet:

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.

Image:

Gesicht für Allschwil, Attraktivitätsverbesserung für Wohnen + Leben, Qualität und Attraktivität der Gemeinde, langfristige Bindung der Einwohnerinnen und Einwohner, städtebaulicher Mehrwert, Infrastruktur für Kultur verbessern.

Wohnungsbau / ausgewogener Wohnungsmix:
 Schaffung günstiger Wohnraum, Schaffung gehobener Wohnraum, Chancen für Alters-
 wohnungen.

Areale	Fläche	Parzelle	Zone	Zweckbestimmung
Sturzenegger	5'608 m ²	A5650	öW+A	Erholung und Sport
SH Gartenstrasse	5'639 m ²	A1285	öW+A	Bildungswesen
Bettenacker	10'663 m ²	A685	öW+A	Bildungswesen
Lettenweg	976 m ²	A3453	öW+A	Bildungswesen



Gemeindeeigene Areale

2. Immobilienbewertung

Ausser der Parzelle A3453 beim Sekundarschulhaus Lettenweg wurde der Verkehrswert der drei vorgesehenen Areale mit einer sog. Verkehrswertschätzung von einem externen Büro ermittelt. Mittels Residualmethode (Investorenmethode oder Bauträgermethode) wurde der aktuelle Verkehrswert (Stand November 2015) auf drei Arten, nämlich Landwert für erstens Stockwerkeigentum, zweitens Miete und drittens über die Ausnützungsziffer (Stockwerkeigentum und Miete) ermittelt. Somit kann zum heutigen Zeitpunkt klar festgehalten werden, welche Erträge bei Verkauf oder Baurecht aus den drei definierten Arealen generiert werden können.

2.1 Sturzenegger-Areal – Parzelle A5650

Liegenschaft:	Grünanlage mit Abbruchobjekt
Parzelle:	A5650
Fläche:	5'608 m ²
Bauzone:	Zone für öffentliche Werke + Anlagen öW+A (Zweckbestimmung: Spiel und Sport, öffentliche Anlagen)
Anmerkungen:	Keine
Vormerkungen:	Laut Grundbuch
Naturgefahren:	Das Areal ist der Gefahrenzone durch Überschwemmungen zugeordnet, die Gefährdung ist als gering eingestuft. Diverses: Auf dem Gelände befindet sich eine Grundwassermessstelle des Amtes für Umweltschutz und Energie AUE des Kantons Basel – Landschaft, die bis Ende 2020 regelmässig beprobt wird. Bei einem allfälligen Bauvorhaben auf dem Areal verpflichtet sich das AUE die Messstelle zu seinen Lasten zu verlegen. Ein Verschiebungsgesuch seitens der Einwohnergemeinde muss mindestens sechs Monate vor einer notwendigen Verlegung beim AUE eingereicht werden.

Lage / Infrastruktur, öffentliche Verkehrsmittel / Grundstück

Das Areal Sturzenegger befindet sich im nordwestlichen Teil der Basler Agglomerationsgemeinde Allschwil, ca. 1,3 Kilometer Gehdistanz entfernt zum historischen Dorfkern (Dorfplatz) und in unmittelbarer Nähe zu einer der Hauptverkehrsachsen der Binningerstrasse. Die Umgebung ist durchmischte von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern der Zone W3, Gewerbezone und Zonen mit Quartierplanpflicht. Die Lage kann als ruhig bezeichnet werden. Die Anbindung mit dem PKW ist gut, die Autobahn A3 und die Basler Innenstadt können in ca. 5 bis 10 Minuten erreicht werden. Kindergarten, Schulen, Restaurants und Geschäfte für den Bezug von Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung, an der Binningerstrasse sind diverse Gewerbe- und Detailhandelsbetriebe angesiedelt. In ca. 150 Meter Entfernung befindet sich das Einkaufszentrum Paradies. Allschwil ist sehr gut an das Basler Verkehrsnetz angeschlossen, die Bushaltestelle Allschwil Paradies ist ca. 200 Meter entfernt. Von hier aus kann man die Basler Innenstadt sowie die Gemeinden Schönenbuch und Oberwil erreichen, ausserdem besteht eine Verbindung in die deutsche Gemeinde Grenzach – Wyhlen. Die nächstgelegene Tramhaltestelle "Basel – Neuweilerstrasse" der Traminie 8, befindet sich ebenfalls in kurzer Gehdistanz (ca. 500 Meter). Die Basler Innenstadt kann von hier aus in 10 bis 15 Minuten erreicht werden. Die nahezu rechteckige und ebene Parzelle erstreckt sich entlang der

Spitzwaldstrasse in Nord-Nordöstliche und Süd-Südwestliche Richtung. In nordöstlicher Richtung wird die Parzelle durch den Steinbühlweg begrenzt. Südlich begrenzt die Nachbarparzelle mit einem Doppel-Tageskindergartenneubau das Areal. In östlicher Richtung bilden die Nachbarparzellen und ein Gehgängerweg die Grenzen. Auf der Parzelle befindet sich laut Katasterauszug ein Nebengebäude / aus dem Jahr 1903. Das Gebäude macht einen äusserst auffälligen Eindruck und wird deshalb als Abbruchobjekt gewertet.

2.1.1 Aktueller Verkehrswert

Gemäss aktueller Datenerhebung der Firma Wüest & Partner AG bewegen sich in Allschwil die Preise für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit hoher Ausnutzungsziffer zwischen CHF 1'150 und CHF 1'720 pro Quadratmeter. Die detaillierte Landwertberechnung ist im *Anhang 1* aufgeführt.

	Verkauf		Baurechtszins pro Jahr	
Landwert Stockwerkeigentum, AZ 1.2	CHF	10'300'000		
Landwert Miete, AZ 1.2	CHF	8'565'000	CHF	407'000

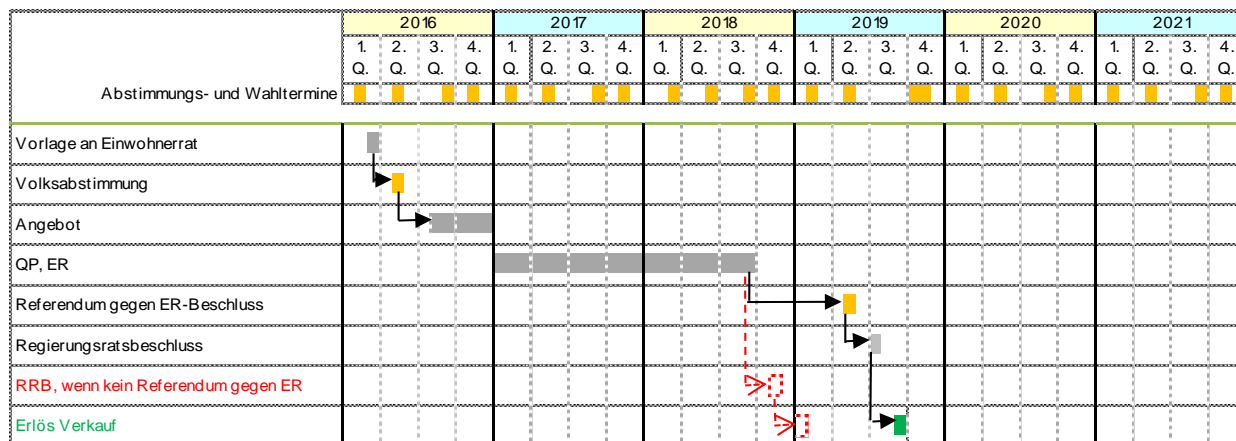
2.1.2 Vorgehen

Die Parzelle A5650 soll künftig zu Wohnzwecken genutzt werden. Für die Realisierung von Wohnraum in der Zone öW+A (Zweckbestimmung Erholung und Sport) ist ein Quartierplanverfahren notwendig. Damit wird auch gewährleistet, dass die Gemeinde genügend Einfluss auf die Gestaltung des Projekts nehmen kann. Infolge der Nähe zum Einkaufszentrum Paradies sollen bei der Weiterentwicklung gemäss Immobilienstrategie des Gemeinderates auch Alterswohnungen berücksichtigt werden. Mit der Überbauung des Areals Sturzenegger muss das damit entfallende Angebot an Freizeit und Sport angemessen berücksichtigt werden, um eine Unterversorgung gemäss Freiraumkonzept zu verhindern. Diese Parzelle wird für künftige öffentliche Aufgaben nicht gebraucht und kann für andere Nutzungen veräussert oder im Baurecht abgegeben werden. Die Ziele der Gemeinde sollen durch einen Verkauf der Parzelle für die Erstellung von Wohnungen umgesetzt werden.

2.1.3 Verfahren / Termine

Nach der Behandlung der Vorlage im Einwohnerrat soll das Geschäft dem Souverän im zweiten Quartal 2016 zur Abstimmung unterbreitet werden. Nach einem positiven Volksentscheid wird zwischen dem dritten und vierten Quartal 2016 ein Investorenwettbewerb mit einem konkreten Kaufangebot ausgeschrieben werden. Das Quartierplanverfahren soll ca. im dritten Quartal 2018 vom Regierungsrat Basel-Landschaft genehmigt werden, so dass ein Verkauf im vierten Quartal 2018 realisiert werden kann. Die Einwohnergemeinde Allschwil kann sich mit dem privatrechtlichen Quartierplanvertrag ein sog. Vorkaufsrecht für diese Parzelle sichern, damit sie bei einer allfälligen späteren Veräusserung ein Mitspracherecht hat. Falls die Quartierplanung noch vom Souverän genehmigt werden muss, kann der Verkauf frühestens im vierten Quartal 2019 realisiert werden.

Alternativ zum Investorenwettbewerb ist ein Verfahren mit Direktvergabe an die Bürgergemeinde Allschwil auf Basis des Schätzwertpreises mit empfohlenem Architekturwettbewerb und anschliessendem Quartierplanverfahren möglich.



Terminprogramm

2.2 Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle – Parzelle A1285

Liegenschaft:	Schulgebäude, Turn- und Konzerthalle
Parzelle:	A1285
Fläche:	5'639 m ²
Bauzone:	Zone für öffentliche Werke + Anlagen öW+A (Schule, Sport)
Baujahr:	1910 Schulhaus, 1925 Turn- und Konzerthalle
Anmerkungen:	Keine
Vormerkungen:	Laut Grundbuch, Denkmalschutz: Gemäss kantonalem Bauinventar BL (BIB) sind beide Gebäude als kommunal zu schützend Gebäude eingestuft. Die Turn- und Konzerthalle ist als kommunal zu schützendes Gebäude klassifiziert, dies wurde jedoch bisher noch nicht verabschiedet.

Lage / Infrastruktur, öffentliche Verkehrsmittel / Grundstück

Das Areal Gartenstrasse befindet sich ca. 550 Meter Gehdistanz entfernt zum historischen Dorfkern (Dorfplatz) Allschwil. Die Umgebung ist mehrheitlich geprägt von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern der Zone W3 und WG4. Die Lage kann als ruhig bezeichnet werden, das Umfeld macht einen sehr attraktiven und gepflegten Eindruck. Die Gartenstrasse ist im Bereich der Schule als Sackgasse unterteilt, die Quartierstrassen haben kaum Durchgangsverkehr und sind verkehrsberuhigt. Die Anbindung mit dem privaten PKW ist gut, die Autobahn A3 und die Basler Innenstadt können in ca. 5 bis 10 Minuten erreicht werden. Kindergarten, Schulen, Restaurants und Geschäfte für den Bezug von Waren des täglichen Bedarfs befinden sich im alten Allschwiler Dorfkern in ca. 550 Meter Gehdistanz Entfernung. Die Tramhaltestelle "Allschwil - Gartenstrasse" der Tramverbindung 6 ist ca. 100 Meter entfernt. Die Basler Innenstadt kann von hier aus in 15 bis 20 Minuten erreicht werden. Die rechteckige und ebene Parzelle befindet sich in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen und unterliegt den speziellen Bauvorschriften laut Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil. Die zwei Gebäude sind eigenständige Baukörper, welche nur durch die gemeinsame Nutzung des Aussenraumes zueinander in Beziehung stehen. Das Schulhaus liegt an der Gartenstrasse, der westlichen Begrenzung der Parzelle. Die Turn- und Konzerthalle (TuK) wurde entlang der Turnerstrasse auf der Nordseite erstellt. Den südlichen Abschluss bildet der Lettenweg, nach Osten hin wird das Grundstück durch die

Nachbarparzelle auf der sich das Sekundarschulhaus Lettenweg befindet, begrenzt. Gemäss Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) vom Mai 2004 ist die TuK kantonal und das Schulhaus kommunal zu schützen. Das Schulgebäude wurde 1909 in Massivbauweise und dem typischen Baustil der Jahrhundertwende erstellt. Besonders die Nordostfassade mit dem Eingangsportal, den Rundbogenfenstern und Natursteinarbeiten ist sehr aufwändig gestaltet. Das Gebäude weist ein Sockelgeschoss auf, in dem sich die Technikräume und Räume für den Schulbetrieb befinden. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss beherbergen die Klassenzimmer und getrennte Toilettenanlagen. Im 2. Obergeschoss befinden sich weitere Klassenräume und auf der Westseite die frühere Hauswartwohnung mit Terrasse, die heute der Lehrerschaft als Aufenthaltsraum dient. Ein Teil des Estrichgeschosses ist ebenfalls als Wohnung ausgebaut worden, die Restfläche dient als Lagerraum. Das Gebäude verfügt über keine behindertengerechte Erschliessung. Die detaillierte Verkehrswertberechnung ist im *Anhang 2* aufgeführt.

	Verkauf		Baurechtszins pro Jahr	
Verkehrswert nach Sanierung (gerundet)	CHF	6'080'000	CHF	216'000

2.2.1 Vorgehen

Eine Umnutzung der bestehenden Gebäudestrukturen ist relativ schwierig. Das Schulhaus könnte jedoch für eine Privatschule oder Kinderbetreuungseinrichtung, eine gemischte Nutzung oder als reines Bürogebäude genutzt werden. Bei einer Büro- oder Wohnnutzung ist in jeden Fall ein Quartierplanverfahren einzuleiten. Die Turnhalle könnte unter Umständen für Gewerbe, als Restaurant, Ausstellungsraum oder Gemeinschaftszentrum umgenutzt werden. Diese Parzelle wird für künftige öffentliche Aufgaben der Gemeinde und des Kantons nicht gebraucht und kann für andere Nutzungen veräussert oder im Baurecht abgegeben werden. Die Ziele der Gemeinde sollen durch einen Verkauf der Parzelle umgesetzt werden.

2.2.2 Verfahren / Termine

Nach der Behandlung der Vorlage im Einwohnerrat soll das Geschäft dem Souverän im zweiten Quartal 2016 zur Abstimmung unterbreitet werden. Nach einem positiven Volksentscheid wird zwischen dem zweiten Quartal 2016 bis viertem Quartal 2016 eine Investorenausschreibung lanciert. Ein allfälliges Quartierplanverfahren (je nach Nutzung) soll ca. im dritten Quartal 2018 vom Regierungsrat Basel-Landschaft genehmigt werden, so dass ein Verkauf noch im dritten Quartal 2018 realisiert werden kann. Falls die Quartierplanung noch vom Souverän genehmigt werden muss, kann der Verkauf frühestens im zweiten Quartal 2019 realisiert werden.

	2016				2017				2018				2019				2020				2021							
	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.				
Abstimmungs- und Wahltermine	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Vorlage an Einwohnerrat	■																											
Volksabstimmung		■																										
Angebot		■	■	■																								
QP, ER (Nutzungsänderung)					■	■	■	■	■	■	■	■																
Referendum gegen ER-Beschluss																												
Regierungsratsbeschluss																												
RRB, wenn kein Referendum gegen ER																												
Erlös Verkauf ohne Nutzungsänderung																												
Erlös Verkauf mit Referendum																												

Terminprogramm

2.3 Schulhaus Bettenacker – Parzelle A685

Liegenschaft:	3 Schulgebäude, Sportgebäude, unterirdisches (Blockheizkraftwerk)
Industriegebäude	
Parzelle:	A685
Fläche:	10'663 m ²
Bauzone:	Zone für öffentliche Werke + Anlagen öW+A (Zweckbestimmung: Schule)
Baujahr:	1955: Schulhaus A, Turnhalle 1961: Schulhaus B + C
Dienstbarkeiten und Anmerkungen:	Keine
Vormerkungen:	Laut Grundbuch

Lage / Infrastruktur, öffentliche Verkehrsmittel / Grundstück

Das Schulareal Bettenacker befindet sich im nordwestlichen Teil von Allschwil, ca. 1.6 Kilometer Gehdistanz entfernt zum historischen Dorfkern (Dorfplatz) und zwischen den beiden Hauptverkehrsachsen Binningerstrasse und Baslerstrasse. Die Umgebung ist mehrheitlich geprägt von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern der Zone W3 und Zonen mit Quartierplanpflicht. Die Lage kann als ruhig bezeichnet werden, das Umfeld macht einen attraktiven und gepflegten Eindruck. Die Anbindung mit dem PKW ist gut, die Autobahn A3 und die Basler Innenstadt können in ca. 5 bis 10 Minuten erreicht werden. Kindergarten, Schulen, Restaurants und Geschäfte für den Bezug von Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung, im alten Allschwiler Dorfkern, sowie im Einkaufszentrum Paradies, das sich in ca. 250 Meter Entfernung befindet. Die Tramhaltestellen "Allschwil - Ziegelei" und "Allschwil - Kirche" der Tramverbindung 6 befinden sich in kurzer Gehdistanz (ca. 200 Meter). Die Basler Innenstadt kann von hier aus in 15 bis 20 Minuten erreicht werden. Die rechteckige und ebene Parzelle erstreckt sich an einer Längsachse zwischen der Bettenstrasse und dem Steinbühlweg in Nord-Nordöstliche und Süd-Südwestliche Richtung, und wird von den beiden Strassen begrenzt. Die übrigen Parzellengrenzen schliessen direkt an die Nachbarparzellen der Zone W3 an. Die Überbauung besteht aus vier Gebäuden, die sich entlang dieser Längsachse orientieren und versetzt zueinander stehen, so dass verschiedene Innenhöfe entstehen, die als Sport- und Aufenthaltsplätze genutzt werden. Die Gebäude orientieren sich somit mit den

Klassenräumen in östliche und westliche Richtung. Die vier Gebäude sind eigenständige Baukörper, wobei die Turnhalle und die Schulhäuser an der Bettenstrasse (Trakt B und C) unterirdisch und technisch miteinander verbunden sind.

Schulhäuser werden im aktuellen Immobilienmarkt in der Regel nicht gehandelt. Bei diesem Schulareal handelt es sich um ein Gebäudeensemble, welches weder in gestalterischer noch baulicher Qualität den Anforderungen an moderne Schulbauten entspricht. Der hohe Investitionsbedarf um die Gebäude zeitgemäss vermieten zu können, ist gegenüber den zu erwartenden Erträgen unwirtschaftlich. Die detaillierte Landwertberechnung sowie Real- und Ertragswertberechnung ist im *Anhang 3* aufgeführt.

Realwert vor Sanierung	CHF	15'770'000
Ertragswert nach Sanierung unter Beibehaltung der Nutzung	CHF	9'320'000

	Verkauf	Baurechtszins pro Jahr
Landwert Stockwerkeigentum, AZ 1.2	CHF 19'500'000	
Landwert Miete, AZ 1.2	CHF 16'200'000	CHF 770'000

2.3.1 Vorgehen

Der Entscheid zum Vorgehen Areal Bettenacker hängt von der Einschätzung des künftigen Eigenbedarfs ab. Dazu sind zwingend die Ecktermine aus dem "Räumlichen Entwicklungskonzept, Teil Siedlung" notwendig, das für die Jahre 2016 / 2017 vorgesehen ist. Der Gemeinderat beschloss daher mit der Immobilienstrategie, den Entscheid bis zum Vorliegen der notwendigen Grundlagen auszusetzen. Sofern sich danach kein erheblicher Eigenbedarf ergibt, soll die Parzelle auch im Hinblick auf allfällige langfristige öffentliche Aufgaben im Baurecht abgegeben und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dazu soll das Areal mittels neuer Zonenzuordnung in die entsprechende Zone mutiert werden.

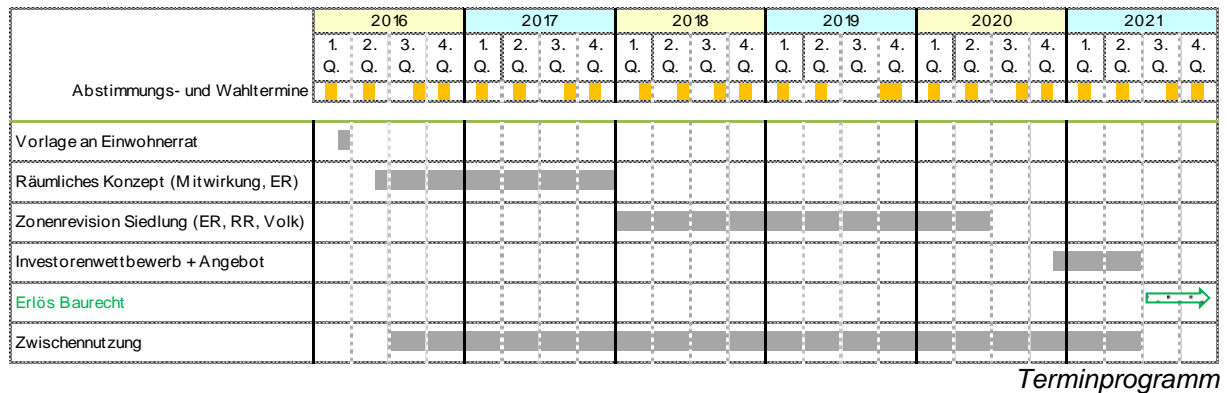
2.3.2 Zwischennutzung

Mit dem Beschluss der Immobilienstrategie beauftragte der Gemeinderat die Hauptabteilung Hochbau und Raumplanung mit der Prüfung möglicher Zwischennutzungen bis zu einer frühesten Bebauung des Areals im Jahr 2021. Nach erfolgten verwaltungsinternen Bedarfsklärungen wird derzeit eine Abgabe an eine externe Hauptmieterschaft geprüft, die bereits zahlreiche ähnliche Verfahren für die Stadt Basel erfolgreich durchgeführt hat. Dabei wird eine mindestens kostendeckende Vermietung mit fristgerechter Auszugsgarantie vorausgesetzt.

2.3.3 Verfahren / Termine

In den Jahren 2016 und 2017 soll ein "Räumliches Entwicklungskonzept, Teil Siedlung" erarbeitet und im politischen Prozess breit abgestützt werden. In den Jahren 2018 bis 2020 soll voraussichtlich die eigentliche Zonenrevision "Siedlung" erarbeitet und dem Einwohnerrat sowie dem Souverän vorgelegt werden. Sollte sich die Zonenrevision "Siedlung" verzögern, liesse sich eine Wohnnutzung auf der Parzelle Bettenacker auch mittels Quartierplanverfahren realisieren. Wird das Areal nach Überprüfung gemäss "Räumlichem Entwicklungskonzept, Teil Siedlung" nicht mehr für öffentliche Aufgaben benötigt, soll ab

dem vierten Quartal 2020 ein Investorenwettbewerb durchgeführt und damit verbunden ein konkretes Baurechtsangebot eingeholt werden.



2.4 Areal Lettenweg – Parzelle A3453

Liegenschaft:	Grünanlage
Parzelle:	A3453
Fläche:	976 m ² (881m ² öW+A / 95m ² W3)
Bauzone:	Zone für öffentliche Werke + Anlagen öW+A (Zweckbestimmung: Schule) / W3
Anmerkungen:	Keine
Vormerkungen:	Keine
Dienstbarkeiten:	Keine

Lage / Infrastruktur, öffentliche Verkehrsmittel / Grundstück

Die Parzelle A3453 am Lettenweg befindet sich ca. 750 Meter Gehdistanz entfernt zum historischen Dorfkern (Dorfplatz) Allschwil. Die Umgebung ist mehrheitlich geprägt von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern der Zone W3 und WG4. Die Lage kann als ruhig bezeichnet werden, das Umfeld macht einen sehr attraktiven und gepflegten Eindruck. Der Lettenweg ist eine Quartierstrasse und hat kaum Durchgangsverkehr und ist verkehrsberuhigt. Die Anbindung mit dem privaten PKW ist gut, die Autobahn A3 und die Basler Innenstadt können in ca. 5 bis 10 Minuten erreicht werden. Kindergarten, Schulen, Restaurants und Geschäfte für den Bezug von Waren des täglichen Bedarfs befinden sich im alten Allschwiler Dorfkern in ca. 750 Meter Gehdistanz Entfernung. Die Tramhaltestelle "Allschwil - Gartenstrasse" der Tramverbindung 6 ist ca. 470 Meter Gehdistanz entfernt. Die Basler Innenstadt kann von hier aus in 15 bis 20 Minuten erreicht werden. Der Kanton Basellandschaft hat kein Interesse, die Parzelle als Ergänzung einer benachbarten Schulliegenschaft zu erwerben.

2.4.1 Vorgehen

Die rechteckige und ebene Parzelle, zugänglich über einen Parzellenstreifen (W3) befindet sich in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen sowie W3 und unterliegt den speziellen Bauvorschriften laut Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil. Die für einen Quartierplan erforderliche Fläche von 3'000 m² wird nicht erreicht weshalb die Parzelle frühestens bei der nächsten Zonenrevision die Parzelle einer Wohnzone zugeführt werden. Der Kanton Basellandschaft hat kein Interesse, die Parzelle als Ergänzung für die benachbarten Schulliegenschaften zu erwerben. Die Parzelle A3453 verbleibt vorerst im Eigentum der Einwohnergemeinde.

2.4.2 Verfahren / Termine

In den Jahren 2016 und 2017 soll ein "Räumliches Entwicklungskonzept, Teil Siedlung" erarbeitet und im politischen Prozess breit abgestützt werden. In den Jahren 2018 bis 2019 soll voraussichtlich dann die eigentliche Zonenrevision "Siedlung" erarbeitet und dem Einwohnerrat und dem Souverän vorgelegt. Bei einer positiven Entscheidung kann die Parzelle ab dem vierten Quartal 2020 veräussert werden.

3. Bedarfsnachweis öW+A-Zonen mit definierter Strategie

ÖW+A-Zonen mit Zweckbestimmung "Bildung" interpoliert auf das Jahr 2035

Flächenübersicht "Neu" interpoliert 2035 ohne Gartenstrasse und Bettenacker (Immobilienstrategie)

Parzelle	Bezeichnung	Primar / Kindergarten	
A 1164	Sturzenegger-Areal	1'777m ²	
BR A 4772	"Grünfläche" Tagesheim Baslerstr. 59		776m ²
A 685	SH Bettenacker		10'663m ²
A 5447	Gartenhof	14'924m ²	
A-788	Turnhalle Gartenhof		
A 783	Breite		
A 5448	Lettenweg		
A 3453	Parz. bei SH Lettenweg		976m ²
A 1285	SH Gartenstrasse		5'639m ²
A 485	Schulzentrum	15'964m ²	
A 484	Texas		1'318m ²
B 1462	Neues SH Schönenbuch	4'091m ²	
B 69	Parz. bei SH Schönenbuch		479m ²
A 2231	Tagesheim "Bruckerhaus"		
B 1524	Kindergarten Dorf	763m ²	
A 1009	Kindergarten Theresien	2'846m ²	
A 1756	Wohnheim "Im Langen Loh"		
August 2016 mit 20'500 Einwohner		4.04 ha	1.99 ha

2035 interpoliert mit 23'800 Einwohner **4.69 ha**

Gesamtflächen alle ÖW+A-Zonen mit Zweckbestimmung "Bildung" Stand August 2016	6.02 ha	+	2.37 ha	+	0.27 ha	=	8.66 ha
--	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------

Erläuterungen zur Tabelle:

Bei den öW+A-Zonen mit Zweckbestimmung "Bildungswesen" wird der Flächenwert im Jahr 2035 und nach den entsprechenden Veräusserungen gemäss Immobilienstrategie um 1.33 ha unterschritten.

ÖW+A-Zonen mit Zweckbestimmung "Erholung und Sport"

Das Sturzenegger-Areal sowie das Wegmatten-Areal sind der öW+A-Zone mit Zweckbestimmung "Erholung und Sport" zugeordnet. Insgesamt stehen innerhalb des Siedlungsgebietes der Einwohnergemeinde Allschwil ca. 27.4 ha, davon ca. 12 ha im Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil zur Verfügung. Mit dem Verkauf/Baurecht des Sturzenegger-Areals und ein Drittel des Wegmatten-Areals stehen immer noch ca. 10.2 ha Land in der öW+A-Zone mit Zweckbestimmung "Erholung und Sport" zur Verfügung. Damit ist der Bedarf an Flächen für "Erholung und Sport" längerfristig mehr als abgedeckt.

Mit diesen Flächenwerten und der Bevölkerungsentwicklung gemäss Entwicklungsziele des Raumkonzeptes Basel-Landschaft können die notwendigen Flächennachweise für die öffentlichen Aufgaben bis ins Jahr 2035 erbracht werden.

4. Wohnformen

Mietwohnungen / Stockwerkeigentum

Bei der Veräusserung oder der Abgabe von Arealen stellt sich für Gemeinden die Frage, ob Auflagen bezüglich Stockwerkeigentum oder Miete in den jeweiligen Verträgen festgelegt werden sollen.

Seit rund 50 Jahren gibt es in der Schweiz das sog. Stockwerkeigentum. Ein Grossteil dieser Gebäude ist mittlerweile sanierungsbedürftig. Da solche Liegenschaften mehrheitlich vielen verschiedenen Besitzern gehören und diese sich auf ein gemeinsames Vorgehen einigen müssen, sind Probleme vorprogrammiert. Nicht zu unterschätzen ist die Altersstruktur der Eigentümerinnen und Eigentümer und die dadurch unterschiedlichen Lebenssituationen, welche zusätzlich notwendige Erneuerung verhindern. Oft entsteht aus diesen Gründen ein eigentlicher "Sanierungsstau".

Ein weiteres Problem manifestiert sich bei Ortsplanrevisionen. Sollen grössere Quartiere oder Strassenzüge erneuert oder einer neuen Zonenordnung (u.a. Verdichtung) zugeführt werden, steigt die Anzahl der Verhandlungspartner für die Gemeinde im Fall von Stockwerkeigentum um ein vielfaches. Stockwerkseigentumsstrukturen erweisen sich als äusserst unflexibel und auf unbefristete Zeit als eigentliche Verhinderer von jeglichen Veränderungen und Fortschritt.

In anderen Gemeinden hat diese Erkenntnis dazu geführt, dass zur Verhinderung von Stockwerkseigentum bei der Veräusserung gemeindeeigener Parzellen an Investoren ein Verstückerungsverbot grundbuchlich eingetragen wird.

All diese vorgenannten Problempunkte treten bei Mietwohnungen nicht oder nur im geringen Mass auf, da Liegenschaften in der Regel einer Eigentümerschaft oder einer professionellen Anlegerin bzw. einem professionellen Anleger gehören, welche längerfristige Renditeüberlegungen anstellen.

Wohnbaugenossenschaften

Ende März 2014 wurde die Petition «ZUKUNFTSMODELL WOHNBAUGENOSSENSCHAFT» eingereicht. Darin wird der Gemeinderat aufgefordert, bei der Vergabe von Wohnbauflächen die Form des Genossenschaftlichen Wohnungsbaus angemessen zu berücksichtigen, diese Wohnform durch gute Rahmenbedingungen zu fördern, einen Gesamtwohnungsbestandes-Mix in Allschwil von mind. 1/4 WBG anzustreben und einen Bericht per Beginn 2014 dem Parlament und Volk vorzulegen. Am 10.09.2014 wurde in einem persönlichen Gespräch mit dem Initianten der Petition Andreas Bammatter die Sichtweise von Gemeinderat und Verwaltung als Zwischenbericht erläutert mit dem Verweis auf die zwischenzeitlich nun vorliegende Immobilienstrategie. Bei den Überlegungen dazu sind die folgenden Fakten mitberücksichtigt worden:

Wohngenossenschaften prägen die Region Basel. Genossenschaftlich verwaltet werden 3000 Liegenschaften mit rund 14'000 Wohnungen. Nach einem grossen Bauboom bis in die sechziger Jahre kam es im genossenschaftlichen Wohnungsbau zu einer gewissen Stagnation. Erst Mitte der neunziger Jahre wurden Wohngenossenschaften wieder aktiv. Heute zeichnet sich bei den Wohngenossenschaften wieder eine Aufbruchsstimmung ab – mit Strukturreformen, neuen Projekten und neuen Wohnmodellen.

Genossenschaften sorgen langfristig für erschwingliche Mietzinsen. Sie können zwar nicht billiger bauen als kommerzielle Investoren, aber mittel bis langfristig sorgen sie für mittelständischen Wohnraum, den Stadt und Agglomeration dringend brauchen. Fast alle Genossenschaften sind dem Prinzip der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Dies bedeutet den dauernden Spekulationsentzug und die Kalkulation nach dem Grundsatz der Kostenmiete. Als Folge sind Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt auf Dauer rund 20 Prozent günstiger als die Gesamtheit aller Mietwohnungen.

Der sogenannte dritte Weg im Wohnungsbau bringt vielfältigen Nutzen: Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von günstigen Mieten und die Gesellschaft von der integrierenden Kraft genossenschaftlicher Siedlungen. Die Wirtschaft ist froh, wenn ihre Beschäftigten in vernünftiger Distanz zahlbaren Wohnraum finden. Für Gemeinden lohnt es sich, ihr Land im Baurecht abzugeben. Für Wohnbaugenossenschaften sind Baurechte interessant, weil sie die anfängliche Belastung reduzieren und der langfristige Wertzuwachs des Landes für sie von geringer Bedeutung ist. Der gemeinnützige Wohnungsbau verfolgt eine nachhaltige Strategie, weil er nicht auf kurzfristige Gewinnoptimierung aus ist. Zahlreiche Indikatoren belegen, dass genossenschaftliches Wohnen bezüglich ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit vorbildlich abschneidet: Wohnflächenbedarf, Mobilität, Erneuerungsplanung, Rückstellungen.

5. Finanzielles

Wie bereits in der Ausgangslage erwähnt, sah die Abstimmungsvorlage vom 9. Juni 2013 eine Finanzierung des Schulhauses Gartenhof zu je einem Drittel aus der Vorfinanzierung, einem Drittel aus der Veräusserung von Finanz- und Verwaltungsvermögen sowie einem Drittel aus der Aufnahme von neuem Fremdkapital vor.

Ausgehend von Gesamtkosten von CHF 66'500'000 macht ein Drittel knapp CHF 22.2 Mio. aus.

Die Vorfinanzierung für das Schulhaus Gartenhof beträgt gemäss letztem Stand (Jahresrechnung 2014) CHF 25'434'100.61. Somit ist die Vorgabe von einem Drittel für den Teil Vorfinanzierung um CHF 3,43 Mio. übertroffen.

Wie aus den Ergebnissen der Immobilienbewertungen zu entnehmen ist, sind laut Schätzungen Einnahmen im Umfang von CHF 8,56 Mio. aus dem Verkauf der Liegenschaft Sturzenegger und von CHF 6,08 Mio. aus dem Verkauf des Schulhauses Gartenstrasse zu erwarten. Damit würden Einnahmen im Umfang von etwa CHF 14,64 Mio. generiert. Die restlichen CHF 7,56 Mio. (auf CHF 22 Mio.) bzw. CHF 4,13 Mio. (inkl. der CHF 3,43 Mio. Überschuss aus Vorfinanzierung) müssen somit zusätzlich fremdfinanziert werden.

Das Grundstück Bettenacker soll im Baurecht abgegeben werden. Einerseits erfolgt dadurch kein Abbau der Schulden, andererseits werden wiederkehrende Erträge in Form der Baurechtszinseinnahmen generiert. Mit zunehmender Verschuldung verschlechtert sich das Kreditrating der Gemeinde und damit auch die Konditionen am Kapitalmarkt. Auf der anderen Seite profitiert man als Baurechtsgeber von der Wertzunahme bzw. Wertvervielfachung des Grundstückes über die Jahre. Welche Variante die Bessere ist hängt sowohl von der Landwertentwicklung wie von der Entwicklung der Zinssätze ab. Mittels einer Umsetzung des partnerschaftlichen Baurechtmodells partizipiert die Gemeinde anteilmässig von Teuerungsanpassungen bei der Miete, wodurch das Zinsrisiko gemindert wird. Wegen der aktuellen Finanzierungsbedingungen der Gemeinde Allschwil ist das Baurecht für die nächsten Jahre die lukrativere Variante, da marktübliche Baurechtszinseneinnahmen unsere Fremdkapitalkosten bei weitem abdecken. Aufgrund der sehr langen Dauer eines Baurechts ist eine langfristige Prognose ungenau, dennoch weist vieles darauf hin (bsp. Bauland als beschränktes Gut, Zunahme der Bevölkerung), dass sich die Vervielfachung des Landwertes auch in Zukunft, in welchem Ausmass auch immer, fortsetzen wird. Zudem kann sich die Gemeinde mit der Baurechtsabgabe langfristig Landreserven und damit den notwendigen Handlungsspielraum erhalten.

Aus der Baurechtsabgabe sind ab dem Jahr 2021 Einnahmen aus der Abgabe des gesamten Bettenackerareals im Umfang von 770 TCHF zu erwarten.

Buchhalterisch (ohne Berücksichtigung der Geldflüsse) besteht zwischen einem Verkauf und einer Abgabe im Baurecht kein grosser Unterschied. In beiden Fällen werden die Grundstücke, welche sich aktuell alle im Verwaltungsvermögen befinden, ins Finanzvermögen übertragen und zu lasten der Neubewertungsreserve erfolgsneutral auf den Verkehrswert aufgewertet. Bei einer Abgabe im Baurecht verbleibt die Aufwertung in der Neubewertungsreserve. Erst bei einem Verkauf wird die Aufwertung effektiv erfolgswirksam. Bilanzseitig handelt es sich lediglich um eine Verschiebung im Eigenkapital.

6. Zusammenfassung

Die Massnahmen der vorliegenden Immobilienstrategie erlauben es, die in der Ausgangslage definierten übergeordneten Ziele wie beispielsweise die Verbesserung der finanziellen Lage und der Image-Ziele wie die Attraktivitätssteigerung weiterzuverfolgen. Gleichzeitig lassen sich die öffentlichen Bedürfnisse nach Flächen für Bildung wie für Erholung und Sport auch nach Umsetzung der Massnahmen langfristig erfüllen. Die Immobilienstrategie stellt mit der Mischung aus Verkäufen und der möglichen Abgabe eines Grundstücks im Baurecht eine ausgewogene Lösung dar, mit der auch in Zukunft der notwendige Handlungsspielraum gewährt bleibt.

7. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 7.1 Die Immobilienstrategie 2016 Allschwil wird zur Kenntnis genommen.
- 7.2 Die Parzelle A5650, Sturzenegger-Areal wird zur Erstellung von Wohnungen verkauft.
- 7.3 Die Parzelle A1285, Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle wird verkauft.
- 7.4 Der Einwohnerrat nimmt zur Kenntnis, dass das Areal Bettenacker im Baurecht abgegeben werden soll, sofern die Eigenbedarfsprüfung dies zulässt.
- 7.5 Der Gemeinderat wird beauftragt, die Parzelle A5650, Sturzenegger-Areal und die Parzelle A1285, Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle zu marktüblichen Preisen zu veräussern.
- 7.6 Die Parzelle A685, Areal Bettenacker wird unter Vorbehalt der Eigenbedarfsprüfung im Baurecht abgegeben.

Die Anträge 7.2 und 7.3 unterliegen dem obligatorischen Referendum.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Verwalter:

Nicole Nüssli-Kaiser

Dieter Pfister

Anhang 1

Landwertberechnung Sturzenegger-Areal – A5650

Ermittlung der Lageklasse (LK) für Wohnen Lageklassenschlüssel Wohnen (gemäss SVKG + SEK/SVIT 2012¹)

A	Standort	LK	4.5
B	Nutzung	LK	4.0
C	Wohnlage	LK	5.0
D	Erschliessung	LK	4.5
E	Marktverhältnisse	LK	6.0
Lageklasse Wohnen (Durchschnitt)		LK	4.8
Landwertanteil = Lageklasse * 6.25			
Landwertanteil gerundet		%	30.00
Umrechnungsformel: Landwertanteil *100/Neuwert			
Landwert in % des Neuwertes		%	42.86

Landwertberechnung auf Basis Ausnützungsziffer (AZ) für Stockwerkeigentum (STW)

Das Raumplanungsgesetz des Bundes sieht eine haushälterische Nutzung des Bodens vor, bei der eine verdichtete Bauweise im gut erschlossenen Siedlungsgebiet angestrebt werden soll. Die Gemeinden sind angehalten, die Ziele des Raumplanungsgesetzes des Bundes und der Kantone umzusetzen. In den letzten Quartierplanverfahren in Allschwil wurde von einer Ausnützungsziffer von 1.2 ausgegangen und auch realisiert (Beispiel Quartierplanung Langmatten II).

Parzellenfläche		m ²	5'608
maximale Ausnützung		AZ	1.2
zulässige Bebauung		m ²	6'729.6
Nettonutzfläche, Abzug	%	20	m ² -1'346
Netto - Nutzfläche		m ²	5'384

Berechnung des Grundstückwertes mit AZ 1.2 bei Stockwerkeigentum

Baukosten BKP 2 pro m ² / hoher Standard	CHF	3'500	CHF	18'844'000
Baukosten BKP 4 pro m ²	CHF	200	CHF	1'121'600
AEH / Keller unterirdisch (ca. 50% der Grundstücksfläche)	CHF	1'200	CHF	3'364'800
Total Baukosten			CHF	23'330'400
zzgl. Baunebenkosten	%	12	CHF	2'799'514
Total Erstellungskosten /Anlagekosten)			CHF	26'129'914
abzgl. Verkaufskosten, Honorare, Spesen	%	2	CHF	-522'598
abzgl. Zinskosten, Risiko und Gewinn	%	2	CHF	-522'598
abzgl. Vorprojekt- und Planungskosten QP			CHF	-750'000
abzgl. Abbr., Herrichten und Erschliess. Grundstück			CHF	-300'000
Anlagekosten für die Ermittlung des Landanteils			CHF	24'034'718
Landwert in % des Neuwertes			%	42.86
Total Landwertanteil (gerundet)			CHF	10'301'280
Wert pro m ² Bauland bei einer Fläche von	m ²	5'608	CHF	1'837

¹ Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückerwerter (SVKG)
Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer (SEK/SVIT)

Berechnung des Grundstückswertes mit AZ 1.2 für Mietwohnungen

Baukosten BKP 2 pro m ² / hoher Standard	CHF	2'800	CHF	15'074'304
Baukosten BKP 4 pro m ²	CHF	200	CHF	1'121'600
AEH / Keller unterirdisch (ca. 50% der Grundstücksfläche)	CHF	1'200	CHF	3'364'800
Total Baukosten			CHF	19'560'704
zzgl. Baunebenkosten	%	12	CHF	2'347'284
Total Erstellungskosten /Anlagekosten)			CHF	21'907'990
abzgl. Verkaufskosten, Honorare, Spesen	%	2	CHF	-438'160
abzgl. Zinskosten, Risiko und Gewinn	%	2	CHF	-438'160
abzgl. Vorprojekt- und Planungskosten QP			CHF	-750'000
abzgl. Abbr., Herrichten und Erschliess. Grundstück			CHF	-300'000
Anlagekosten für die Ermittlung des Landanteils			CHF	19'981'671
Landwert in % des Neuwertes			%	42.86
Total Landwertanteil (gerundet)			CHF	8'565'000
Wert pro m ² Bauland bei einer Fläche von	m ²	5'608	CHF	1'527

Anhang 2

Verkehrswertberechnung

Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle – Parzelle A1285

Realwert

0	Grundstück				
	Parzellenfläche (Parzelle A1285)	m ²	5'639		
	Landanteil (gemäss SVKG + SEK/SVIT 2012)	%	43		
	Relativer Landwert pro m ²	CHF	987		
	Total Grundstück			CHF	5'564'430
1	Vorbereitungsarbeiten			CHF	237'251
2	Gebäude				
	Neubaukosten				
	Kubus Schulgebäude	m ³	7'707		
	Preis / m ³ (guter Baustandard)	CHF	725		
	Total Neubaukosten	CHF	5'587'575		
	Kubus Turn- und Konzerthalle	m ³	10'913		
	Preis / m ³ (guter Baustandard)	CHF	575		
	Total Neubaukosten	CHF	6'274'975		
	Altersentwertung Schulhaus (Baujahr 1910)	%	60		
	Total Altersentwertung	CHF	-3'352'545		
	Altersentwertung Turnhalle (Baujahr 1925)	%	58		
	Total Altersentwertung	CHF	-3'639'486		
	Total Gebäude (Zeitbauwert)			CHF	4'870'520
4/5	Umgebung / Baunebenkosten				
	Zuschlag Baunebenkosten und Umgebung	%	15	CHF	730'578
	Total Realwert vor Sanierung (gerundet)			CHF	11'400'000

Eine Schätzung der Investitionskosten einer erforderlichen Sanierung im Hinblick auf eine Weiterführung der Nutzung kann nur durch eine vorherige Bestandsaufnahme des Gebäudezustandes erfolgen und muss in einer liegenschaftsspezifischen Sanierungsstrategie ausgearbeitet werden. Da die Liegenschaften sanierungsbedürftig sind, gehen wir von Sanierungskosten in Höhe von ca. 50 Prozent der Erstellungskosten aus.

Ertragswert mit Soll – Nettomietenerträge nach Sanierung

Vergleichsrechnung

		m ²	CHF	CHF
Schulhaus Hauptnutzfläche		978	180	14'670
Schulhaus Nebennutzfläche		373	70	2'176
Turn – und Konzerthalle Hauptnutzfläche		1'000	150	12'500
Turn – und Konzerthalle Nebennutzfläche		395	70	2'304
Mietwert pro Monat				31'650
Total Mietwert pro Jahr			CHF	379'800
Kapitalisierungssatz (Durchschnittszinssatz)		3.50 %		
Bewirtschaftungskosten		1.55 %		
Rückstellungen		1.00 %		
Risiko		0.20 %		
Kapitalisierungssatz				6.25%
Total Ertragswert nach Sanierung (gerundet)			CHF	6'080'000

Anhang 3

Landwertberechnung sowie Real- und Ertragswertberechnung Schulhaus Bettenacker – Parzelle A685

0	Grundstück				
	Parzellenfläche (Parzelle A685)	m ²	10'663		
	Landanteil (gemäss SVKG + SEK/SVIT 2012)	%	35.59		
	Relativer Landwert pro m ²	CHF	476		
	Total Grundstück			CHF	5'077'876
1	Vorbereitungsarbeiten			CHF	182'813
2	Gebäude				
	Neubaukosten				
	Kubus Schulgebäude Trakt A	m ³	14'850		
	Preis / m ³ (durchschnittlicher Baustandard)	CHF	650		
	Total Neubaukosten	CHF	9'652'500		
	Kubus Schulgebäude Trakt B	m ³	6'000		
	Preis / m ³ (durchschnittlicher Baustandard)	CHF	700		
	Total Neubaukosten	CHF	4'200'000		
	Kubus Schulgebäude Trakt C	m ³	6'750		
	Preis / m ³ (durchschnittlicher Baustandard)	CHF	700		
	Total Neubaukosten	CHF	4'728'500		
	Kubus Turnhalle	m ³	6'800		
	Preis / m ³ (durchschnittlicher Baustandard)	CHF	450		
	Total Neubaukosten	CHF	3'060'000		
	Altersentwertung Schulhaus Trakt A / Turnhalle (Baujahr 1955)	%	59		
	Total Altersentwertung	CHF	-7'500'375		
	Altersentwertung Schulhaus Trakt B + C (Baujahr 1961)	%	58		
	Total Altersentwertung	CHF	-4'999'960		
	Total Gebäude (Zeitbauwert)			CHF	9'140'665
4/5	Umgebung / Baunebenkosten				
	Zuschlag Baunebenkosten und Umgebung	%	15	CHF	1'371'100
	Total Realwert vor Sanierung (gerundet)			CHF	15'770'000

Realwert

Eine Schätzung der Investitionskosten im Hinblick auf eine Weiterführung der Nutzung als Schulareal kann nur durch eine vorherige Bestandsaufnahme des Gebäudezustandes erfolgen und muss in einer liegenschaftsspezifischen Sanierungsstrategie ausgearbeitet werden. Da die Liegenschaften sanierungsbedürftig sind, gehen wir von Sanierungskosten in Höhe von ca. 50 Prozent der Neubaukosten aus. Für eine Sanierung der bestehenden Liegenschaften wären somit mit Investitionen in Höhe von ca. CHF 11.0 Mio. zu rechnen.

Ertragswert mit Soll – Nettomietenerträge nach Sanierung (Vergleichsrechnung)

	m ²	CHF	CHF
Schulhaus Trakt A Hauptnutzfläche	986	180	14'790
Schulhaus Trakt A Nebennutzfläche	164	70	957
Schulhaus Trakt B Hauptnutzfläche	630	180	9'450
Schulhaus Trakt B Nebennutzfläche	415	70	2'421
Schulhaus Trakt C Hauptnutzfläche	980	180	14'700
Schulhaus Trakt C Nebennutzfläche	130	70	758
Turnhalle	700	100	5'833
Mietwert pro Monat			48'909
Total Mietwert pro Jahr			586'910

Kapitalisierungssatz (Durchschnittszinssatz)	3.50%		
Bewirtschaftungskosten	1.55%		
Rückstellungen	1.00%		
Risiko	0.20%		
Kapitalisierungssatz			6.25%
		CHF	9'390'000

Total Ertragswert nach Sanierung (gerundet)

Eine differenzierte Mietwertschätzung nach Raumnutzungsart macht bei dieser Schulanlage keinen Sinn. Die Gebäude wurden für die spezifischen Nutzungsanforderungen an Schulbauten und Turnhallen erstellt. Das heutige Raumprogramm und die vorhandenen Erschliessungswege der einzelnen Bauten sind dementsprechend ausgelegt. Eine Umnutzung der bestehenden Strukturen ist daher schwierig. Zudem bieten die Aussenanlagen nicht den benötigten Platz für moderne Schulanlagen. Für eine allfällige Vermietung der Flächen nach einer Sanierung ist ein Mietzins von CHF 180 pro m² für die Hauptnutzflächen im Schulgebäude vertretbar. Dieser Mietzins orientiert sich an Mieten für Büroräume in Allschwil. Für die Vermietung der Hauptnutzflächen der Turnhalle wird eine Marktmiete von Gewerbeflächen im Bereich von CHF 100 pro m² als Vergleichswert für den Mietzins eingesetzt. Für die Nebennutzflächen (Lager, Toiletten, Estrich) wird ein Mietzins von CHF 70 pro m² angenommen.

Ermittlung der Lageklasse für Wohnen Lageklasseschlüssel Wohnen (gemäss SVKG + SEK/SVIT 2012)

A	Standort	LK	4.5
B	Nutzung	LK	4.0
C	Wohnlage	LK	5.0
D	Erschliessung	LK	4.5
E	Marktverhältnisse	LK	6.0
Lageklasse Wohnen (Durchschnitt)		LK	4.8
Landwertanteil = Lageklasse * 6.25			
Landwertanteil gerundet		%	30.00
Umrechnungsformel: Landwertanteil *100/Neuwert			
Landwert in % des Neuwertes		%	42.86

Landwertberechnung mittels Residualwertmethode

Für die nachstehende Landwertberechnung mittels Residualwertmethode wird von einer Erstellung der Neubauten im Stockwerkeigentum ausgegangen. Die bestehenden Gebäude weisen weder besondere bauliche noch gestalterische Qualitäten auf. Eine Sanierung wäre sehr aufwändig und kostenintensiv. Auch können dadurch die konstruktiven Schwachpunkte der Gebäude nicht komplett beseitigt werden. Deshalb wären für die Liegenschaften am ehesten ein Abbruchsszenario und eine Neubebauung anzustreben. Die Entkopplung des Blockheizkraftwerkes und gegebenenfalls dessen Stilllegung können anhand dieses Gutachtens nicht beurteilt werden und müssten im Zusammenhang mit dem Betreiber definiert werden. Die Rückbaukosten für die Schulgebäude und die Sicherung der Leitungen des BHKWs sind im Juni 2015 durch die Kiefer Tiefbau GmbH geschätzt worden und belaufen sich auf CHF 1'400'000. Für eine Neubebauung des Areals müsste die Parzelle umgezont werden, da es sich in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen befindet. Für die Berechnung des Landwertes wird von einer Umzonung in die Zone W3, analog der umliegenden Bebauung, ausgegangen und von einer Erhöhung der Ausnützung durch das Quartierplanverfahren um nur max. 10% der zulässigen Grundnutzung.

Landwertberechnung auf Basis Ausnützungsziffer

Das Raumplanungsgesetz des Bundes sieht eine haushälterische Nutzung des Bodens vor, bei der eine verdichtete Bauweise im gut erschlossenen Siedlungsgebiet angestrebt werden soll. Die Gemeinden sind angehalten die Ziele des Raumplanungsgesetzes des Bundes und der Kantone umzusetzen. In den letzten Quartierplanverfahren wurde von einer Ausnützungsziffer von 1.2 ausgegangen und auch realisiert (Beispiel Quartierplanung Langmatten II).

Parzellenfläche		m ²	10'663
maximale Ausnützung		AZ	1.2
zulässige Bebauung		m ²	12'795.6
Nettonutzfläche, Abzug	%	20	m ² -2'559
Netto - Nutzfläche		m ²	10'236

Berechnung des Grundstückwertes mit AZ 1.2 für Stockwerkeigentum

Baukosten BKP 2 pro m ² / hoher Standard	CHF	3'500	CHF	35'827'680
Baukosten BKP 4 pro m ²	CHF	200	CHF	2'132'600
AEH / Keller unterirdisch (ca. 50% der Grundstücksfläche)	CHF	1'200	CHF	6'397'800
Total Baukosten			CHF	44'358'080
zzgl. Baunebenkosten	%	12	CHF	5'322'970
Total Erstellungskosten /Anlagekosten)			CHF	49'681'052
abzgl. Verkaufskosten, Honorare, Spesen	%	2	CHF	-993'621
abzgl. Zinskosten, Risiko und Gewinn	%	2	CHF	-993'621
abzgl. Vorprojekt- und Planungskosten QP			CHF	-750'000
abzgl. Abbr., Herrichten und Erschliess. Grundstück			CHF	-1'400'000
Anlagekosten für die Ermittlung des Landanteils			CHF	45'543'052

Landwert in % des Neuwertes		%	42.86
Total Landwertanteil (gerundet)		CHF	19'500'000
Wartefrist 2 Jahre	%	2.5	CHF -939'619
Abgezinsten Landwert zum aktuellen Stichtag			CHF 18'600'000
Wert pro m ² Bauland bei einer Fläche von	m ²	10'663	CHF 1'829

Berechnung des Grundstückwertes mit AZ 1.2 für Mietwohnungen

Baukosten BKP 2 pro m ² / hoher Standard	CHF	2'800	CHF	28'662'144
Baukosten BKP 4 pro m ²	CHF	200	CHF	2'132'600
AEH / Keller unterirdisch (ca. 50% der Grundstücksfläche)	CHF	1'200	CHF	6'397'800
Total Baukosten			CHF	37'192'544
zzgl. Baunebenkosten	%	12	CHF	4'463'105
Total Erstellungskosten /Anlagekosten)			CHF	41'655'651
abzgl. Verkaufskosten, Honorare, Spesen	%	2	CHF	-833'113
abzgl. Zinskosten, Risiko und Gewinn	%	2	CHF	-833'113
abzgl. Vorprojekt- und Planungskosten QP			CHF	-750'000
abzgl. Abbr., Herrichten und Erschliess. Grundstück			CHF	-1'400'000
Anlagekosten für die Ermittlung des Landanteils			CHF	37'839'425

Landwert in % des Neuwertes		%	42.86
Total Landwertanteil (gerundet)		CHF	16'200'000
Wert pro m ² Bauland bei einer Fläche von	m ²	10'663	CHF 1'519