

Geschäft 3543

Bericht an den Einwohnerrat vom 31. August 2004

Baslerstrasse 63 und Baslerstrasse 59 Abgabe von Bauland im Baurecht zur Errichtung von Wohnungen sowie zur Nutzung von Land zur Realisierung eines Doppel-Kindergartens

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Baurechtsverträge
3. Anträge

Beilagen:

Baurechtsvertrag Baslerstrasse 63 (BonVita)

Baurechtsvertrag Baslerstrasse 59 (römisch-katholische Kirchgemeinde)

1. Ausgangslage

Im Jahre 1999 konnte die Einwohnergemeinde Allschwil aus dem Nachlass der Familie d'Aujourd'hui die Parzelle A 295 mit einer Landfläche von 2'874 m² inkl. Gebäude zu einem Preis von CHF 1'545'000.00 erwerben.

Gemäss den Nachlassbedingungen der Familie d'Aujourd'hui konnte die Gemeinde die Liegenschaft Baslerstrasse 63 unter der Bedingung, dass das heutige Wohnhaus noch mindestens 15 Jahre erhalten bleibt, günstig erwerben.

Die Liegenschaft Baslerstrasse 63 wurde für rund CHF 165'000.00 sanft saniert, so dass die drei Wohnungen wieder vermietet werden konnten.

Im Weiteren ist für den Kindergarten Pestalozzi ein Ersatzbau zu erstellen. Das heutige Kindergartengebäude wurde Ende der 60-er Jahren als Provisorium erstellt (baugleich wie der bereits abgebrochene Verwaltungspavillon an der Baslerstrasse 101c). Das Gebäude wurde in Elementbauweise erstellt. Diese Bauteile können nicht an die aktuellen baulichen, wie auch betrieblichen Anforderungen angepasst werden. Eine allfällige Sanierung würde sehr hohe Kosten verursachen.

Um Einnahmen für die Gemeinde generieren zu können, soll nach dem Abbruch des Kindergartens Pestalozzi die Parzelle B 156 mit einer Fläche von 2'346 m² zu marktüblichen Konditionen im Baurecht abgegeben oder allenfalls veräussert werden.



Hinterland Baslerstr. 63

Der Gemeinderat strebte damals eine kombinierte Lösung an. Auf der Parzelle A 295 sollte ein Doppel-Kindergarten realisiert und die verbleibende Parzellennutzung einer haushälterischen, optimalen Verwertung zugeführt werden. Mit der Verwertung des Areals wurde die Adimmo AG beauftragt. Unter mehreren Kaufofferten wurden auch zwei Baurechtsangebote eingereicht. Das wirtschaftlich bessere Angebot der Firma BonVita, Genossenschaft, sieht neben dem Bau eines Doppel-Kindergartens auch die Realisierung von Wohnungen vor.

Zeitgleich wurden weitere Verhandlungen betreffend die Nutzung des Hinterlandes Baslerstrasse 59 (Parzelle A 2231) mit Vertretern der römisch-katholischen Kirchgemeinde geführt. Anlässlich der Kirchgemeindeversammlung vom 14. Juni 2004 stimmte die Grundeigentümerin einer Abgabe im Baurecht des Hinterlandes der Liegenschaft Baslerstrasse 59 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Allschwil zur Errichtung eines Doppel-Kindergartens zu. Mit dieser Entscheidung ergibt sich eine grundlegend neue Konstellation. Auf der Parzelle A 295 entfällt der Doppel-Kindergarten; das Areal kann somit einer grösseren Wohnnutzung zugeführt werden. Der Doppel-Kindergarten kommt auf die Parzelle A 2231, ins Hinterland des Bruckerhauses, zu stehen und bildet -- zusammen mit dem Einzug des Tagesheimes -- eine ideale Ergänzung. Die Betreuung der Kinder ausserhalb der Kindergartenzeiten kann nebenan im Tagesheim an der Baslerstrasse 59 erfolgen. Mit dem Umzug des Tagesheimes Schlappenmatten ins Bruckerhaus und mit dem aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr zu sanierenden Kindergarten Pestalozzi ist der Bedarf und die Notwendigkeit für dessen Ersatz gegeben.



Wohnüberbauung BonVita

2. Baurechtsverträge

Mit der Firma BonVita wurde vereinbart, dass der Baurechtszins der neuen Konstellation angepasst wird. Dies bedeutet, dass die Firma BonVita durch den Wegfall des Doppel-Kindergartens eine Mehrnutzung

gegenüber dem ursprünglichen Projekt hat. Diese Mehrnutzung wird mit dem anfallenden Baurechtszins für den Doppel-Kindergarten auf der Parzelle A 2231 vollumfänglich vergütet; d.h. die Baurechtskosten von CHF 15'520.00 wurden mit dem Baurechtszins von CHF 95'520.00 kompensiert. Somit entstehen für die Einwohnergemeinde Allschwil keine zusätzlichen Kosten.

Die beiliegenden Baurechtsverträge entsprechen im Aufbau demjenigen des Mustervertrags der CMS (Christof Merian-Stiftung) und ZLV (Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr), Basel, welcher auf einer partnerschaftlichen Basis beruht.

Die Vertragsdauer beläuft sich auf 50 Jahre mit jeweils einer 30- und einer 20-jährigen Verlängerungsoption.

3. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Der Abgabe der Parzelle A 295 (Baslerstrasse 63) im Baurecht an die Firma BonVita mit einem Anfangszins von CHF 95'520.00 pro Jahr wird zugestimmt.
2. Dem Baurechtsvertrag mit der römisch-katholischen Kirchgemeinde auf dem Hinterland der Liegenschaft Baslerstrasse 59 (Bruckerhaus) zur Errichtung eines Doppel-Kindergartens mit einem Anfangszins von CHF 15'520.00 pro Jahr wird zugestimmt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident Verwalter

Dr. Anton Lauber Max Kamber