

KOMMISSIONSBERICHT

Geschäft No. 4318 E

**Neukonzeption und Realisierung des Heimatmuseums Allschwil
Mitbericht zum Bericht der Kommission für Kultur und Soziales (KKS)****Ausgangslage**

In der Januarsitzung 2021 wurde das Geschäft Neukonzeption und Realisierung des Heimatmuseums Allschwil behandelt. Nach eingehender Diskussion wurde das Geschäft an die Kommission für Kultur und Soziales (KKS) zurückgewiesen, mit dem Auftrag das Geschäft unter dem Gesichtspunkt der folgenden zwei bereits laufenden Geschäfte im Verbund zu prüfen:

- Ersatzbau Pavillon-Sanierung und Optimierung H76-Hegenheimermattweg 76, Geschäft 4528
- Motion von Florian Spiegel betreffend Gemeindebibliothek, Geschäft 4530

Die Kommission Bau und Umwelt (KBU) wurde im Geschäft 4318 und die Kommission für Kultur und Soziales (KKS) im Geschäft 4528 je zu einem Mitbericht eingeladen.

Mit der Behandlung des Geschäftes 4528 wurde in beiden Kommissionen erkannt, dass es aufgrund der räumlichen und betrieblichen Organisation keinen Sinn macht auf dem Areal des Jugendfreizeithausen einen Saal für ein älteres Zielpublikum oder eine Bibliothek zu bauen. Der Einwohnerrat ist dieser Sichtweise in der Sitzung vom Juni 2021 gefolgt. Somit ist vorliegend von der KBU noch zu prüfen:

- Standortwahl für einen neuen Mehrzweckraum gemäss "definitivem Grundlagenkonzept kulturelles Mehrspartenhaus";
- Standortwahl für eine Bibliothek im Heimatmuseum.

Sicht der KommissionAuftrag der Kommission

Entsprechend ihrer Zuständigkeit für die Belange des Bauwesens und der Umwelt sieht die Kommission ihre Funktion darin, die vorgesehenen Nutzungen als Bibliothek oder Mehrspartenhaus unter folgenden Gesichtspunkten zu behandeln:

- Baulich: Umgang mit dem Bestand inkl. denkmalpflegerische Aspekte, Risiken, Kosten
- Raumplanerisch: Standortwahl für eine identitätsstiftende Institution der Gemeinde Allschwil
- Umweltpolitisch: Einwirkungen auf die Nachbarschaft.

Zweckbindung der Liegenschaft

Das Gebäude wurde im Jahr 1958 von der Gemeinde Allschwil vom Kanton Basel-Landschaft für einen Preis von 26'000.- CHF gekauft. Dieser Preis lag rund 28% unter dem damaligen Schätzwert. Das Gebäude, welches vorher als Polizeiposten genutzt wurde, wurde gemäss Kaufvertrag Punkt 5 mit der folgenden Auflage verkauft:

Sollte die Liegenschaft oder Teile davon nicht mehr für kulturelle oder andere öffentliche Zwecke verwendet werden, so steht dem Staat Baselland ein Rückkaufsrecht zum heutigen Verkaufspreis von Fr. 26'000.-- plus aufgelaufene Zinsen zu.

Dieses Rückkaufsrecht gilt für unbestimmte Zeit und ist für 10 Jahre im Grundbuch vorzumerken.

Auch wenn es eher unwahrscheinlich ist das der Kanton Basel-Landschaft den Rückkauf des Gebäudes fordert, erachtet es die Kommission als zwingend, dass die rechtliche Situation mit dem Kanton geklärt und den heutigen Gegebenheiten angepasst wird, bevor grössere Investitionen in das Gebäude getätigt werden. Wie die umfassende Analyse des Rechtsdienstes der Gemeinde Allschwil vom Mai 2021 aufgezeigt hat ist es heute nicht möglich auf der Parzelle ein Vereinslokal, ein Restaurationsbetrieb oder eine Einkaufsmöglichkeit zu betreiben, ohne den Punkt 5 gemäss Kaufvertrag zu verletzen.

Die Kommission empfiehlt daher dem Gemeinderat, unabhängig von der Frage der künftigen Nutzung der Liegenschaft mit dem Kanton Verhandlungen aufzunehmen, um einen definitiven Verzicht auf dessen Rückkaufsrecht zu erwirken.

Auflagen der Denkmalpflege

Für das Gebäude an der Baslerstrasse 48 besteht ein hoher Schutzgrad. So ist nicht nur das äussere Erscheinungsbild im Inventar der geschützten Kulturdenkmäler beschrieben, sondern auch die Inneneinrichtung wie der Kachelofen oder Einrichtungsgegenstände wie Schränke, das Buffet, Truhen oder das Empirebett sind detailliert aufgeführt und gehören somit zum Ensemble. Somit ist an eine andere Nutzung ausser als Museumsräume für den Wohnteil des Gebäudes nicht zu denken.

Für den hinteren Teil des Gebäudes, den Ökonomieteil sind die Auflagen innen nicht so bindend. Hier wurden in naher Vergangenheit bereits Veränderungen vorgenommen.

Für die Kommission stellt sich daher in Frage, wieso im Bericht des Steuerungsausschusses Museum Allschwil vom 29. Januar 2020 mit diesen Auflagen aus dem Inventar der geschützten Denkmäler, Flächen für ein Café, eine Küche und Workshopräume ausgewiesen wurden. Aufgrund der Randbedingungen ist davon auszugehen, dass dies aus rechtlichen, aber auch aus baulichen Gründen nicht möglich ist.

Erhaltung des langen Gartens

Die Freifläche hinter dem Heimatmuseum bildet den letzten erhaltenen "langen Gärten", die als Pflanzgärten für die bäuerliche Selbstversorgung für den Allschwiler Dorfkern prägend und für den angrenzenden Langgartenweg namensgebend waren. Ein Grund für einen

unterirdischen Veranstaltungsraum ist die Erhaltung des langen Gartens. Die Kommission ist mit 5:2 Stimmen der Meinung, dass es mit dem Erhaltungsziel des "Langen Gartens" nicht vereinbar ist, wenn ein grosser Teil von diesem mit einem unterirdischen Gebäude unterbaut wird.

Nebst der Entfernung von grossen Teilen des gewachsenen Bodens, und der heute angestammten Vegetation, kommen auch zusätzliche Hochbauten im Garten zu liegen. So ist bereits von der KKS ein Oblicht für den unterirdischen Raum ins Spiel gebracht worden, aber auch technische Elemente wie ein zusätzlicher Fluchtweg oder ein Zu- und Abluftkamin müssten neben dem Hauptzugang ebenfalls im Gartenraum platziert werden.

Die Kommission würde es stattdessen für wünschenswert erachten, wenn der "lange Garten" wieder einer denkmalgerechten Nutzung als Pflanzgarten zugeführt werden könnte.

Flächenbedarf Bibliothek

Gemäss den Ausführungen zu der Motion Gemeindebibliothek benötigt eine zeitgemässe Bibliothek ohne Begleiträume eine minimale Grundfläche von 300 m². Da aufgrund der Auflagen der Denkmalpflege im Gebäude an der Baslerstrasse 48 höchstens eine Nutzung im Ökonomieteil in Frage käme, steht im Bestand eine Fläche von knapp 200 m² auf zwei Ebenen zur Verfügung. Mit einer neuen Unterkellerung könnten die erforderlichen 300 m² vermutlich knapp erreicht werden. Es wäre dann ein Betrieb auf 3 Etagen notwendig, was aus Sicht der Kommission aus wirtschaftlicher und organisatorischer Sicht wenig Sinn macht.

Bauliche Risiken und Kosten

Die im Bericht des Gemeinderates aufgeführten Investitionskosten von 3 bis 4 Mio. CHF für einen unterirdischen Neubau im langen Garten scheinen der Kommission als deutlich zu tief angesetzt. In diesen Kosten sind die baulichen Risiken wie Baugrund, räumliche Randbedingungen (Baugrubenabschlüsse, Baustellenerschliessung), die bestehenden teilweise historischen Nachbarbebauungen, Auflagen von der Denkmalpflege und oder der Archäologie, die technischen Anforderungen an den Innenausbau (Lüftung, Brandschutz, Küchen, Sozialräume etc.) sowie die bereits geäusserten Wünsche zu einer breiten Nutzung, zu tief oder gar nicht berücksichtigt.

Auch die Kosten für die Erstellung der Flächen, welche aktuell im geschützten und daher nicht zur Verfügung stehenden Wohnteil des bestehenden Gebäudes geplant sind, sind in den ausgewiesenen Kosten nicht enthalten.

Die Kommission erwartet daher, dass die im Bericht des Gemeinderates erwähnten Investitionskosten sich im Rahmen einer weiteren Projektentwicklung signifikant nach oben entwickeln werden.

Organisatorische Randbedingungen aus Sicht Bau

Mit dem Bau eines unterirdischen Veranstaltungssaals ergäben sich aus Sicht der Kommission diverse Doppelspurigkeiten. So müssten für einen wirtschaftlichen Betrieb zwei Küchen, zwei komplette WC Anlagen und drei neue Erschliessungsanlagen mit mehreren

Liften geplant und gebaut werden. Trotz unmittelbarer Nachbarschaft zum Heimatmuseum ergeben sich daraus keine Einsparungen für den Bau und Betrieb des Veranstaltungssaals.

Raumplanerische Aspekte der Standortwahl

Aufgrund des vorgesehenen kulturellen Betriebs mit abendlichen Veranstaltungen und einem gastronomischen Angebot ist mit Lärmimmissionen in der unmittelbaren Umgebung, die von Wohnnutzungen dominiert ist, durch Besucher zu rechnen.

Ebenso wird durch den vorgesehenen Betrieb die Verkehrsbelastung während den Veranstaltungen signifikant zu nehmen. Während die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr als sehr gut bezeichnet werden kann, zeigt die vorliegende Studie keine bis wenige Ideen auf wie mit Veloverkehr und dem motorisierten Verkehr umgegangen wird.

Anträge der KBU

1. Der Einwohnerrat nimmt die ER-Vorlage «Bericht des Gemeinderates an den Einwohnerrat Allschwil betreffend «definitives Grundlagenkonzept kulturelles Mehrspartenhaus», Geschäft No. 4318 A» sowie das «definitive Grundlagenkonzept kulturelles Mehrspartenhaus» (Abschlussbericht der SIA-Phase 1) zur Kenntnis.
2. Die Kommission Bau und Umwelt empfiehlt dem Einwohnerrat mit 6 Ja- und 1 Nein-Stimme den Antrag auf einen Kredit in der Höhe von CHF 265'000.00 für die Planung, Organisation und Durchführung eines Studienauftrages als Machbarkeitsprüfung im Rahmen einer Vorstudie (SIA Phase 2) und für die Ausarbeitung eines Vorprojekts (SIA Phase 3) mit Kostenvoranschlag (mit Kostengenauigkeit von +/- 15%), das aus den am 26. April 2017 genehmigten Investitionsmitteln der Sondervorlage ER-Geschäft No. 4318 „Neukonzeption und Realisierung (Heimat-) Museum Allschwil abzulehnen.
3. Dem Gemeinderat wird empfohlen, mit dem Kanton Verhandlungen aufzunehmen, um vom Kanton einen definitiven Verzicht auf dessen Rückkaufsrecht an der Liegenschaft Baslerstrasse 48 zu erwirken.

Allschwil, 28.10.2021

Kommission für Bau und Umwelt

Der Präsident



Andreas Bärtsch

An der Beratung haben teilgenommen: Corinne Probst; Basil Wagner; Sandro Felice; Fredy Rellstab; Cetin Keles; Matthias Häuptli; Andreas Bärtsch