

Geschäft 4740A

**Beantwortung der Interpellation
von Matthias Häuptli, GLP,
und Sandro Felice, Grüne,
betreffend
Mühle als Kultur- und Ausstellungsraum**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 29. April 2025

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Antworten des Gemeinderates	4

Beilage/n

- keine

1. Ausgangslage

Am 11. Juni 2024 reichten Matthias Häuptli, GLP, und Sandro Felice, Grüne, eine Interpellation mit folgendem Wortlaut ein:

Die Mühle in Allschwil ist wertvolles kulturelles Erbe und denkmalgeschützt. Die Mühle und der dazugehörige Mühle Stall wurden im 2012 im Baurecht an eine AG verkauft. Seit mehr als einem Jahr ist die Mühle nun geschlossen, weil kein neue/r Pächter/in gefunden wurde. Scheinbar gestaltet es sich schwierig, das Lokal kommerziell zu betreiben. Die ausgeschriebenen Kosten für die Miete der gesamten Anlage inkl. der Einliegerwohnung liegen bei 11'000.- pro Monat bzw. 132'000.- im Jahr.

Im Geschäft Nr. 3981/3970A/4013A mit Bericht vom 23.11.2011, das den Beschluss des Verkaufs der Mühle bewilligt hat, und auf dessen Basis aufgrund des Behördenreferendums die Volksabstimmung stattgefunden hat, ist festgehalten, dass grundbuchlich gesichert wird, dass die Liegenschaft als Kultur- und Ausstellungsraum zu denselben Konditionen wie damals zur Verfügung steht.

- 7.2 Der Gemeinderat wird mit der Ausarbeitung und dem Abschluss des Grundstückkaufvertrages zum Fortführungswert von mindestens CHF 922'500 sowie des Dienstbarkeitsvertrages beauftragt, welcher die langfristige, grundbuchlich gesicherte Nutzung der Liegenschaft Mühlebachweg 41 („Mühle“) als Restaurationsbetrieb, und der Liegenschaft Mühlebachweg 43 („Mühle Stall“) als Kultur- und Ausstellungsraum für die Allschwiler Vereine und die Gemeinde Allschwil zu denselben Konditionen wie heute sicherstellen.

- 7.3 Für den Verkauf der Liegenschaften wird ein Kredit von CHF 30'000 genehmigt.

Fragen:

In dem Zusammenhang bitten wir um schriftliche Beantwortung folgender Fragen:

- Welche Auflagen wurden im Baurechtsvertrag gemacht?
- Unter welchen Bedingungen kann die Gemeinde den Heimfall ausüben und zu welchem Preis?
- Ist ein vorzeitiger Heimfall möglich, nachdem die Auflage zur Führung eines Restaurants nicht mehr erfüllt wird?
- Warum wurde die Nutzung des Mühle Stalls als Kultur- und Ausstellungsraum nur für 10 Jahre im Grundbuch gesichert?
- Was unternimmt der Gemeinderat, um die langfristige Nutzung des Mühle Stalls weiterhin als Kultur- und Ausstellungsraum für die Allschwiler Vereine und die Gemeinde Allschwil zur Verfügung zu stellen wie bei der Volksabstimmung kommuniziert?
- Ist der Gemeinderat im Kontakt mit den Eigentümern, um gemeinsam nach Lösungen zu finden, damit die vorgegebene Nutzung wieder eingehalten werden kann?

2. Antworten des Gemeinderates

Einleitende Bemerkung

Der Gemeinderat dankt den Interpellanten für ihre eingereichten Fragen zur Situation der Mühle in Allschwil. Die Mühle stellt ein bedeutendes kulturelles Erbe dar, dessen zukünftige Nutzung uns allen am Herzen liegt.

Im Baurechtsvertrag wurde die Nutzung des Mühlestalls für kulturelle Veranstaltungen für zehn Jahre festgelegt. Nach Ablauf dieser Frist gibt es keine rechtlichen Mittel zur Durchsetzung dieser Nutzung. Der Gemeinderat führt derzeit eine umfassende Analyse des Bedarfs an kulturellen Räumen in der Gemeinde durch, um zu klären, wie die kulturelle Nutzung langfristig gesichert werden kann. Auch wenn der Vertrag nach zehn Jahren endete und keine Verpflichtung zur Nachfolgeregelung besteht, steht der Gemeinderat in engem Kontakt mit den Eigentümern, um mögliche Lösungen zu erarbeiten.

Der Gemeinderat wird die Ergebnisse der Analyse nutzen, um gegebenenfalls weitere Schritte gemeinsam mit dem Eigentümer zu planen, falls ein beidseitiges Interesse besteht, den Mühlestall als öffentlichen kulturellen Treffpunkt nutzen zu können.

Beantwortung der Fragen

- Welche Auflagen wurden im Baurechtsvertrag gemacht?

Neben den üblichen Auflagen wie Baurechtszins und Heimfall wurde im Baurechtsvertrag festgehalten, dass die Baurechtsnehmerin verpflichtet ist, den Mühlestall weiterhin für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Diese Auflage wird jedoch durch den damaligen Gemeinderat relativiert, dass das entsprechende Mietverhältnis lediglich für die feste Dauer von zehn Jahren – vom 1. Juni 2013 bis zum 31. Mai 2023 – unkündbar vereinbart wurde.

Der Vertrag sieht keine Regelung für den Fall vor, dass nach Ablauf dieser Frist keine Verlängerung erfolgt. Entsprechend endet die Nutzungspflicht ohne weitere Rechtsfolgen, sofern keine neue vertragliche Vereinbarung getroffen wird.

Gemäss Vertrag stellt die jeweilige Baurechtsnehmerin der Einwohnergemeinde Allschwil die Räumlichkeiten des Mühlestalls jährlich während zwei definierten Zeitfenstern zur Verfügung: jeweils maximal einen Monat im Zeitraum Mai/Juni sowie einen weiteren Monat im Zeitraum August/September. Die genauen Daten sind von der Gemeinde bis spätestens 30. September des Vorjahres zu bestimmen und der Baurechtsnehmerin mitzuteilen. Diese Zeitfenster sind verbindlich und können nachträglich nicht mehr geändert werden. Für die restliche Nutzung der Kulturräume hat sich die Baurechtsnehmerin nach diesen Vorgaben zu richten.

Der Mietvertrag verlängert sich jeweils stillschweigend um zwei weitere Jahre, sofern er nicht mindestens zwölf Monate vor Ablauf der Vertragsdauer von einer der Parteien mittels eingeschriebenen Briefs gekündigt wird. Die Mühle AG hat das Mietverhältnis mit Schreiben vom 13. Mai 2022 unter Einhaltung der einjährigen Kündigungsfrist per 31. Mai 2023 ordentlich beendet.

Aus dem Baurechtsvertrag ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Verpflichtungen oder Auflagen hinsichtlich der kulturellen Nutzung des Mühlestalls.

- Unter welchen Bedingungen kann die Gemeinde den Heimfall ausüben und zu welchem Preis?

Wenn die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag gröblich verletzt (z.B. Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses, Nichtbeachtung der übrigen Bestimmungen).

Für die Berechnung des Preises des Heimfalls müssten geeignete Parameter bestimmt werden. Diese Berechnungen würden von externen Spezialisten erstellt, was mit Kosten verbunden wäre.

- Ist ein vorzeitiger Heimfall möglich, nachdem die Auflage zur Führung eines Restaurants nicht mehr erfüllt wird?

Nein. Gemäss den vertraglichen Bestimmungen ist die Baurechtsgeberin grundsätzlich berechtigt, die Rückübertragung des Baurechts auf sich selbst zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Baurechtsnehmerin das Baurecht in grober Weise überschreitet oder die vertraglich vereinbarten Verpflichtungen schwerwiegend verletzt.

Ein vorzeitiger Heimfall setzt jedoch zwingend voraus, dass die Baurechtsgeberin die Pflichtverletzung formell mahnt und der Baurechtsnehmerin die Heimfallabsicht mindestens sechs Monate im Voraus per eingeschriebenem Schreiben androht. Erst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind und die Vertragsverletzung nicht innert Frist behoben wird, kann ein vorzeitiger Heimfall rechtlich durchgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall ist im Vertrag jedoch keine Pflicht zur Führung eines Restaurationsbetriebs festgehalten, es wird lediglich ein entsprechendes Recht ~~wird~~ eingeräumt. Die einzige ausdrücklich genannte Verpflichtung ist die Schaffung einer Besichtigungsmöglichkeit für das Publikum. Die Führung eines Restaurants wurde zwar im Rahmen der Volksabstimmung als Argument für die Zustimmung erwähnt, stellt jedoch keine rechtsverbindliche Vertragsauflage dar.

Im Fall eines vorzeitigen Heimfalls gilt für die Entschädigung der Artikel 779g Zivilgesetzbuch (ZGB). Die Entschädigung ist Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung zur Übertragung des Baurechts an das Grundbuchamt zu leisten. Die Höhe der Heimfallentschädigung richtet sich analog nach den Regelungen zum ordentlichen Heimfall.

Die Liegenschaft «Mühle» stand nach dem Rückzug der bisherigen Betreiber über eineinhalb Jahre leer. Bis Ende 2022 wurde dort ein Restaurant mit gehobener Küche geführt. Nachdem der Betrieb altersbedingt aufgegeben wurde, gestaltete sich die Suche nach neuen Pächtern schwierig. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude im Rahmen eines temporären Gastronomiekonzepts zwischengenutzt. Diese Pop-up-Nutzung war von Beginn an als befristete Lösung konzipiert und wurde vorzeitig beendet. Ab dem 1. November 2024 wird das Restaurant wieder regulär als Restaurant betrieben. Die langfristige Nutzung der Liegenschaft erfolgt im Rahmen des bestehenden Baurechtsvertrags.

- Warum wurde die Nutzung des Mühlestalls als Kultur- und Ausstellungsraum nur für 10 Jahre im Grundbuch gesichert?

Die zehnjährige Nutzung des Mühlestalls für kulturelle Veranstaltungen wurde vom damaligen Gemeinderat in Verhandlungen mit der Mühle AG vertraglich so festgelegt. Gemäss Vertrag verlängert sich das Mietverhältnis jeweils stillschweigend um zwei Jahre, sofern es nicht mindestens zwölf Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietdauer von einer der Parteien schriftlich auf postalischem Weg gekündigt wird.

Die Baurechtsnehmerin, die Mühle AG, hat von diesem vertraglich vorgesehenen Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und den Mietvertrag mit eingeschriebenem Schreiben fristgerecht beendet.

- Was unternimmt der Gemeinderat, um die langfristige Nutzung des Mühlestalls weiterhin als Kultur- und Ausstellungsraum für die Allschwiler Vereine und die Gemeinde Allschwil zur Verfügung zu stellen wie bei der Volksabstimmung kommuniziert?

Aktuell unternimmt der Gemeinderat keine direkten Massnahmen zur Sicherung der kulturellen Nutzung des Mühlestalls. Die Mühle AG übt das ihr vertraglich eingeräumte Baurecht gemäss den bestehenden Vereinbarungen aus. Zudem hat die Mühle AG signalisiert, dass sie mit der jetzigen Nutzung vollauf zufrieden ist und hier keine Änderungen vornehmen möchte.

- Ist der Gemeinderat im Kontakt mit den Eigentümern, um gemeinsam nach Lösungen zu finden, damit die vorgegebene Nutzung wieder eingehalten werden kann?

Die Eigentümerschaft wurde mehrmals schriftlich angefragt, ob ein Interesse an einer neuen Vereinbarung mit der Gemeinde zur kulturellen Nutzung der Räumlichkeiten besteht. Gleichzeitig wurde darum gebeten, bei fehlendem Interesse eine kurze Begründung mitzuteilen. Bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung ist seitens der Baurechtsnehmerin der Mühle AG keine Rückmeldung erfolgt. Der Gemeinderat muss daher davon ausgehen, dass derzeit kein Interesse an einer Zusammenarbeit in dieser Angelegenheit besteht.

Gestützt auf diese Ausführungen gilt die Interpellation nach ihrer Beratung im Rat als erfüllt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Franz Vogt

Patrick Dill