GEMEINDERAT

ALLSCHWIL

Geschäft 4676

Verkauf Liegenschaft Mehrfamilienhaus Dorfplatz 3, 4123 Allschwil

Bericht an den Einwohnerrat
vom 22. April 2026

Inhalt Seite

1. Ausgangslage 3
2. Erwägungen 3
3. Antrag 6

Beilagen

- Keine

1. Ausgangslage

Das kantonal geschützte Fachwerkhaus am Dorfplatz 3, bekannt als „Walmerhaus“, wurde Anfang des 18. Jahrhunderts errichtet und befindet sich seit dem Jahr 1975 im Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil. Der Erwerb erfolgte damals mit dem Ziel, den fortschreitenden baulichen Verfall des historisch wertvollen Gebäudes zu verhindern und dessen langfristigen Erhalt sicherzustellen.
In den darauffolgenden Jahren wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Unter anderem wurde eine kulturelle Nutzung als Ausstellungsraum in Betracht gezogen. Diese Überlegungen wurden jedoch verworfen, und das Gebäude wird seither ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt. Heute umfasst die Liegenschaft vier Wohnungen und ist dem Finanzvermögen der Gemeinde zugeordnet.
Im Jahr 1983 wurde das Gebäude umfassend umgebaut und saniert. Dabei wurde das äussere Erscheinungsbild im Sinne der denkmalpflegerischen Anforderungen angepasst und der Innenausbau an die damaligen Wohnbedürfnisse ausgerichtet. Seither wurden keine grundlegenden Sanierungen mehr vorgenommen.
Bereits im Jahr 2014 befasste sich der Einwohnerrat mit einem möglichen Verkauf der Liegenschaft. Der entsprechende Antrag des Gemeinderates wurde jedoch abgelehnt. Ausschlaggebend für diesen Entscheid waren insbesondere die Nutzung der Parzelle als potenzielle Landreserve für das benachbarte Schulhaus sowie die laufenden Mieteinnahmen. In der Folge verblieb das Walmerhaus im Eigentum der Gemeinde und wird bis heute vermietet.
Im Sommer 2022 wurde durch das Architekturbüro LOST eine Potentialstudie erarbeitet, welche den baulichen Zustand sowie mögliche Sanierungsvarianten untersuchte. Diese Studie wurde in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege durchgeführt. Sie zeigt auf, dass ein erheblicher Investitionsbedarf besteht. Bereits für eine minimal notwendige, werterhaltende Sanierung ist mit Kosten von rund CHF 1,2 bis 1,5 Mio. zu rechnen. Weitergehende Sanierungsmassnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität würden zusätzliche Investitionen erfordern.
Die damaligen Argumente des Gemeinderates hinsichtlich der zu erwartenden hohen Instandsetzungs- und Unterhaltskosten haben sich somit bestätigt.

2. Erwägungen

Im Rahmen des Vorprojekts wurden vertiefte Untersuchungen durchgeführt, um den baulichen Zustand des Gebäudes fundiert beurteilen zu können. Dabei wurden insbesondere Sondagen an tragenden Bauteilen vorgenommen sowie Fachplaner in den Bereichen Holzbau, Statik, Bauphysik und Gebäudetechnik beigezogen.
Die Ergebnisse zeigen, dass insbesondere im Bereich der Tragstruktur sowie des Daches teilweise kritische Zustände bestehen. Frühere bauliche Eingriffe haben die statische Stabilität des Gebäudes teilweise beeinträchtigt. Zudem bestehen erhebliche Defizite bei der Gebäudehülle sowie bei der technischen Infrastruktur. Auch im Innenbereich besteht ein wesentlicher Erneuerungsbedarf, insbesondere bei Küchen, sanitären Anlagen und Grundrissstrukturen.
Auf Basis dieser Erkenntnisse wurden verschiedene Sanierungsoptionen entwickelt. Diese reichen von minimalen werterhaltenden Massnahmen bis hin zu umfassenden Eingriffen zur Verbesserung der Wohnqualität. Die entsprechenden Kostenschätzungen bewegen sich in einer Bandbreite von rund CHF 1,5 Mio. bis über CHF 2 Mio.
Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei historischen Gebäuden erfahrungsgemäss erhebliche Unsicherheiten bezüglich des tatsächlichen Sanierungsaufwands bestehen. Zusätzliche, im

Voraus nicht erkennbare Schäden können während der Bauausführung zu weiteren Kostensteigerungen führen. Das Risiko einer Überschreitung der Kostenschätzungen ist entsprechend als hoch einzustufen.
Die wirtschaftliche Betrachtung zeigt zudem, dass die aktuellen Mieteinnahmen deutlich unter dem Marktniveau liegen. Auch nach einer umfassenden Sanierung wäre die Wirtschaftlichkeit aufgrund der hohen Investitionskosten sowie der denkmalpflegerischen Einschränkungen nur begrenzt gegeben. Die strukturellen Gegebenheiten des Gebäudes lassen nur eingeschränkte Anpassungen und Optimierungen zu.
Aus strategischer Sicht erfüllt die Liegenschaft keine zentrale Aufgabe der Gemeinde. Es besteht weder ein gesetzlicher Auftrag noch eine zwingende betriebliche Notwendigkeit für deren Erhalt im Portfolio der Gemeinde. Es handelt sich um ein Objekt im Finanzvermögen mit vergleichsweise geringer Rendite und gleichzeitig erhöhtem Investitions- und Betriebsrisiko.
Gleichzeitig steht die Gemeinde Allschwil in den kommenden Jahren vor bedeutenden Investitionsvorhaben, insbesondere im Zusammenhang mit der Schulraumplanung. Diese Projekte erfordern erhebliche finanzielle Mittel und machen eine klare Priorisierung notwendig.
Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat die Handlungsoptionen sorgfältig geprüft. Eine Beibehaltung der Liegenschaft und Durchführung einer umfassenden Sanierung würde zu erheblichen finanziellen Belastungen führen, ohne dass ein entsprechender strategischer oder wirtschaftlicher Mehrwert erzielt werden kann.
Demgegenüber ermöglicht ein Verkauf der Liegenschaft, die anstehenden Investitionen zu vermeiden, finanzielle Risiken zu reduzieren und Mittel für strategisch prioritäre Aufgaben freizusetzen.
Eine aktuelle Bewertung der Liegenschaft durch die Adimmo AG unter Berücksichtigung der geplanten Abparzellierung des Hinterlands ergibt einen Wert von rund CHF 1,13 Mio. für das Gebäude sowie rund CHF 1,1 Mio. für die Baulandreserve. Aufgrund der Lage, der baulichen Komplexität sowie der denkmalpflegerischen Anforderungen handelt es sich jedoch nicht um ein klassisches Anlageobjekt, was die Vermarktung entsprechend anspruchsvoll macht.
Der Gemeinderat beabsichtigt zudem, das Hinterland der Parzelle abzutrennen und dieses einer zukünftigen Nutzung im Zusammenhang mit der Schulraumplanung zuzuführen. Damit kann ein Teil der ursprünglichen Überlegungen zur Nutzung als Landreserve weiterhin berücksichtigt werden.
Zusammenfassend kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die mit der Liegenschaft verbundenen Investitionsrisiken, die eingeschränkte Wirtschaftlichkeit sowie die fehlende strategische Notwendigkeit einen Verkauf rechtfertigen.

3. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Dem Verkauf der Liegenschaft am Dorfplatz 3 wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, den Verkauf über eine geeignete Immobilienfirma abzuwickeln.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Gemeindepräsident:	Leiter Gemeindeverwaltung:
Franz Vogt	Patrick Dill