FINANZ- UND
RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

ALLSCHWIL

Geschäft 4676A

Verkauf Liegenschaft Mehrfamilienhaus Dorfplatz 3, 4123 Allschwil

Bericht der Finanz- und
Rechnungsprüfungskommission
(FIREKO) und der Kommission für
Bauwesen und Umwelt an den
Einwohnerrat vom 21. September 2026

Inhalt Seite

1. Ausgangslage 3

2. Erwägungen der FIREKO 3

Ausgangslage der Liegenschaft 3

Wesentliche Zustandsrisiken 4

Werteinschätzungen 4

Sanierungs- und Entwicklungsinvestitionen 4

Grundsatzfrage – Halten oder Verkaufen 5

3. Erwägungen der KBU 6

Abparzellierung der Baulandreserve 6

Sanierungskosten und Variante «Sanfte Renovation» 6

Prüfung schulischer Nutzungen 6

Prüfung alternativer Trägerschaften und Sicherung preisgünstigen Wohnraums 7

Strategische Einbettung der Veräusserung von Liegenschaften 7

4. Für den Entscheid fehlende Informationen 7

5. Antrag 8

Beilage

Mitbericht der KBU, Geschäft 4676B

1. Ausgangslage

Das Büro des Einwohnerrates hat an der Sitzung vom 4. Mai 2026 beschlossen, das oben genannte Geschäfte 4676 an die Finanz- und Rechnungsprüfungskommission (FIREKO), sowie an die Kommission für Bauwesen und Umwelt (KBU) zu überweisen mit der Bitte, zusammen einen Bericht abzuhandeln. Das Büro hat entschieden, den Lead der FIREKO zu übergeben.

Die FIREKO hat das Geschäft an drei Sitzungen beraten, die KBU an zwei. Die Verwaltung hat die Fragen der Kommissionen schriftlich beantwortet. Zudem standen den Kommissionen die Präsentation an den Gemeinderat (2022), die Studie und das Vorprojekt von LOST Architekten (2022/2023), die Renditeberechnung und die Schätzungen der Adimmo AG (2022, 2024, 2026), die Verkaufsofferte der Adimmo AG (2026), das Variantenstudium der Jermann AG zur Abparzellierung (2024), weitere technische Berichte sowie die Unterlagen zum Geschäft 4209 von 2014 zur Verfügung.

2. Erwägungen der FIREKO

Ausgangslage der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist ein kantonal geschütztes Fachwerkhaus aus dem frühen 18. Jahrhundert. Die Einwohnergemeinde erwarb sie 1975, um den baulichen Verfall zu verhindern und den Erhalt des Gebäudes zu sichern. 1983 erfolgte eine Gesamtsanierung; seither wurden keine grundlegenden Sanierungen mehr vorgenommen. Zwischen 2008 und 2025 wurden rund CHF 263'000 in den baulichen Unterhalt investiert, mit steigender Tendenz.

2014 lehnte der Einwohnerrat einen Verkauf zur Finanzierung der Schulanlage Gartenhof mit 11 Ja- zu 23 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung ab, insbesondere wegen der Funktion der Parzelle als Landreserve für das benachbarte Schulhaus Schönenbuchstrasse und wegen der Mieteinnahmen.

Die Liegenschaft umfasst vier Wohnungen und drei Abstellplätze. Zwei Wohnungen werden seit Beginn des Ukrainekriegs unentgeltlich für die Unterbringung von Asylsuchenden genutzt. Die Parzelle B-106 umfasst rund 1'310 m², ist über die Parzelle B-107 (Miteigentumsanteil der Gemeinde: 1/3) erschlossen und unterliegt den Vorschriften zum Ortsbildschutz. Aufteilung und Ausstattung der Wohnungen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

Wesentliche Zustandsrisiken

Die technischen Unterlagen nennen unter anderem folgende Punkte:

- kritischer, teilweise maroder Zustand von Balken und Auflagern im Untergeschoss; seit 2023 provisorisch mit Stahlspriessen abgestützt;
- Feuchte- und Fäulnisschäden am Fachwerk, insbesondere an der Westfassade;
- nur teilweise bekannte Tragstruktur infolge tiefgreifender Eingriffe bei der Sanierung 1983;
- Schadstoffe, unter anderem asbesthaltige Platten im Dachbereich und in den Nasszellen;
- veraltete bzw. erneuerungsbedürftige Haustechnik und Gebäudehülle, energetisch nicht mehr zeitgemäss;
- eingeschränkte Heizungs- und Energieoptionen aufgrund von Denkmalschutz und Grundwasserschutzzone;
- Bewilligungs- und Koordinationsrisiken mit der kantonalen Denkmalpflege und weiteren Fachstellen.
- Erträge

Der effektive Mietertrag betrug 2025 CHF 38'876. Er ist tief, weil zwei der vier Wohnungen unentgeltlich genutzt werden. Bei regulärer Vermietung läge der Soll-Ertrag bei rund CHF 70'600 pro Jahr. Die Differenz von rund CHF 31'700 liesse sich somit ohne Sanierung realisieren; ob dies sozial- und wohnpolitisch erwünscht ist, ist separat zu entscheiden.

Nach einer umfassenden Sanierung rechnet die Adimmo AG mit einem nachhaltigen Mietertrag von rund CHF 91'000 (Variante S, 2022) bzw. CHF 98'000 (Schätzung 2026). Diese Werte beruhen auf Marktannahmen und sind nicht gesichert.

Werteinschätzungen

Die Adimmo AG schätzt das Wohnhaus per März 2026 auf CHF 1.13 Mio. Dieser Wert ergibt sich aus einem nachhaltigen Ertragswert von CHF 2.45 Mio. abzüglich des Sanierungsbedarfs von rund CHF 1.32 Mio.; im Ist-Zustand beträgt der Ertragswert lediglich CHF 0.83 Mio. Die abzuparzellierende Baulandreserve von rund 654 m² wird auf CHF 1.10 Mio. geschätzt. Die früheren Schätzungen (2022: CHF 1.58 Mio., 2024: CHF 1.33 Mio., jeweils mit einer kleineren Reserve von 440 m²) sind wegen anderer Abgrenzungen nur bedingt vergleichbar.

Der Buchwert wurde den Kommissionen nicht offengelegt; ein allfälliger Buchgewinn oder -verlust aus einem Verkauf ist daher nicht bekannt. Zudem ist die Adimmo AG zugleich Schätzerin und vorgesehene Vermarkterin.

Sanierungs- und Entwicklungsinvestitionen

Das Vorprojekt von LOST Architekten (Mai 2023) beziffert die Sanierung je nach Eingriffstiefe auf CHF 1.44 Mio. (Teilsanierung der Fassade) bis CHF 2.14 Mio. (gesamte Gebäudehülle und Innenausbau) inkl. MWST, bei einer Genauigkeit von ±15 %. Hinzu kommen Risiken aus verdeckten Schäden, Schadstoffen und denkmalpflegerischen Auflagen sowie die Bauteuerung seit 2023 und der höhere MWST-Satz (8.1 % statt 7.7 %).

Gemäss den Renditeberechnungen der Adimmo AG von 2022 schafft einzig die kleinste Sanierungsvariante S (rund CHF 1.05 Mio.) einen leichten Mehrwert im Verhältnis zur Investition. Die grössere Variante L sowie Kombinationen mit einem Neubau auf der Baulandreserve (CHF 2.9 bis 3.7 Mio.) schneiden schlechter ab. Die ausgewiesene

Anlagerendite von rund 4 % ist durch den gewählten Kapitalisierungssatz vorgegeben und wenig aussagekräftig. Die Berechnungen sind zu aktualisieren.

Grundsatzfrage – Halten oder Verkaufen

Halten und Sanieren

Ein Halten reicht vom Weiterbetrieb ohne umfassende Sanierung über eine Grundsanierung (Variante S) bis zu einer umfassenden Sanierung mit zusätzlichem Neubau auf der Baulandreserve. Dafür sprechen der Erhalt eines ortsbildprägenden Gebäudes, der Einfluss der Gemeinde auf Mietangebot und Arealentwicklung, das Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial sowie die Möglichkeit, Sanierung und Baulandentwicklung zeitlich zu staffeln.

Dagegen sprechen der hohe Kapitalbedarf von rund CHF 1.4 bis 2.1 Mio., die Kostenunsicherheit, der durch die abgestützte Kellerdecke steigende Handlungsdruck, die Einschränkungen durch den Denkmalschutz, nicht gesicherte Mehrmieten, Ertragsausfälle während der Bauzeit und die ungesicherte Erschliessung der Baulandreserve. Zudem fehlt das gebundene Kapital für andere Vorhaben; ab 2027 sind bereits erhebliche Investitionen geplant.

Wirtschaftliche Einordnung

Ein Halten kann sinnvoll sein, wenn die Gemeinde

- die Liegenschaft strategisch behalten will;
- die notwendigen Investitionen finanzieren kann, ohne prioritäre öffentliche Projekte zu verdrängen;
- eine Anlagerendite von ungefähr 4 % vor Finanzierung akzeptiert;
- die sozialen, ortsbaulichen oder schulraumstrategischen Vorteile höher gewichtet als kurzfristige Liquidität;
- die Risiken durch ein belastbares Bauprojekt, eine aktualisierte Kostenberechnung und klare Bewilligungsentscheide reduzieren kann.

Die Berechnungen von 2022 deuten darauf hin, dass Variante S im Verhältnis von Investition zu Mehrertrag wirtschaftlich attraktiver ist als die grössere Variante L. Ein zusätzlicher Neubau erhöht zwar Gesamtwert und Erträge, bindet aber weitere erhebliche Mittel und schneidet im Verhältnis zur Investition schlechter ab. Wegen der veralteten Annahmen ist diese Aussage zwingend zu überprüfen.

Verkauf

Die Offerte der Adimmo AG sieht vor, das Wohnhaus mit rund 656 m² Land zum Richtpreis von CHF 1.13 Mio. zu verkaufen; das Erfolgshonorar beträgt 2 % zuzüglich MWST. Voraussetzung ist die vorgängige Abparzellierung und Erschliessung der Baulandreserve auf Kosten der Gemeinde. Da der Gemeinderat die Reserve behalten will, beschränkt sich der Erlös auf das Wohnhaus, abzüglich dieser Kosten, des Honorars und der Transaktionskosten.

Für einen Verkauf sprechen die rasche Freisetzung von Kapital, die Übertragung der Bau- und Vermietungsrisiken auf die Käuferschaft und die Entlastung der Investitionsplanung; die Mietverträge gehen auf die neue Eigentümerschaft über. Dagegen sprechen der Verlust eines ortsbildprägenden Gebäudes, langfristiger Ertrags- und Wertsteigerungschancen und – sofern nicht im Beschluss gesichert – der Baulandreserve. Zudem beruht die Schätzung auf nicht gesicherten Mieten, und die Erschliessung ist schmal (stellenweise 2.18 m), topografisch anspruchsvoll und von der Zustimmung Dritter abhängig.

Wirtschaftliche Einordnung

Ein Verkauf ist besonders plausibel, wenn die Gemeinde

- die Liegenschaft weder für eine Kernaufgabe noch als strategische Reserve benötigt;
- die erforderlichen Investitionen und Projektrisiken vermeiden will;
- den Nettoerlös kurzfristig für höher priorisierte Aufgaben einsetzen kann;
- den Verlust langfristiger Mietzinseinnahmen zugunsten von Liquidität und Risikoreduktion akzeptiert;
- die Baulandreserve nicht selbst für öffentliche Zwecke benötigt oder eine solche Nutzung wirtschaftlich nicht ausreichend begründen kann.

Der Verkauf ist nur auf Basis eines Nettoerlöses zu beurteilen. Der Richtpreis von CHF 1.13 Mio. für das Haus bzw. die grobe Summe von rund CHF 2.23 Mio. inklusive Baulandreserve darf nicht als frei verfügbarer Betrag behandelt werden.

3. Erwägungen der KBU

Abparzellierung der Baulandreserve

Die Absicht, das Hinterland (den Garten) der Parzelle Dorfplatz 3 als Reserve für eine Erweiterung des auf der angrenzenden Parzelle B-1462 gelegenen Schulhauses Schönenbuchstrasse abzuparzellieren und von einem Verkauf auszunehmen, wird von der KBU einstimmig (7:0) befürwortet.

Die Kommission stellt jedoch fest, dass die Abparzellierung im Beschlussentwurf nicht erwähnt wird. Der Beschluss ist zwingend entsprechend zu präzisieren.

Sanierungskosten und Variante «Sanfte Renovation»

Der Gemeinderat begründet die Veräusserungsabsicht mit anstehenden Renovationskosten von bis zu CHF 2 Millionen, was angesichts der tiefen Ertragssituation als unwirtschaftlich erachtet wird. Die Kommission vermisst jedoch eine detaillierte Abklärung der Variante einer «sanften Renovation» (z. B. auf das Nötigste beschränkter Ersatz der Heizung und Fenster mit einem Kostendach von maximal CHF 500'000).

Die Kommission erwartet, dass diese Variante fundiert ausgearbeitet und dem Einwohnerrat inklusive einer realistischen Mietzins- und Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt wird. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine der vier Wohnungen mietzinsfrei für die Flüchtlingsunterbringung genutzt wird, was die aktuellen Erträge verzerrt und die tatsächliche Renditefähigkeit des Objekts im Bestand einschränkt. Die Kommission befürwortet die Ausarbeitung dieser Sanierungsvariante mit 6:0 Stimmen bei 1 Enthaltung.

Prüfung schulischer Nutzungen

Die KBU anerkennt, dass das historische Gebäude aufgrund der engen Zimmereinteilung und denkmalschutzrechtlicher Auflagen (z. B. unzureichendes Tageslicht) für eine klassische Primarstufennutzung oder als Tagesstruktur ungeeignet ist. Eine Mehrheit der Kommission (5:2 Stimmen) vermisst jedoch eine Prüfung, ob sich die Liegenschaft für Nebennutzungen der Schule (z. B. Logopädie, SPD, Administration) eignet.

Prüfung alternativer Trägerschaften und Sicherung preisgünstigen Wohnraums

Die Liegenschaft Dorfplatz 3 bietet im aktuellen Zustand günstigen Wohnraum im historischen Dorfkern. Bei einem Verkauf an private Investoren ist zu erwarten, dass dieser günstige Wohnraum infolge Sanierung verloren geht. Die Kommission fordert einstimmig (7:0) abzuklären, ob eine Abgabe – allenfalls im Baurecht – an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft oder eine Übergabe an die gemeindeeigene «Stiftung für den sozialen Wohnungsbau Allschwil» realisierbar ist.

Strategische Einbettung der Veräusserung von Liegenschaften

Die Kommission stellt fest, dass die Gemeinde in den letzten Jahren kontinuierlich Landreserven und von ihr nicht genutzte Liegenschaften (z. B. Sturzenegger-Areal, Teile der Wegmatten, Mühle) veräussert oder überbaut hat, ohne an anderer Stelle für strategischen Ersatz zu sorgen; weitere Beschlüsse zur Veräusserung oder Überbauung sind gefasst, aber noch nicht vollzogen worden (Schulhaus Gartenstrasse, Areal Bettenacker, Sportplatz Gartenhof).

Die Kommission ist einstimmig (6:0) bei einer Enthaltung der Meinung, dass ein Verkauf der Liegenschaft Dorfplatz 3 – der nicht von allen Kommissionsmitgliedern ausgeschlossen wird – nur im Rahmen einer langfristigen Portfoliostrategie, welche die gezielte Sicherung strategischer Landreserven zum Gegenstand haben muss, erfolgen darf.

4. Für den Entscheid fehlende Informationen

Aus Sicht der Kommissionen fehlen für einen fundierten Entscheid insbesondere folgende Angaben:

A. Finanzen

- Nettoerlösrechnung: Verkaufspreis abzüglich Kosten für Parzellierung, Erschliessung, Notariat, Grundbuch und Honorar; Bestätigung der Steuerbefreiung;
- Buchwert der Liegenschaft und Auswirkungen eines Verkaufs auf Ergebnis, Eigenkapital und Finanzplan;
- aktualisierte Vergleichsrechnung «Halten» gegenüber «Verkaufen» über 20 bis 30 Jahre, inklusive Finanzierungskosten, Ertragsausfällen und Sensitivitäten.

B. Bau und Technik

- abschliessende Zustandsuntersuchung von Tragwerk, Kellerdecke, Fachwerk und Schadstoffen;
- aktualisierte Kostenschätzung mit Reserven, inklusive einer minimalen Sanierungsvariante;
- verbindliche Vorgaben der Denkmalpflege sowie Aussagen zu Terminen und zu einer Sanierung im bewohnten Zustand.

C. Abparzellierung und Erschliessung

- genehmigungsfähige Parzellierung mit definitiver Grenzführung;
- rechtlich und tatsächlich gesicherte Zufahrt, inklusive Zustimmung Dritter und Ausnahmebewilligung;
- Kosten, Zeitbedarf und baurechtliche Rahmenbedingungen für die Baulandreserve.

D. Markt und Verkauf

- unabhängige Zweitschätzung;
- Mindestpreis, Verkaufsbedingungen und öffentliches Verfahren;
- Vertragsbedingungen der Adimmo AG, insbesondere Exklusivität, Honorarpflicht bei Verzicht und Kündigung;
- Prüfung einer Abgabe im Baurecht und alternativer Trägerschaften (Genossenschaft, Stiftung).

E. Strategie

- Priorisierung der Investitionen ab 2027 und Gewichtung der Gemeindeziele;
- Bedarf an Schulraum, Tagesstrukturen und schulischen Nebennutzungen;
- langfristige Portfoliostrategie mit Sicherung strategischer Landreserven;
- Auswirkungen auf die bestehenden Mietverhältnisse und den preisgünstigen Wohnraum.

5. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen Ihnen die Finanz- und Rechnungsprüfungskommission und die Kommission für Bauwesen und Umwelt

zu beschliessen:

1. Das Geschäft wird zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen an den Gemeinderat zurückgewiesen.

Finanz- und Rechnungsprüfungs-kommission

Präsident:

Mark Aellen-Rumo

Am Beschluss vom 21. September 2026 haben teilgenommen: Mark Aellen-Rumo, Lea Butscher, Christian Jucker, Louis Seifried, Henry Vogt.

Der finale Bericht wurde im Zirkularverfahren von der gesamten FIREKO abgesegnet.

Der Beitrag seitens der KBU wurde von der gesamten KBU abgesegnet.