KOMMISSION FÜR
BAUWESEN UND UMWELT

ALLSCHWIL

Geschäft 4676B

Verkauf Liegenschaft Mehrfamilienhaus Dorfplatz 3, 4123 Allschwil

Mitbericht an die Finanz- und
Rechnungsprüfungskommission
(FIREKO) vom 1.9.2026

Inhalt Seite

1. Ausgangslage 3
2. Erwägungen 3
Abparzellierung der Baulandreserve 3
Sanierungskosten und Variante «Sanfte Renovation» 3
Prüfung schulischer Nutzungen 3
Prüfung alternativer Trägerschaften und Sicherung preisgünstigen Wohnraums 4
Strategische Einbettung der Veräusserung von Liegenschaften 4
3. Antrag 4

Beilage/n

Keine

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat dem Einwohnerrat mit Bericht vom 13. Mai 2026 die Vorlage betreffend den Verkauf der Liegenschaft Dorfplatz 3 («Walmerhaus») unterbreitet. Da es sich hierbei primär um ein Geschäft des Finanzvermögens handelt, liegt die Federführung zur Berichterstattung an den Einwohnerrat bei der Finanz- und Rechnungsprüfungskommission (FIREKO). Zu ihren Handen erstattet die Kommission für Bauwesen und Umwelt den vorliegenden Mitbericht.

Die KBU hat das Geschäft an zwei Sitzungen beraten. Fragen der Kommission wurden ihr von der Verwaltung (Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt, BRU) schriftlich beantwortet. Zudem standen der Kommission weitere Unterlagen (Studie LOST Architekten, Schätzung Adimmo AG, Variantenstudie Jermann AG betreffend Abparzellierung sowie weitere technische Berichte) zur Verfügung.

2. Erwägungen

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.

3. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen die Kommission für Bauwesen und Umwelt

zu beschliessen:

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

KOMMISSION FÜR
BAUWESEN UND UMWELT
Präsident:



Matthias Häuptli