

Immobilienstrategie: Operative Immobilienziele

Bericht an den Einwohnerrat
vom 16. September 2026

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage und Entwicklung der Immobilienstrategie	3
1.1. Zweistufiger Aufbau: zuerst Strategie, danach operative Konkretisierung	3
1.2. Priorisierung und aktueller Berichtsstand	4
2. Erwägungen	5
2.1 Neue strategische Sicht und rollende Planung	5
2.2 Stellung der Immobilienstrategie im Gesamtkontext	5
2.3 Abgrenzung	5
2.4 Politische, finanzielle und ressourcenbezogene Steuerung	6
3. Monitoring Gesellschaftstrends und rollende Strategieplanung	7
4. Würdigung	8
5. Die operativen Immobilienziele	9
6. Antrag	16

Beilage

- Anhang Immobilienstrategie strategische Immobilienziele

1. Ausgangslage und Entwicklung der Immobilienstrategie

Die Gemeinde Allschwil verfügt seit 2017 über eine Immobilienstrategie. Im Zuge ihrer Weiterentwicklung wurde die Strategie grundlegend neu ausgerichtet. Während die ursprüngliche Fassung noch stark durch die Betrachtung einzelner gemeindeeigener Liegenschaften geprägt war, versteht sich die aktuelle Immobilienstrategie als strategisches Führungs- und Steuerungsinstrument für die langfristige, bedarfsgerechte, wirtschaftliche und nachhaltige Entwicklung des kommunalen Immobilienportfolios.

Mit Blick auf die damals laufende Schulraumplanung wurde die Revision 2019 vorübergehend zurückgestellt. Ende 2021 wurde die Weiterentwicklung wieder aufgenommen; 2022 wurden Auftrag, Projektorganisation und Vorgehen festgelegt. Die Arbeiten wurden durch eine Projektsteuerung mit Vertretungen des Gemeinderates und des Bereichs Bau – Raumplanung – Umwelt geführt und operativ durch die Abteilung Entwickeln, Planen, Bauen bearbeitet.

1.1. Zweistufiger Aufbau: zuerst Strategie, danach operative Konkretisierung

Die Weiterentwicklung erfolgte bewusst in zwei aufeinander aufbauenden Stufen. Damit wurde die langfristige strategische Orientierung von der späteren operativen Umsetzung getrennt.

Erste Stufe – strategische Immobilienziele

Zunächst wurden die strategischen Immobilienziele entwickelt. Sie stellen die Immobilienpolitik und insbesondere den langfristigen Immobilienbedarf der Gemeinde in einen gesamtkonzeptionellen Rahmen. Zweck der Immobilienstrategie ist eine nutzungsgerechte und nachhaltige Immobilienentwicklung. Als übergeordnete Ziele wurden ein bedarfsgerechtes Immobilienportfolio, die Werterhaltung, die Nutzerzufriedenheit und ein optimierter Mitteleinsatz festgehalten.

Die strategische Ebene stützt sich auf drei Grundsätze:

- Bedarfsdeckung der öffentlichen Hand: Die gemeindeeigenen Immobilien dienen der guten Erfüllung öffentlicher Aufgaben und sichern künftige Bedarfe.
- Haushälterischer Umgang mit den Finanzen: Investitionen, Nutzungskosten und Bewirtschaftung werden langfristig wirtschaftlich ausgerichtet.
- Nachhaltige Planungen und Liegenschaften: Ökologische Anforderungen und aktuelle Nachhaltigkeitsstandards werden konsequent einbezogen.

Zur Strukturierung wurden sechs thematische Kategorien gebildet: Service public, Bildung, Kultur/Freizeit/Sport, Umwelt/Klima, Gesellschaftstrends und strategische Liegenschaftspolitik. Daraus wurden 25 strategische Teilziele entwickelt und nach Dringlichkeit und Bedeutung priorisiert. Diese strategischen Immobilienziele wurden im September 2023 verabschiedet und bilden seither die fachliche Ausgangsbasis der weiteren Immobilienstrategie.

Zweite Stufe – operative Immobilienziele

Auf der strategischen Grundlage wurden anschliessend die operativen Immobilienziele entwickelt. Sie konkretisieren diejenigen Handlungsfelder, bei denen ein Immobilienbedarf besteht. Für jedes operative Immobilienziel wurden die Ausgangslage, mögliche Synergien, Zuständigkeiten, nächste Schritte sowie – soweit sachlich und finanziell belastbar – ein

zeitlicher und finanzieller Rahmen definiert. Im März 2026 wurden insgesamt 15 operative Immobilienziele genehmigt.

Kernlogik

Die strategischen Immobilienziele geben Richtung und Prioritäten vor. Die operativen Immobilienziele leiten daraus konkrete Vorgehensweisen ab. Sie sind keine isolierten Einzelprojekte und keine vorgezogenen Ausgabenbeschlüsse.



1.2. Priorisierung und aktueller Berichtsstand

Die Priorisierung der strategischen Teilziele erfolgte anhand von Dringlichkeit und Wichtigkeit. Für die operative Bearbeitung wurden zwei Prioritätsstufen weitergeführt: Bei Priorität 1 ist das Vorgehen kurzfristig zu definieren; bei Priorität 2 erfolgt die Konkretisierung in einem mittelfristigen Zeithorizont. Die Priorisierung ist keine starre Realisierungsreihenfolge, sondern wird im Rahmen der rollenden Planung regelmässig überprüft.

Der vorliegende Bericht bildet den konsolidierten Stand des 3. Quartals 2026 ab. Im Rahmen einer verwaltungsinternen Standortbestimmung wurden insbesondere die Terminziele und Abhängigkeiten überprüft.

2. Erwägungen

2.1 Neue strategische Sicht und rollende Planung

War die Immobilienstrategie 2017 noch wesentlich ein operativer Katalog der gemeindeeigenen Liegenschaften, liegt die Stossrichtung der aktuellen Immobilienstrategie im Aufzeigen zukunftsgerichteter Handlungsfelder mit Immobilienrelevanz. Sie verfolgt die Bedürfnislage von Bevölkerung, Politik und Verwaltung laufend und leitet daraus die erforderlichen immobilienbezogenen Handlungsfelder ab.

Die operativen Immobilienziele unterliegen den ordentlichen politischen Entscheidungswegen. Ihr Stellenwert, ihre Priorität und ihre zeitliche Einordnung können sich aufgrund veränderter Bedürfnisse, neuer Erkenntnisse, finanzieller Möglichkeiten oder politischer Entscheide verändern. Die Immobilienstrategie ist deshalb ausdrücklich als bedarfsorientierte rollende Strategieplanung ausgestaltet.

2.2 Stellung der Immobilienstrategie im Gesamtkontext

Die Immobilienstrategie steht nicht isoliert. Sie ist in die vom Gemeinderat beschlossenen Strategien und Planungsinstrumente der Gemeinde eingebettet. Diese Grundlagen setzen inhaltliche Leitplanken für Entwicklung, Betrieb und Werterhalt der kommunalen Liegenschaften. Die Immobilienstrategie übersetzt die daraus entstehenden räumlichen und infrastrukturellen Anforderungen in eine koordinierte Immobiliensteuerung.

- **Leitbild «Zukunft Allschwil» (2017–2030):** übergeordneter Kompass für die nachhaltige Gemeindeentwicklung und für die Weiterentwicklung von Lebens-, Lern- und Arbeitsräumen.
- **Legislaturziele 2024–2028:** strategische Schwerpunkte zur Standortattraktivität und nachhaltigen Entwicklung; die Immobilienstrategie schafft hierfür die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen.
- **Räumliches Entwicklungskonzept REK 2035:** Abstimmung des kommunalen Immobilienportfolios mit Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung, insbesondere bei Arealentwicklungen und Standortfragen.
- **Kommunaler Energieplan / Energiekonzept:** Grundlage für energetische Sanierungen, Dekarbonisierung des Gebäudeparks und Monitoring der Energieverbräuche.
- **Strategie «Alter in Allschwil»:** Berücksichtigung altersgerechter Wohn- und Infrastrukturbedürfnisse, Hindernisfreiheit und Nutzungsflexibilität.
- **Kulturstrategie / Kulturleitbild:** räumliche Voraussetzungen für kulturelle Nutzungen und koordinierte Flächensteuerung.
- **Spielplatzstrategie und Freiraumkonzept:** Sicherung und Aufwertung öffentlicher Freiräume sowie Berücksichtigung bei Schul- und Arealentwicklungen.
- **Parkpflege- und Baumbestattungskonzept sowie Betriebskonzept Freizeithaus:** langfristige Bewirtschaftung und Sicherung der baulichen Voraussetzungen der entsprechenden Nutzungen.

2.3 Abgrenzung

Nicht Gegenstand der operativen Immobilienziele sind die Raumbedarfsfragen der Schulraumplanung. Diese werden im Rahmen der eigenständigen Schulraumplanung bearbeitet. Ebenfalls nicht Gegenstand der rollenden Immobilienstrategie sind die laufenden Werterhaltungsmassnahmen für das bestehende Immobilienportfolio; diese werden über die reguläre Unterhalts- und Investitionsplanung fortgeschrieben.

2.4 Politische, finanzielle und ressourcenbezogene Steuerung

Die operativen Immobilienziele definieren Vorgehensweisen und Zuständigkeiten, ersetzen jedoch keine projektbezogenen politischen oder finanzrechtlichen Entscheide. Für einzelne Vorhaben liegen erst Grobschätzungen vor; weitergehende Kostenangaben sind teilweise noch nicht belastbar. Die politische Entscheidungs- und Finanzhoheit von Gemeinderat, Einwohnerrat und – wo erforderlich – der Stimmberechtigten bleibt in allen Fällen gewahrt. Die Umsetzung ist zudem an die verfügbaren personellen und finanziellen Ressourcen gebunden. Die Standortbestimmung 2026 hat gezeigt, dass einzelne Termine aufgrund von Kapazitäten, externen Abhängigkeiten oder veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden müssen. Diese Anpassungen sind Teil der rollenden Steuerung und werden in Kapitel 5 transparent ausgewiesen.

3. Monitoring Gesellschaftstrends und rollende Strategieplanung

Unsere Gesellschaft verändert sich rasch und damit ihre Bedürfnisse und Anforderungen an Gemeindelienschaften. Die vorausschauende Beobachtung der Gesellschaftstrends ist Schlüsselement für eine rollende Immobilienstrategieplanung.

Der Gemeinderat etabliert dazu ein 'Monitoring operative Immobilienstrategie'. Dieses wird als einfaches, aber institutionalisiertes Forum in Form eines jährlichen Workshops eingesetzt. Das Forum orientiert sich an der bewährten Organisation der Immobilienstrategie unter Beizug einer auf gesellschaftliche Entwicklungstrends routinierten Fachperson.

Das Forum beobachtet die immobilienrelevanten Gesellschaftstrends und nimmt dabei auch Bedürfnisse aus Bevölkerung und Verwaltung entgegen. Es bewertet diese sowie die Immobilienbedürfnisse des bestehenden Portfolios und passt die Bedarfslage gegebenenfalls neu an.

Standardtraktanden des Workshops sind insbesondere:

- Kurzüberblick und Würdigung der gesellschaftspolitischen Bedürfnislage bezüglich öffentlicher Immobilien;
- Stand der operativen Immobilienziele seit der letzten Standortbestimmung;
- Überprüfung, ggf. Anpassung deren Priorität (Zeitspanne bis Vorgehensbestimmung) vor dem Hintergrund der aktuellen Bedarfs- und Bedürfnislage;
- Ergänzung des Kataloges der operativen Immobilienziele bei erwiesenem resp. politisch konsolidiertem Bedarf.

Das 'Forum Immobilienstrategie' fasst seine Analysen in einem Kurzbericht zuhanden des Gemeinderates zusammen und beantragt diesem ggf. eine teilweise Novellierung insbesondere der operativen Immobilienziele.

4. Würdigung

Die vorliegende Immobilienstrategie der Gemeinde Allschwil ist Ergebnis eines strukturierten Entwicklungsprozesses. Sie macht die Ein- und Abgrenzung der strategischen und der operativen Immobilienziele logisch nachvollziehbar.

Die Strategie gehorcht einem Katalog übergeordneter Leitbilder und Konzepte der Gemeinde Allschwil.

Die Triage der operativen Immobilienziele nach sachlichen und zeitlichen Prioritäten differenzierte den Katalog vom lediglich Wünschbaren, erlaubte aber dennoch flexible Anpassungen an zwischenzeitliche Entwicklungen.

Die operativen Immobilienziele

- sind Ergebnis eines konsolidierten Entwicklungsprozesses;
- widerspiegeln die Immobilienziele stufengerecht;
- gewährleisten politische Entscheidungsprozesse jederzeit und flexibel;
- klären die Verantwortlichkeiten innerhalb der Verwaltung zeitlich und sachlich;
- beauftragen so die Bereichsleitenden zur Fokussierung ihrer Ressourcen.

Das konzeptionelle Monitoring stellt sicher, dass die Immobilienstrategie regelmässig an den tatsächlichen Bedürfnissen unserer Gesellschaft gemessen wird. Damit werden Partikularinteressen erkannt und in einen immobilienpolitischen Gesamtkontext gestellt.

Somit liegt ein verlässliches operatives Instrumentarium vor, um die Immobilienstrategie als rollende Strategieplanung der Gemeinde Allschwil zu implementieren und zu verstetigen.

5. Die operativen Immobilienziele

Im Rahmen der Immobilienstrategie wurden insgesamt 15 operative Immobilienziele entwickelt und priorisiert:

Priorität 1¹:

- Museum Allschwil
- Ausstellungsraum (Ersatz Mühlehall)
- Polyvalenter Saal für Konzerte/Lesungen/Theater
- Freizeitorte: Plätze / Parks / Spielplätze
- Grünflächen / Biodiversität / Klima
- Altersheim / Erweiterungen
- Familien-tragbare Wohnungen
- Bildung strategischer Landreserven

Priorität 2:

- Gemeindezentrum
- Werkhof-Areal
- Schutz mobiler Kulturgüter
- Feuerwehr
- Polizei
- Zentrum für Asylsuchende
- Standorte für Alterswohnungen

Jedes operative Immobilienziel wurde einer **Standortbestimmung** unterzogen. Ausgehend von einer Analyse möglicher **Synergien** mit weiteren Immobilienzielen wurde je ein individuelles **Vorgehenskonzept** erarbeitet, aus welchem die **nächsten Schritte** und die dafür **Zuständigen** abgeleitet wurden.

Die operativen Immobilienziele sind nachfolgend nach Sachbereichen angeführt.

Operatives Immobilienziel: Gemeindezentrum (Priorität 2)

Das Gemeindezentrum deckt die räumlichen Anforderungen trotz des Verbleibs der Steuerabteilung in Allschwil derzeit ab. Der mit dem Bevölkerungswachstum einhergehende zusätzliche Stellen- resp. Arbeitsplatzbedarf kann mittels innerer Verdichtung knapp gedeckt werden, wobei die BEK-Mitarbeitenden bis auf Weiteres in der Villa Guggenheim verbleiben. Kohärente Entwicklungsszenarien lassen sich derzeit nicht ableiten.

- Konkrete Planungsschritte sind derzeit verfrüht. Die Entwicklung in der Schulraumplanung und die u.a. auf kantonaler Ebene diskutierten Zusammenarbeitsformen bei Polizei und Feuerwehr sind abzuwarten und im Rahmen der Geviertplanung Baslerstrasse-Allmendstrasse-Baselmattweg (Postareal) ab ca. 2030 zu berücksichtigen.

¹ Prio. 1: Vorgehen kurzfristig definieren; Prio. 2: Vorgehen mittelfristig definieren

- Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes und des Raumklimas im Gemeindezentrum prüfen und schrittweise umsetzen; insbesondere Optimierung der Verschattung sowie bedarfsgerechte Kühl- bzw. Klimatisierungslösungen

Operatives Immobilienziel: Werkhof-Areal (Priorität 2)

Das heutige Werkhof-Areal ist für die alleinige Nutzung für den Gemeindewerkhof zu gross.

- Für das Werkhofgebäude wird derzeit ein Vorprojekt zur Sanierungs- und Optimierungsplanung erstellt.
- Die Planung einer Energiezentrale Primeo wird fortgesetzt.
- Nach dem 'Standortentscheid Allschwil' des SEM für eine definitive Lösung wird 2026 eine vertiefte Machbarkeitsstudie für ein neues Bundesasylzentrum für rund 240 Plätze durchgeführt. Diese bezieht neben dem bisherigen Asylheim-Standort 'Atlas' auch das Werkhof-Areal ein.

Operatives Immobilienziel: Feuerwehr (Priorität 2)

Die Feuerwehr Allschwil ist räumlich und ausrüstungsmässig bis auf Weiteres gut ausgestattet. Der Bestand ist sichergestellt und damit auch die personelle und zeitliche Einsatzbereitschaft.

- Die Verwaltung wird beauftragt, allfällige Regionalisierungsmöglichkeiten im Rahmen des kantonalen Projekts Feuerwehr der Zukunft zu beobachten und dem Gemeinderat periodisch einen entsprechenden Bericht vorzulegen, erstmals per Ende 2027.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Erweiterung des Feuerwehrmagazins bis Ende 2027 zu prüfen, da der aktuelle Bau den Vorgaben der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung nicht entspricht.

Operatives Immobilienziel: Polizei (Gemeinde und Kanton (Priorität 2)

Auf kantonaler Ebene wurden verbesserte Koordinationsformen zwischen Kantons- und Gemeindepolizei diskutiert (Postulat 2025/70 von Pascal Ryf). Daraus ergab sich kein akuter Handlungsbedarf. Für die Gemeindepolizei sind derzeit keine grösseren Veränderungen absehbar.

Trotz gewisser Synergien zur Gemeindepolizei ist die Kantonspolizei nicht zwingend an den Standort Gemeindezentrum gebunden. Ihre Auslagerung innerhalb von Allschwil könnte – z.B. im Rahmen von Quartierplanungen – auch Entwicklungspotenzial beinhalten, u.a. für das Gemeindezentrum.

- Die Verwaltung orientiert den Gemeinderat über die Beschlüsse des Landrates im Zusammenhang mit dem o.e. Postulat 2025/70.

- Der Gemeinderat überprüft die aktuelle polizeiliche Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden periodisch auf Anpassungs- und/oder Erweiterungsbedarf.
- Die Verwaltung eruiert nach Kontaktaufnahme mit der KaPo allfällige Alternativstandorte in Allschwil für diese. Derzeit laufende Quartierplanungen könnten sich auch für die KaPo als strategisch attraktive Standorte erweisen

Operatives Immobilienziel: Museum Allschwil (Priorität 1)

Das Museum Allschwil wurde im April 2025 provisorisch wiedereröffnet. Seine Sammlung umfasst rund 3'250 inventarisierte Objekte. Eine Sanierung des Gebäudes ist zwingend, und eine Erweiterung wird geprüft. Dafür wurde 2025 ein Vorprojekt gestartet.

Parallel wird ein langfristiges Betriebskonzept entwickelt, mit Nachweis der personellen, betrieblichen und infrastrukturellen Kosten. Dabei sind die Synergien mit den operativen Immobilienzielen Ausstellungsraum, Polyvalenter Saal sowie Schutz mobiler Kulturgüter zu nutzen.

- Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat ein langfristiges Betriebskonzept vorzulegen, mit Kalkulation der personellen, betrieblichen und infrastrukturellen Kosten.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsarbeiten am Vorprojekt fortzusetzen und eine entsprechende Sondervorlage zuhanden des Einwohnerrates auszuarbeiten.
- Die Verwaltung wird beauftragt, den langfristigen Raumbedarf und die betrieblichen Anforderungen des Museums zu erheben. Im weiteren Verlauf sind mögliche betriebliche und finanzielle Synergien sowie gemeinsame Nutzungs- und Infrastrukturmodelle betr. die geplanten Immobilienziele Ausstellungsraum, polyvalenter Saal und Schutz mobiler Kulturgüter aufzuzeigen.

Operatives Immobilienziel: Schutz mobiler Kulturgüter (Priorität 2)

Mobile Kulturgüter der Gemeinde sind in Krisen-, Katastrophen- und Kriegszeiten vor Zerstörung zu bewahren und sicher zu verwahren. Laut dem Gesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz im Kanton Basel-Landschaft SGS 731, § 7, Abs. 5 b) obliegt dem Zivilschutz die Aufgabe des Kulturgüterschutzes.

- Die Verwaltung wird beauftragt, ein Vorgehenskonzept zu erstellen, wie mobile Kulturgüter in Krisenzeiten geschützt werden können.

Operatives Immobilienziel: Ausstellungsraum (Priorität 1) (analog Polyvalenter Saal für Konzerte/Lesungen/Theater)

Bedarf und Anforderungen für einen Ausstellungsraum für länger dauernde Kunst- und Kulturausstellungen sowie für einen polyvalenten Saal für Konzerte, Lesungen, Theater etc. sind formuliert. Derzeit wird geprüft, ob die im Eigentum der RKK Allschwil stehende Theresienkirche diese Anforderungen erfüllen könnte. Parallel dazu laufen Verhandlungen

zwischen der RKK und der Gemeinde Allschwil bezüglich allfälliger Eigentumsübertragung der Kirche an die Gemeinde.

Unabhängig davon werden Alternativen zur Theresienkirche geprüft, um eine breitere inhaltliche und finanzielle Vergleichs- und Entscheidungsgrundlage zu schaffen.

- Die Verhandlungen zwischen der römisch-katholischen Kirche Allschwil und der Gemeinde betreffend eine allfällige Eigentumsübertragung der Kirche an die Gemeinde werden auf Ebene Gemeinderat weitergeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt,

- die Eignung der Theresienkirche als Lokalität für einen Ausstellungsraum und einen polyvalenten Saal zu prüfen.
- Alternativen zur Theresienkirche zu prüfen, sodass der Gemeinderat über eine valable inhaltliche und finanzielle Vergleichs- und Entscheidungsgrundlage verfügt.

Operatives Immobilienziel: Polyvalenter Saal für Konzerte/Lesungen/Theater (Priorität 1) (analog Ausstellungsraum)

Bedarf und Anforderungen für einen Ausstellungsraum für länger dauernde Kunst- und Kulturausstellungen sowie für einen polyvalenten Saal für Konzerte, Lesungen, Theater etc. sind formuliert. Derzeit wird geprüft, ob die im Eigentum der RKK Allschwil stehende Theresienkirche diese Anforderungen erfüllen könnte. Parallel dazu laufen Verhandlungen zwischen der RKK und der Gemeinde Allschwil bezüglich allfälliger Eigentumsübertragung der Kirche an die Gemeinde.

Unabhängig davon werden Alternativen zur Theresienkirche geprüft, um eine breitere inhaltliche und finanzielle Vergleichs- und Entscheidungsgrundlage zu schaffen.

Die Verhandlungen zwischen der römisch-katholischen Kirche Allschwil und der Gemeinde betreffend eine allfällige Eigentumsübertragung der Kirche an die Gemeinde werden auf Ebene Gemeinderat weitergeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt,

- die Eignung der Theresienkirche als Lokalität für einen Ausstellungsraum und einen polyvalenten Saal zu prüfen.
- Alternativen zur Theresienkirche zu prüfen, sodass der Gemeinderat über eine valable inhaltliche und finanzielle Vergleichs- und Entscheidungsgrundlage verfügt.

Operatives Immobilienziel: Freizeitorte (Plätze, Pärke, Spielplätze) (Priorität 1)

Manche öffentlich zugänglichen Plätze, Pärke, Spielplätze und Schulanlagen erscheinen aus heutiger Sicht nicht mehr bedürfnisgerecht. Oft hängt dies mit ihrer Gestaltung zusammen, zu welcher ein hoher und vielfältiger Grünanteil wesentlich beiträgt. Zunehmend wichtiger sind dabei die Aspekte der Biodiversität und der Klimawirkung.

Die bestehenden Konzepte zur Gestaltung und Nutzung der Freiräume werden deshalb überprüft und ggf. angepasst. Dazu gehört integral, auch den Unterhalt der

gemeindeeigenen Grün- und Freiflächen konsequent nach den Prinzipien der Biodiversität und der Schwammstadtkonzeption auszurichten.

- Die Verwaltung wird beauftragt, das bestehende Freiraumkonzept zu bewerten und bezüglich Umsetzung konzeptionell zu priorisieren. Das Grünflächenkonzept, das Schwammstadt-Konzept sowie die Spielplatzstrategie sind zu aktualisieren resp. einzuleiten.
- Die Verwaltung wird beauftragt, sämtliche Planungen betreffend Freizeitorten, Plätzen und Parks an den Anforderungen der Biodiversität und der Schwammstadtkonzeption zu messen und dazu ausgewiesene Fachpersonen Biodiversität und Klima beizuziehen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Gestaltung und den Unterhalt der gemeindeeigenen Grün- und Freiflächen konsequent nach den Prinzipien der Biodiversität und der Schwammstadtkonzeption auszurichten. Sie erstellt eine Analyse derjenigen Aktivitäten, welche der Biodiversität und den Schwammstadtzielen widersprechen, und darauf gestützt ein Konzept, wie diese durch alleinige Praxisänderung angepasst werden können.

Operatives Immobilienziel: Grünflächen, Biodiversität und Klima (Priorität 1)

Grün- und Freiflächen werden infolge stetiger baulicher Verdichtung immer seltener. Damit sinken Biodiversität, Klimaregulation und Erlebnisqualität. Die vorhandenen Fachgutachten und -grundlagen sind veraltet und müssen aktualisiert werden.

Die bestehende Praxis zur Gestaltung und Nutzung der Freiräume wird überprüft und ggf. angepasst. Der Unterhalt der gemeindeeigenen Grün- und Freiflächen ist konsequent nach den Prinzipien der Biodiversität und der Schwammstadtkonzeption auszurichten.

Die ökologische Begleitung von Bau- und Planungsvorhaben wird professionalisiert und der Zielsetzung entgegenwirkende Rechtsbestimmungen werden aufgespürt.

- Die Verwaltung wird beauftragt, das bestehende Freiraumkonzept zu bewerten und bezüglich Umsetzung konzeptionell zu priorisieren. Das Grünflächenkonzept und die Spielplatzstrategie sind zu aktualisieren und das Schwammstadtkonzept ist einzuleiten.
- Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes Monitoring-Instrumentarium zur laufenden Zustandsbeobachtung Grünflächen, Biodiversität und Klima zu entwickeln.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Begleitung und Prüfung raumwirksamer Massnahmen (Planungen; Bauvorhaben Dritter; gemeindeeigene Vorhaben) durch ausgewiesene Fachpersonen Biodiversität und Klima sicherzustellen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Gestaltung und den Unterhalt der gemeindeeigenen Grün- und Freiflächen konsequent nach den Prinzipien der Biodiversität und der Schwammstadtkonzeption auszurichten. Sie erstellt eine Analyse derjenigen Aktivitäten, welche der Biodiversität und den Schwammstadtzielen widersprechen, und darauf gestützt ein Konzept, wie diese durch alleinige Praxisänderung angepasst werden können.
- Die Verwaltung wird beauftragt, eine Überprüfung der kommunalen Rechtsgrundlagen, Weisungen etc. auf Bestimmungen hin vorzunehmen, welche die Förderung biodiversitäts- und klimawirksamer Grünflächen direkt oder indirekt

erschweren oder verhindern. Die Überprüfung soll in Empfehlungen zu entsprechenden Anpassungen münden.

Operatives Immobilienziel: Zentrum für Asylsuchende (Priorität 2)

Zwar ist die Betriebsbereitschaft des Bundesasylzentrums BAZ ATLAS Hagmatten bis ins Jahr 2032 übergangsmässig gewährleistet (180 Asylplätze). Für eine definitive Lösung mit 240 Plätzen wurde im April 2026 eine Vereinbarung zwischen dem Staatssekretariat für Migration SEM und der Gemeinde Allschwil betreffend 'Standort Allschwil' getroffen.

- Nach dem Standortentscheid des SEM vom April 2026 wurde eine vertiefte Machbarkeitsstudie für ein neues Bundesasylzentrum eingeleitet, welche neben dem bisherigen Asylunterkunft Standort 'Atlas' auch das Werkhof-Areal einbezieht. Der Abschluss der Machbarkeitsstudie steht kurz bevor.

Operatives Immobilienziel: Altersheim / Erweiterungen (Priorität 1)

Für die Planung und Realisierung der Altersbetreuung und Pflege ist die als Zweckverband geführte Versorgungsregion Allschwil-Binningen-Schönenbuch (VR ABS) zuständig. Diese stützt sich dabei auf eine periodische Bedarfsplanung, wobei die nicht stationäre Altersbetreuung Priorität erfährt.

- Aktuell zeichnet sich kein zusätzlicher Liegenschaftsbedarf ab.

Operatives Immobilienziel: Standorte für Alterswohnungen (Priorität 2)

In Allschwil stehen derzeit genügend Alterswohnungen an bedürfnisgerechter Lage zur Verfügung. Jedoch sind nicht alle dieser privaten Wohnungen zweck- und vertragskonform an die Zielgruppe 'Alter' (65 +) vermietet, sodass für diese ein Unterangebot besteht.

Neben der periodischen Bedarfsanalyse durch die Versorgungsregion Allschwil-Binningen-Schönenbuch ist deshalb durch vertragsgerechte Vermietungspraxis sicherzustellen, dass die Alterswohnungen tatsächlich zielgruppenorientiert vermietet werden können.

- Die Verwaltung wird beauftragt, bei den privaten Wohnungseigentümer/innen und Verwaltungen von Alterswohnungen deren vertragsgerechte Vermietungspraxis unter Berücksichtigung der ordentlichen Kündigungsfristen einzufordern und zu kontrollieren, sodass genügend Vermietungskapazitäten an zielgruppenkonforme Mieter/innen über 65 Jahre sichergestellt sind.

Operatives Immobilienziel: Für Familien tragbare Wohnungen (Priorität 1)

Obwohl das Leitbild Zukunft Allschwil ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse fordert, besitzt Allschwil kein eigenständiges Programm zur Förderung finanziell tragbarer Familienwohnungen. Mangels Kenntnis der Bedarfssituation der finanziell schwächeren Bevölkerung bezüglich ihrer Wohnsituation fehlen die Grundlagen für eine zugehörige prospektive Förderungsplanung.

Diese Kenntnislücke soll geschlossen werden mit dem Ziel, die planerischen und finanziellen Grundlagen zur programmatischen Gewährleistung des Leitbildziels zu schaffen.

- Die Verwaltung wird beauftragt, ein zielführendes Planungsprojekt durchzuführen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, eine darauf gestützte Gesamtplanung einschliesslich operativer Mehrjahresplanung zu entwickeln.
- Schon kurzfristig ist bei Quartierplanungen sowie bei Wohnüberbauungen nach einheitlichem Plan sicherzustellen, dass ein Anteil von 20 % der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.

Operatives Immobilienziel: Bildung strategischer Landreserven (Priorität 1)

Allschwil verfügt über nur sehr geringe Landreserven, die nicht bereits für bekannte, gemeindeeigene Zwecke vorgesehen sind. Jedoch fehlen strategische Landreserven für künftige Aufgaben der Gemeinde und somit fehlt liegenschaftsstrategischer Verhandlungsspielraum.

Die Finanzkompetenzen von Gemeinde- und Einwohnerrat erschweren den Erwerb geeigneter Grundstücke innerhalb marktüblicher Fristen erheblich und damit die liegenschaftsstrategischen Aufgaben der Gemeinde.

Die Gemeinde kann strategische Landreserven erwerben. Dazu sollen die ausgaberechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

- Möglichkeiten und Alternativen des treuhänderischen Grundstückerwerbs sollen fundiert abgeklärt werden.
- Die Finanzkompetenzen des Gemeinde- und Einwohnerrates in der Gemeindeordnung sollen zwecks Bildung strategischer Landreserven angepasst werden.
- Ein Beurteilungsgremium zur Prüfung/Beurteilung von potenziellen Liegenschaftsangeboten soll gebildet und ein externes Mandat zur Beobachtung des für die Gemeinde Allschwil relevanten Liegenschaftsangebots eingesetzt werden.

6. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Der Einwohnerrat nimmt den Bericht betreffend Immobilienstrategie: Operative Immobilienziele, Geschäft 4834, zur Kenntnis.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Franz Vogt

Patrick Dill