

Immobilienstrategie Allschwil

Stand Februar 2017



Beteiligte:

Hauptabteilung Hochbau – Raumplanung
Hauptabteilung Finanzen – Steuern
Hauptabteilung Bildung – Erziehung – Kultur
Hauptabteilung Soziale Dienste – Gesundheit
Hauptabteilung Tiefbau – Umwelt
Hauptabteilung Einwohnerdienste – Sicherheit

© Einwohnergemeinde Allschwil, Februar 2017

Inhalt	Seite
1. Politischer Auftrag	4
2. Grundsätzliches	5
2.1 Ziele der Immobilienstrategie	5
2.2 Finanzielle Aspekte	5
2.3 Bevölkerungsentwicklung	6
2.4 Methodik	6
2.5 Freiraumkonzept	7
3. Gemeindeeigene Liegenschaften	9
3.1 Immobilienbestand und öffentliche Aufgaben	9
3.2 Immobilien im Finanzvermögen	9
3.3 Immobilien im Verwaltungsvermögen	12
Bereich 0 Allgemeine Verwaltung	12
Bereich 1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	16
Bereich 2 Bildung	16
Bereich 3 Kultur, Sport, Freizeit	20
Bereich 4 Gesundheit	22
Bereich 5 Soziale Sicherheit	24
Bereich 6 Verkehr	24
Bereich 7 Umwelt - Raumplanung	24
Bereich 9 Finanzen und Steuern	25
3.4 Liegenschaften im unselbständigen Baurecht und gemietete Liegenschaften	26
4. Wohnbaugenossenschaften	27
5. Fazit	28
5.1 Erkenntnisse zum Immobilienbestand	28
5.2 Massnahmen	28
5.3 Finanzielle Auswirkungen	29

Anhang: Übersichtskarte Liegenschaften

1. Politischer Auftrag

An der Einwohnerratssitzung vom 16. März 2016 wurde die Immobilienstrategie, Geschäft Nr. 4270, behandelt. Den Anträgen des Gemeinderates wurden Gegenanträge gegenübergestellt, die alle grossmehrheitlich gutgeheissen wurden.

Unter anderem hat der Einwohnerrat beschlossen:

"Der Gemeinderat wird beauftragt, eine gesamtheitliche Immobilienstrategie für sämtliche gemeindeeigene Grundstücke und Liegenschaften zu erstellen. Dazu gehören Nutzung, Kosten und Ertrag von heutigen gemeindeeigenen Liegenschaften, zukünftiger Bedarf an Liegenschaften, Verkauf und Erwerb von Liegenschaften, Investitionen inkl. Rückstellungen und Unterhalt von Liegenschaften. Diese Strategie soll einen mittel- bis langfristigen Horizont aufweisen."



Flugaufnahme Siedlungsgebiet Allschwil, April 2014, Jermann Ingenieure und Geometer AG

2. Grundsätzliches

Die Gemeinde Allschwil verfügt zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben über die notwendigen Immobilien. Darüber hinaus sind weitere Immobilien in und ausserhalb des Siedlungsgebietes in ihrem Eigentum. Die Gemeinde erarbeitet derzeit ein neues Leitbild sowie ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK). Beide haben erheblichen Einfluss auf die vorliegende Immobilienstrategie. Vor Abschluss der beiden Prozesse lassen sich entsprechende Auswirkungen auf den Immobilienbedarf nur grob abschätzen.

2.1 Ziele der Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie ist die ganzheitliche mittel- und langfristige Planung der Einwohnergemeinde Allschwil im Immobilienbereich. Sie dient als Instrument:

- *Zur Festlegung des Immobilienbedarfs zur Erbringung der öffentlichen Aufgabenerfüllung*
- *Als Basis zur Entscheidungsfindung Verkauf oder Abgabe im Baurecht bzw. Kauf oder Übernahme im Baurecht*
- *Als Instrument zur mittel- und langfristigen Investitionsplanung*
- *Als Basis zur Entscheidungsfindung Sanierung oder Neubau*

Die Immobilienstrategie ist ein dynamisches Instrument, das alle zwei Jahre aktualisiert und neu bewertet wird, um weitere Entscheide zu ermöglichen.

Die Immobilienstrategie weist zahlreiche Schnittstellen zu anderen Planungsinstrumenten auf, so insbesondere zu:

- *Leitbild der Gemeinde*
- *Räumliches Entwicklungskonzept (bestehend aus Siedlung, Verkehr und Freiraum)*
- *Finanz- und Aufgabenplanung der Gemeinde*
- *Kindergartenstrategie*
- *Schulraumstrategie*
- *Strategie Kinderbetreuung, Freizeit und Jugend*
- *Alterskonzept*

2.2 Finanzielle Aspekte

Die Immobilienstrategie hat einen gewichtigen Einfluss auf die finanzielle Entwicklung der Gemeinde Allschwil. Ein wesentlicher Teil des Aufwands wird direkt z.B. in Form von Abschreibungen oder indirekt z.B. als Fremdkapitalzinsaufwand durch Immobilien generiert. Auch auf der Ertragsseite tragen die Baurechts- und Mieteinnahmen einen Teil zur Entlastung des steuerfinanzierten Bereiches bei.

Immobilienstrategie als Planungsgrundlage

Mit der Immobilienstrategie schafft der Gemeinderat die Grundlage für eine langfristige Investitionsplanung. Der bisherige Investitionsplan als Teil des Finanzplans beschränkt sich auf fünf Jahre. Eine langfristige Investitionsplanung gibt ein umfassendes Bild über die finanziellen Verpflichtungen und bildet somit eine Entscheidungsgrundlage für strategische Entscheide. Dies deckt sich auch mit der vom Gemeinderat beabsichtigten Massnahme 4 im Bereich Finanzen des Leitbildes.

Zinsrisiken und Verschuldung

Durch hohe Investitionen in Schulbauten hat die Verschuldung der Gemeinde in den letzten Jahren stark zugenommen. Daraus ergeben sich höhere Kapitalkosten wie auch höherer Abschreibungsaufwand. Insbesondere bei den Kapitalkosten bestehen Zinsrisiken. Aktuell (31. Dezember 2016) hat die Gemeinde Allschwil festverzinsliches Fremdkapital im Umfang von CHF 64 Mio. Davon sind CHF 9 Mio. kurzfristig, d.h. laufen in weniger als 12 Monaten aus. Es besteht kein variabel verzinsliches Kapital. Nach Ablauf der festen Darlehen besteht ein nicht unerhebliches Refinanzierungsrisiko. Deshalb wurden die bestehenden Darlehen gestaffelt aufgenommen.

Der Gemeinderat wird sich nach Abschluss der Schulhausfinanzierung und nach Kenntnisnahme des Leitbildes und der Immobilienstrategie Gedanken zur Absicherung der Anschlussfinanzierung machen.

Die Finanzierung der neuen Schule Gartenhof sah einen Verkauf der nicht mehr benötigten Schulliegenschaften Gartenstrasse und Bettenacker vor. Zwischenzeitlich hat sich die Situation am Kapitalmarkt stark verändert. Die Zinsen sind tief und ein Verkauf zum Schuldenabbau ist in gewissen Fällen weniger attraktiv als die Abgabe im Baurecht.

Kostenfolgen des Wachstums

Eine Bevölkerungszunahme setzt auch die Bereitstellung von mehr Infrastruktur voraus, gleichzeitig ist eine Zunahme der Steuereinnahmen zu erwarten. Die Analyse "Wohnkalkulator" der Hochschule Luzern hat aufgezeigt, dass die in den letzten Jahren zugezogenen Einwohner eine Verbesserung der Steuerkraft pro Einwohner zur Folge hatten. Im Bereich der Immobilienkosten bzw. Infrastrukturkosten ist nicht davon auszugehen, dass diese linear mit den Mehrerträgen aus Einwohnerwachstum zunehmen. Werden zusätzlich Immobilien wie z.B. Schulhäuser benötigt, so kann es zu massiven Kostenschüben kommen. Es ist deshalb notwendig frühzeitig Infrastrukturengpässe zu erkennen um kostengünstige Lösungen zu erarbeiten. Insbesondere Quartierpläne haben ein starkes schubweises Wachstum zur Folge. In diesem Zusammenhang ist es unabdingbar Kostenverursacher durch Infrastrukturbeiträge bzw. Mehrwertabgaben an den Mehrkosten für die Allgemeinheit zu beteiligen.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Für die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs ist die Bevölkerungsentwicklung eine entscheidende Grösse. Im Rahmen des laufenden Leitbildprozesses und des REK werden Zielvorstellungen für die angestrebte Bevölkerungsentwicklung definiert. Das Leitbild geht von einer Bevölkerungszunahme auf etwa 23'000 Einwohner bis zum Jahr 2030 aus. Dies entspricht in etwa dem im kantonalen Richtplan (Entwurf Anpassung 2016) vorgesehenen Wachstum von 0,75% pro Jahr und entspräche einem Bevölkerungswachstum von etwa 16% bis 2035.

Da der Leitbildprozess und das REK noch nicht abgeschlossen sind, wurden ein hohes (+21% Bevölkerungszunahme) und ein niedriges Szenario (11% Bevölkerungszunahme) als vorläufige Grundlagen definiert. Beide Szenarien beinhalten bereits im Prozess befindliche Quartierplanungen und die erfahrungsgemäss ohnehin stattfindenden Nachverdichtungen. Die Altersstruktur wurde nicht berücksichtigt. Nach Abschluss des REK müssen die Entwicklungsszenarien präzisiert und durch die dort angestrebten quantitativen und qualitativen Entwicklungsziele ersetzt werden. Der zukünftige Bedarf an Bildungsbauten wird im Kapitel Bildung für beide vorläufige Szenarien beschrieben.

2.4 Methodik

Im Rahmen der Umstellung auf das neue Rechnungsmodell HRM2 wurden alle Grundstücke und Liegenschaften überprüft und entweder dem Finanz- oder dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Das Finanzhandbuch des Kantons Basel-Landschaft definiert das Finanz- und Verwaltungsvermögen wie folgt:

Finanzvermögen

Das Finanzvermögen umfasst diejenigen Sachwerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können [§ 7 Abs. 1 Gemeinderechnungsverordnung (GRV)].

Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen umfasst diejenigen Sachwerte, die der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (§ 10 GRV). Das Verwaltungsvermögen kann folglich nicht veräussert werden, ohne die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu beeinträchtigen.

Diese erst kürzlich erfolgte Einteilung, die im Rahmen der Jahresrechnung 2015 auch durch die FIREKO bzw. die Revisionsstelle BDO überprüft wurde, bildet die Datengrundlage für die Immobilienstrategie. Da derzeit gemäss Vorgaben des Kantons faktisch keine Neueinzonungen möglich sind, wurden die Parzellen ausserhalb des Siedlungsgebietes nicht näher überprüft. Eine Untersuchung der Landwirtschaftsparzellen ist im Jahr 2018 im Rahmen einer Pachtvertragskontrolle vorgesehen. Die Parzellen ausserhalb des Siedlungsgebiets sind insofern nicht von besonderer Relevanz, als dass sie nicht bebaut werden dürfen und daher aus deren Verkauf keine grösseren Erlöse erzielt werden können. Ebenfalls wird im Rahmen der Immobilienstrategie nicht detailliert auf Strassenparzellen eingegangen. Die Gemeinde Allschwil besitzt insgesamt 570 Parzellen. Innerhalb des Siedlungsperimeters sind 349 Parzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil. Nach Abzug der Strassen- und Uferparzellen am Bachgraben sowie der Naturschutz- und Grünzone, Ziegeleiareal und den Parzellen in den Nutzungszonen nach § 19 Abs. 1f, Kleinfeld, verbleiben 44 Parzellen oder insgesamt 26.80 ha im Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil. Von diesen 44 Parzellen befinden sich acht im Finanzvermögen und 36 im Verwaltungsvermögen. Die Parzellen im Finanzvermögen werden auf ihre Rentabilität bzw. ihren Charakter als Landreserven überprüft. Bei den Parzellen im Verwaltungsvermögen werden der langfristige Bedarf und der mit den Immobilien verbundene Aufwand zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben überprüft.

2.5 Freiraumkonzept

In Bezug auf öffentliche Freiflächen müssen die im Freiraumkonzept 2013 vorgesehenen Massnahmen im Rahmen des REK priorisiert und gegebenenfalls überarbeitet werden. Erst im Anschluss können die Ergebnisse in die Immobilienstrategie eingearbeitet werden.

3. Gemeindeeigene Liegenschaften

3.1 Immobilienbestand und öffentliche Aufgaben

Die Gemeinde Allschwil erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 899 ha, wovon sich 415 ha im Siedlungsgebiet befinden. Da derzeit, wie eingangs erwähnt, gemäss Vorgaben des Kantons faktisch keine Neueinzonungen möglich sind, wurden die Parzellen ausserhalb des Siedlungsgebietes im Rahmen der Immobilienstrategie nicht näher überprüft. Eine Untersuchung der Landwirtschafts-parzellen ist im Jahr 2018 im Rahmen einer Pachtvertragskontrolle vorgesehen.

Im Siedlungsgebiet sind heute 44 Parzellen oder gesamt 26.80 ha Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil (vgl. dazu Übersichtsplan am Ende des Dokuments). Mit einer Zunahme der Bevölkerung innerhalb des Siedlungsgebietes wird mittel- und langfristig auch der Bedarf an öffentlichen Nutzungen wachsen. Dazu können aber nicht laufend zusätzliche ÖW+A-Flächen generiert werden, sondern parallel zur Verdichtung der Wohngebiete müssen eine dichtere Ausnützung der ÖW+A-Flächen (insbesondere im Bereich Bildung) und eine qualitative Verbesserung (z.B. Aufwertung der Freiflächen) einhergehen. Langfristig ist also zwar mit einer Zunahme des Bruttogeschossflächen-Bedarfs zugunsten der öffentlichen Aufgaben zu rechnen, dieser soll aber nicht mit zusätzlichen gemeindeeigenen Parzellen kompensiert werden.

Parzellen, die für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben selbst genutzt werden und somit Teil des Verwaltungsvermögens sind, werden keiner näheren Prüfung hinsichtlich Veräusserung unterzogen. Verkauf und Rückmiete (sale and lease back) wird ausgeschlossen, da die Gemeinde über besonders günstige Finanzierungskonditionen verfügt, weshalb dieses Verfahren unwirtschaftlich ist.

Die Übersichtskarte der gemeindeeigenen Parzellen im Siedlungsgebiet befindet sich am Ende des Dokuments.

3.2 Immobilien im Finanzvermögen

Folgende Liegenschaften und Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebietes befinden sich im Finanzvermögen der Gemeinde Allschwil:

Grundstücke mit Baurecht:

Nr.	Parzelle	Fläche	Zone	Baurechtsdauer	Baurechtsnehmer	Baurechtszins
31	A295	2'815 m ²	W3	28.05.2055	BonVita (BR-A4739 / BR-A5072)	CHF 95'520.00
32	A338	2'451 m ²	W3	31.12.2089	Stiftung für sozialen Wohnungsbau	CHF 12'255.00
35	B1563	1'021 m ²	W2/LW	31.12.2043	Privat	CHF 10'598.00
36	B1870	5'397 m ²	DK/QP	31.05.2063	Mühle Allschwil AG (BR-B2941)	CHF 10'350.00
39	B2979	500 m ²	DK	01.01.2063	Privat	CHF 19'200.00
42	C1182	2'890 m ²	WG4	01.07.2058	Stiftung für sozialen Wohnungsbau	CHF 50'000.00

31 Mehrfamilienhaus, Hegenheimerweg 16 und Einfamilienhaus Baslerstrasse 63

Parzelle: A295

Im Jahr 2009 wurde ein Mehrfamilienhaus erstellt, welches nach Ablauf der Baurechtsdauer erst 46-jährig ist. Nach Ablauf der Baurechtsdauer wird das Baurecht verlängert werden. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2012 saniert. Es besteht kein dringender Handlungsbedarf, da das Baurecht mindestens bis ins Jahr 2055 weiter besteht. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre angepasst; das nächste Mal im Jahr 2025. Diese bebaute Parzelle ist eine strategische Landreserve für allfällige zukünftige Aufgaben.



32 Mehrfamilienhäuser, Parkallee 4

Parzelle: A338

Die drei Mehrfamilienhäuser der Stiftung für Sozialen Wohnungsbau wurden im Jahr 2010 um ein Geschoss aufgestockt und haben dadurch zusätzlichen Wohnraum generiert. Das Baurecht dieser Parzelle mit den drei Gebäuden dauert noch bis ins Jahr 2089. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre angepasst; das nächste Mal im Jahr 2021. Es besteht aktuell für diese Parzelle kein Handlungsbedarf.



35 Einfamilienhaus, Schönenbuchstrasse 39

Parzelle: B1563

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2012 saniert. Es besteht kein dringender Handlungsbedarf, da das Baurecht mindestens bis ins Jahr 2043 weiter besteht. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre angepasst; das nächste Mal im Jahr 2023. Diese bebaute Parzelle ist zu klein, dass sie als strategische Landreserve für allfällige zukünftige Aufgaben gebraucht werden kann.



36 Restaurant Mühle und Ökonomiegebäude, Mühlebachweg 41+ 43

Parzelle: B1870

Das Restaurant Mühle steht unter kantonalem Denkmalschutz und das Ökonomiegebäude unter kommunalem Denkmalschutz. Das Baurecht dieser Parzelle mit den zwei Gebäuden dauert noch bis ins Jahr 2063. Der Baurechtszins wird jährlich, per 1.1. um den entstandenen Landesindex der Konsumentenpreise des BFS angepasst. Es besteht aktuell für diese Parzelle kein Handlungsbedarf.



39 Zweifamilienhaus, Baslerstrasse 43/43a

Parzelle: B2979

Das Sundgauer Riegelhaus aus Hegenheim wurde im Jahr 2014 innerhalb des Dorfkernperimeters wieder aufgebaut und dient als Wohnung für zwei Familien. Es besteht kein dringender Handlungsbedarf, da das Baurecht mindestens bis ins Jahr 2063 weiter besteht. Nach Ablauf der Baurechtsdauer wird das Baurecht verlängert werden. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre angepasst; das nächste Mal im Jahr 2023. Diese bebaute Parzelle ist zu klein, dass sie als strategische Landreserve für allfällige zukünftige Aufgaben gebraucht werden kann.



42 Mehrfamilienhäuser, Ochsengasse 76/78/80/82 und Felsenweg 25

Parzelle: C1182

Bei den Mehrfamilienhäusern der Stiftung für Sozialen Wohnungsbau wurden im Jahr 2016 die Bäder saniert und neue Balkone angebaut. Das Baurecht dieser Parzelle mit den zwei Gebäuden dauert noch bis ins Jahr 2058. Es besteht aktuell für diese Parzelle kein Handlungsbedarf.



Grundstücke ohne Baurecht:

Nr.	Parzelle	Adresse	Fläche	Zone	Verwendung	Netto Ertrag
29	B106	Dorfplatz 3	1'310 m ²	DK	MFH	CHF 82'612.00
34	B1519	Klarastrasse 4	1'144 m ²	DK / W2	MFH	ab 2016 kein Ertrag

29 Mehrfamilienhaus, Dorfplatz 3

Parzelle: B106

Das Sundgauer Riegelhaus steht unter kantonalem Denkmalschutz und ist von historischer Bedeutung. Der Einwohnerrat hat am 9. Dezember 2014 den Antrag des Gemeinderates zum Verkauf der Liegenschaft Dorfplatz 3 (Wallmerhaus) abgelehnt. Die letzte grosse Sanierung der Liegenschaft wurde 1982 bewerkstelligt. In der Zwischenzeit mussten Teile der Heizung erneuert werden. Mittelfristig (5-10 Jahre) muss mit grösseren Investitionen für die Sanierung der Kalt- und Warmwasserleitungen, der Bäder und Küchen sowie für die ganze Fassade inkl. Dach und Fenster gerechnet werden. Ohne detaillierte Analyse der genauen Eingriffstiefe geht der Gemeinderat für eine Sanierung ab 2020 von Kosten von ca. CHF 600'000.00 aus. Bei den inneren Sanierungsarbeiten muss zudem mit Mietzinsausfällen in der Grössenordnung von ca. CHF 82'000.00 (Jahresmietertrag) gerechnet werden.



34 Zweifamilienhaus, Klarastrasse 4

Parzelle: B1519

Das Sundgauer Riegelhaus steht unter kantonalem Denkmalschutz und momentan laufen die Verkaufsverhandlungen. Dabei soll nur der Teil der Parzelle mit dem Wohnhaus (Teilzonenplan Dorfkern) bis zur Strasse (Parkplatzerschliessung) verkauft werden. Der Parkplatz (Zone W2) dient als strategische Landreserve.



3.3 Immobilien im Verwaltungsvermögen

Um eine strukturierte Übersicht sicherzustellen, erfolgt die Evaluation der Grundstücke nach funktionaler Übersicht gemäss HRM2.

- Bereich 0 Allgemeine Verwaltung
- Bereich 1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit
- Bereich 2 Bildung
- Bereich 3 Kultur, Sport, Freizeit, Kirche
- Bereich 4 Gesundheit
- Bereich 5 Soziale Sicherheit
- Bereich 6 Verkehr
- Bereich 7 Umweltschutz und Raumordnung
- Bereich 8 Volkswirtschaft
- Bereich 9 Finanzen und Steuern

Bereich 0 Allgemeine Verwaltung

In den Bereich 0 Allgemeine Verwaltung gehören gemischtgenutzte Verwaltungsliegenschaften. Dazu zählt die Gemeindeverwaltung. Aber auch alle Grundstücke, die nicht einer anderen Funktion zugeordnet werden können und aufgrund ihrer aktuellen Zonensituation (ÖW-Zone) nicht zum Finanzvermögen gehören.

Bebaute Grundstücke:

Nr.	Parzelle	Adresse	Fläche	Zone	Verwendung	Netto Ertrag
1	A1422	Baslerstrasse 111	1'131 m ²	ÖW+A	Gemeindezentrum	CHF 119'062.00
3	A368	Baslerstrasse 101	2'363 m ²	ÖW+A	Villa Guggenheim	CHF 180'000.00 zu erwarteten Mietertrag
17	A1092	Tulpenweg 2	2'393 m ²	ÖW+A	RHB ¹ /ZS ² /Spielplatz	CHF 0.00
7	A685	Bettenstrasse/Steinbühlweg	10'663 m ²	ÖW+A	SH Bettenacker	CHF 0.00
9	A1285	Gartenstrasse 17/19	5'639 m ²	ÖW+A	SH Gartenstrasse/TuK	CHF 0.00
30	A273	Hegenheimermattweg 66	1'296 m ²	G15	EFH	CHF 0.00
33	A490	Baslerstrasse	224 m ²	WG4	Korporationsparzelle	CHF 0.00
4	B828	Schönenbuechrain	7'776 m ²	SZ	Familiengärten	CHF 3'736.00
43	B825	Schönenbuechrain	2'294 m ²	SZ	Familiengärten	CHF 92.00

1 Gemeindezentrum, Baslerstrasse 111

Parzelle: A1422

Im November 2001 wurde im Gemeindezentrum der Betrieb aufgenommen. Die jährlichen baulichen Unterhaltskosten werden phasengerecht eingesetzt. Nach 15 Jahren Betrieb werden künftig bei jedem Stellenwechsel in den jeweiligen Büros die Teppichböden ausgewechselt und bei den Büros mit viel Schaltdienst werden neu Linoleumböden sowie, wo noch nicht vorhanden, Akustikdecken eingebaut. Die jährlichen baulichen Unterhaltskosten liegen bei ~ CHF 60'000. Im Bereich Allgemeine Verwaltung wirkt sich das zu erwartende Wachstum je nach Teilbereich unterschiedlich aus. Mit der Zunahme an Einwohnern und den wachsenden Anforderungen an die Verwaltung wird auch die Mitarbeiterzahl der Einwohnergemeinde steigen. Mit dem Projekt Gemeindezentrum 2020 ist jedoch mittelfristig sichergestellt, dass dies innerhalb des bestehenden Gebäudes Baslerstrasse 111 erfolgen kann.



¹ Rückhaltebecken

² Zivilschutzanlage

3 Villa Guggenheim, Baslerstrasse 101

Parzelle: A368

Die Parzelle dient unterschiedlichen Nutzungen (Teil Feuerwehr Bereich 1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit).

Nachdem der langjährige Mieter den Vertrag gekündigt hatte und ausgezogen ist, läuft derzeit eine Ausschreibung, um die Liegenschaft erneut zu Büro Zwecken zu vermieten. Die Überlegung, das Gebäude durch eine der Hauptabteilungen der Verwaltung selbst zu nutzen, um für die Entwicklung im Gebäude Gemeindezentrum Platz zu schaffen, wurde verworfen, nachdem das Konzept Gemeindezentrum 2020 aufzeigen konnte, dass mittelfristig durch Neuordnung genügend Platzreserven geschaffen werden können. Langfristig bleibt die Villa Guggenheim jedoch eine strategische Reserve; gegebenenfalls auch in Zusammenhang mit dem Raumbedarf Bildung und Schulergänzende Betreuung als Ausweichstandort, um das Schulzentrum Neuallschwil von Nutzungen schulnaher Bereiche zu entlasten. Dies ist zu überprüfen.



17 Spielplatz, Rückhaltebecken, Zivilschutzanlage Tulpenweg 2

Parzelle: A1092

Im Jahre 2011 liess der Gemeinderat ein Nutzungskonzept der Anlage am Tulpenweg erarbeiten. Aus Kosten- und Spargründen wurden die aufgezeigten Massnahmen nicht weiter verfolgt.

Beim Regenrückhaltebecken Baslerstrasse wurde im Jahre 2014 eine bauliche Optimierung der Anlage durchgeführt. Aktuell besteht für diese Anlage kein dringender Handlungsbedarf.

Bei der Zivilschutzanlage am Tulpenweg 2 handelt es sich um eine Bereitstellungsanlage (BSA) in Betriebsbereitschaft. Bund und Kanton legen den Bedarf und die Nutzung von Zivilschutzanlagen fest. Die Gemeinde kann diesbezüglich nicht selbständig entscheiden. Zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft entrichtet der Bund für die BSA jährlich einen Pauschalbeitrag von CHF 3'000.00 an die Gemeinde. In der Anlage befindet sich das gesamte Material der Zivilschutzkompanie Allschwil – Schönenbuch. Eine Änderung des Konzepts ist nicht geplant.



7 Schulhaus Bettenacker, Bettenstrasse / Steinbühlweg

Parzelle: A685

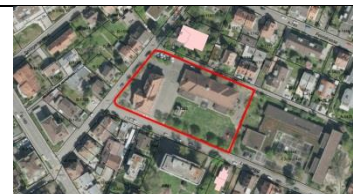
Siehe ausführlicher Bericht an den Einwohnerrat, Geschäft Nr. 4270A.



9 Schulhaus Gartenstrasse / Turn- und Konzerthalle, Gartenstrasse 17/19

Parzelle: A1285

Siehe ausführlicher Bericht an den Einwohnerrat, Geschäft Nr. 4270A.



30 Einfamilienhaus, Hegenheimermattweg 66

Parzelle: A273

Diese Immobilie wird langfristig dem Kinder-, Familien- und Jugend-Freizeithaus zugeteilt. Eine Nutzung im Bereich Jugend ist angedacht; ein entsprechendes Konzept ist zu erarbeiten.



- 33 Korporationsparzelle zu Tagesheim, Baslerstrasse 255d Parzelle: A490
 An dieser Korporationsparzelle (Zufahrt zum Tagesheim) hat die Einwohnergemeinde einen Miteigentumsanteil von 224/500. Diese Parzelle kann nicht bebaut werden und könnte bei einer anderen Erschliessung der Liegenschaft Baslerstrasse 255d längerfristig veräussert werden.



- 4 Familiengärten, Schönenbuchrain Parzelle: B828
 Diese Parzelle ist der Spezialzone für Familiengärten zugeordnet und könnte längerfristig, wenn die Nachfrage nach Familiengärten sinken würde, einer Wohnzone W2 zugeordnet werden. Es besteht für diese Parzelle kein dringender Handlungsbedarf. Die Parzelle dient einerseits der Nutzung Familiengärten und andererseits der Nutzung Reservoir (Bereich 7).



- 43 Familiengärten, Schönenbuchrain Parzelle: B825
 Diese Parzelle ist der Spezialzone für Familiengärten zugeordnet und könnte längerfristig, wenn die Nachfrage nach Familiengärten sinken würde, einer Wohnzone W2 zugeordnet werden. Es besteht für diese Parzelle kein dringender Handlungsbedarf.





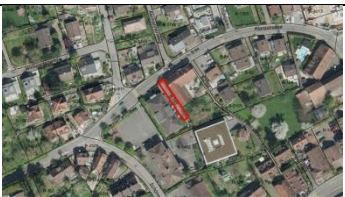




Unbebaute Grundstücke:

Nr.	Parzelle	Fläche	Zone	Gebiet / Flurname	Verwendung
22	A316	11'237 m ²	ÖW+A	Wegmatten	Parkanlage
21	A305	25'949 m ²	ÖW+A	Wegmatten	Parkanlage
25	A5650	5'608 m ²	ÖW+A	Sturzenegger	Spiel und Sport
10	A3453	976 m ²	ÖW+A	Lettenweg	Grünanlage
12	B69	479 m ²	ÖW+A	Dorf (SH Schönenbuchstrasse)	Grünanlage
13	B153	158 m ²	DK	Dorf (SH Schönenbuchstrasse)	Korporationsparzelle zu B69, ½ Anteil
38	B2879	449 m ²	W2	Unterdorf (Dorfkern)	Hinterland Heimatmuseum
44	A3455	1'013 m ²	Grünzone	Spitzwaldstrasse	Grünanlage/befestigte Flächen (Imbiss Miete CHF 3'600.00)

- 22 Wegmatten, ehemals Elefantenacker Parzelle: A316
 Der Souverän hat am 17. Juni 2012 der Abstimmung "Masterplanung Wegmatten" zugestimmt. Der Volksentscheid ermöglicht der Gemeinde Allschwil, das zentral gelegene Gebiet wie folgt zu nutzen: Wohnen und betreutes Wohnen im Alter, strategische Reserve und Erweiterung des bestehenden Gemeindeparks. Im Rahmen eines Studienauftrags "Wohnen Wegmatten" wurde ein Projekt auserkoren, welches die geforderten Kriterien am besten erfüllte. Die weiteren Schritte sehen im Auftrag der Gemeinde ein Quartierplanverfahren vor. Das Bauprojekt soll anschliessend an eine geeignete Bauträgerschaft übertragen und von dieser realisiert werden. Nach der Genehmigung des Quartierplans durch den Einwohnerrat und den Regierungsrat BL bis Ende 2017, kann ab 2018 ein Baugesuch eingereicht werden.



- 21 Wegmatten, Grünanlage Parzelle: A305
 Der Souverän hat am 17. Juni 2012 der Abstimmung "Masterplanung Wegmatten" zugestimmt. Der Volksentscheid ermöglicht der Gemeinde Allschwil, das zentral gelegene Gebiet wie folgt zu nutzen: Betreutes Wohnen, strategische Reserve und Erweiterung des bestehenden Gemeindeparks. Das Parkprojekt wird realisiert, wenn der Quartierplan "Wohnen" rechtskräftig ist. 
- 25 Sturzenegger, Langenhagweg 3a Parzelle: A5650
 Am 25. September 2016 hat der Souverän im Rahmen des obligatorischen Referendums mit 87% dem Verkauf des Areals an die Bürgergemeinde Allschwil zugestimmt. Die Bürgergemeinde will das Areal einer Wohnnutzung für Wohnen im Alter zuführen. In den Jahren 2017 und 2018 muss das erforderliche Quartierplanverfahren zur Überführung einer ÖW+A-Zone in eine Wohnzone vollzogen werden. 
- 10 Grünanlage, Lettenweg / Breite Parzelle: A3453
 Ein Verkauf dieser Parzelle, welche zwischen einem Mehrfamilienhaus und dem Schulhaus Lettenweg liegt, kann erst nach der nächsten Zonenrevision erfolgen, da die Grundfläche mit 976 m² für einen Quartierplan zu klein ist. Je nach Erkenntnissen aus dem REK dient diese Parzelle als strategische Landreserve für allfällige zukünftige Aufgaben. 
- 12 Grünanlage, SH Schönenbuchstrasse Parzelle: B69
 Diese Parzelle gilt als Reserve für allfällige Schul- und/oder Kindergartennutzungen. 
- 13 Korporationsparzelle zu Grünanlage SH Schönenbuchstrasse, Klarastrasse Parzelle: B153
 Diese Korporationsparzelle innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Dorfkern, die zu 50% der Einwohnergemeinde Allschwil und zu 50% einer Privatliegenschaft zugeordnet ist, dient als Erschliessung zur gemeindeeigenen Parzelle B69, welche als Grünanlage den Nutzern des SH Schönenbuchstrasse dient und kann nicht bebaut werden. 
- 38 Hinterland Heimatmuseum, Baslerstrasse Parzelle: B2879
 Gemäss Kaufvertrag vom 12. Juli 1958 darf diese Parzelle nur für kulturelle oder öffentliche Zwecke verwendet werden, ansonsten muss das Land zum Verkaufspreis plus aufgelaufene Zinsen dem Kanton Basel-Landschaft zurückverkauft werden. Im Rahmen der Überlegungen zur Wiederinbetriebnahme des Heimatmuseums wird unter anderem über ein Konzept mit einem kleineren Ergänzungsbau für Sonderveranstaltungen nachgedacht. 
- 44 Grünanlage, Spitzwaldstrasse Parzelle: A3455
 Im Grünflächenkonzept 2011 (Anpassung 2014) wurde dieser Anlage eine durchschnittliche fachgerechte Pflege (Pflegestufe 2) zugesprochen. Es besteht kein dringender Handlungsbedarf. 

Bereich 1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Bebaute Grundstücke:

Nr.	Parzelle	Adresse	Fläche	Zone	Verwendung	Netto Ertrag
3	A368	Baselmattweg 2	2'300 m ²	ÖW+A	Feuerwehmagazin	CHF 333.00

3 Feuerwehmagazin, Baselmattweg 2

Parzelle: A368

Das Feuerwehmagazin wurde im Jahr 2011 neu erstellt und so ausgelegt, dass auch bei einer Bevölkerungszunahme bis ins Jahr 2035 die vorhandenen Kapazitäten ausreichen. Es besteht für diese Parzelle kein dringender Handlungsbedarf solange sich die Anforderungen und die Aufgaben an die Feuerwehr nicht grundsätzlich ändern. Ein minimaler Ertrag wird durch die Vermietung der Dachfläche an einen Solaranlagenbetreiber erzielt. Der Teil Villa Guggenheim ist im Bereich 0 Verwaltung.



Bereich 2 Bildung

Bebaute Grundstücke:

Nr.	Parzelle	Adresse	Fläche	Zone	Verwendung	Netto Ertrag
6	A485	Muesmattweg 6	15'964 m ²	ÖW+A	Schulzentrum: Schulhaus / Hallenbad / Musikschule / Tagesheim / Sanitätshilfsstelle	CHF 202'000.00
8	A1164	Spitzwaldstrasse 197	1'777 m ²	ÖW+A	TaKi Spitzwald	CHF 0.00
11	A5447	Lettenweg 30	14'924 m ²	ÖW+A	SH Gartenhof	CHF 0.00
14	B156	Hegenheimermattweg 2	1'845 m ²	W2/DK	KG Pestalozzi	CHF 0.00
15	B1462	Schönenbuchstrasse 12 /14	4'091 m ²	ÖW+A	SH Schönenbuchstrasse	CHF 9'000.00
16	C2645	Brennerstrasse 110a	361 m ²	QP	KG Ziegelei	CHF 0.00

Bedarfsabschätzung:

Die Abschätzung zukünftiger Immobilienbedarf-Bildung wird in die drei Teilbereiche Primarschule, Kindergarten und Schulergänzende Betreuung unterteilt (alle Zahlen gerundet):

a) Primarschule

Im laufenden Schuljahr sind 1'085 Primarschüler auf die drei Schulstandorte Schönenbuchstrasse (zwei Klassenzüge), Schule Gartenhof (4 Klassenzüge und zusätzliche Kleinklassen) und Schulhaus Neuallschwil (3 Klassenzüge) verteilt. Theoretisch besteht Potenzial für maximal 1'320 Schüler, was auf sechs Jahrgänge verteilt durchschnittlich 220 Schülern pro Jahrgang entspricht. Die Schulstandorte sind heute zu ca. 80% ausgelastet. Auch wenn damit theoretisch für eine durchschnittliche jährliche Schülerzunahme von 0,75% ausreichendes Wachstumspotenzial für die nächsten 20 Jahre bestünde, weisen die hohen Geburtenzahlen der letzten Jahre darauf hin, dass der verfügbare Schulraum schon weit früher voll ausgelastet sein wird. Deshalb muss eine genauere Einschätzung des Bedarfs im Sinne einer detaillierten Untersuchung zeitnah erfolgen.

Im Weiteren muss auch beachtet werden, dass mit der Umsetzung von HarmoS die Rechnung „eine Schulklasse = ein Klassenzimmer“ nicht mehr aufgeht. Durch den Fremdsprachenunterricht, die integrative Sonderschulung und die neuen Lernmethoden- und Unterrichtsmethoden, benötigt die Schule auch entsprechende Halbklassenzimmer und Gruppenräume. Diese sind bei den Berechnungen des Schulraumbedarfs zu berücksichtigen. Weiter zu berücksichtigen ist die Verteilungsstrategie. Momentan werden die Kinder nach Wohnquartier verteilt. Dies muss auch bei den künftigen Zuteilungen zwingend beachtet werden.

Trotz dieser Überlegungen ist Allschwil mit seinen drei Schulstandorten grundsätzlich gut aufgestellt. Diese sind in der Gemeinde so positioniert, dass sich zumutbare Schulwege ergeben. Bei einem Mehrbedarf kann vorhandenes Potential im direkten Umfeld des Schulhauses Neuallschwil (Parzellen 5 und 6) genutzt und Synergien mit der mittelfristig ohnehin anstehenden energetischen Erneuerung der Fassade des Schulzentrums gesucht werden. Anpassungen und gegebenenfalls Ergänzungen

des dortigen Bestandes würden es ermöglichen, die benötigten Kleinklassen und die klassenergänzenden Gruppenräume, die heute fast ausschliesslich in der Schule Gartenhof zu finden sind, am Standort Neuallschwil anzubieten. Dabei sollte der zukünftige Bedarf im Bereich der Schulergänzenden Betreuung (siehe Buchstabe d) mit in die Überlegungen einbezogen werden.

b) Kindergarten

Im Siedlungsgebiet Allschwil gibt es 12 Kindergartenstandorte mit insgesamt 23 Doppelklassen. Heute werden dort 385 Kinder unterrichtet. Unter der Annahme, dass pro Doppelklasse 21 Kinder betreut werden könnten (in drei Kindergärten können aufgrund der Raumverhältnisse pro Doppelklasse nur 18 Kinder aufgenommen werden), gibt es theoretisch Platz für 468 Kinder.

Der Bedarf für die kommenden Jahre wurde vorläufig auf Grundlage der eingangs erwähnten Wachstumsszenarien bei gleichbleibender Bevölkerungsstruktur ermittelt. Für die auf diesem Weg ermittelten Kinderzahlen besteht ausreichend Raum. Hierbei gilt es jedoch zwei Aspekte zu berücksichtigen:

1. es besteht Handlungsbedarf aufgrund des schlechten baulichen Zustands der Kindergärten Metzgersmatten und Weiherweg; diese sind mittelfristig zu ersetzen und
2. die Tatsache, dass die Kindergärten jeweils in der Nähe des Wohnorts angeboten werden müssen.

Bei grösseren Quartierplanungen muss abhängig von den geplanten Wohnungstypen für den entsprechenden Standort der Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen überprüft werden. Sofern Bedarf besteht, werden die privaten Investoren zur Bereitstellung von entsprechenden Räumlichkeiten verpflichtet. Abgesehen vom Ersatz des Kindergartens Metzgersmatten sind zurzeit keine Kindergartenneubauten auf gemeindeeigenen Arealen geplant.

c) Familienergänzende Betreuung (FEB)

Die Finanzierung der FEB soll in Allschwil für alle Anbieter auf die Subjektfinanzierung umgestellt werden. Mit dieser Massnahme verspricht sich der Gemeinderat, dass das zeitliche als auch konzeptionelle Angebot in der Betreuungslandschaft von Kleinkindern in Allschwil attraktiver wird. In diesem Bereich wird zukünftig vor allem die Nachfrage das Angebot, ganz nach marktwirtschaftlichen Bedingungen, regeln. Dementsprechend muss dieser Bereich in der Immobilienstrategie nicht berücksichtigt werden.

d) Schulergänzende Tagesstrukturen (SeTs)

Die Bedarfsanalyse für die kommenden Jahre basiert einerseits auf einer ausführlichen und repräsentativen Umfrage der Hauptabteilung Bildung - Erziehung - Kultur (mit ca. 420 Erziehungsberechtigten), die sie bezüglich des Platzbedarfs für die Schulergänzenden Tagesstrukturen im Frühjahr 2015 durchgeführt hat und andererseits auf Studien, Dokumenten, Berichten und Fachaufsätzen des Bundes, der Kantone und von wissenschaftlichen Fachpersonen des besagten Bereichs. Auf Basis dieser Grundlagen ist davon auszugehen, dass in Zukunft bis 2030 ca. die Hälfte der Kindergarten- und ein gutes Drittel der Primarschulkinder auf Betreuung angewiesen sein werden. Dabei ist in der Primarschule von einer durchschnittlichen Belegung von 66% (d.h. 100 Kinder brauchen 66 Plätze, da die Betreuung an unterschiedlichen Tagen beansprucht wird) auszugehen und im Kindergarten von einer 100% Belegung, da die Kinder nicht aus einem Einzugsgebiet kommen, sondern die Betreuung und der Unterricht am selben Ort bzw. sehr nahe zu einander stattfinden müssen.

SeTs Bereich Kindergarten:

Nach heutigem Stand gibt es an den Schulergänzenden Tagesstrukturen im Bereich des Tageskindergartenangebots am Spitzwald zwei Betreuungs- und im Rankacker eine Betreuungsgruppe. Insgesamt werden 66 Kinder betreut. Bei 385 Kindergartenkindern besteht schon heute Bedarf nach einer weiteren Gruppe. Auf Grundlage der anfänglich erwähnten Wachstumsszenarien, bei gleichbleibender Bevölkerungsstruktur, würde langfristig ein zusätzlicher Bedarf von mindestens 80 Plätzen bestehen. Zur Deckung dieses Bedarfs wird von der Hauptabteilung Bildung - Erziehung - Kultur vorgeschlagen, folgende Massnahmen zu prüfen: Neubau inklusive einer Betreuungsgruppe im Rahmen des Quartierplans Herrenweg, Umnutzung des Rhythmik-Raums im Kindergarten Pestalozzi, Verdichtung des Tageskindergartens Spitzwald um eine Klasse und eine Betreuungsgruppe und Etablierung einer Gruppe im Bereich Lang- bzw. Metzgers- oder Schlappenmatten, durch Aufgabe einer Klasse. Diese Neuausrichtung würde mit einer Dezentralisierung einhergehen, die sicherlich aus ökologischer und ökonomischer Sicht sinnvoller wäre.

SeTs Bereich Primarschulen:

Für die Primarschüler stehen schon heute 132 Plätze in den Schulergänzenden Tagesstrukturen im Gebäude der Schule Gartenhof zur Verfügung. Längerfristig würde für ganz Allschwil ein Bedarf von zusätzlich 80-120 Plätzen bestehen, die im Umfeld des Schulzentrums (60-80 Plätze) und des Schulhauses Schönenbuchstrasse (0-40 Plätze) realisiert werden sollten. Eine genaue Realisierungsmöglichkeit muss noch exakter evaluiert werden und könnte eventuell auch an anderen Orten stattfinden (Dürrenmatten, Schulhaus Baslerstrasse 255 etc.). In jedem Fall sollten die Überlegungen zum möglichen neuen SeTs-Zusatzstandort in das Sanierungs- gegebenenefalls Ergänzungskonzept für das Schulzentrum Neuallschwil und dessen Umgebung einfließen. Eine Dezentralisierung ist auch in diesem Bereich wünschenswert und vorstellbar.

6 Schulzentrum: Schulhaus / Hallenbad / Musikschule / Tagesheim / Sanitätshilfsstelle

Parzelle: A485

Bei Schulhaus und Hallenbad, Muesmattweg 6 (Baujahr 1974) stehen nach Ablauf der nächsten maximal zehn Jahre grössere bauliche Sanierungsinvestitionen im Bereich Energie und Fassade an. Im Rahmen einer bis dahin zu erstellenden Potenzialstudie für die Parzellen 5 und 6 gilt es zu klären, wie eventueller zusätzlicher Schulraumbedarf und der Bedarf an SeTs rechtzeitig durch entsprechende Neu- oder Umbauten gedeckt werden kann.








Das Einfamilienhaus, Muesmattweg 4 (Baujahr 1974) wird als Hauswartwohnung sowie von der Schule (DaZ-Unterricht) genutzt. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Das Gebäude sollte jedoch in die Überlegungen zum Schulzentrum mit einbezogen werden.

Das Hallenbad (Baujahr 1974) ist sehr unterhaltsintensiv und muss konstant auf hohem Niveau gewartet werden. In den Jahren 2020 – 2021 werden neue Zu- und Abluftanlagen sowie eine neue abgehängte Alu-Akustikdecke anstelle der heutigen Holzdecke (Feuchtigkeit) mit integrierter LED-Beleuchtung eingebaut. Eine Schliessung und der Verzicht auf den Nutzen des Hallenbads werden abgelehnt, da die von der Schulbildung geforderten Anzahl Sportlektionen teilweise mit Schwimmunterricht kompensiert werden.

Die Musikschule (Baujahr 1898, nicht unter Denkmalschutz) an der Baslerstrasse 255 wurde mehrmals unterschiedlichsten Nutzungen zugeführt und baulich dementsprechend verändert. Der Bedarf von Musikschule und weiteren Nutzungen ist mittelfristig gedeckt. Das Gebäude sollte in die Überlegungen zum Schulzentrum mit einbezogen werden.

Das Tagesheim (Baujahr 1965) an der Baslerstrasse 255d wird an die Stiftung Tagesheime vermietet.

Die alte Sanitätshilfsstelle, Baslerstrasse 255c (Baujahr 1944) entspricht aufgrund des Alters nicht den heutigen technischen Anforderungen und wird deshalb nicht durch den Bevölkerungsschutz verwendet. Die Anlage wird vermietet.

- 8 Tageskindergarten Spitzwald, Spitzwaldstrasse 197 Parzelle: A1164
 Der Tageskindergarten Spitzwald wurde neu erstellt und hat im Jahr 2014 den Betrieb aufgenommen. Im Rahmen der Überlegungen der Hauptabteilung Bildung - Erziehung - Kultur zur SeTs sind Umbaumaassnahmen zwecks Nutzungsverdichtung zu prüfen.
- 
- 11 Schule Gartenhof, Lettenweg 30 Parzelle: A1164
 Die Schule Gartenhof wurde neu erstellt und hat im Jahr 2016 den Betrieb aufgenommen. Das Schulhaus ist so ausgerichtet, dass die Kapazitäten bei einem zu erwarteten Wachstum bis ins Jahr 2035 ausreichen.
- 
- 14 Dreifachkindergarten Pestalozzi, Hegenheimermattweg 2 Parzelle: B156
 Der Dreifachkindergarten Pestalozzi wurde neu erstellt und hat im Jahr 2015 den Betrieb aufgenommen. Es besteht für diese Parzelle kein dringender Handlungsbedarf. Kleinere Anpassungen, um auch SeTs zu ermöglichen, sind zu prüfen.
- 
- 15 Schulhaus Schönenbuch, Schönenbuchstrasse 12/14 Parzelle: B1462
 Beim Schulhaus Schönenbuchstrasse 12 (Baujahr 1967) werden bis ins Jahr 2019 die Klassenzimmer auf den neuesten Stand umgebaut. Das Gebäude wurde im Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) als kommunal schützenswert eingestuft. Der Gemeinderat hat jedoch dieses Inventar nie genehmigt. Es besteht für diese Parzelle kein dringender Handlungsbedarf. Die Hauptabteilung Bildung - Erziehung - Kultur regt an zu prüfen, ob innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten ein Mittagstisch angeboten werden kann.
- Beim alten Schulhaus Schönenbuchstrasse 14 (Baujahr 1850) wurden sämtliche Klassenzimmer zielgerecht unterhalten. Das Schulhaus ist gemäss Teilzonenplan Dorfkern ein kantonal geschütztes Kulturdenkmal. Es besteht für diese Parzelle kein dringender Handlungsbedarf.
- 
- 16 Einfachkindergarten Ziegelei, Brennerstrasse 110a Parzelle: C2645
 Der Einfachkindergarten Ziegelei wurde neu erstellt und hat im Jahr 2014 den Betrieb aufgenommen. Es besteht für diese Parzelle kein dringender Handlungsbedarf.
- 

Bereich 3 Kultur, Sport, Freizeit

Bebaute Grundstücke:

Nr.	Parzelle	Adresse	Fläche	Zone	Verwendung	Netto Ertrag
37	B209	Baslerstrasse 48	884 m ²	DK	Heimatmuseum	CHF 0.00
28	A103	Hegenheimermattweg 104	15'672 m ² davon 7'196 m ² 8'476 m ²	F + S	Sportanlage Verein T/B/P-Clubs Allschwil Sportanlage FC Allschwil	CHF 1.00 (BRZ) CHF 0.00
19	A127	Hegenheimermattweg 130/132	24'137 m ²	ÖW+A	Sportanlage	CHF 0.00
20	A263	Hegenheimermattweg 70/76	13'706 m ²	ÖW+A	Kinder-, Familien- und Jugend-Freizeithaus	CHF 0.00
24	A1460	Dürrenmattweg 69	12'444 m ²	ÖW+A	Spielplatz, Mittagstisch und Quartiertreff	CHF 17'000.00

37 Heimatmuseum, Baslerstrasse 48

Parzelle: B209

Gemäss Kaufvertrag vom 12. Juli 1958 darf diese Parzelle mit dem Wohnhaus nur für kulturelle oder öffentliche Zwecke verwendet werden, ansonsten muss das Land zum Verkaufspreis plus aufgelaufene Zinsen dem Kanton Basel-Landschaft zurückverkauft werden. Im Rahmen der Überlegungen zum Konzept des Heimatmuseums wird unter anderem über einen kleineren Ergänzungsbau für Sonderveranstaltungen nachgedacht.



28 Fussballplatz, Boccia-Halle, Tennisplätze, Trafostation Hegenheimermattweg 104/104a/104c

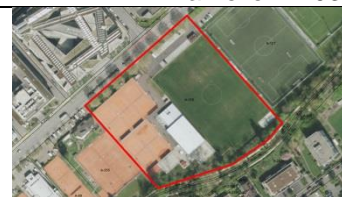
Parzelle: A103

Mit den Neubauten bei der Quartierplanung Langmatten II am Baselmattweg mussten die wegfallenden Sportanlagen im linksufrigen Bachgrabengebiet neu erstellt werden (inkl. Gerätehaus Nr. 104a).

Für die Fläche von 7'196 m² besteht bis am 26.11.2043 ein unselbständiges Baurecht zugunsten des Vereins T/B/P-Clubs Allschwil (Tennis, Boccia, Pétanque).

Für die Trafostation Hegenheimermattweg 104c liegt ein Baurecht zugunsten der EBM bis 31.12.2078 vor. Die restliche Fläche steht dem FC Allschwil und bei Bedarf den Schulen zur Verfügung.

Es besteht für diese Parzelle kein dringender Handlungsbedarf. Dieses bebaute Areal dient als strategische Landreserve für allfällige zukünftige Aufgaben.



19 Tribüne- und Garderobengebäude, Clubhaus, Sportplatz, Hegenheimermattweg 130 und 132

Parzelle: A127

Die Tribüne mit Garderobengebäude und der Sportplatz wurden neu erstellt und haben im Jahr 2006 den Betrieb aufgenommen. Dem FC Allschwil wurde für das Clubhaus ein selbstständiges Baurecht bis am 29.02.2036 eingeräumt.

Es besteht für diese Parzelle kein dringender Handlungsbedarf. Diese bebaute Parzelle dient als strategische Landreserve für allfällige zukünftige Aufgaben.



- 20 Kinder-, Familien- und Jugend-Freizeithaus,
Hegenheimermattweg 70 / 76

Parzelle: A263

Das Jugend-Freizeithaus hat im Jahr 1984 und das Kinder- und Familien-Freizeithaus im Jahr 2007 den Betrieb aufgenommen. Im Zuge der Organisationsentwicklung soll der Verpflegungsbereich ausgebaut und angepasst werden. Investitionen in der Küche als auch diverse Sanierungsarbeiten etc. stehen an. Des Weiteren wurde in den vergangenen beiden Jahren in den Aussenbereich investiert. Zudem wird mit finanzieller Hilfe einer Stiftung eine Work Out-Anlage erstellt.



- 24 Spielplatz Trämli, Dürrenmattweg 69

Parzelle: A1460

Aus dem Freiraumkonzept 2013 ist ersichtlich, dass der "Trämli-Spielplatz" mit einem Wert von 5.15 bei einer Skala von 1 bis 6 für die 6 Funktionswerte (Flanierwert, Reflexionswert, Grünwert, Interaktionswert, Sportwert, Spielwert) einen guten Wert aufweist. Diese Parzelle dient als strategische Landreserve für allfällige zukünftige Aufgaben. Der Ausbau der Räumlichkeiten im Quartiertreff Dürrenmatt für die Schulgängenden Tagesstrukturen (für den Standort Schulzentrum Neuallschwil) ist angedacht und muss in einem umfassenden Konzept geprüft werden.



Unbebaute Grundstücke:

Nr.	Parzelle	Fläche	Zone	Flurnamen	Verwendung
5	A484	1'318 m ²	ÖW+A	Muesjucharten	Beachvolleyball
23	A528	1'897 m ²	ÖW+A	Lindenplatz	Spielplatz

- 5 Beachvolleyballfeld, Baslerstrasse/Muesmattweg

Parzelle: A484

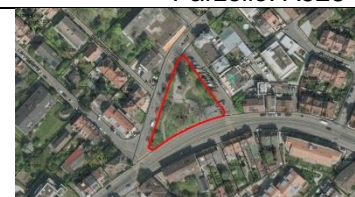
Diese Parzelle dient als strategische Landreserve für allfällige zukünftige Aufgaben (Schulraumbedarf siehe Beschrieb Parzelle 6).



- 23 Lindenplatz

Parzelle: A528

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Baslerstrasse, aber auch auf Grund der Petition Lindenplatz wird derzeit eine Umgestaltung des Lindenplatzes untersucht. Dazu wird mit Unterstützung der gemeinderätlichen Spezialkommission Lindenplatz das geeignete Vorgehen sowie der genaue Umgestaltungsbedarf eruiert. Eine Planung Lindenplatz soll vorliegen, bevor die konkreten Sanierungsarbeiten des Kantons an der Baslerstrasse im Abschnitt Lindenplatz beginnen.



Bereich 4 Gesundheit

Bebaute Grundstücke:

Nr.	Parzelle	Adresse	Fläche	Zone	Verwendung	Netto Ertrag
26	A422	Baselmattweg 131	1'305 m ²	ÖW+A	Alterssiedlung	CHF 7'436.00
27	A337	Muesmattweg 33	7'958 m ²	ÖW+A	Alterszentrum	CHF 0.00

Generell gilt, dass die Wohnbevölkerung in allen Kantonen altert. Der Kanton BL ist im Vergleich ein Kanton, in dem mit einem überdurchschnittlichen Anstieg des Anteils älterer Menschen gerechnet wird. Zurzeit ist jede fünfte Person älter als 65 Jahre: im Jahr 2040 gehen die Statistiken von 29% aus. Obwohl oder gerade weil die Bevölkerung bei relativ guter Gesundheit altert, ist aufgrund der demografischen Entwicklung mit einem Anstieg der Anzahl pflegebedürftiger Menschen im Alter zu rechnen.

Zur Ermittlung des stationären Pflegebedarfs wird ein sog. Referenzbettenschlüssel angewendet, der sich aus dem Anteil der hochbetagten Menschen (80+) der Gesamtbevölkerung ergibt, der stationäre Pflege benötigt. Der Kanton BL geht von einem Schlüssel von 17% aus; die Gemeinde Allschwil hat im Alterskonzept 16% als Ziel definiert.

Unter Anwendung des Referenzbettenschlüssels des Kantons BL (17%) ergibt sich für die APH-Region Allschwil- Schönenbuch ein Bedarf an Pflegebetten wie folgt:

	2020	2025	2030	2035	2040	2045
80+	1'704	1'865	1'952	1'944	2'067	2'245
Bettenbedarf	290	317	332	330	351	382

Zur Deckung dieses Bedarfs im stationären Bereich stehen in Allschwil 200 Betten im Alterszentrum am Bachgraben zur Verfügung. Das aktuelle Versorgungsdefizit kann zurzeit noch mit Platzierungen in Einrichtungen ausserhalb von Allschwil überbrückt werden. Mittelfristig wird Allschwil jedoch zusätzliche Pflegebetten benötigen. Im Hinblick auf das neue Altersbetreuungs- und Pflegegesetz (APG), das die Bildung von Versorgungsregionen vorsieht, wird es jedoch nicht relevant sein, ob die dazu erforderlichen ein oder zwei Pflegeeinrichtungen in Allschwil oder in der Region lokalisiert sind.

Heute leben rund 15% der über 80-jährigen im Kanton BL in einem Alters- und Pflegeheim. Der Grossteil dieser Altersgruppe ist nicht im engeren Sinn pflegebedürftig und lebt ggf. mit ambulanten Hilfen selbständig zuhause. Der starke Wunsch nach selbständiger Lebensführung ist auch in dieser Altersgruppe ungebrochen und entsprechend kommt dem Betreuten Wohnen im Alter mit punktuellen Serviceleistungen und moderaten Mietzinsen hohe Bedeutung zu.

Bei der Berechnung des Bedarfs an Betreutem Wohnen geht der Kanton von 3% bis 4% der Bevölkerung zwischen 65 und 79 Jahren aus. Im Alterskonzept der Gemeinde Allschwil werden ein "tiefer" Bedarf von 2.5% und ein "hoher" Bedarf von 6% diskutiert.

Unter Anwendung der Grundlagen des Alterskonzepts ergibt sich somit folgender Bedarf an Einheiten für das Betreute Wohnen im Alter:

	2020	2025	2030	2035	2040	2045
65 – 79	3'274	3'399	3'640	3'936	3'975	3'880
Bedarf 3%	98	102	109	118	119	116
Bedarf 6%	196	204	218	236	239	233

Mit den aktuell zur Verfügung stehenden oder geplanten Bauprojekten im Bereich des Betreuten Wohnens im Alter zeichnet es sich ab, dass Allschwil längerfristig über ausreichend entsprechenden Wohnraum verfügen wird:

Bauprojekt	Wohneinheiten	Status 01.02.2017
Langmatten II	34	realisiert
Wegmatten	40	geplant
Central	32	im Bau
Winzerpark	55	geplant
Sturzenegger	42	geplant
Total	203	
Siedlung AZB	97	Sanierung notwendig

Bedarf stationäre Pflegeversorgung (Pflegebetten)

Aktuell stehen in Allschwil im Alterszentrum Am Bachgraben (AZB) 200 Pflegebetten zur Verfügung. Diese Betten sind durchgehend ausgelastet und es muss zudem eine Warteliste geführt werden. Zusätzlich zu den 200 Bewohnerinnen und Bewohnern aus Allschwil und Schönenbuch im AZB leben immer 50 bis 60 Allschwilerinnen und Allschwiler in Alters- und Pflegeheimen ausserhalb der Gemeinde. Mit dieser Versorgung kann der aktuelle Bedarf gedeckt werden; jedoch rechnet der Gemeinderat gemäss obiger Bedarfsübersicht damit, dass mittel- und längerfristig in Allschwil zusätzliche Pflegebetten erforderlich sein werden.

Bedarf Betreutes Wohnen im Alter

Aktuell stehen in Allschwil in der Siedlung des AZB 97 Wohneinheiten für das Betreute Wohnen im Alter zur Verfügung. Diese Wohnungen sind jedoch stark sanierungsbedürftig. Wohnungen für das Betreute Wohnen im Alter, die den heutigen Standards entsprechen, stehen aktuell 36 zur Verfügung und 157 sind geplant oder befinden sich im Bau.

Wird wie oben ausgeführt, von einem Bedarf von 3% ausgegangen, so ist absehbar, dass die Versorgung längerfristig gesichert ist. Wird von einem Bedarf von 6% ausgegangen, so zeichnet es sich ab, dass die Versorgung, auch unabhängig einer Sanierung der Siedlung des AZB, kurz bis mittelfristig ausreicht.

26 Alterssiedlung, Baselmattweg 131

Parzelle: A422

In der Alterssiedlung des AZB leben aktuell 110 Personen in 97 Wohnungen. Hauptsächlich angeboten werden 1 ½- und 2 ½-Zimmerwohnungen. Die Spitex-Leistungen werden von der Spitex ABS erbracht. Die drei Gebäude sind deutlich sanierungsbedürftig. Konkret ist dies erkannt; jedoch sind vom Betreiber, Alterszentrum "Am Bachgraben", noch keine diesbezüglichen Entscheidungen gefallen. dass



in den 97 Wohnungen 110 Personen leben

27 Alterszentrum, Muesmattweg 33

Parzelle: A337

Das Alterszentrum "Am Bachgraben" verfügt über 200 Betten und 4 Ferienbetten. Die Betten sind dauernd ausgelastet und es besteht eine Warteliste von Einwohnerinnen und Einwohnern ausschliesslich aus Allschwil und Schönenbuch. Mittelfristig (bis 2030) rechnet der Gemeinderat mit einer Zunahme des Bedarfs um ca. 110 Betten und bis 2045 mit einer Zunahme von 160 Betten.



Bereich 5 Soziale Sicherheit

Keine Grundstücke.

Bereich 6 Verkehr

Bebautes Grundstück:

Nr.	Parzelle	Adresse	Fläche	Zone	Verwendung	Netto Ertrag
2	A154	Hagmattstrasse 23	11'038 m ²	ÖW+A	Werkhof	CHF 6'600.00

2 Werkhof, Hagmattstrasse 23

Parzelle: A154

Die Werkhofgebäude wurden 1987 in Betrieb genommen und sind demzufolge 29-jährig. Die Fassaden mit Fenster und Dach müssen zwischen 2020 bis 2025 energetisch totalsaniert werden. Im Weiteren könnte sich das Dach des Hauptgebäudes für eine Photovoltaik-Anlage, allenfalls auch mit einem externen Betreiber eignen. Bei den Sanitäranlagen besteht dringender Handlungsbedarf. Die Sanierung soll etappenweise erfolgen; die Kosten von total ~ CHF 80'000.00 werden in die Budgets aufgenommen.



Bereich 7 Umwelt - Raumplanung

Bebaute Grundstücke:

Nr.	Parzelle	Adresse	Fläche	Zone	Verwendung	Netto Ertrag
4	B828	Schönenbuchstrasse	2'646 m ²	ÖW+A	Reservoir	CHF 0.00
18	B6	Hegenheimerstrasse 55	35'577 m ²	ÖW+A	Friedhof	CHF 0.00
40	C1163	Holeerebenweg	108 m ²	W2	Unterirdische Trafostation	CHF 0.00

4 Reservoir, Schönenbuchstrasse 105

Parzelle: B828

Es besteht kein dringender Handlungsbedarf. Im Jahre 2010 wurde bei beiden Becken ein Korrosionsschutz eingebaut und die grosse Kammer neu beschichtet. Die Parzelle dient einerseits der Nutzung Reservoir und andererseits der Nutzung Familiengärten (Bereich 0).



18 Friedhof, Hegenheimerstrasse 55 / 55a / 55b

Parzelle: B6

In den Jahren 2003 und 2004 wurden die Friedhofgebäude einer Totalsanierung unterzogen und modernisiert. In den kommenden Jahren sind keine grösseren baulichen Investitionen notwendig. Es besteht für diese Liegenschaften kein dringender Handlungsbedarf. Jedoch soll das Friedhof- sowie Parkpflege- und Baumbestattungskonzept bis im Jahr 2045 seinen Abschluss finden.



40 Unterirdische Trafostation, Herrengärten

Parzelle: C1163

Es besteht für diese Parzelle kein dringender Handlungsbedarf.



Bereich 8 Volkswirtschaft

Keine Grundstücke.

Bereich 9 Finanzen und Steuern

Keine Grundstücke.

3.4 Liegenschaften im unselbständigen Baurecht und gemietete Liegenschaften

Liegenschaften im unselbständigen Baurecht

Nr.	Parzelle	Adresse	Verwendung	Mieteinnahmen / Jahr	Baurechtzins/ Jahr
1	A2100	Vogesenweg 9	Wohnheim für Asylbewerbende ATLAS	CHF 261'260	CHF 38'000

Die Parzelle A2100 gehört dem Kanton Basel-Landschaft. Der Dienstbarkeitsvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und enthält für beide Parteien eine Kündigungsfrist von sechs Monaten. Das Baurechtsareal tangiert die Trasse für den geplanten "Zubringer Allschwil". Der Vertrag enthält die Bestimmung, dass bis zur Beanspruchung des Landes für den Strassenbau das Wohnheim geduldet wird.

Das Bundesamt für Migration mietet das Wohnheim für Asylbewerbende seit dem Jahr 2012. Der Mietvertrag verlängert sich automatisch um ein Jahr, wenn er nicht von einer Partei unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten auf Ende eines Kalenderjahres gekündigt wird.

Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

Gemietete Liegenschaften

Nr.	Parzelle	Adresse	Verwendung	Mietzins / Jahr	Laufzeit Mietvertrag
2	B1524	Langgartenweg 28	Doppel-KG Dorf	CHF 46'536	30.06.2022
3	A1218	Spitzwaldstrasse 213	Doppel-KG Langenhag	CHF 11'250	2105 (Nutzungsrecht)
4	A5693	Baselmattweg 137/137a	Doppel-KG Langmatten II	CHF 119'040	30.04.2026
5	A443	Grünfeldstrasse 20*	Doppel-KG Metzgersmatten	CHF 2'592	30.06.2024
6	A1414	Feldstrasse 57	Doppel-KG Rankacker	CHF 0	2105 (Nutzungsrecht)
7	A628	Sandweg 69/69a	Doppel-KG Sandweg	CHF 106'696	30.06.2038
8	A1009	Baslerstrasse 244	Doppel-KG St. Theresien	CHF 65'238	31.07.2022
9	C1245	Weiheweg 3	KG Weiheweg	CHF 25'078	31.03.2022

**Das Gebäude gehört der Einwohnergemeinde Allschwil, Mietzins ist der Unterbaurechtzins.*

Die Gemeinde ist Mieterin von diversen Liegenschaften. Derzeit dienen alle gemieteten Liegenschaften der Unterbringung von Kindergärten.

Grundsätzlich wird ein Mix von eigenen und gemieteten Kindergärten angestrebt, um auf grössere Schwankungen der Nachfrage möglichst flexibel reagieren zu können. Nach Überprüfung der Kosten im Vergleich zur eigenen Erstellung von Kindergärten (Landkosten, Erstellungskosten, Abschreibung) besteht derzeit kein Handlungsbedarf, den Mix zu verändern.

4. Wohnbaugenossenschaften

Im Rahmen der Vernehmlassung zum Kantonalen Richtplan (KRIP) hat der Bund den Kanton Basel-Landschaft aufgefordert, aufzuzeigen, in welcher Form Wohnbaugenossenschaften im Kanton gefördert werden.

Ende März 2014 wurde die Petition «Zukunftsmodell Wohnbaugenossenschaft» eingereicht. Darin wird der Gemeinderat aufgefordert, bei der Vergabe von Wohnbauflächen die Form des Genossenschaftlichen Wohnungsbaus angemessen zu berücksichtigen, diese Wohnform durch gute Rahmenbedingungen zu fördern, einen Gesamtwohnungsbestandes-Mix in Allschwil von mind. 1/4 WBG anzustreben und einen Bericht per Beginn 2014 dem Parlament und Volk vorzulegen. Am 10.09.2014 wurde in einem persönlichen Gespräch mit dem Initianten der Petition Andreas Bammatter die Sichtweise von Gemeinderat und Verwaltung als Zwischenbericht erläutert mit dem Verweis auf die zwischenzeitlich nun vorliegende Immobilienstrategie. Bei den Überlegungen dazu sind die folgenden Fakten mitberücksichtigt worden:

Wohngenossenschaften prägen die Region Basel. Genossenschaftlich verwaltet werden 3000 Liegenschaften mit rund 14'000 Wohnungen. Nach einem grossen Bauboom bis in die sechziger Jahre kam es im genossenschaftlichen Wohnungsbau zu einer gewissen Stagnation. Erst Mitte der neunziger Jahre wurden Wohngenossenschaften wieder aktiv. Heute zeichnet sich bei den Wohngenossenschaften wieder eine Aufbruchsstimmung ab – mit Strukturreformen, neuen Projekten und neuen Wohnmodellen.

Genossenschaften sorgen langfristig für erschwingliche Mietzinsen. Sie können zwar nicht billiger bauen als kommerzielle Investoren, aber mittel bis langfristig sorgen sie für mittelständischen Wohnraum, den Stadt und Agglomeration dringend brauchen. Fast alle Genossenschaften sind dem Prinzip der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Dies bedeutet den dauernden Spekulationsentzug und die Kalkulation nach dem Grundsatz der Kostenmiete. Als Folge sind Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt auf Dauer rund 20 Prozent günstiger als die Gesamtheit aller Mietwohnungen.

Der sogenannte dritte Weg im Wohnungsbau bringt vielfältigen Nutzen: Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von günstigen Mieten und die Gesellschaft von der integrierenden Kraft genossenschaftlicher Siedlungen. Die Wirtschaft ist froh, wenn ihre Beschäftigten in vernünftiger Distanz zahlbaren Wohnraum finden. Für Gemeinden lohnt es sich, ihr Land im Baurecht abzugeben. Für Wohnbaugenossenschaften sind Baurechte interessant, weil sie die anfängliche Belastung reduzieren und der langfristige Wertzuwachs des Landes für sie von geringer Bedeutung ist. Der gemeinnützige Wohnungsbau verfolgt eine nachhaltige Strategie, weil er nicht auf kurzfristige Gewinnoptimierung aus ist. Zahlreiche Indikatoren belegen, dass genossenschaftliches Wohnen bezüglich ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit vorbildlich abschneidet: Wohnflächenbedarf, Mobilität, Erneuerungsplanung, Rückstellungen.

5. Fazit

5.1 Erkenntnisse zum Immobilienbestand

Die Gemeinde Allschwil verfügt über die notwendigen Immobilien zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben. Für die Zukunft kommen die wesentlichsten Veränderungen durch eine Einwohnerzunahme auf die Bereiche Schule, Kindergärten und Betreuung zu.

Auf Basis der Schätzungen kann im Bereich der Primarschulen der Bedarf mittelfristig an den drei bestehenden Schulstandorten gedeckt werden. Die Auswirkungen der hohen Geburtenzahlen der jüngsten Vergangenheit und mögliche Konsequenzen für den Schulstandort Neuallschwil sind zu prüfen. Im Bereich der Kindergärten sind keine zusätzlichen gemeindeeigenen Immobilien notwendig, da der wachsende Bedarf durch Anpassungen der eigenen Anlagen, aber vor allem durch neue Einrichtungen in Form von "Infrastrukturbeiträgen" im Rahmen von Quartierplänen von Dritten zu leisten sind. Im Bereich Betreuung besteht der grösste Handlungsbedarf, wozu ein Konzept über den zukünftigen Bedarf an Betreuungsplätzen zu erstellen ist. Im Bereich des Betreuten Wohnens im Alter zeichnet es sich ab, dass das geplante Angebot für längere Zeit ausreichen wird. Im Bereich der stationären Pflegeversorgung muss davon ausgegangen werden, dass kurz- bis mittelfristig ein Bedarf an weiteren Pflegebetten auftreten wird.

Aus heutiger Sicht bestätigen sich aber dessen ungeachtet die bisherigen Überlegungen im Zusammenhang mit den Finanzierungen des neuen Schulhauses, neben dem Sturzenegger-Areal auch die Parzelle Gartenstrasse und, unter Vorbehalt, die Parzelle Bettenacker einer neuen Nutzung zuzuführen (siehe Bericht an den Einwohnerrat, Geschäft Nr. 4270A).

Im Weiteren haben die Überprüfungen ergeben, dass derzeit kein Bedarf zum Erwerb von neuen Immobilien besteht.

5.2 Massnahmen

Aus den Erkenntnissen der Immobilienstrategie, Stand Februar 2017, gehen als wesentlichste Massnahmen hervor, die Liegenschaft Gartenstrasse inkl. TuK zu verkaufen und die Liegenschaft Bettenacker unter Vorbehalt der Ergebnisse aus dem REK (zu erwarten Ende 2017) und einer detaillierten Abschätzung des zukünftigen Schulraumbedarfs im Baurecht abzugeben (siehe Bericht an den Einwohnerrat, Geschäft Nr. 4270A).

Als weitere Vorkehrung erarbeitet die Schulleitung jährlich eine Übersicht Schulraumbedarf für Kindergärten, Primarschule und die Hauptabteilung Bildung – Erziehung – Kultur eine Bedarfsübersicht zu den schulergänzenden Tagesstrukturen mit Bestandesaufnahme und Zukunftsschätzung der Schülerzahlen. Die Hauptabteilung Soziale Dienste – Gesundheit erarbeitet eine genaue Analyse zum Bedarf an Pflegebetten und betreutem Wohnen im Alter. Darauf erstellt die Hauptabteilung Hochbau – Raumplanung die entsprechenden Planungen, um aufzuzeigen, wie der kurz- und mittelfristige Bedarf gedeckt werden kann. Die Erkenntnisse dieser Planung finden Eingang in die periodischen Überarbeitungen der Immobilienstrategie.

5.3 Finanzielle Auswirkungen

Die ursprüngliche Finanzierungsstrategie der neuen Schule Gartenhof sah eine Finanzierung zu einem Drittel, bzw. knapp CHF 22.2 Mio., aus Verkäufen von Liegenschaften des Finanz- und Verwaltungsvermögens vor.

Der Verkauf des Grundstücks Sturzenegger an die Bürgergemeinde Allschwil wird knapp CHF 9 Mio. einbringen. Aus dem im Rahmen dieser Strategie vorgesehenen Verkauf der Liegenschaft Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle werden weitere CHF 6.6 Mio. gelöst.

Der durch Verkäufe finanzierte Anteil der Schule Gartenhof ist somit gemäss vorliegender Strategie um CHF 6.6 Mio. tiefer als ursprünglich vorgesehen.

Das Grundstück Bettenacker soll im Baurecht abgegeben werden. Dadurch erfolgt kein Abbau der Schulden, andererseits werden jedoch wiederkehrende Erträge in Form der Baurechtszinseinnahmen von jährlich ca. CHF 550'000 generiert. Des Weiteren partizipiert die Gemeinde als Baurechtsgeber an der Wertzunahme des Grundstückes über die Jahre.

Ob Verkauf oder Baurecht die bessere Variante ist, hängt stark von der Entwicklung der Zinssätze ab. Aufgrund der langen Dauer eines Baurechts ist eine Prognose nicht möglich. Aufgrund der aktuellen Finanzierungsbedingungen der Gemeinde Allschwil ist das Baurecht die lukrativere Variante, da marktübliche Baurechtszinseinnahmen unsere Fremdkapitalkosten bei weitem abdecken. Wie jedoch bereits erwähnt läuft ein Baurecht über eine sehr lange Zeit und birgt somit Risiken in sich. Zudem verschlechtert sich mit zunehmender Verschuldung unser Kreditrating und damit auch unsere Konditionen am Kapitalmarkt. Mittels eines partnerschaftlichen Baurechtmodells würde die Gemeinde anteilmässig von Teuerungsanpassungen bei der Miete profitieren und das Zinsrisiko könnte somit gemindert werden. Zudem kann die Gemeinde mit der Baurechtsabgabe langfristig Landreserven erhalten.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht stellt die vorliegende Immobilienstrategie mit einer Mischung aus Verkauf und der Abgabe eines Grundstückes im Baurecht eine ausgewogene Lösung dar.

Übersichtskarte Liegenschaften