



Volksabstimmung

vom 25. September 2016

Erläuterungen des Gemeinderates zum

Verkauf des Sturzenegger-Areals an die Bürgergemeinde

Inhalt

Worum geht es?	Seite	3
Rückblick: Was bisher geschah	Seite	4
Das Sturzenegger-Areal	Seite	5
Der finanzielle Aspekt	Seite	6
Beschlüsse des Einwohnerrates	Seite	7
Abstimmungsfrage	Seite	7
Abstimmungsempfehlung	Seite	8

Worum geht es?

Geschätzte Stimmbürgerin, geschätzter Stimmbürger

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Allschwil informiert auf den folgenden Seiten über die kommunale Abstimmung vom 25. September 2016 zur

Volksabstimmung Verkauf des Sturzenegger-Areals an die Bürgergemeinde Allschwil

Am 9. Juni 2013 haben die Allschwiler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem neuen Primarschulhaus mit Dreifachturnhalle und Aula auf dem Areal Gartenhof mit 55.6 Prozent zugestimmt. Die Kosten für das Grossprojekt wurden mit CHF 69 Mio. beziffert. In den Erläuterungen zur damaligen Abstimmung wurde aufgezeigt, wie die neue Schulanlage finanziert werden soll: Rund ein Drittel aus der Vorfinanzierung, ein Drittel aus der Aufnahme von neuem Fremdkapital sowie ein Drittel aus dem Finanz- und Verwaltungsvermögen. Um Mittel aus dem Finanz- und Verwaltungsvermögen zu generieren, wurde der Gemeinderat befugt, u.a. die Veräusserung des Sturzenegger-Areals voranzutreiben.

Im Zuge dieser Abklärungen meldete die Bürgergemeinde Allschwil ihr Interesse an der 5'608 m² grossen Parzelle A-5650 an. Die Bürgergemeinde ist daran interessiert, in Allschwil Wohnungen im Bereich von «Betreutem Wohnen im Alter» zu erstellen und anzubieten, und sucht dafür seit längerem ein geeignetes Areal. Das Sturzenegger-Areal erfüllt die Vorgaben von «Betreutem Wohnen» in idealer Weise. In einer Absichtserklärung hält die Bürgergemeinde ihr Kaufinteresse für die Parzelle A-5650 fest und bezeugt ihr Vorhaben, Wohnungen im Bereich «Betreutes Wohnen» anzubieten. Angesichts der demographischen Entwicklung der Wohnbevölkerung wird in Allschwil in Zukunft die Nachfrage nach solchen Wohnungen zunehmen. Mit einem «Ja» an der Urne würden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Gemeindefinanzen entlasten und gleichzeitig die Möglichkeit schaffen, die Umsetzung des vorbildlichen Allschwiler Alterskonzepts einen Schritt weiter zu bringen.

Einwohnerrat und Gemeinderat empfehlen Ihnen, dem Verkauf des Sturzenegger-Areals an die Bürgergemeinde Allschwil zum marktüblichen Preis zuzustimmen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin

Nicole Nüssli-Kaiser

Verwalter

Dieter Pfister

Allschwil, Juni 2016

Rückblick: Was bisher geschah

In der Volksabstimmung am 9. Juni 2013 wurde die Frage nach der Finanzierung der Schulanlage «Schule Gartenhof» intensiv diskutiert. In den Erläuterungen zur damaligen Vorlage wurde folgendes Vorgehen skizziert:

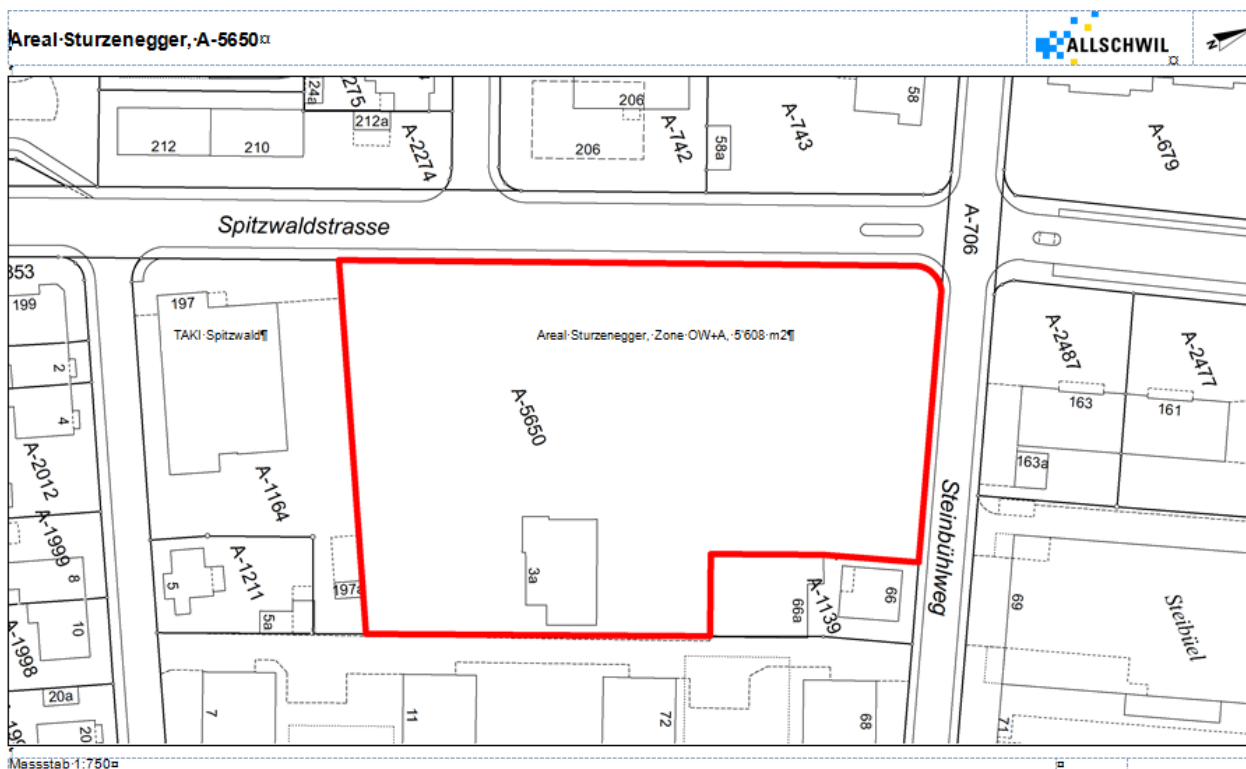
«Die Finanzierung des neuen Schulhauses erfolgt durch eine ausgewogene Kombination verschiedener Finanzierungsquellen. Die Finanzierung setzt sich zu rund je einem Drittel aus der Vorfinanzierung, einem Drittel aus der Veräusserung von Finanz- und Verwaltungsvermögen sowie einem Drittel aus der Aufnahme von neuem Fremdkapital zusammen. Der Gemeinderat soll ermächtigt werden, die Veräusserung der Areale Sturzenegger, Gartenstrasse und Bettenacker voranzutreiben und dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorzulegen. Es ist vorgesehen, diese Areale während und nach der Realisierung der neuen Schulanlage zu veräussern, so dass eine Zwischenfinanzierung mit zusätzlichem Fremdkapital notwendig sei.»

Neben den aufgeführten Grundstücken Sturzenegger, Gartenstrasse und Bettenacker bezog der Gemeinderat alle anderen gemeindeeigenen Parzellen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) in die Abklärungen mit ein. Insbesondere wurde geprüft, ob die Parzellen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bevölkerungswachstums in Allschwil von der Gemeinde selbst zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Dies entspricht den Vorgaben der Raumkonzepte Basel-Landschaft, welche die Entwicklung der Bevölkerungs- und Altersstruktur bis ins Jahr 2035 vorsehen.

Nach diesen eingehenden Analysen und zwei von Immobilien-Fachleuten begleiteten Immobilienstrategie-Workshops des Gemeinderates konnte dem Einwohnerrat im März 2016 die «Immobilienstrategie 2016 Allschwil» präsentiert werden. Diese sah vor, das Sturzenegger-Areal und das Schulhaus Gartenstrasse inklusive Turn- und Konzerthalle zu verkaufen und das Areal Bettenacker – nach einer erneuten Eigenbedarfsprüfung – im Baurecht abzugeben.

An seiner Sitzung vom 16. März 2016 beschloss der Einwohnerrat, die Parzelle A-5650, Sturzenegger-Areal, zur Erstellung von Wohnungen im Bereich «Betreutes Wohnen im Alter» an die Bürgergemeinde Allschwil zum marktüblichen Preis zu verkaufen. Bei einer späteren Veräusserung durch die Bürgergemeinde besteht ein Vorkaufsrecht der Einwohnergemeinde Allschwil.

Das Sturzenegger-Areal



Die Parzelle A-5650, Areal Sturzenegger, soll künftig zu Wohnzwecken im Bereich «Betreutes Wohnen» genutzt werden. Für die Realisierung von Wohnraum in der Zone öW+A (Zweckbestimmung Erholung und Sport) ist ein Quartierplanverfahren notwendig. Damit wird auch gewährleistet, dass die Gemeinde Einfluss auf die Gestaltung des Projekts nehmen kann. Infolge der Nähe zum Einkaufszentrum Paradies sollen bei der Weiterentwicklung gemäss Immobilienstrategie des Gemeinderates Alterswohnungen berücksichtigt werden. In ihrer Absichtserklärung an den Einwohnerrat bestätigte die Bürgergemeinde Allschwil, auf dem Areal Wohnungen im Bereich «Betreutes Wohnen» erstellen zu wollen.

Die Parzelle A-5650, Areal Sturzenegger, wird für künftige öffentliche Aufgaben von der Gemeinde selbst nicht benötigt und kann für andere Nutzungen freigegeben werden. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens soll sichergestellt werden, dass die Bedürfnisse der Öffentlichkeit an Freiraum gemäss Freiraumkonzept auch inskünftig angemessen erfüllt sind.

Der finanzielle Aspekt

Mit dieser Volksabstimmung entscheiden Sie über den Verkauf des Sturzenegger-Areals an die Bürgergemeinde Allschwil zu einem marktüblichen Preis. Was bedeutet ein marktüblicher Preis und warum wird kein genauer Betrag angegeben?

Ein marktüblicher Preis bedeutet, dass bei der Preisfindung die Fachexpertise unabhängiger Experten beigezogen wird. Gleichzeitig werden die Landpreise von kürzlich erfolgten Liegenschafts-Transaktionen zwischen Privaten ebenfalls berücksichtigt. Der marktübliche Preis hängt jedoch auch von der zukünftigen Nutzung ab: Je mehr Rendite aus der Immobilie generiert werden kann, desto höher wird der Grundstückspreis ausfallen. Aufgrund einer Schätzung einer Immobilienfirma ist je nach Nutzungsaufgaben von einem Verkaufspreis von CHF 8,5 Mio. bis CHF 10,3 Mio. auszugehen. Aktuell besteht jedoch noch kein final ausgearbeitetes Projekt der Bürgergemeinde.

Kann die Gemeinde auf diesen Verkauf verzichten?

Schon bei der Volksabstimmung über die neue Schule Gartenhof war bekannt, dass die Gemeinde zur Finanzierung der Gesamtinvestitionen von CHF 69 Mio. neben Anteilen aus Vorfinanzierung und Aufnahme von Fremdkapital auch auf die Veräusserung von Finanz- und Verwaltungsvermögen angewiesen ist. Wird auf einen Verkauf verzichtet, müssen diese Mittel als Kredite aufgenommen und verzinst werden. Dies führt zu einer steigenden Zinslast und zur Zunahme der Verschuldung der Gemeinde.

Beschlüsse des Einwohnerrates

Gestützt auf den Bericht des Gemeinderates (Nr. 4270) vom 27. Januar 2016 hat der Einwohnerrat am 16. März 2016 unter anderem beschlossen:

1. Der Antrag der überparteilichen Arbeitsgruppe der FraktionspräsidentInnen «Die Parzelle A-5650, Sturzenegger-Areal, wird zur Erstellung von Wohnungen an die Bürgergemeinde Allschwil zum marktüblichen Preis verkauft. Bei einer Veräusserung besteht ein Vorkaufsrecht der Einwohnergemeinde Allschwil» wird grossmehrheitlich bei 3 Gegenstimmen gutgeheissen.
2. Der Gemeinderat wird grossmehrheitlich gegen 2 Stimmen beauftragt, die Parzelle A-5650, Sturzenegger-Areal zu marktüblichen Preisen zu veräussern.

Abstimmungsfrage

«Wollen Sie dem Einwohnerratsbeschluss vom 16. März 2016 ‚Die Parzelle A-5650, Sturzenegger-Areal, wird zur Erstellung von Wohnungen an die Bürgergemeinde Allschwil zum marktüblichen Preis verkauft. Bei einer Veräusserung besteht ein Vorkaufsrecht der Einwohnergemeinde Allschwil‘ zustimmen?»

JA: Wenn Sie dem Beschluss des Einwohnerrates vom 16. März 2016 betreffend Verkauf des Sturzenegger-Areals an die Bürgergemeinde Allschwil zustimmen.

NEIN: Wenn Sie den Beschluss des Einwohnerrates vom 16. März 2016 betreffend Verkauf des Sturzenegger-Areals an die Bürgergemeinde Allschwil ablehnen.

Abstimmungsempfehlung

Geschätzte Stimmbürgerin, geschätzter Stimmbürger

Einwohnerrat und Gemeinderat empfehlen Ihnen, dem Verkauf der Parzelle A-5650, Sturzenegger-Areal, zur Erstellung von Wohnungen an die Bürgergemeinde Allschwil zum marktüblichen Preis zuzustimmen.

Impressum:

Herausgeber: Gemeinderat Allschwil

Text: Gemeinderat Allschwil

Redaktion / Gestaltung: Gemeindeverwaltung Allschwil

Grafiken: zVg

Juni 2016