

KOMMISSIONSBERICHT

Geschäft No. 4270 B

Immobilienstrategie Allschwil

Ausgangslage

Anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 16. März 2016 wurde der Gemeinderat beauftragt, eine umfassende Immobilienstrategie über das gesamte Finanz- und Verwaltungsvermögen zu erstellen. Die Strategie soll einen mittel- bis langfristigen Horizont aufweisen.

Die Gemeinde Allschwil ist im Besitze von 570 Parzellen, wovon 349 Grundstücke im Siedlungsgebiet liegen. Nach Abzug der Strassen- und der Uferparzellen sowie der Natur- und Grünzonen, verbleiben der Gemeinde noch 44 Parzellen, wovon 36 Parzellen dem Verwaltungsvermögen und 8 Parzellen dem Finanzvermögen zugeordnet sind.

Grundlagen

Als Grundlagendokumente für die Immobilienstrategie sind, nebst den massgebenden Kennzahlen aus den Hauptabteilungen, im Wesentlichen das Leitbild, das Räumliche Entwicklungskonzept REK und das Freiraumkonzept zu erwähnen.

Vorgehen

Das Geschäft wurde von der Kommission für Bau und Umwelt (KBU) in einer Sitzung beraten und in mehreren Einzelschritten verabschiedet.

Für die Beratung wurde das Geschäft in die drei folgenden Untergeschäfte unterteilt:

- Immobilienstrategie
- SH Gartenstrasse
- SH Bettenacker

Zur Meinungsbildung konnte sich die Kommission auf eine ausführliche Präsentation von Jürgen Johner HAL Hochbau sowie die umfassende Fragebeantwortung von GR Franz Vogt abstützen.

Sicht der Kommission

- Immobilienstrategie: Die Erkenntnisse zu den einzelnen Immobilien sind in einer umfassenden Strategie zusammengefasst. Die Immobilien sind darin gemäss der neuen Gemeindeorganisation nach Bereichen erfasst und mit den wesentlichen Kennwerten dargestellt.
- Es ist angedacht, dass die Immobilienstrategie in einem Turnus von 2 Jahren angepasst und aktualisiert wird.
- Die Kommission stellt fest, dass bei den massgebenden Liegenschaften (Verwaltungsbauten, Schulliegenschaften, Altersinfrastruktur) die zukünftige Ausnutzung über die Kennwerte aus den einzelnen Hauptabteilungen abgeschätzt und gewichtet wurde. Erste Lösungsansätze konnten - wo erforderlich - aufgezeigt werden. Aufgrund des noch laufenden Leitbildprozesses und des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, können diese Prognosen jedoch vor allem für die Schulbauten noch nicht abschliessend gemacht werden.
- Die Kommission anerkennt die Immobilienstrategie als umfassendes Dokument, in welchem alle massgebenden Punkte enthalten sind.
- Die Kommission erachtet es als wichtig, dass die Immobilienstrategie nach der Einarbeitung der Grundlagen aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK, der Kommission für Bau und Umwelt sowie dem Einwohnerrat nochmals zur Kenntnisnahme vorgelegt wird.
- SH Gartenstrasse: Für das Schulhaus Gartenstrasse und die Turn- und Konzerthalle sieht der Gemeinderat nach einem umfassenden Variantenstudium die Variante 2 mit einem Abbruch der Turn- und Konzerthalle und dem anschliessenden Verkauf der Liegenschaft vor.
- Weder das Schulhaus noch die Turn- und Konzerthalle sind aktuell unter Schutz gestellt. Für beide Liegenschaften sind jedoch Einträge in den Inventaren des Bundes (ISOS) und des Kantons (BIB) vorhanden. Eine abschliessende Klärung dieser Einträge mit den zuständigen Kantonsbehörden wurde durch den Gemeinderat nicht vorgenommen.
- Aus Sicht der Kommission muss die Auswirkung der Einträge in den Inventaren des ISOS und BIB vor einer allfälligen Veräusserung durch den Gemeinderat mit den zuständigen Stellen abgeklärt werden.
- Die Kommission erachtet es als falsch, wenn der Gemeinderat die Turn- und Konzerthalle vor dem Verkauf abreisst, da so allfällige Nutzungsmöglichkeiten für einen zukünftigen Investor vorweggenommen werden.

Aus der Sicht der Kommission soll die Struktur des Schulhauses auch in Zukunft erhalten bleiben.

Aufgrund der aktuellen Zinslage ist die Kommission der Meinung, dass eine Vergabe mit einem langfristigen Baurecht einem Verkauf vorzuziehen ist.

SH Bettenacker:

Die Schulanlage Bettenacker wurde in den Jahren 1956 bis 1963 erstellt und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand.

Eine weitere Nutzung der Liegenschaft kann nur mit grossem finanziellem Aufwand sichergestellt werden.

Das 1988 erbaute unterirdische Blockheizkraftwerk, welches mitten auf dem Areal liegt, ist nach wie vor in Betrieb und liefert Energie für die umliegenden Liegenschaften.

Da aufgrund des laufenden REK der zukünftige Flächenbedarf für Alters- und Schulbauten noch nicht abschliessend geklärt werden kann, hat sich der Gemeinderat entschieden, die Schulliegenschaften zurückzubauen und die Grundstückfläche bis zur Klärung der weiteren Nutzung als einfache Grünfläche auszubilden. Nach der Klärung des Bedarfes ist es vorgesehen, Teile der Fläche im Baurecht abzugeben.

Die Kommission erachtet dieses Vorgehen als richtig.

Antrag der KBU

Die KBU empfiehlt dem Einwohnerrat, den Anträgen des Gemeinderates die folgenden Anträge der Kommission Bau und Umwelt gegenüberzustellen.

- 3.1 Die Immobilienstrategie Allschwil, Stand Februar 2017, wird zur Kenntnis genommen. Die Immobilienstrategie wird nach Einarbeitung der Erkenntnisse aus dem REK jedoch spätestens Ende 2018 dem Einwohnerrat nochmals zur Kenntnisnahme vorgelegt.
- 3.2 Für die Parzelle A1285, Schulhaus Gartenstrasse inkl. Turn- und Konzerthalle, ist mit den zuständigen Stellen der Denkmalpflege abschliessend zu klären, welche Auswirkungen die Einträge im ISOS und BIB für einen allfälligen Abbruch oder eine Umnutzung haben.
- 3.3 Der Gemeinderat wird beauftragt zu prüfen, welche Auswirkung eine Vergabe im Baurecht mit einer Laufzeit von 100 Jahren der Parzelle A 1285 mit Erhalt des Schulhauses Gartenstrasse auf das aktuelle für das Schulhaus Gartenhof aufgenommene Fremdkapital bei einem möglichen Zinsanstieg hat.
- 3.4 Die gemeindeeigenen Gebäude auf der Parzelle A 685 Areal Bettenacker werden abgebrochen. Die Aussen- und Spielflächen werden als Freiraum bis zur definitiven Endnutzung weiter betrieben und unterhalten. (gemäss Option 2).

Kommission für Bau und Umwelt,

Allschwil 23.04.2017

Der Präsident



Andreas Bärtsch

An der Beratung haben teilgenommen:

KBU: Andreas Bammatter; Andreas Bärtsch; Nicolas Chapuis; Matthias Häuptli; René Imhof;
Christian Kellermann; Simon Zimmermann