

Geschäft No. 4241A

**Beantwortung der Interpellation  
der FDP Fraktion, betreffend  
Finanzierung „Unser neues Schulhaus“ heute  
und in Zukunft**

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 26. September 2018

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Antworten des Gemeinderates	3

### Beilage/n

---

- Keine

## 1. Ausgangslage

---

Die FDP-Fraktion hat am 20 Mai 2015 eine Interpellation mit folgendem Wortlaut eingereicht:

„Aufgrund der Auseinandersetzung im ER anlässlich des nun nicht realisierten Verkaufs „Walmerhaus“ stellen wir die vorliegende Interpellation. Im Bericht vom 16.01.2013 Geschäft No. 4099 wird aufgezeigt, wie die Finanzierung (u.a. Kapitel 5.6.3. Finanzierungsquelle) des „UNS“ bis zum Schluss aussehen soll. Uns interessiert, wo wir heute und in naher Zukunft stehen.“

- |   |   |
|---|---|
| 1. Finanzierung durch Aufnahme von Fremdkapital -   | Stand der Dinge?  |
| 2. Veräusserung von Finanz und Verwaltungsvermögen- | Stand der Dinge?  |
| 2.1 Verkauf B42 ist bereits erfolgt (2008)          | Verkaufserlös 8. Mio. ist erledigt.                                       |
| 2.2 Parzelle B106 Dorfplatz 3 – 1310 m2             | möglicher Verkaufserlös 1.5 Mio. – ist nicht erfolgt                      |
| 2.3 Parzelle B1519 Klarastrasse 4 – 1'144 m2        | möglicher Verkaufserlös 1.4 Mio. - offen                                  |
| 2.4 Parzelle B1870 Mühlebachweg 41 -5'397 m2        | möglicher Verkaufserlös 1.5 Mio. - offen                                  |
| 2.5 Parzelle A316 Wegmatten 11'236 m2               | möglicher Verkaufserlös 12. Mio. – offen<br>Verhandlungen Bürgergemeinde? |
| 2.6 Parzelle A1164 Areal Sturzenegger 6'384 m2      | möglicher Verkaufserlös 7 Mio. - offen                                    |
| 2.7 Parzelle A1285 Areal Gartenstrasse 5'918m2      | möglicher Verkaufserlös 5.9 Mio. - offen                                  |
| 2.8 Parzelle A1460 Dürrenmatt (Anteil) 4'871m2      | möglicher Verkaufserlös 5.8 Mio. - offen                                  |
| 2.9 Parzelle A685 Areal Bettenacker 10'663m2-       | möglicher Verkaufserlös 12 Mio. - offen                                   |

### **Antrag:**

Wir möchten bei jedem möglichen Verkaufsobjekt, über den aktuellen Stand der Verkaufsvorbereitung sowie über den Zeitpunkt wann das Projekt dem ER zur Verhandlung vorgelegt wird, in Kenntnis gesetzt werden.

3. Wird die Finanz- sowie Planungsstrategie des Berichtes Geschäft No. 4090 vom 16.01.2013 bis heute eingehalten?

Gerne erwarten wir die schriftliche Stellungnahme zu den Anliegen bzw. Fragen bis spätestens Juni 2015.

## 2. Antworten des Gemeinderates

---

### 1. Finanzierung durch Aufnahme von Fremdkapital- Stand der Dinge?

Die Abstimmungsvorlage vom 9. Juni 2013 sah eine Finanzierung des Schulhauses Gartenhof zu je einem Drittel aus der Vorfinanzierung, einem Drittel aus der Veräusserung von Finanz- und Verwaltungsvermögen sowie einem Drittel aus der Aufnahme von neuem Fremdkapital vor.

Es ist jedoch wichtig festzuhalten, dass die Bildung einer Vorfinanzierung nicht ausschliesst, dass Liquidität in Form von Darlehen aufgenommen werden muss. Die Bildung einer

Vorfinanzierung stellt lediglich sicher, dass zweckgebundenes Eigenkapital gebildet werden muss. Diese Vorfinanzierung kann nach Inbetriebnahme über die Laufzeit der Anlage aufgelöst werden und entlastet entsprechend die laufende Rechnung. Ähnlich wie die Reservebildung in der Privatwirtschaft. Somit wurden die benötigten finanziellen Mittel einerseits aus dem operativen Geschäft und andererseits durch die Aufnahme von Fremdkapital bereitgestellt.

Ebenfalls ist es nicht möglich neues Fremdkapital direkt oder einzig dem neuen Schulhaus zuzuordnen, da die Gemeinde als Ganzes finanziert werden muss.

Unter Berücksichtigung der getätigten und geplanten Investitionen war bzw. ist die Gemeinde Allschwil weiterhin dazu gezwungen, Fremdkapital in Form von lang- und kurzfristigen Darlehen aufzunehmen.

Die Entwicklung des Fremdkapitals seit 2013 ist nachfolgend abgebildet.

Finanzverbindlichkeiten	Dez 13	Dez 14	Dez 15	Dez 16	Dez 17	Aug 18
Kurzfristig	3'000'000	5'000'000	-	14'000'000	16'000'000	17'000'000
Langfristig	34'000'000	34'000'000	58'000'000	50'000'000	50'000'000	50'000'000
<b>Total</b>	<b>37'000'000</b>	<b>39'000'000</b>	<b>58'000'000</b>	<b>64'000'000</b>	<b>66'000'000</b>	<b>67'000'000</b>

Im ersten Halbjahr 2018 konnte das kurzfristige Fremdkapital vollständig abgebaut werden. Im Zusammenhang mit der Zahlung des Finanzausgleiches (CHF 12.4 Mio.) war eine erneute Aufnahme von Fremdkapital notwendig. Per Ende August 2018 betrug der Bestand an kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten Total CHF 67.0 Mio. und ist wie folgt aufgeteilt:

Kapitalgeber	Beginn	Fälligkeit	Zinssatz	Betrag CHF	Zinskosten 2018
Stiftung Auffangeinrichtung BVG	02.07.2018	02.10.2018	-0.400%	17'000'000	-17'378
Postfinance	20.09.2013	20.09.2023	1.800%	10'000'000	180'000
Luzerner PK	27.09.2013	27.09.2027	1.960%	10'000'000	196'000
Postfinance	27.07.2015	28.07.2025	0.660%	10'000'000	66'000
Migros Pensionskasse	27.07.2015	27.07.2030	1.125%	10'000'000	112'500
Ausgleichsfonds AHV/IV/EO	27.07.2015	28.07.2025	0.600%	10'000'000	60'000
<b>Total</b>				<b>67'000'000</b>	<b>597'122</b>

Die im Zeitraum 2013 bis 2017 getätigten Investitionen von ca. CHF 92.5 Mio. (inkl. Spezialfinanzierungen) konnten nur zu etwa 30% aus der operativen Tätigkeit finanziert werden. Dies führte wie vorstehend aufgezeigt, zu der zunehmenden Fremdfinanzierung.

Begünstigt durch Mehrerträge bei den Steuereinnahmen war es gegenüber der Planung möglich, die Investitionen mit wesentlich weniger Fremdkapital zu finanzieren.

Bestand Fremdkapital	2013	2014	2015	2016	2017	Zunahme 13-17
Planung	37'000'000	37'000'000	52'250'000	77'320'000	80'040'000	43'040'000
Effektiv	37'000'000	39'000'000	58'000'000	64'000'000	66'000'000	29'000'000
Differenz	-	-2'000'000	-5'750'000	13'320'000	14'040'000	14'040'000

## 2. Veräusserung von Finanz und Verwaltungsvermögen Stand der Dinge?

Während der Planung wurden folgende Vermögenswerte festgehalten, welche aufgrund der damaligen Analyse grundsätzlich veräusserbar waren (vgl. 5.6.3.2 Bericht an den Einwohnerrat vom 16. Januar 2013 betr. Schulanlage Gartenhof mit Sportplatzweiterung im Brüel).

Parzelle	Bezeichnung	Fläche in m2	Zone	möglicher Verkaufserlös	Stand	Ziffer
B106	Dorfplatz 3	1'310		1'500'000	Verkauf abgelehnt	2.2
B1519	Klarastrasse 4	1'144		1'400'000	teilweise verkauft / verpachtet	2.3
B1870	Mühlebachweg 41	5'397		1'500'000	Baurecht	2.4
A316	Wegmatten (Elefantenacker)	11'236	öW+A	12'000'000	Baurecht	2.5
A1164	Areal Sturzenegger	6'384	öW+A	7'000'000	verkauft	2.6
<b>Total mittelfristig umsetzbar</b>				<b>23'400'000</b>		
A1285	Areal Gartenstrasse	5'918	öW+A	5'900'000	pendent	2.7
A1460	Dürrenmatt (Anteil)	4'871	öW+A	5'800'000	pendent	2.8
A685	Areal Bettenacker	10'663	öW+A	12'000'000	pendent	2.9
<b>Total langfristig umsetzbar</b>				<b>23'700'000</b>		
<b>Gesamttotal</b>				<b>47'100'000</b>		

Nachfolgend ist der aktuelle Stand der jeweiligen Parzellen aufgeführt wobei der Gemeinderat festhalten möchte, dass im Bericht zur Immobilienstrategie Allschwil vom 8. Februar 2017 der Einwohnerrat bereits über den jeweiligen Stand der einzelnen Parzellen informiert wurde.

### 2.1 Verkauf B42 ist bereits erfolgt (2008)

Die Parzelle hinter dem Friedhof am Rauracherweg wurde im Jahr 2008 bereits zu einem Verkaufspreis von CHF 8.0 Mio. veräussert.

### 2.2 Parzelle B106 Dorfplatz 3 – 1310 m2

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.

### 2.3 Parzelle B1519 Klarastrasse 4 – 1'144 m2

Das Sundgauer Riegelhaus steht unter kantonalem Denkmalschutz. Im Jahr 2017 erfolgte eine Abparzellierung. Das Riegelhaus inkl. Land (279m2) wurde am 20. März 2017 zum Preis von CHF 930'000 verkauft. Teile (157m2) der Restparzellen von 865m2 wurden ebenfalls am 20. März 2017 verpachtet (CHF 924 p.a. bis 31. März 2022). Der übrige Teil (Parkplatz, Zone W2) dient als strategische Landreserve.

#### 2.4 Parzelle B1870 Mühlebachweg 41 -5'397 m2

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. Es besteht aktuell für diese Parzelle kein Handlungsbedarf.

#### 2.5 Parzelle A316 Wegmatten 11'236 m2

Der Soverän 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, kann ab 2019 ein Baugesuch eingereicht werden. Diesbezüglich wird im Oktober 2018 der Gemeinderat über die Investorenausschreibung beschliessen.

#### 2.6 Parzelle A1164 Areal Sturzenegger 6'384 m2

Bei der Parzelle A1164 (1'777m2) handelt es sich um den Tageskindergarten Spitzwald. Der Tageskindergarten Spitzwald wurde neu erstellt und hat im Jahr 2014 den Betrieb aufgenommen. Im Rahmen der Überlegungen des Bereichs Bildung - Erziehung - Kultur sind Umbaumaassnahmen zwecks Nutzungsverdichtung zu prüfen.

Bezüglich dem Areal Sturzenegger (Parzelle A5650) hat der Soverän am 25. September 2016 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. Die Hälfte des Kaufpreises von CHF 8.7 Mio. wird nach Rechtskraft des Quartierplans, die andere Hälfte nach Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

#### 2.7 Parzelle A1285 Areal Gartenstrasse 5'918m2

Die strategische Planung und die Machbarkeitsstudie für die «Standortentwicklung SEK I Allschwil» sind abgeschlossen. Basierend auf den Ergebnissen der Studie, sollte der Regierungsrat im 4. Quartal 2018 eine strategische Entscheidung zum weiteren Vorgehen treffen können und das Hochbauamt mit der Ausarbeitung eines konkreten Projekts beauftragen.

#### 2.8 Parzelle A1460 Dürrenmatt (Anteil) 4'871m2

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 Schullergänzenden Tagesstrukturen (für den Standort Schulzentrum Neuallschwil) ist angedacht und muss in einem umfassenden Konzept geprüft werden.

## 2.9 Parzelle A685 Areal Bettenacker 10'663m2

Anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 17. Mai 2017 wurde der Gemeinderat beauftragt, die gemeindeeigenen Gebäude auf der Parzelle A685 Areal Bettenacker abzurechnen. Die Aussen- und Spielflächen werden als Freiraum bis zur definitiven Endnutzung weiter betrieben und unterhalten. Zwischenzeitlich wurde das Schulhaus Bettenacker abgerissen. Nach Fertigstellung der Schulraumplanung wird über die weitere Nutzung dieser Parzelle entschieden.

## 3. Wird die Finanz- sowie Planungsstrategie des Berichtes Geschäft No. 4090 vom 16.01.2013 bis heute eingehalten?

Im Bericht an den Einwohnerrat vom 16. Januar 2013 (No. 4099) wurde eine Finanzierung aus verschiedene Quellen geplant.

Wie bereits einleitend erwähnt, ist die Finanzierung mittels Bildung einer Vorfinanzierung nur bedingt als echte Finanzierungsquelle anzusehen.

Bezüglich der Veräusserung von Finanz- und Verwaltungsvermögen kann festgehalten werden, dass hier von der ursprünglichen Planung abgewichen wurde.

Es wurde vereinzelt Finanz- und Verwaltungsvermögen veräussert. Jedoch wurde aus strategischer und betriebswirtschaftlicher Sicht entschieden, wesentliche Parzellen (u.a. Areal Gartenstrasse, Areal Bettenacker) nicht zu veräussern und stattdessen im Baurecht abzugeben.

Aus heutiger Sicht kann festgehalten werden, dass der Entscheid, verschiedene Liegenschaften nicht zu verkaufen und stattdessen im Baurecht abzugeben korrekt und wirtschaftlich sinnvoller ist.

Durch Mehrerträge aus Steuer war es zudem möglich, wesentlich weniger Fremdkapital als ursprünglich geplant in der Periode 2013 – 2017 aufzunehmen. Dieser Umstand begünstigte die Abkehr von der ursprünglichen Strategie der Veräusserung von Verwaltungsvermögen.

Gestützt auf diese Ausführungen wird die Interpellation als erledigt abgeschrieben.

### **GEMEINDERAT ALLSCHWIL**

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill