



Liegenschaftsstrategie

Stand: 20. Januar 2015



1	Zielsetzung und Aufgabenstellung	5
1.1	Auftrag	5
1.2	Grundlagen	5
2	Strategie	7
2.1	Zielsetzungen	7
2.2	Vorgehen	7
2.3	Eigentum und Eigentumsvertretung	8
2.4	Verwaltungsvermögen / Finanzvermögen	8
2.5	Immobilienbewertung, Werterhalt und Nachhaltigkeit	9
2.6	Priorisierung	10
3	Analyse und Bewertung Immobilienbestand Gemeinde	10
3.1	Umfang und Bewertung Immobilienportfolio	10
3.2	Gebäudezustand	11
4	Teilstrategien	12
4.1	Vorbemerkung	12
4.2	Schulen und Sport	12
4.3	Jugend, Familie, Freizeit- und Bildungsangebote	14
4.4	Gemeindeverwaltung, Werkhof und Sicherheit	15
4.5	Asylwesen und Notunterkünfte	18
4.6	Wohnen im Alter und sozialer Wohnungsbau	19
4.7	Historische Bauwerke und Ortsbilderhaltung	20
4.8	Übrige Immobilien	21
4.9	Verknüpfungen und Synergien	23
5	Priorisierung, Kapitalbedarf und Finanzierung	25
6	Weiteres Vorgehen	28
7	Anhang	29

1 Zielsetzung und Aufgabenstellung

1.1 Auftrag

In seinem Legislaturprogramm 2012-2016 hat der Gemeinderat die Ausarbeitung einer Liegenschaftsstrategie angekündigt. Anhand eines Bedarfs- und Nutzungskonzepts ist eine Liegenschaftsstrategie zu entwickeln, welche den Handlungsbedarf bei den gemeindeeigenen Liegenschaften feststellt und den für die Wahrnehmung der öffentlichen Aufgaben notwendigen Raumbedarf sicherstellt.

Wegen organisatorischen und personellen Veränderungen sowie einer längeren Vakanz konnte das Projekt erst im Frühjahr 2014 mit dem neuen Abteilungsleiter Hochbau und Ortsplanung (HOP) in Angriff genommen werden.

Mit Datum vom 29.9.2014 hat der Einwohnerrat die Motion „Liegenschaftskonzept“ vom 27.01.2014 an den Gemeinderat überwiesen.

1.2 Grundlagen

1.2.1 Legislaturprogramm 2012 – 2016

Das Legislaturprogramm 2012-2016 des Gemeinderates definiert folgende Ziele und Arbeitsschwerpunkte bezüglich Liegenschaftsstrategie:

- *Optimierung der gemeindeeigenen Räumlichkeiten und Raumbedarf klären, für die künftige Wahrnehmung der öffentlichen Aufgaben.*
- *Die verschiedenen Verwaltungsbereiche der Gemeinde werden räumlich zusammengeführt.*
- *Zustand der Liegenschaften und Aufwand für notwendige Erhaltungsmassnahmen abklären.*
- *Gebäude- und Raumbedürfnisse für die verschiedenen Aufgaben ausweisen*
- *Überprüfung, ob die aktuelle Nutzung der Liegenschaften dem Zweck und Nutzen dient.*
- *Prüfen, ob bestehende Liegenschaften anders genutzt werden können.*
- *Verkauf der Liegenschaften prüfen, die nicht mehr benötigt werden.*
- *Prüfen, ob die Gemeinde neue Liegenschaften erwerben oder Räumlichkeiten mieten soll.*

Im Weiteren hat der Gemeinderat u.a. folgende verwandten Ziele definiert:

- *Es gibt Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Altersklassen.*
- *Durchmischung der Bevölkerung (Wohnbaupolitik).*
- *Anzahl Gewerbebetriebe kann auf dem Niveau von 2012 gehalten werden.*
- *Der Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest wird aktiv vorangetrieben und die Rahmenbedingungen für die Entstehung einer neuen Überbauung sind geschaffen.*
- *Punkto Umwelt und Energie gilt Binningen als Vorzeigegemeinde. Gemeindeeigene Bauten werden mittelfristig mit erneuerbarer Energie versorgt. Auf geeigneten gemeindeeigenen Bauten sind (nach Möglichkeit) neue Anlagen für Fotovoltaik und Solarwärme realisiert.*
- *Die Gemeinde Binningen hat eine Nachhaltigkeitsstrategie, welche den ganzen Lebenszyklus ihrer gemeindeeigenen Liegenschaften in Betracht zieht. Für gemeindeeigene Liegenschaften sind verbindliche Baustandards definiert, welche eine nachhaltige Erstellung und Bewirtschaftung ermöglichen.*

1.2.2 Strategie der räumlichen Entwicklung 2006 (ER-Geschäft vom 28.8.2006)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision, welche Ende 2013 vom Regierungsrat genehmigt wurde, wurde im Jahr 2006 ein Zwischenstopp eingelegt, um grundsätzliche Überlegungen bezüglich der räumlichen Entwicklung der Gemeinde anzustellen. Folgende Erkenntnisse aus der „Strategie der räumlichen Entwicklung“ sind im Zusammenhang mit der Liegenschaftsstrategie besonders zu erwähnen:

- Die Bevölkerungszahl in den Agglomerationsgemeinden stagniert und ist teilweise sogar rückläufig. Der Wohnflächenbedarf pro Person steigt an. Binningen rechnet mit einer leicht rückläufigen Bevölkerungszahl. Der Wohn- und Arbeitsraumnachfrage wird mit Umnutzungen, Verdichtungen und Überbauen von freien Baufeldern innerhalb des heutigen Baugebietsperimeters begegnet.
- Die Gebiete Kernmattstrasse, Schmidlihof, Münsterplatz, Schlossacker und Gorenmatt bieten Potential für Umnutzungen.
- Innerhalb des Teilzonenplanes Meiriacker besteht die Möglichkeit für dichtes Bauen.
- In folgenden Gebieten werden in der laufenden Ortsplanungsrevision Umzonungen geprüft (Teilaufzählung):
 - Gebiet Holzmatte und Radiozone: von OeWA-Zone und Wohnzone;
 - Gebiet Mühlematt: von OeWA-Zone in Wohn- und Geschäftszone;
- Entlang der Hauptverkehrsachsen im Tal werden hohe Baudichten mit städtebaulichen Elementen angestrebt. Stilles Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe ergänzen diese Wohnzonen.
- Die Hanglagen und die beiden Hochebenen dienen dem ruhigen Wohnen in Stadtnähe. Die eher lockere Bebauungsstruktur mit prägenden Grün- und Freiräumen wird erhalten.
- Binningen fördert die Realisierung von spezifischen Wohnformen für Familien und ältere Personen. Innerhalb der eigenen Landreserven fördert die Gemeinde den familien- und altersfreundlichen Wohnungsbau.
- Eine gute Durchgrünung und gut gestaltete öffentliche Aussen- und Strassenräume tragen wesentlich zum Erhalt der Wohnqualität bei.
- Binningen schützt historisch und architektonisch wertvolle Bausubstanz.
- Sowohl für bestehende wie auch für neue Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe werden gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Ansiedlung geschaffen. Die Arbeitsplatzentwicklung wird in den bestehenden Wohn- und Geschäftszonen im Tal konzentriert.

1.2.3 Gebäudezustandsbericht 2004

In den Jahren 2003 und 2004 wurde begonnen, ein Gebäudeinventar der gemeindeeigenen Liegenschaften zu erstellen. Dieses sollte Auskunft über Nutzung, Gebäudezustand und den jeweiligen zukünftigen Instandsetzungszyklus mit den einzelnen Massnahmen ermöglichen. Leider wurde die Arbeit später abgebrochen, da mit der verwendeten, rudimentären Software keine Synergien zu anderen Anwendungen (Finanzbuchhaltung, Budget, Investitionsplanung) geschaffen werden konnte. Auch bezüglich Verwaltung und Instandhaltung konnte wenig Nutzen gezogen werden. In der Zwischenzeit sind die Daten veraltet und die Liste der aufgeführten Liegenschaften ist unvollständig.

1.2.4 Weitere Dokumentationen

Zum Thema bestehen zudem folgende Dokumentationen:

- ER-Geschäft Nr. 230 vom 10.12.2012: Bericht an den Einwohnerrat betr. Umsetzung der kommunalen Schulraumplanung
- ER-Geschäft Nr. 79 vom 9.12.2013: Postulat Wohnzone Birkenweg
- Bericht der GRPK Nr. 171 vom 27.4.2006: Die Liegenschaften im Finanzvermögen (FV) - Strategie und Umsetzungskonzept des Gemeinderats
- Schlussbericht GRPK Nr.188 vom Dezember 2003 (ER-Geschäft 26.1.2004): Bericht der Subkommission Finanzvermögen

2 Strategie

2.1 Zielsetzungen

Die vorliegende Liegenschaftsstrategie begründet sich auf den Zielsetzungen, welche der Gemeinderat in seinem Legislaturprogramm definiert hat. Diese übergeordneten Ziele beziehen sich auf zwei Immobilienbereiche: Immobilien für Aufgaben im Dienste der Öffentlichkeit sowie allgemeine räumliche Entwicklung (private Immobilien). Im vorliegenden Strategiepapier sollen schwergewichtig die Ziele betreffend öffentliche Aufgaben aufgezeigt werden. Zur Ortsplanung wurde 2006 die „Strategie der räumlichen Entwicklung“ erarbeitet, welche in die 2013 abgeschlossene Zonenplanüberarbeitung eingeflossen ist. Auf diesen Bereich soll nur am Rande eingegangen werden. Gleichzeitig soll das gesamte gemeindeeigene Immobilienportfolio (Verwaltungs- und Finanzvermögen) überprüft werden und Strategien und Massnahmen zu den einzelnen Liegenschaften aufgezeigt werden.

Folgende strategische Ziele können festgelegt werden:

- Für die Wahrnehmung der öffentlichen Aufgaben steht ein bedarfsgerechtes Raum- und Infrastrukturangebot bereit.
- Der notwendige Gebäude- und Raumbedarf (inkl. Landbedarf) ist für die verschiedenen Aufgaben und Bereiche klar ausgewiesen:
 - Schulen und Sport
 - Jugend, Familie, Freizeit, Bildungsangebote, Vereine, Quartierentwicklung
 - Verwaltung, Werkhof und Sicherheit
 - Asylwesen und Notunterkünfte
 - Wohnen im Alter und sozialer Wohnungsbau
 - Historische Bauwerke und Ortsbilderhaltung
- Die Nutzungen aller gemeindeeigenen Liegenschaften (inkl. Finanzvermögen) sind hinsichtlich der öffentlichen Aufgaben der Gemeinde überprüft und bereinigt.
- Der Zustand der gemeindeeigenen Liegenschaften und der Aufwand für notwendige Erhaltungsmassnahmen sind abgeklärt.
- Der erforderliche Schulraum kann bedarfs- und fristgerecht bereitgestellt werden.
- Die verschiedenen Verwaltungs- und Organisationsbereiche der Gemeinde sind räumlich optimiert und - wo sinnvoll - zusammengeführt.
- Der Zustand und Umfang des Immobilienportfolios der Gemeinde ist dem Bedarf angepasst.
- Übergeordnet setzt sich der Gemeinderat die Nachhaltigkeit in sämtlichen Bereichen der Gemeinde zum Ziel.

2.2 Vorgehen

Die zur Erreichung obgenannter Ziele notwendigen Einzelstrategien und Lösungsansätze sind sehr unterschiedlich und müssen spezifisch je Bereich und Thema ausgearbeitet werden. Es wird daher folgende Systematik für die Erarbeitung des Strategieberichtes gewählt:

- Festlegung übergeordnete Ziele
- Allgemeine Analyse und Bewertung Immobilienbestand.
- Festlegung der Einzelziele und -strategien, unter Aufzeigung von Bestand, Bedarf und Lösungsansätzen entsprechend den einzelnen, spezifischen Aufgaben der Gemeinde.
- Priorisierung, Kapitalbedarf und Finanzierung

2.3 Eigentum und Eigentumsvertretung

Mit der Einführung von WOV wurden innerhalb der Verwaltung die verschiedenen Liegenschaften einzelnen Produkten zugewiesen. Dies führt zu Unklarheiten bei den Zuständigkeiten und einer fehlenden Gesamtübersicht in Bezug auf die langfristige Immobilienplanung.

- Für eine einheitliche Liegenschaftsstrategie besteht eine klare Unterscheidung zwischen Eigentum und Nutzung. HOP nimmt für alle gemeindeeigenen Liegenschaften die Funktion der Eigentümervertreterin wahr.

2.4 Verwaltungsvermögen / Finanzvermögen

Grundsätzlich soll das Immobilienportfolio im Hinblick auf die Aufgaben der Gemeinde zusammengesetzt sein:

- Sicherstellung der betriebsnotwendigen Infrastruktur
- Umsetzung der politischen und sozialen Zielsetzungen
- Erhalt von Ortsbild und Geschichte
- Strategische Reserven für zukünftige Infrastrukturen
- Landsicherung für Ortsentwicklungen

Dabei gilt es zu unterscheiden zwischen direkten und indirekten Aufgaben.

Ersteren dienen definitionsgemäss die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens. Nach dem Prinzip „best owner“ ist für die fixen, zeitlich unbeschränkten Aufgaben das Eigentumsmodell der Liegenschaften zu bevorzugen. Im Gegensatz zu privaten Unternehmen, in denen Kapital soweit möglich in Innovation und Wachstum investiert werden muss und daher Kapitalbindungen in Liegenschaften häufig unerwünscht sind, kann die Gemeinde, da nicht gewinnorientiert, langfristige Kapitalbindungen vertreten. „Sell & hire back“ macht nur dort Sinn, wo kurzfristig und zeitlich absehbar Infrastrukturen bereitgestellt werden müssen. Entsprechend ist Einmietung oder Leasing gegenüber dem Eigentum massiv teurer. Mieten werden direkt der laufenden Rechnung belastet. Eigentum und Investitionen werden (im Normalfall durch Fremdmittel) finanziert, verzinst und über 30 Jahre in der laufenden Rechnung abgeschrieben. Im Zusammenhang mit HRM2 ist anzumerken, dass auch Grundstücke abzuschreiben sind. Diese Vorgabe des Kantons entspricht nicht unbedingt dem Gedanken von „true & fair“; in der Praxis sind dies stille Reserven.

Hinsichtlich der beanspruchten Flächen für die einzelnen Nutzungen sollen die damit verbundenen Kosten transparent aufgezeigt werden. Mit entsprechenden Anreizen kann eine haushälterischere Nutzung des Raumangebotes gefördert und der Flächenbedarf gesenkt werden.

- Im Sinne der Kostentransparenz und optimierten Raumnutzung ist zu prüfen, ob den Nutzern für die von Ihnen beanspruchten Flächen eine interne Miete verrechnet werden soll.
- Mehrfachnutzungen werden angestrebt.
- Für die einzelnen Nutzungen werden spezifische Kennzahlen erhoben.

Die Liegenschaften im Finanzvermögen, dazu gehören auch Grundstücke, welche im Baurecht abgegeben wurden, dienen mehrheitlich indirekten Aufgaben der Gemeinde. Diese lassen sich wie folgt gruppieren:

- Wohnen im Alter
- Sozialer Wohnungsbau, Baurechte
- Historische Bauwerke und Ortsbilderhaltung

- Übrige Grundstücke und Liegenschaften: Wald- und Landwirtschaftsgebiete, strategische Landreserven; Raumangebote für Institutionen und Vereine
- Die Liegenschaften des Finanzvermögens sind bezüglich angestrebter Nutzung zu definieren und zu kategorisieren.
- Die Erträge sind hinsichtlich der politischen Zielsetzung zu prüfen und wo möglich zu optimieren.
- Die übrigen, nicht mehr benötigten Grundstücke und Liegenschaften sollen zum bestmöglichen Zeitpunkt und mit bestmöglichem Ertrag veräussert werden.
- Die Verkaufserträge sind zweckgebunden für anstehende Investitionen in Immobilien zu verwenden.

Grundsätzlich sind Landgeschäfte Vertrauenssache und sind entsprechend diskret zu tätigen. Häufig sind auch schnelle Entscheidungen notwendig. Gemäss Gemeindeordnung ist der Gemeinderat befugt, den Erwerb oder die Veräusserung von Grundstücken bis 3 Millionen Franken je Geschäft (und Jahr) in eigener Kompetenz zu tätigen. Geschäfte zwischen 3 und 5 Millionen Franken sind vom Einwohnerrat zu genehmigen und unterstehen dem fakultativen Referendum. Darüber hinausgehende Geschäfte bedürfen einer Volksabstimmung.

2.5 Immobilienbewertung, Werterhalt und Nachhaltigkeit

Der Verkehrswert der Immobilien des Finanzvermögens ist regelmässig neu zu bestimmen (HRM2). Weiter gehören Substanz- und Werterhalt zu einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie. Dabei ist der gesamte Lebenszyklus der jeweiligen Liegenschaft in Betracht zu ziehen. Unter Berücksichtigung aller Aspekte, insbesondere ökologischer Kriterien, sind Unterhalts- und Erneuerungskonzepte für die jeweiligen Immobilien individuell festzulegen. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang graue Energie, Gesundheit, Betriebs- und Unterhaltskosten, Rückbaukosten, etc.

- Der Gebäudezustand der Liegenschaften ist flächendeckend geprüft, systematisch festgehalten und kontinuierlich aktualisiert. Zusammen mit der Anlagebuchhaltung soll jederzeit ein detaillierter Überblick über die einzelnen Liegenschaften und deren Zustand gewährleistet sein. Entsprechende Ressourcen sind dafür vorzusehen.
- Für Neubauten sind gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch sinnvolle Baumaterialien und –konstruktionen zu verwenden. Es soll ein nachhaltiger Baustandard entsprechend „Minergie-P“, soweit sinnvoll, umgesetzt werden. Die Vergabe eines Labels ist dabei sekundär.
- Bei Sanierungen ist der Energieeffizienz und Gebäudematerialisierung in Abhängigkeit von Nutzung und Zweck Rechnung zu tragen, sowie gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch sinnvolle Baumaterialien und –konstruktionen verwenden werden. Es soll ein nachhaltiger Baustandard entsprechend „Minergie“, soweit möglich und sinnvoll, umgesetzt werden. Die Vergabe eines Labels ist dabei sekundär.
- Für den Wärmebedarf ist, soweit möglich, der Anschluss an den überkommunalen, auf erneuerbarer Energie basierenden Fernwärmeverbund vorzusehen. In den nicht-erschlossenen Gebieten sind entsprechend andere erneuerbare Energieträger zu berücksichtigen.
- Photovoltaikanlagen und Solarwärmeeinheiten sind soweit möglich auf allen Neubauten vorzusehen. Bei bestehenden Bauten sind solche Anlagen nach Möglichkeit und unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des Gebäuderneuerungszyklus zu ergänzen.
- Für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens ist eine Energiestatistik zu führen.

2.6 Klassifizierung / Priorisierung

Für die nachfolgend dargestellten Teilstrategien wird ein Handlungsbedarf gemäss folgenden Kategorien festgelegt:

1. Es besteht zwingender Handlungsbedarf (gesetzliche Vorgabe). Ein Entscheid heute und eine zeitnahe Realisierung sind notwendig.
2. Es besteht klarer Handlungsbedarf von aussen. Ein Entscheid heute mit einer kurz bis mittelfristigen Realisierung ist notwendig.
3. Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.
4. Es bestehen strategische, operative und finanzielle Verknüpfungen mit anderen Teilstrategien. (In Kapitel 4.9 wird im Speziellen auf Verknüpfungen und Synergien eingegangen.)

3 Analyse und Bewertung Immobilienbestand Gemeinde

Innerhalb der Verwaltung sind die verschiedenen Liegenschaften einzelnen Produkten zugewiesen. In den einzelnen Abteilungen wurden die Immobilien auf unterschiedliche Weise erfasst und bewirtschaftet. Somit fehlte bis anhin ein Überblick über die Grundstücke und die dazugehörigen Stammdaten und Dokumente: Kaufverträge, Baurechtsverträge, Dienstbarkeitsverträge, Mietverträge, Anlagebewertungen, Gebäudezustandsbewertung, Instandhaltungshistorie, Erneuerungsstrategie, Baupläne, etc.

3.1 Umfang und Bewertung Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der Gemeinde Binningen umfasst 88 Objekte im Finanzvermögen und 59 Objekte im Verwaltungsvermögen, total 147 Objekte. Davon werden insgesamt 48 Objekte im Baurecht abgegeben, sowie 4 Grundstücke von der Gemeinde als Baurechtnehmerin genutzt. Gemäss kantonaler Definitionen müssen im Rahmen von HRM2 10 Objekte vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen oder umgekehrt verschoben werden.

Im Rahmen der Umstellung der Rechnungslegung auf HRM2 müssen alle Liegenschaften im Finanzvermögen neu bewertet werden. Aus zeitlichen Gründen wurde diese Neubewertung in vereinfachter Art vorgenommen. Zukünftig müssen diese Liegenschaften einzeln im Turnus von ca. 5 Jahren jeweils neu bewertet werden. Im Gegensatz dazu darf das Verwaltungsvermögen nicht neu bewertet werden.

Finanzvermögen:

Per Ende 2013 wurden in der Anlagebuchhaltung die Liegenschaften des Finanzvermögens mit einem Buchwert von CHF 9'413'785 geführt. Die vereinfachte Neubewertung ergibt einen Buchwert von neu CHF 34'202'169. Damit können Neubewertungsreserven von nicht ganz 25 Millionen Franken geschaffen werden.

Verwaltungsvermögen:

In der Vergangenheit konnte die Gemeinde die Investitionen für ihre Bauvorhaben jeweils direkt vollständig abschreiben. Neu, unabhängig von der finanziellen Situation der Gemeinde, dürfen Investitionen nur noch gemäss Vorgaben des Kantons über dreissig Jahre hinweg abgeschrieben werden. Wegen der bisherigen Praxis der Gemeinde, alle Investitionen jeweils möglichst direkt abzuschreiben, liegt der heutige Buchwert des Verwaltungsvermögens bei lediglich CHF 95'000. Rückwirkend dürfen die Buchwerte des Verwaltungsvermögens nicht mehr angepasst werden. Gesamthaft wäre aber der Wert des gesamten Immobilienportfolios der Gemeinde, inkl. Schulen, Verwaltung, usw., müsste ein Real- oder Verkehrswert bestimmt werden, wohl gegen 300 Millionen Franken wert.

(Tabellen im Anhang)

3.2 Gebäudezustand

Eine systematische Erfassung des Gebäudezustandes der verschiedenen Liegenschaften wurde bisher nicht erstellt; die 2004 initiierte Datenbank wurde mangels Synergien nicht weitergeführt und ist mittlerweile überholt. Der Wiederaufbau einer solchen Datenbank ist bezüglich Aufwand und Nutzen zu prüfen.

Aktuell werden jährlich 0.9% des Gebäudeversicherungswert (Neuwert) für Instandhaltung (kleiner Unterhalt) in der laufenden Rechnung mit rund 1.2 Million Franken budgetiert.

Für die Instandsetzung (zyklische Erneuerung) besteht keine systematische Budgetierung in der laufenden Rechnung. Grundsätzlich ist für die Instandsetzung eines Immobilienportfolios jährlich 3% des Gebäudewertes aufzuwenden, respektive zurückzustellen. Bei einem Gebäudeversicherungswert (Neuwert) des gesamten Immobilienportfolios der Gemeinde (Verwaltungs- und Finanzvermögen) von 135 Million Franken sollen daher rund 4 Millionen Franken jährlich für die grosszyklische Erneuerung budgetiert, resp. zurückgestellt werden. Für die Instandsetzung wurden bis anhin fallweise Einzelkredite beantragt und umgesetzt, wo massive Schäden vorlagen. Dies hauptsächlich im Verwaltungsvermögen.

Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens befinden sich insgesamt in einem guten Zustand.

Anders sieht es bei den Liegenschaften im Finanzvermögen aus. Viele Objekte wurden über Jahre hinweg vernachlässigt, was teilweise zu einer Schliessung einzelner Immobilien hingeführt hat. Dies ist unter anderem auf die begrenzten, in den letzten Jahren auf 0.9% des Gebäudewertes zurückgefahrenen Unterhaltsbudgets zurückzuführen. Insgesamt befinden sich die Liegenschaften des Finanzvermögens in einem schlechten, teilweise in einem sehr schlechten Zustand. Dies wirkt sich auch auf den Ertrag der Liegenschaften aus.

4 Teilstrategien

4.1 Vorbemerkung

Für die Erarbeitung der Teilstrategien wurden insbesondere organisatorische und finanzielle Zusammenhänge untersucht und beurteilt. Es werden bewusst noch keine architektonischen und städtebaulichen Aussagen gemacht. Nach Vorliegen der politischen Grundsatzentscheide können die einzelnen Teilstrategien im Detail ausgearbeitet und die notwendigen Massnahmen definiert werden. Diese Entscheide sind Voraussetzung, um zielgerichtet in die verschiedenen Planungen einsteigen zu können.

4.2 Schulen und Sport

4.2.1 Schulen und Kindergärten

Gemäss aktuellen Prognosen wird die Schülerzahl bis 2020 um 35% zunehmen. Dies bedeutet, dass zu den heute bestehenden 13 Kindergärten und 32 Primarschulklassen weitere 2 Kindergärten und 9 Primarschulklassen angeboten werden müssen. Bezüglich Raumangebot sind dafür sechs Primarschulklassenzimmer mit ihren jeweiligen Nebenräumen, sowie drei Reserve-Klassenzimmer und ein Doppelkindergarten als sechster Klassenzug neu zu realisieren. Am Standort Dorf sind drei Kindergärten, sowie ein Heilpädagogischer Kindergarten neu zu erstellen, welche bestehende, dezentrale Kindergärten ersetzen.

		Richtzahlen (max.)	2013 / 2014	2014 / 2015	2015 / 2016	2016 / 2017	2017 / 2018	2018 / 2019	2019 / 2020
Statistik 3.3.14	Kindergarten		137	153	149	161	167	170	170
	1. Klasse		133	132	137	153	149	161	167
Einschulung	Kindergarten		125	128	149	161	167	170	170
	1. Klasse		115	112	127	143	139	151	157
	EK 1		8	4	10	10	10	10	10
Belegung pro Klasse	Kindergarten	21 (24)	20.8	21.3	21.3	20.1	20.9	21.3	21.3
	1. Klasse	22 (24)	19.2	18.7	21.2	20.4	19.9	18.9	19.6
	2. Klasse	22 (24)			20.0	21.8	21.9	21.3	20.1
	EK 1+2	10 (13)		8.0	7.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Anzahl Klassen	Kindergarten 1		6	6	7	8	8	8	8
	Kindergarten 2		6	6	6	7	8	8	8
	HPKG		1	1	1	1	1	1	1
	EK 1 + 2		2	2	2	2	2	2	2
	KK		2	1	2	2	2	2	2
	KKD		1	1	1	1	1	1	1
	1. Klasse		6	6	6	7	7	8	8
	2. Klasse		6	6	6	6	7	7	8
	3. Klasse		5	6	6	6	6	7	7
	4. Klasse		5	5	6	6	6	6	7
	5. Klasse		5	5	5	6	6	6	6
	6. Klasse		-	-	5	5	6	6	6
Total Raumbedarf	Kindergärten		13	13	14	16	17	17	17
	Primarklassen		32	32	39	41	43	45	47
Total Raumbestand	Kindergärten		13	15	15	15	15	15	15
	Primarklassen		38	38	38	38	38	38	38
Bereitstellung	Kindergärten		-	-2	-1	1	2	2	2
	Primarklassen		-6	-6	1	3	5	7	9

(Abkürzungen: HPKG – Heilpädagogischer Kindergarten, EK – Einführungsklasse, KK – Kleinklasse, KKD – Fremdsprachenklasse)

Ziel	Das Schulraumangebot kann bedarfs- und fristgerecht sichergestellt werden.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ausbau und Konzentration des Schulraumangebots auf 5 Standorte. ➤ Bildung von 6 Klassenzügen mit Reserven/Ausbau für 7. Klassenzug. ➤ Die Kindergärten sind in die Schulstandorte integriert. 	
Klassifizierung / Priorisierung	1	Es besteht zwingender Handlungsbedarf (gesetzliche Vorgabe). Ein Entscheid heute und eine zeitnahe Realisierung sind notwendig.

4.2.2 Sportplätze, Garderoben, Hallenbad und Freiluftbad Bottmingen

Binningen verfügt über ein sehr breites Angebot von Sportinfrastrukturen. Neben den Schulen stehen den Vereinen spezifische Anlagen zur Verfügung. Der Öffentlichkeit steht ebenfalls eine Reihe von Angeboten zur Verfügung.

Ziel	Das Schul- und Freizeitangebot der Sportanlagen kann sichergestellt werden.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Werterhalt der bestehenden Immobilien. ➤ Aufhebung Sauna und Fitnessbereich zugunsten Neubau Schulhaus. ➤ Erweiterung der Trägerschaft des Gartenbades Bottmingen. 	
Klassifizierung / Priorisierung	3	Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.
	1	Der Kunstrasenteppich auf dem Spielfeld im Dorf weist Sicherheitsmängel auf. (Es besteht Unfallgefahr)

4.2.3 Ferienhäuser Wyssachen „Wisli“ und Adelboden „Geils“

Das Interesse der Schulen an Ferienhäusern ist unterschiedlich.

Das Ferienhaus „Wisli“ wird zu etwa 25% von den Binninger Schulen, etwa 25% Privaten und Vereinen aus Binnigen und etwa 50% von Dritten genutzt. Ein jährlicher Kostenanteil von durchschnittlich CHF 40'000 entfallen zulasten der Gemeinde. Die Auslastung beträgt rund 30%.

Das Ferienhaus „Geils“, im gemeinsamen Besitz der Gemeinden Binningen und Reinach, wird zu etwa 15% von den Binninger Schulen, etwa 25% von den Reinacher Schulen, etwa je 7% von Privaten und Vereinen aus Binningen und Reinach, sowie etwa 45% von Dritten genutzt. Ein jährlicher Kostenanteil von durchschnittlich CHF 18'500 entfällt zulasten der Gemeinde. Die Auslastung beträgt rund 50%. Gemäss aktuellen Schätzungen (26.08.2013 und 05.03.2014) beträgt der Verkehrswert CHF 640'000 (Wisli), resp. CHF 850'000 (Geils). Zurzeit steht ein Verkauf nicht im Vordergrund, da ein Verkauf zu diesen Preisen schwierig sein dürfte.

Ziel	Das Freizeit- und Ferienangebot wird erhalten.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Auslastung verbessern. ➤ Trägerschaft prüfen. ➤ Werterhalt der bestehenden Immobilien. 	
Klassifizierung / Priorisierung	3	Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.

4.3 Jugend, Familie, Freizeit- und Bildungsangebote

4.3.1 Jugendhaus und Robinson-Spielplatz

Binningen verfügt mit dem Jugendhaus und dem Robinson-Spielplatz über ein attraktives Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche. Sollten sich allenfalls Betriebskonzept und Nutzung des Jugendhauses verändern, wären die Unterbringung eines Tageskindergartens, eine Umsiedlung / Erweiterung des Tagesheimes oder ein Mittagstisch- und Tagesbetreuungs-Angebote in dieser Liegenschaft durchaus möglich.

Ziel	Das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche kann bedarfsgerecht angeboten werden.	
Strategie	➤ Bedarf Jugendhaus klären.	
Klassifizierung / Priorisierung		Kein Handlungsbedarf.

4.3.2 Familienzentrum, Erwachsenenbildung, Musikschule, Bibliothek, Ludothek

Aktuell umfasst das Erwachsenenbildungsangebot nur noch vereinzelte Kurse, welche provisorisch im ehemaligen Kindergartengebäude am Schützenweg und im Mühlemattschulhaus angeboten werden. Es ist zu prüfen, wieweit solche Angebote aufrechterhalten werden sollen. Eine Konzentration im Familienzentrum (Kettiger-Schulhaus) ist anzustreben.

Betreffend Kronenmattsaal mit der angeschlossenen Musikschule ist zum heutigen Zeitpunkt der notwendige Bedarf abgedeckt. Ein behindertengerechter Zugang mit Lift muss ergänzt werden.

Eine Schulbibliothek muss im Rahmen des Bildungsgesetzes angeboten werden. Diese wird zusammen mit der öffentlichen Gemeindebibliothek an der Hauptstrasse 71 betrieben, wozu die Gemeinde entsprechende Räumlichkeiten im Stockwerkeigentum erworben hat.

Die Nutzungen in der Liegenschaft an der Paradiesstrasse 1 umfassen keine Gemeindeaufgaben im engeren Sinn. Bestehende Nutzungen können andernorts integriert werden. Ein Verkauf der Liegenschaft ist zu prüfen.

Ziel	Das notwendige Raumangebot kann sichergestellt werden. Betriebs- und Unterhaltskosten können gesenkt werden. Nicht benötigte Liegenschaften können verkauft werden.	
Strategie	➤ Zusammenlegung Familienzentrum und Erwachsenenbildung ➤ Prüfung der weiteren Nutzung, resp. Verkauf Paradiesstrasse 1	
Klassifizierung / Priorisierung	3	Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.

4.3.3 Familienergänzende Betreuung, Grundstück Tagesheim

Die Gemeinde hat der „Stiftung Kinderbetreuung Binningen“ mehrere Gebäude in den Schutzmatten mit Umschwung vermietet. Das Gebäude Nr. 6 ist im Besitz der Stiftung mit einem unselbständigen

Baurecht auf der Parzelle bis ins Jahr 2048. Da neu eine subjektbezogene Subventionierung durch die Gemeinde besteht, ist der Raumbedarf des Tagis durch die Stiftung selber sicher zu stellen. Die Gebäulichkeiten sind alt und sanierungsbedürftig. Das Areal umfasst eine grosszügige Aussenanlage, jedoch sind die Gebäude nicht optimal positioniert und nutzen die Grundstücksfläche schlecht aus. Mittelfristig ist ein Ersatz der Gebäude ins Auge zu fassen, wobei zu klären ist, inwieweit die Gemeinde dafür zuständig sein soll. Es besteht die Möglichkeit, weitere Nutzungen auf dem Areal unterzubringen.

Ziel	Die Parzelle 1787 kann optimal genutzt werden.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gemeindeeigene Nutzung auf der Parzelle vorsehen. ➤ Neubau für Kindergarten und Erweiterung Verwaltung, unter Einbezug der aktuellen Nutzung Tagesheims prüfen. 	
Klassifizierung / Priorisierung	2	Es besteht klarer Handlungsbedarf von aussen. Ein Entscheid heute mit einer kurz bis mittelfristigen Realisierung ist notwendig.

4.4 Gemeindeverwaltung, Werkhof und Sicherheit

4.4.1 Gemeinde- und Bauverwaltung

Die Gemeindeverwaltung befindet sich an den beiden Standorten Curt Goetz-Strasse 1 (Gemeindeverwaltung) und Hauptstrasse 36 (Bauverwaltung).

Aktuell muss die gesamte Liegenschaft an der Hauptstrasse 34/36 saniert werden. Für die im Stockwerkeigentum der Gemeinde befindliche Bauverwaltung steht eine zwingende Beteiligung von über 2 Millionen Franken an den Gesamtsanierungskosten an. Die anderen Miteigentümer möchten die seit langem anstehende Sanierung nun endlich umsetzen. Ein Entscheid bezüglich des weiteren Vorgehens ist dringend, da ansonsten die Stockwerkeigentümer-Mehrheit die Sanierung mit Kostenfolge für die Gemeinde in die Wege leitet.

Das Platzangebot für die Gemeinde- und Bauverwaltung ist an den beiden heutigen Standorten ausgeschöpft. Es fehlen geeignete Sitzungsräume, sowie diverse Einzel- und Gruppenbüros. Insbesondere im Dachgeschoss der Gemeindeverwaltung sind die Raumverhältnisse ungünstig. Empfang, Besucherführung und Sicherheit müssen verbessert werden. Die allgemeine Gemeindeverwaltung liegt strategisch an einem idealen Standort. Besucherparkplätze und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Schulraumplanung müssen im Dorf vier neue Kindergärten realisiert werden. Mit einem Erweiterungsbau östlich der heutigen Gemeindeverwaltung, zwischen Spielwiese und Tagesheim, könnten sowohl die vier Kindergärten realisiert und gleichzeitig die notwendigen Flächen für die Verwaltung geschaffen werden. Mit einer Bauerweiterung könnten die räumliche Trennung zwischen Gemeindeverwaltung und Bauverwaltung aufgehoben und die betrieblichen Abläufe optimiert werden. Eine Verbesserung der Raumverhältnisse im Dachgeschoss, ebenso wie eine Platzverbesserung für die zurzeit ausgelagerten Archivräume könnte gleichzeitig erreicht werden.

Ein Provisorium für die Verwaltung ist nicht notwendig, da zuerst der Neubau realisiert werden kann, bevor das Dachgeschoss ersetzt wird.

Entsprechend könnte auf das Miteigentum an der Hauptstrasse 34/36 verzichtet werden und eine Beteiligung an den Sanierungskosten würde hinfällig.

Ziel	Die Kosten für die Sanierung werden zugunsten eines Neubaus eingespart. Die bestehenden Landreserven werden optimal genutzt. Der notwendige Raumbedarf kann abgedeckt werden.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erweiterungsbau Gemeindeverwaltung, zusammen mit 4-fach Kindergarten ➤ Zusammenlegung der Verwaltungseinheiten ➤ Mitfinanzierung durch Verkauf Miteigentumsanteile Hauptstrasse 34/36. 	
Klassifizierung / Priorisierung	2	Es besteht ein klarer Handlungsbedarf von aussen. Ein Entscheid heute mit einer kurz bis mittelfristigen Realisierung ist notwendig.
	4	Verknüpfung mit Umsetzungsstrategie Kindergärten Dorf.

4.4.2 Werkhof und Gärtnerei

Der heutige Werkhof ist sanierungsbedürftig. Die Organisation kann nicht den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Das Areal liegt mitten in einer Wohnzone (WG3). Die Gärtnerei befindet sich räumlich getrennt am Birkenweg. Synergien zwischen Werkhof, Gärtnerei und Friedhof können nicht genutzt werden. Aufgrund des schlechten Zustandes und der sehr eingeschränkten Ausbaumöglichkeiten besteht Handlungsbedarf. Verschiedene Varianten für eine Sanierung oder Neubau am bestehenden Ort oder anderen Standorten wurden geprüft.

Mit einer Aufhebung des bisherigen Standortes der Gärtnerei könnten die Parzellen am Birkenweg als Reserveland für weiteren Schulraumbedarf genutzt werden. Eine Umzonung von Teilen der Parzellen am Birkenweg für Wohnungsbau oder Gewerbe ist derzeit nicht angezeigt, da dieses Grundstück eine der letzten Baulandreserven für Gemeindeaufgaben bildet.

Bei einem Umzug des Werkhofes könnte die Parzelle an der Parkstrasse als Wohnbauland verkauft werden. Mit neuen Wohnungen für den Mittelstand können in diesem Gebiet neue Akzente der Quartierentwicklung gesetzt werden.

Ziel	Das Raumangebot wird ergänzt und die Betriebsabläufe können optimiert werden. Die Parzelle Parkstrasse kann verkauft werden, falls ein alternativer Standort für den Werkhof gefunden wird.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Neubau für Werkhof, Gärtnerei und Friedhofunterhalt. ➤ Finanzierung durch Verkauf Parkstrasse 29. 	
Klassifizierung / Priorisierung	3	Werkhof: Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.
	2	Gärtnerei: Es besteht klarer Handlungsbedarf von aussen. Ein Entscheid heute mit einer kurz bis mittelfristigen Realisierung ist notwendig.
	4	Verknüpfung mit Schulentwicklung

4.4.3 Feuerwehr

Der Dorfkern zwischen Kronenmattsaal und Margarethenschulhaus ist mit dem Feuerwehrmagazin in seiner Einheit zerschnitten. Eine Entwicklung mit öffentlichen Räumen und Gebäuden (z.B. Schulhauserweiterung) wird damit eingeschränkt. Andererseits liegt das Feuerwehrdepot sehr zentral mit relativ guter Verkehrsanbindung. Dies ist für die Feuerwehr wichtig, sowohl für die Einsätze, aber auch für die Anfahrt der Milizfeuerwehrlaute. In der Zukunft wird dereinst der Moment kommen, wo das zurzeit noch relativ neue Feuerwehrgebäude komplett saniert oder ersetzt werden muss. Bei Schlüsselinfrastrukturen, welche jederzeit verfügbar sein müssen, sind solche baulichen Eingriffe meist nicht möglich. Stattdessen kommt meist nur ein Wechsel in neue Räumlichkeiten in Frage. Daher ist es sinnvoll langfristig einen Ersatzstandort zu sichern.

Ein Zusammenschluss mit anderen Feuerwehren ist eine Option, welche genauer zu prüfen ist. Ebenso ist die gemeinsame Nutzung mit anderen Gemeindeinfrastrukturen zu prüfen.

Ziel	Die notwendige Infrastruktur für die Feuerwehr ist sichergestellt.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Synergien mit anderen Feuerwehren und Infrastrukturen werden geprüft. ➤ Der Erwerb eines Ersatzgrundstückes (strategische Reserve) ist anzustreben. 	
Klassifizierung / Priorisierung		Es besteht kein Handlungsbedarf.

4.4.4 Zivilschutz und Schutzräume

Die Zivilschutzanlagen von Binningen sind heute im Regionalverband Leimental (VBZL) zusammengeschlossen. Die technische Betreuung erfolgt durch den VBZL, der Gebäudeunterhalt wird von der Gemeinde abgewickelt.

- Mühlematt, Lindenstrasse 17: Orts-Kommandoposten
- Kirschbaumacker 35d (Kirschgarten) In privatem Mehrfamilienhaus
- Friedhof, Bruderholzrain 1: Mit allfälligem neuen Standort Werkhof muss evtl. ein neuer Standort für diese Anlage gefunden werden.
- Spiegelfeld, Im Kugelfang 3: Küche UG Schulhaus Nord für Zivilschutz und öffentlichem Schutzraum
- Curt Goetz-Strasse 7 Sanitätsposten Margarethen Turnhalle

Die öffentlichen Schutzräume werden durch die Gemeinde betreut und unterhalten.

- Mühlematt, Lindenstrasse 23: Schutzraum unter Turnhalle
- Spiegelfeld, Wassergrabenstr. 19 Ein Grossteil der Anlage wird von der Gemeinde als Autoeinstellhalle bewirtschaftet.
- Meiriacker, Rotmannsbodenstrasse 115 Schutzraum unter Schulhaus (evtl. als Asyl-Notunterkunft geeignet)
- Meiriacker, Blütenweg 27 Schutzraum unter Turnhalle (aufgehoben)

Ziel	Der Werterhalt des Raum- und Infrastrukturangebotes wird sichergestellt.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Synergien schaffen mit allfälligem Neubau Werkhof. ➤ Nutzung von öffentlichen Schutzräumen für Asyl-Notunterkünfte. 	
Klassifizierung / Priorisierung		Es besteht kein Handlungsbedarf.

4.5 Asylwesen und Notunterkünfte

4.5.1 Asylunterkünfte

Gemäss Gesetz sind die Gemeinden verpflichtet Asylunterkünfte zur Verfügung zu stellen. Die Anzahl bemisst sich derzeit auf 0.8% der Einwohnerzahl. Für Binningen sind dies 119 Plätze, welche die Gemeinde theoretisch zur Verfügung stellen muss. Aktuell hat der Bund die Quote auf 0.6% festgelegt (schwankt je nach Flüchtlingslage), was 90 Plätzen entspricht. Die Bereitstellung hat jeweils innert 12 Monaten nach Vorgaben Bund zu erfolgen.

Zielgrösse für Asylplätze in gemeindeeigenen Liegenschaften sind etwa 30-40 Plätze. Diese sollen an der Kernmattstrasse 18/20 und Schmidlihof 11 realisiert werden. Die Liegenschaft Bottmingerstrasse 103 kann allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt für diesen Zweck genutzt werden. Alternativ könnte die Liegenschaft für Alterswohnformen umgebaut werden und zu diesem Zwecke verkauft werden.

Liegenschaft	Max. Plätze	Belegung heute	Belegung Ziel	Bemerkung
Asylzentrum Reinach	30	16	30	Langfristig eingemietet (LV)
Bottmingerstrasse 59	22-24	15	15	von Privat gemietet bis 2024
Diverse Privatwohnungen	-	40	20-40	von Privat gemietet (variabel)
Kernmatt 41-43 (Gemeinde)	13	18	0	Abbruchobjekt / Verkauf
Kernmatt 18-20 (Gemeinde)	0	0	14	Abbruchobjekt / Neubau
Münsterplatz 6 (Gemeinde)	3	0	0	Sanierung / Wertverbesserung
Schmidlihof 10 (Gemeinde)	24-26	0	0	Altbau vermietet
Schmidlihof 11 (Gemeinde)	16-18	0	16	Altbau Kündigung / Sanierung
Bottmingerstrasse 103 (Gemeinde)	40-45	0	0	Vermietet, allenfalls möglich
Total		84	90-110	
Öff. Schutzraum Meiriacker	<100	0		Kurzfristig für Notsituationen

Kurzfristige Unterbringungen (Notsituationen) von Klient/innen der Sozialen Dienste und Gesundheit (SDG) können mit einem Reserveangebot bei den Asylunterkünften sichergestellt werden. Alternativ zu einer Realisierung von Asylplätzen im Schmidlihof ist eine Umsetzung in der Liegenschaft Bottmingerstrasse 103 zu prüfen.

Ziel	Das Raumangebot wird bereinigt und sichergestellt.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Strategie 1/3 - 1/3 - 1/3 (eigene Unterkünfte – Kooperation Reinach – Privatunterkünfte) wird weiter verfolgt. ➤ Sicherstellung privater Beherbergung / Sammelunterkunft Reinach. ➤ Erstellen von 30-40 Asylunterkunftsplätzen, resp. Notwohnungen. ➤ Nutzung von öffentlichen Schutzräumen für Asyl-Notunterkünfte. ➤ Finanzierung durch Verkauf von Abbruchobjekten und anderen Liegenschaften. 	
Klassifizierung / Priorisierung	1	Es besteht zwingender Handlungsbedarf (gesetzliche Vorgabe). Ein Entscheid heute und eine zeitnahe Realisierung sind notwendig.

4.6 Wohnen im Alter und sozialer Wohnungsbau

4.6.1 Wohnen im Alter

Binningen verfügt mit den zwei Heimen der Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen (APH Schlossacker, APH Langmatten) über 89 und 72 Plätze für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren, inklusiv einer gerontopsychiatrischen Abteilung. Die in den letzten Jahren realisierten Neu- und Umbauten stellen ein bedarfsgerechtes modernes Angebot sicher. Der Verein Pflegewohnungen bietet zudem in fünf Wohnungen an 3 Standorten 34 - 35 Plätze für Demenzpatient/innen in familiären Wohnformen an.

Ebenfalls besteht ein gutes Angebot an Alterswohnungen, welche durch die Stiftung Alterssiedlung Schlossacker und die Senioren Wohngenossenschaft Waldeck bereitgestellt werden. Gesamthaft stehen in Binningen etwa 110 Plätze für Seniorinnen und Senioren in Alterswohnungen zu Verfügung.

Neben diesen organisierten Wohnformen für das Alter steht in der Gemeinde eine immer grösser werdende Anzahl von hindernisfreien „altersgerechten“ Wohnungen von privaten Immobilienanbietern zur Auswahl.

Es darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass in Binningen viele betagte Menschen in Einfamilienhäusern lebt. Mit der Übertragung der Einfamilienhäuser an die nachfolgende Generation wird die Nachfrage dieser „jungen“ Seniorengruppe nach komfortablen, hindernisfreien Wohnungen in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Während das Angebot im Eigentumbereich in den letzten Jahren gewachsen ist, ist das Angebot im Mietwohnungsbereich beschränkt, insbesondere im preisgünstigeren Segment.

Ziel	Der Bau von hindernisfreien, kostengünstigen Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren wird gefördert.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Schaffung von raumplanerischen Anreizen. ➤ Verpflichtungen für Teilkontingente an Mietwohnungen im Rahmen von Quartierplanungsverfahren. 	
Klassifizierung / Priorisierung	3	Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.

4.6.2 Sozialer Wohnungsbau / Baurechte

Die Gemeinde Binningen hat 14 grosse Grundstücke an Wohnbaugesellschaften im Baurecht abgetreten. Die gesamte Landfläche beträgt 36'561 m². Einzelne Baurechte bestehen seit 1947. Die meisten Baurechtsverträge sind auf eine Dauer von 30 Jahren abgeschlossen, wobei die Baurechtnehmer den Vertrag zweimal um weitere 30 Jahre verlängern können. Um in der Gemeinde günstigen Wohnraum zu schaffen, wurden die Baurechte zu speziell günstigen Konditionen abgegeben. Verglichen mit aktuellen, mittleren Landpreisen entsprechen diese einem Zins von weniger als 0.5%.

Im Weiteren wurden 16 Baurechte mit einer Gesamtfläche von 5'186 m² an Private abgetreten.

Mit der Abgabe von Baurechten, um günstigen Wohnraum erstellen zu können, leistet Binningen einen grosszügigen sozialen Betrag. Aus diesem Grund sind weitere durch die öffentliche Hand zu realisierende Wohnraumangebote im Bereich des sozialen Wohnungsbaus nicht zwingend. Der Fokus der Gemeinde muss zum heutigen Zeitpunkt auf der Schaffung von Rahmenbedingungen gerichtet sein, damit private Investoren Möglichkeiten haben, neuen Wohnraum anzubieten. Die bestehenden Baurechtnehmer sind dazu anzuhalten, ihre Areale nach Möglichkeit zu verdichten.

Ziel	Es soll zusätzlicher, privater Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten geschaffen werden.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verdichtung innerhalb der bestehenden Baurechtsparzellen. ➤ Verdichtung und Aufzonungen im Bereich Bottminger- und Baslerstrasse. ➤ Entwicklung Areal Spiesshöfli (Doppelspurausbau BLT) 	
Klassifizierung / Priorisierung	2	Es besteht klarer Handlungsbedarf von aussen. Ein Entscheid heute mit einer kurz bis mittelfristigen Realisierung ist notwendig.

4.7 Historische Bauwerke und Ortsbilderhaltung

4.7.1 Historische Bauwerke: Schloss und Ortsmuseum

Die Objekte Schloss und Imhofhaus sollen an dieser Stelle nicht thematisiert werden. Der Einwohnerrat hat diesbezüglich einen separaten Auftrag an den Gemeinderat erteilt, welcher die Fragen von Trägerschaft und Nutzungskonzept erarbeiten soll.

Das Ortsmuseum wird von einem Verein geführt. Die Gemeinde stellt dazu die Liegenschaft am Holeerain 20 zur Verfügung.

Ziel	Historische Bauwerke und Zeitzeugnisse werden gesichert und sorgfältig unterhalten.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Trägerschaft und Nutzungskonzept klären. ➤ Kostendeckung verbessern. 	
Klassifizierung / Priorisierung	3	Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.

4.7.2 Ortsbilderhaltung

Der Münsterplatz ist einer der wenigen Orte in Binningen, welcher seinen historischen Charakter weitgehend bewahren konnte. Die beiden Liegenschaften am Münsterplatz 5 und 6 prägen dieses Bild entscheidend. Grundsätzlich handelt es sich um eine hervorragende städtische Wohnlage mit einem gesuchten Ambiente. Leider weisen die beiden Liegenschaften aus den Jahren 1900 und 1901 erhebliche bauliche Altersmängel auf. Teilweise sind die Wohnungen heute nicht mehr bewohnbar.

Ebenfalls im Gemeindebesitz sind die beiden Altbau-Liegenschaften Schmidlihof 10 und 11. Das Ensemble weist eine schützenswerte städtebauliche Qualität auf. Die Liegenschaften sind sanierungsbedürftig, insbesondere die Nummer 11, welche nur noch knapp bewohnbar ist. Die Liegenschaften werden zum Teil an Sozialhilfeempfänger vermietet.

Ziel	Erhaltenswerte Beispiele des historischen Ortsbildes werden gesichert und sorgfältig unterhalten oder instand gestellt.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhalt und Aufwertung der Liegenschaften und deren Umgebung. ➤ Totalsanierung Münsterplatz und Schmidlihof ➤ Kostendeckende Vermietung. 	
Klassifizierung / Priorisierung	2	Es besteht klarer Handlungsbedarf von aussen. Ein Entscheid heute mit einer kurz bis mittelfristigen Realisierung ist notwendig.

4.8 Übrige Immobilien

4.8.1 Landschafts-, Wald- und Landwirtschaftsgebiete

Die Gemeinde besitzt eine Anzahl von Parzellen in der Landwirtschaftszone. Diese bringen geringe Pachterträge ein, ein Verkauf würde jedoch keine grossen Gewinne generieren. Die Gemeinde kann diese Grundstücke, allenfalls im Abtausch, für Projekte zur Aufwertung der Landschaft und der Siedlungsökologie nutzen.

Ziel	Grünräume und Landschaften sind nachhaltig zu erhalten und zu schützen. Ökologische Vernetzungskorridore für Fauna und Flora, sowie naturgerechte Siedlungsbegrenzungen sind zu schaffen.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ausarbeitung und Umsetzung einer Grünraumvernetzungs- und Siedlungsbegrenzungsstrategie. ➤ Landwirtschaftsparzellen können für die Umsetzung der Grünraumvernetzungs- und Siedlungsbegrenzungsstrategie abgetauscht werden. 	
Klassifizierung / Priorisierung		Es besteht kein Handlungsbedarf.

4.8.2 Übrige Liegenschaften und strategische Reserven

Die Immobilienreserven des Finanzvermögens sind, soweit sinnvoll, für den Bedarf und die Ziele der vorliegenden Immobilienstrategie zu reservieren. Die Grundstücke am Birkenweg sind als strategische Reserven und zur Schaffung von weiterem Schulraum zu erhalten. Sollten sich Gelegenheiten ergeben, Grundstücke und Liegenschaften zu erwerben, welche langfristig den Strategiezielen nützlich sind, soll der Gemeinderat angehalten werden, diese zu erwerben. Immobilien, welche nicht für öffentliche Aufgaben genutzt werden oder für keine strategischen Ziele vorgesehen sind, sind zu veräussern. Der daraus erwirtschaftete Gewinn soll zweckgebunden für den Erwerb von Grundstücken oder die Realisierung von Um- oder Neubauten verwendet werden.

Ziel	Die Immobilienreserven sind entsprechend der vorliegenden Strategie zu erhalten. Nicht benötigte Immobilien sind gewinnbringend zu veräussern. Verkaufserträge sollen zweckgebunden für den Erwerb von Grundstücken oder die Realisierung von Um- oder Neubauten verwendet werden.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Reserven für Schulerweiterungen sichern. (Birkenweg) ➤ Ersatzstandort für Feuerwehr sichern (langfristig). ➤ Strategische Verhandlungsobjekte sichern (Abtausch, etc.). ➤ Verkauf nicht mehr benötigter Immobilien 	
Klassifizierung / Priorisierung	3	Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.

4.8.3 Entwicklungsgebiete

Der Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest ist seit Mitte 2013 rechtsgültig. Für die beiden Liegenschaften der Gemeinde besteht kein interner Nutzungsbedarf, diese können als Teil der Überbauung verkauft werden. Sobald eine gemeinsame Basis vorliegt und das Verkaufsmoratorium aus dem Einwohnerrat hinfällig geworden ist, kann mit Planen und Bauen begonnen werden.

Entlang der Bottmingerstrasse ist gemäss räumlichem Entwicklungskonzept eine städtebauliche Verdichtung angedacht. Der Doppelspurausbau im Spiesshöfli und der damit verbundene Landkauf durch den Kanton bietet möglicherweise eine Gelegenheit, die Entwicklung in dieser Richtung zu forcieren.

Ziel	Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und geeigneten Zonen für Mischnutzungen „Wohnen und Arbeiten“ soll angeregt und gefördert werden.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verkauf der Liegenschaften im Perimeter TZP Hauptstrasse Nordwest und Unterstützung Projektentwicklung. ➤ Mitwirkung und Abstimmung mit Kanton und BLT für eine nachhaltige Entwicklung im Perimeter Spiesshöfli. 	
Klassifizierung / Priorisierung	3	Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.

4.8.4 Ortsplanung

Binningen beherbergt eine grosse Anzahl von Wohnbaugenossenschaften. Ein beachtlicher Teil dieser Wohnbaugenossenschaften befindet sich auf Baurechtsland der Gemeinde. Aktuell muss festgestellt werden, dass für diverse Genossenschaftshäuser altersbedingt eine Gesamtsanierung ansteht. Dies ist eine Gelegenheit, neben energetischen Optimierungen auch eine räumliche Verdichtung, resp. Erhöhung der Ausnutzung zu realisieren. Gleichzeitig stehen diverse Verlängerungen von Baurechtsverträgen an. In Neuverhandlungen können die Konditionen überprüft werden.

Ziel	Die Areale der an Wohnbaugenossenschaften abgetretenen Baurechtsparzellen sollen im Rahmen der grosszyklischen Sanierungen verdichtet werden. Im Bereich der Talsohle (Baslerstrasse / Bottmingerstrasse) sind mit zonenrechtliche Anpassungen räumliche Verdichtungen zu fördern. Zusammen mit den Grundeigentümern sind bestehende Quartierpläne zu vereinfachen und mögliche Verdichtungen anzustreben.	
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Raumplanerische Überarbeitung der Teilzonen- und Quartierpläne. ➤ Verdichtungsprojekte im Rahmen der Baurechtsvertragsanpassungen initiieren. ➤ Umsetzung von räumlichen Verdichtungen in den Zentrumszonen. 	
Klassifizierung / Priorisierung	3	Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.

4.8.5 Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe

Gemäss Legislaturprogramm soll die Anzahl der Gewerbebetriebe in Binningen erhalten bleiben. Mit dem Wegzug der Firma Stamm hat ein grosses Unternehmen Binningen verlassen. Nach der daraus folgenden Umzonung verbleiben keine weiteren Gewerbeareale in der Gemeinde. Dies ist umso bedauerlicher, als dass alteingesessene Unternehmen weder ausbauen noch an einen anderen geeigneten Ort in Binningen dislozieren können. Soweit möglich sollte die Gemeinde Hand bieten, um entsprechende Parzellen für gemischte Nutzungen „Wohnen & Arbeiten“ zur Verfügung stellen zu können.

Ziel	Die Anzahl der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Gemeinde ist zu sichern.	
Strategie	➤ Prüfung von Umzonungen im Gebiet Baslerstrasse / Bottmingerstrasse / Schaffung von Zonen mit gemischten Nutzungen „Wohnen und Arbeiten“.	
Klassifizierung / Priorisierung	3	Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.

4.9 Verknüpfungen und Synergien

4.9.1 Kindergärten Dorf - Gemeindeverwaltung

Im Zusammenhang mit der Schulraumplanung müssen im Dorf vier neue Kindergärten realisiert werden. Diese betreffen das Margarethen- und Pestalozzi-Schulhaus und sind unabhängig von der Realisierung von zusätzlichem Schulraum für den sechsten Klassenzug zu erstellen.

Mit einem Erweiterungsbau östlich der heutigen Gemeindeverwaltung, zwischen Spielwiese und Tagesheim, könnten sowohl die vier notwendigen Kindergärten, sowie die für eine Zusammenlegung der Gemeinde- und Bauverwaltung und Ergänzung des Platzbedarfes notwendigen Flächen geschaffen werden.

Bezüglich Sanierungsentscheid Hauptstrasse 34/36 besteht dringender Entscheidungsbedarf. Für die im Stockwerkeigentum der Gemeinde befindliche Bauverwaltung steht eine zwingende Beteiligung von über 2 Millionen Franken an den Gesamtsanierungskosten an.

4.9.2 Zentrumsplanung - Schulstandort sechster Klassenzug

Ein Schulhausneubau an verschiedenen Standorten wurde geprüft. Das Areal des heutigen Saunatraktes bei der Schwimmhalle Spiegelfeld wäre von der Grösse ausreichend, um ein neues Schulhaus mit sechs Klassen zu errichten. Die Lage ist zentral. Die Unterbringung von drei weiteren Klassen wäre mit einer Aufstockung möglich. Mit der Nutzung der bestehenden Dreifachturnhalle Spiegelfeld können Kosten in der Grössenordnung von 4 Millionen Franken gegenüber einer anderen Lösung eingespart werden.

Ein Neubau im Dorf mit sechs Klassenzimmern, Gruppenräumen, drei Reserveschulzimmern und dem dazu gehörigen Doppelkindergarten ist an diesem Standort schwierig. Einerseits fehlt der notwendige Platz, zudem müsste eine zweite Turnhalle erstellt werden.

Auf Grund der zeitlichen Dringlichkeit, der Kostenvorteile und der nicht zu unterschätzenden Interessenkonflikte am Standort Dorf besteht ein klarer Vorteil für einen Schulhausneubau an der Wassergrabenstrasse.

Unabhängig von der Standortwahl für ein neues Schulhaus ist die städtebauliche Situation im Perimeter „Dorf“ unbefriedigend. Diverse Nutzungsbedürfnisse und -fragen sind in diesem Perimeter anstehend: vierfach Kindergarten mit Grünraum, Fortbestand Pestalozzischulhaus, Schutzwürdigkeit Margarethenschulhaus, Dorfplatz, Kunstrasen-Spielfeld, allfällige Zusammenlegung Gemeindeverwaltung, Entwicklung Tagesheim, zukünftige Konzepte von Tagesschulen und Mittagstisch, Zusammenführung Familienzentrum – Erwachsenenbildung, um einige zu nennen. Im Weiteren sind Überlegungen notwendig betreffend einem identitätsstiftenden Dorfzentrum, da weder die Hauptstrasse noch die Baslerstrasse durch ihre starke Verkehrsbelastung diese Funktion übernehmen können.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Zentrumszone vom Regierungsrat nicht genehmigt. Die Gemeinde ist auch hier gefordert neue Ideen zu entwickeln. Es macht daher Sinn, analog zur Liegenschaftsstrategie, welche die räumlichen Bedürfnisse und die finanzielle Machbarkeit aufzeigt, eine räumliche Strategie für den Perimeter „Dorf“ im engeren und den Perimeter „Zentrumszone“ im weiteren Umfang aufzuzeigen. Dazu wäre in einem ersten Schritt eine Testplanung angezeigt, welche auf einer höheren Betrachtungsebene die räumlichen und städtebaulichen Möglichkeiten ausloten könnte.

In einem partizipativen Workshop mit Beteiligung von Exponenten des Einwohnerrates könnten anschliessend Schwerpunkte herausgearbeitet werden. In einem zweiten Schritt könnten in einem oder allenfalls mehreren Architekturwettbewerben einzelne Projekte konkret ausgearbeitet werden.

4.9.3 Schulraumprovisorien Mühlematt - Gärtnerei

Es zeichnet sich ab, dass auf der Zeitachse für die Schulraumplanung diverse Provisorien benötigt werden. Entsprechende Flächen sind am Standort Mühlematt, entlang des Birkenweges vorhanden. Um einen reibungslosen Schulbetrieb zu sichern, sollten diese Provisorien nördlich der Spielwiese in der Nähe des bestehenden Schulhauses realisiert werden. Eine Verschiebung der Gärtnerei ist dabei unumgänglich. Gemäss Standortevaluation würde sich eine Verschiebung der Gärtnerei zum Friedhof anbieten.

Um den gedrängten Zeitplan für die Schulraumplanung einhalten zu können ist ein Entscheid dringend.

5 Klassifizierung, Priorisierung, Kapitalbedarf und Finanzierung

5.1 Immobilieninvestitionen und Klassifizierung/Priorisierung

	Priorität	Budget 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Total 14-22
Investitionen		7'695	9'070	15'858	10'530	10'130	12'445	8'265	10'330	84'323
Tausend CHF										
Schulraumplanung	1	5'935	4'105	8'250	6'800	3'800	6'650	3'500	3'500	42'540
Dorf Schule & Kindergarten ¹⁾	1	670	2'280	1'760			3'600			8'310
Mühlematt Schule & Kindergarten	1	1'860						3'500	3'500	
Neusatz Schule & Kindergarten	1	2'600								2'600
Meiriacker Schule & Kindergarten	1			255	255	3'050	3'050			6'610
Musikschule Kronenmatt	1					750				
Wassergraben Schule & Kindergarten	1	805	1'825	6'235	6'545					
Asylunterkünfte		500	1'210	300	1'000	0	0	0	0	3'010
Kernmattsrasse 18/20	1	500	1'210							1'710
Schmidlihof 11	2			300	1'000					1'300
Gemeindeverwaltung		300	3'725	1'875	1'075	1'500	400	0	0	8'875
Hauptstrasse 36 Miete ²⁾	2/4	50	125	125	100					400
Curt Goetz-Strasse 1 Ersatz Dachgeschoss	2/4				500	1'000				1'500
Curt Goetz-Strasse 3 Neubau ^{1) 2)}	2/4	250	3'500	1'750	475					5'975
Dorfplatz	3		100			500	400			1'000
Werkhof		50	0	0	0	1'250	2'815	885	0	5'000
Verlegung Gärtnerei	2/4		865							865
Werkhof Neubau	3	50				1'250	2'815	885		5'000
Sport, Freizeit, Familie		750	0	0	50	650	0	2'000	2'800	6'250
Tribüne, Garderobengebäude, Kunstrasen	1	300			50	650				1'000
Familienzentrum, Erwachsenenbildung	3	450								450
Hallenbad Sanierung	3						2'000	2'800		4'800
Wohnungsbau		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sozialer Wohnungsbau, Baurechte	3									0
Wohnen im Alter	3									0
Ortsbilderhaltung		160	30	5'433	1'605	2'930	30	30	30	10'248
Schloss, Imhofhaus	3	160	30	5'283	30	30	30	30	30	5'623
Schmidlihof 10	2				175	1'500				1'675
Münsterplatz 6&5	2			150	1'400	1'400				2'950
Grosszyklische Erneuerung		0	0	0	0	0	2'550	1'850	4'000	8'400
Gesamtsanierungen 3% jährlich von 135 MCHF ³⁾	3						2'550	1'850	4'000	8'400
Verkäufe / Devestitionen		-2'623	-792	-2'550	0	-615	0	-5'120	-2'228	-13'928
Verkauf		-2'623	-792	-2'550	0	-615	0	-5'120	-2'228	-13'928
Verkauf Gartenstrasse 27	1	-653								-653
Verkauf Hauptstrasse 14	1		-537							-537
Verkauf Hauptstrasse 26 (evt. nur Baurecht)	1		-255			-615			-478	-1'348
Verkauf Hauptstrasse 36 ²⁾	1	-1'970								-1'970
Verkauf Parkstrasse 29	3							-5'120		-5'120
Verkauf Birkenweg (Teile)	0					0				0
Verkauf Kernmatstrasse 41/43	1			-500						-500
Verkauf Bottmingerstrasse 103	3								-1'750	-1'750
Verkauf Paradisstrasse 1	3			-2'050						-2'050
Netto Vermögensänderung Immobilien		5'072	8'278	13'308	10'530	9'515	12'445	3'145	8'102	70'395

¹⁾ Alternativ: Sanierung Hauptstrasse 36 anstelle Neubau 2'200 TCHF

²⁾ Entfällt bei Sanierung Hauptstrasse 36

³⁾ Die Investitionen für grosszyklische Erneuerungen sollen 4 Mio. CHF jährlich betragen. Der entsprechende Betrag ist in den Jahren 2015-2021 bereits mit Investitionen in einzelnen Projekten abgedeckt.

Diese Tabelle beruht auf Annahmen und ist nicht verbindlich.

5.2 Liquiditätsplanung und Kapitalbedarf

TCHF	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
LIQUIDITÄT								
Post und Banken	11'000	7'500	4'000	4'100	4'200	4'400	4'600	5'100
E-Deposit (max. 3 Mte. Kündigungsfrist)	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000
Kreditaufnahme			8'450	4'700	3'600	0	500	0
TOTAL LIQUIDE MITTEL	13'000	9'500	14'450	10'800	9'800	6'400	7'100	7'100
EINZAHLUNGEN								
Forderungseingänge (Steuern)	50'771	52'608	53'106	53'906	54'706	55'000	55'500	56'000
Sonstige Einzahlungen (div. Deb.)	14'217	14'134	14'135	14'136	14'139	14'210	14'281	14'352
Transfererträge	5'316	5'230	5'141	5'161	5'181	5'207	5'233	5'259
Desinvestitionen	2'623	792	2'550	0	615	5'120	0	2'228
TOTAL EINZAHLUNGEN	72'927	72'764	74'932	73'203	74'641	79'537	75'014	77'839
AUSZAHLUNGEN								
Personalkosten	27'563	27'527	27'797	28'048	28'322	28'500	28'550	28'550
Kreditoren	12'780	11'388	11'573	11'411	11'358	11'472	11'586	11'702
Sonstige Transferzahlungen	32'891	32'508	32'507	32'507	32'508	31'833	32'151	32'473
davon: Finanzausgleich	12'782	12'782	12'782	12'782	12'782	11'500	11'500	11'500
Zinszahlungen PK-Darlehen	107	99	92	85	78	71	64	57
Rückzahlungen PK-Darlehen	870	870	870	870	870	870	870	870
Zinszahlung für Fremdf.		0	100	156	201	201	207	207
Investitionen (Liegensch.-Strategie)	7'695	9'070	15'858	10'530	10'130	9'895	6'415	5'730
Erneuerung grosszyklisch 3% Neuwert ^{a)}		0	0	0	0	2'550	1'850	4'000
andere Investitionen	2'625	881	596	430	945	507	365	260
Rückzahlung Darlehen						0	0	1'000
TOTAL AUSZAHLUNGEN	84'531	82'343	89'394	84'038	84'412	85'899	82'059	84'849
Jährl. ÜBER-/UNTERDECKUNG	-11'604	-9'579	-14'462	-10'835	-9'771	-6'362	-7'045	-7'009
ÜBER-/UNTERDECKUNG KUM.	1'396	-79	-12	-35	29	38	55	91
Pro Kopf-Verschuldung:	798	738	1'231	1'840	1'649	1'588	1'559	1'503
Kapitalaufnahme Total 2017, 2018, 2019	17'250							

Bemerkungen:

a) Die Investitionen für grosszyklische Erneuerungen sollen 4 Mio. CHF jährlich betragen. Der entsprechende Betrag ist in den Jahren 2015-20121 bereits

Annahmen

- 1) Konten: Kasse, Postfinance 1001.01 und BLKB 1002.01
- 2) Geplante Steuereinnahmen auf Basis 48% Kontenklasse 40
- 3) Geplante Einzahlungen, Basis 2013/ 2014 , Jahre 2016 -2019 aus FIPLA, 2015 aus Budget; 2020, 2021 Wachstum 0.5%
- 4) Personalkosten gem. Budget 2015; für 2016 - 2019 aus FIPLA, 2020, 2021 Wachstum 1%
- 5) Kassenbestände werden über Kredite aufgefüllt.
- 6) Investitionen im Umfang von CHF 6 Mio. können aus eigener Liquidität finanziert werden.
- 6) Ab 2020 wird der Finanzausgleich verringert um knapp CHF 1.3 Mio.
- 7) Investitionen fürs FV sind in den Investitionen aus der Liegenschaftsstrategie enthalten.
- 8) Berechnung: Einzahlungen minus Auszahlungen ergibt die jährliche Über-/ Unterdeckung; Zusammen mit den liquiden Mitteln ergeben sich die kumulierten Über- / Unterdeckung
- 9) andere Investitionen, Feuerwehr, Gemeindestrasseninvestitionen (vo r allem Sanierung Benekenstrasse)
- 10) Zinsberechnung auf der Basis 1.2%
- 11) Wachstum der Bevölkerung: 50 Personen pro Jahr ; ausgehend von 2015 mit 15'200 Personen
- 12) Die Investitionen und Verschuldungen sind abhängig von Ausformulierung von Paragraph 41

Zur Klärung der finanziellen Machbarkeit wurden die verschiedenen Immobilienbedürfnisse gemäss nachfolgenden, bereits erwähnten Klassifizierungs-/Priorisierungs-Kriterien auf eine langfristige Liquiditätsplanung der Gemeindefinanzen von 2015 bis 2022 abgestimmt. Diverse Projekte mussten deshalb auf der Zeitachse nach hinten verschoben werden, obwohl berechtigter Handlungsbedarf besteht.

1. Es besteht zwingender Handlungsbedarf (gesetzliche Vorgabe). Ein Entscheid heute und eine zeitnahe Realisierung sind notwendig.
2. Es besteht klarer Handlungsbedarf von aussen. Ein Entscheid heute mit einer kurz bis mittelfristigen Realisierung ist notwendig.
3. Es besteht mässiger Handlungsbedarf. Eine Umsetzungsstrategie ist festzulegen und ein Umsetzungsentscheid ist anzustreben.
4. Es bestehen strategische, operative und finanzielle Verknüpfungen mit anderen Teilstrategien.

Für die Liquiditätsplanung ist eine Gesamtbetrachtung der Gemeindefinanzen notwendig. Die Liegenschaftsstrategie zeigt auf, dass einzelne Liegenschaften, für welche auch langfristig kein Bedarf besteht, weder für eine direkte Nutzung noch für strategische Reserven, verkauft werden können. Damit kann die Liquidität weitgehend selbst sichergestellt werden. Es zeigt sich, dass Investitionen zwischen 5 und 7 Millionen Franken aus der eigenen Liquidität finanziert werden können. Die Investitionen für 2016 profitieren noch aus der bestehenden Liquidität von 2015 und können aus eigenen Mitteln finanziert werden. Für die Investitionen in den Jahren 2017 bis 2018 mit jährlichen Investitionsausgaben zwischen 11 und 16 Millionen Franken müssen jedoch Fremdmittel beansprucht werden. Insgesamt sind dafür Darlehen von 14.2 Millionen Franken notwendig. Ab dem Jahr 2020 kann zügig mit der Rückzahlung der Darlehen begonnen werden. Damit kann an die bisherige Finanzpolitik der Gemeinde Binningen angeknüpft werden und eine andauernde, externe Verschuldung vermieden werden.

Mit der vorliegenden Liquiditätsplanung wird die Pro-Kopf-Verschuldung in Binningen von 0 Franken im Jahr 2013 vorübergehend im Jahr 2018 mit 1'840 Franken pro Einwohner ihren Höhepunkt erreichen, um danach wieder auf unter 1'500 Franken zurückzugehen. Damit steht die Gemeinde Binningen finanziell im Vergleich zu anderen Gemeinden sehr gesund da.

(Durchschnitt Bezirk Arlesheim CHF 1'148 pro-Kopf-Verschuldung im 2013 (letzte verfügbare Benchmarkzahlen für den Bezirk, vor Ausfinanzierung PK), mit massiver Steigerung in allen Gemeinden bis 2019).

Zusammenfassend geht es in der vorliegenden Liegenschaftsstrategie um die bestmögliche Ausbalancierung von Dringlichkeit und finanzieller Machbarkeit.

6 Weiteres Vorgehen

6.1.1 Anträge an den Einwohnerrat

Die Liegenschaftsstrategie wird dem Einwohnerrat zur Genehmigung unterbreitet. Folgende Beschlüsse werden dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorgelegt:

- Kenntnisnahme Bericht „Liegenschaftsstrategie“
- Grundsätzliche Genehmigung Liegenschaftsstrategie mit Strategiezielen und Teilstrategien
- Aufhebung Verkaufsmoratorium (Motion Nr. 100) und Freigabe Immobilienverkauf
- Abschreibung Postulat Nr. 79 Birkenweg

6.1.2 Massnahmen

Abgeleitet aus der Liegenschaftsstrategie werden Massnahmen für die einzelnen Detailstrategien erarbeitet. Liegenschaftsstrategie und Massnahmen bilden zusammen das Liegenschaftskonzept. Letzteres kann allenfalls mit einer städtebaulichen Testplanung ergänzt werden.

Anhand von Szenarien sind Massnahmen zu definieren, welche bezüglich den strategischen Zielen die besten Lösungen darstellen. Gleichzeitig sind die Massnahmen so aufeinander abzustimmen, dass Finanzierung und Geldfluss im Rahmen eines Mehrjahresplanes optimiert werden können.

6.1.3 Organisation, Personal und Ressourcen

Ein Grossteil dieser Aufgaben kann von der Verwaltung abgedeckt werden. Verschiedene grundlegende Elemente sind jedoch noch zu erarbeiten. Dazu sind entsprechende Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

Erstellung Stammdaten	Personalressourcen	einmalig	40'000 CHF
Liegenschafts- und Anlagebuchhaltung	Software	einmalig	25'000 CHF
	Personalressourcen	wiederkehrend	20'000 CHF
Gebäudezustand, Logbuch	Personalressourcen	wiederkehrend	30'000 CHF
Kennzahlen (Energie, usw.)	Personalressourcen	wiederkehrend	5'000 CHF
Erneuerungszyklen system.	Personalressourcen	wiederkehrend	10'000 CHF

6.1.4 Terminplan

	2.Q. 2014	3.Q. 2014	4.Q. 2014	1.Q. 2015	2.Q. 2015	3.Q. 2015	4.Q. 2015	1.Q. 2016
Grundlagen erarbeiten								
Bedürfnis-Analyse								
Definition Massnahmen								
Projektdefinitionen								
Projektumsetzungen								

6.1.5 Kommunikation

Einwohnerrat und Bevölkerung sind regelmässig in geeigneter Form zu informieren.

7 Anhang

- Plan Eigentum Immobilien Einwohnergemeinde Binningen