Liegenschaftskonzept: Strategie

Geschäft Nr. 100

Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1 Ausgangslage

Der Gemeinderat und die Verwaltung haben eine Liegenschaftsstrategie ausgearbeitet. Dieses Instrument gibt einerseits Auskunft über das heutige bestehende Portfolio der Liegenschaften im Verwaltungs- und Finanzvermögen und die Spielregeln zur laufenden und künftigen Werterhaltung. Andererseits sind anhand des Bedarfs an künftig bereitstehenden Räumen die strategischen Weichenstellungen für den Erhalt, die Umnutzung, die Neuerstellung sowie den Verkauf von gemeindeeigenen Liegenschaften festgelegt worden. Die Liegenschaftsstrategie ist eine gesamtheitliche Betrachtung, welche die Zusammenhänge, Abhängigkeiten und mögliche Synergien der einzelnen ressortbezogenen Bedürfnisse berücksichtigt.
Der nächste Schritt ist die Massnahmenplanung, welche unter folgenden Vorgaben weiterentwickelt wird:

- es werden einzelne Projekte erarbeitet
- die finanziellen Möglichkeiten sind ein sehr wichtiges Kriterium (Liquiditätsbetrachtung)
- Realisierungen auf der Zeitachse aus finanzpolitischer Sicht optimal platzieren

Die vorliegende Liegenschaftsstrategie ist nach Aussage des Gemeinderates als Zwischenbericht zu verstehen, in dem Sinne, dass die Liegenschaften nur die Infrastruktur für die abzudeckenden Bedürfnisse darstellen, die Bedürfnisse derzeit aber noch im Detail analysiert und bewertet werden müssen.

Das Geschäft Nr. 100 wurde an der Einwohnerratssitzung vom 9. Februar 2015 traktandiert und behandelt. Der Einwohnerrat beschloss das Geschäft an die Bau- und Planungskommission zur Detailprüfung zu überweisen. Ferner beschloss der Einwohnerrat, dass die GRPK zum Geschäft einen Mitbericht zu den finanzpolitischen Aspekten der Liegenschaftsstrategie verfasst.

Die Bau- und Planungskommission ist sich bewusst das diese sehr komplexe und umfangreiche Vorlage mit allen inhaltlichen Aussagen des Gemeinderates eine längere Beratung zur Folge hat; schlussendlich aber in der Antragsformulierung des Gemeinderates jedoch nur zu Kenntnis genommen werden soll.

2 Beratung

2.1 Organisation der Beratung und Anhörungen

Für die Bearbeitung dieser Vorlage hat sich die BPK in Absprache mit der GRPK geeinigt, dass für die finanzpolitischen Aspekte eine 2-er Delegation der GRPK während der Beratungsdauer Einsitz in die BPK-Kommission haben soll. Dieses Vorgehen hat sich in der Detailberatung bestens bewährt, da die baulichen und finanziellen Fragestellungen resp. Beantwortungen nicht immer getrennt diskutiert werden konnten.
Während 7 Sitzungen wurde die Vorlage im direkten Dialog mit der zuständigen Gemeinderätin (Mirjam Schmidli) und der Verwaltung (Roland Schacher) vorgestellt und diskutiert.
Einige Mitglieder der Bau- und Planungskommission reichten zum Geschäft Nr.100 Fragen ein, die von den entsprechenden Sachverständigen im Vorfeld beantwortet wurden.

Im Wissen, dass es sich in der Vorlage Nr. 100 um ein bedeutungsvolles Geschäft in Bezug auf die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde Binningen handelt, hat sich die Kommission in der Detailberatung sehr viel Zeit genommen, um möglichst über alle offenen Punkte und Fragen klare und vertiefte Antworten von Gemeinderat und Verwaltung zu erhalten.

2.2 Beratung in der Kommission

2.2.1 Eintreten

Die Kommission verzichtete auf ein nochmaliges Eintreten zum vorliegenden Geschäft, da die Eintretensdebatte an der Einwohnerratssitzung vom 9. Februar 2015 bereits sehr detailliert geführt wurde (siehe ER-Protokoll / 22.Sitzung vom 09.02.2015).

Im Grundsatz ist sich die Kommission einig, dass die vorliegende Liegenschaftsstrategie als wegweisende Auslegeordnung der politischen Absichten für die Gemeinde Binningen von grosser Bedeutung ist. Sie dient als wertvolle Grundlage für weitere Massnahmenplanungen. Da das Geschäft Nr. 100 jedoch dem Einwohnerrat nur zur Kenntnis vorgelegt wird, hat diese Vorlage informativen Charakter. Für konkrete Umsetzungen von Massnahmen sollen nach Meinung der Kommission dem Einwohnerrat (im Wissen um die geltende Finanzkompetenzregelung) auf Grund der politischen Brisanz alle Vorlagen vorgelegt werden.
Die im Kapitel 5 dargestellten Immobilieninvestitionen (Kapitalbedarf und Finanzierung) versteht die Kommission nur als zusätzlichen Informationshinweis um die Liegenschaftsstrategie in der inhaltlichen Interpretation besser zu verstehen. Es sind aus den Detailzahlen keine konkreten Massnahmen abzuleiten resp. zu interpretieren.

2.2.2 Diskussionspunkte, Fazit und Empfehlungen

2.2.2.1 **Analyse des Immobilienbestandes** (Kap. 3, Seite 10ff)

Dem ausgewiesenen Gebäudeversicherungswert des gesamten Immobilienportfolios der Gemeinde (Neuwert; Verwaltungs- und Finanzvermögen) von CHF 135 Millionen ist Sorge zu tragen. Aktuell werden jährlich 0.9% des Gebäudeversicherungswerts für Instandhaltungsmassnahmen in der laufenden Rechnung aufgewendet. Der von Fachleuten empfohlene Instandsetzungswert von 3% des Gebäudewertes würde einem jährlichen Betrag von rund 4 Millionen Franken entsprechen.

Für eine professionelle Gesamtbeurteilung des Immobilienportfolios braucht es eine systematische Erfassung des Gebäudezustandes. Um den noch guten Zustand der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens zu halten und zukünftige Unterhaltsarbeiten in den schlechten Liegenschaften des Finanzvermögens sinnvoll einzusetzen, braucht es nach der Meinung der BPK eine Datenbank.

Damit sich der insgesamt gute Zustand der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens in den nächsten 10 Jahren nicht verschlechtert, ist der jährliche Instandhaltungs-Faktor von jetzt 0,9% auf 1% zu erhöhen. Das hätte eine finanzielle Mehrbelastung von ca. CHF 135‘000 pro Jahr zur Folge und ist in Betrachtung des gesamten Budget durchaus verkraftbar.
Beim Unterhaltsbudget der Liegenschaften des Finanzvermögens ist nach Meinung der BPK grosser Handlungsbedarf erkennbar. Bei den erhaltenswerten Objekten soll die Rentabilität (Mietzinsertrag) stark verbessert werden. Zu diesem Zweck muss in die Liegenschaften mehr investiert werden. Der jährliche Instandhaltungs-Faktor von jetzt 0,9% soll auf mindestens 1,2% des Gebäudeversicherungswertes erhöht werden. Ob sich diese Unterhaltsmehrleistungen in die Bausubstanz in einer betriebswirtschaftlichen Gesamtbetrachtung auf die Werterhaltung lohnt, soll spätestens nach 5 Jahren neu beurteilt werden.

Konkrete Empfehlungen:

- Der Wiederaufbau einer neuzeitlichen Gebäudezustands-Datenbank mit Kennzahlen ist für die zukünftige Beurteilung, namentlich für Bauvorlagen mit lohnenswerten Unterhalts- und Renovationsarbeiten, sehr zu begrüssen.
- Der jährliche Instandsetzungsfaktor für die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen soll auf 1% des Gebäudeversicherungswertes (Neuwert) erhöht werden.
- Der jährliche Instandsetzungsfaktor für die Liegenschaften im Finanzvermögen soll auf 1,2% des Gebäudeversicherungswertes (Neuwert) erhöht und nach 5 Jahren neu beurteilt werden.

2.2.2.2 **Schulen und Sport** (Kap. 4.2, Seite 12ff)

In Bezug auf das Schulraumangebot sind sowohl Zielsetzung wie auch die Strategie nachvollziehbar und die Priorisierung ist unbestritten. Da in der Schulraumplanung zurzeit sehr viele Abklärungen und Planungen laufen, nimmt die BPK nicht noch zusätzlich Stellung. Der Einwohnerrat wird laufend vom Gemeinderat über den aktuellen Stand orientiert und wichtige Vorlagen sind bis Sommer 2016 angekündigt.
Bei den Sportanlagen soll gemäss Zielsetzung das Schul- und Freizeitangebot der Sportanlagen sichergestellt werden. Ein Widerspruch besteht in der Umsetzungsstrategie mit der bezeichnenden Aufhebung von Sauna- und Fitnessbereich.
Da der Betrieb einer Sauna und eines Fitnessstudios nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde gehören und in der Region gute Ersatzangebote vorhanden sind, ist die BPK der Meinung, dass dieses Angebot in einer weiteren Phase der Umsetzungsstrategie vom Gemeinderat nochmals genau beurteilt werden soll.
Ob sich beim Gartenbad Bottmingen, eine Erweiterung der Trägerschaft aufdrängt, war in der Diskussion mit der Gemeinde nicht erkennbar. Zusätzliche finanzielle Beteiligungen sind immer erwünscht, könnten sich jedoch bei der Suche als schwierig erweisen.
Ob sich das Freizeit- und Ferienangebot mit den Ferienhäusern Wisli und Geils in einer langfristigen Betrachtung für die Gemeinde Binningen als sinnvoll erweist, kann mit den vorliegenden Auslastungszahlen nicht abschliessend beurteilt werden. Bevor grössere Werterhaltungsinvestitionen ausgelöst werden, soll in einer Marktanalyse der zukünftige Bedarf dieser Ferienhäuser untersucht werden. Ob sich eine andere Trägerschaft als sinnvoll erweist, hängt von der Nachfrage solcher Angebote unter Wettbewerbsbedingungen ab und die professionelle Vermarktung muss geprüft werden. Bei diesen Überlegungen ist die Kommission der Meinung, dass die Beibehaltung der primären Nutzung von Binninger Schulen und Vereine höchste Priorität hat.

2.2.2.3 **Jugend, Familie, Freizeit- und Bildungsangebot** (Kap. 4.3, Seite 14ff)

Das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche muss bedarfsgerecht angeboten werden, d.h. die Bedürfnisse an solche Institutionen müssen laufend geprüft werden. Da das Jugendhaus sehr grosszügig gebaut ist, könnte man sich auch eine erweiterte Nutzung vorstellen; diese muss aber nach klaren Nutzungsvorgaben geprüft werden.
Das Jugendhaus befindet sich auf der Baurechtsparzelle Nr. 5099 und der Vertrag (Ablauf 30.6.2024) beinhaltet spezielle Vereinbarungen. Zukünftige Nutzungen dieser Liegenschaft müssen auf diesen bestehenden Baurechtsvertrag abgestimmt sein. Eine Gesamtbetrachtung des relativ grossräumigen Gebietes Schutzmatten in Bezug auf die Erweiterungsideen des Zoo Basel und der abgeschlossenen Testplanung Dorf soll der Gemeinderat nach Vorliegen der politischen Entscheide das weitere Vorgehen festlegen.
Da in dieser Gebäudegruppe zurzeit ein mässiger Handlungsbedarf besteht, sollen die gemeindeeigenen Liegenschaften zuerst auf finanzielle und organisatorische Optimierung hin überprüft werden. Ein Verkauf der Liegenschaft Paradiesstrasse 1, wird zum jetzigen Zeitpunkt vermutlich keine Mehrheit finden, kann jedoch als mittelfristige Option in der Umsetzungsstrategie weiterverfolgt werden. Die Bibliothek an der Hauptstrasse wird neu von der GGG betrieben.

Das Gebiet Schutzmatten wurde bis heute mehrheitlich von der Stiftung Kinderbetreuung Binningen genutzt. Die Gebäulichkeiten sind sanierungsbedürftig (speziell die Gebäudehülle, Energiesanierung) und die Haustechnik entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Das Areal umfasst eine grosszügige Aussenanlage (ca. 4‘500m^2), jedoch sind die Gebäude nicht optimal positioniert und nutzen die Grundstückfläche schlecht aus. Im Zusammenhang mit der Testplanung des Dorfzentrums ist es sinnvoll, das Grundstück GB-Nr. 1787 in die weiteren Überlegungen miteinzubeziehen. Der Handlungsbedarf ist gegeben und die vorgeschlagene Strategie unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung Tagesheim macht Sinn.
Die BPK ist der Meinung, dass das erwähnte Gebiet ein grosses Entwicklungspotential hat. Die Kantonsgrenze darf die Möglichkeiten nicht einschränken und die Zusammenarbeit mit der Stadt Basel resp. dem Zoo Basel soll gesucht werden. Gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten sind zu sondieren.

2.2.2.4 **Gemeindeverwaltung, Werkhof und Sicherheit** (Kap. 4.4, Seite 15ff)

Die Zusammenlegung der Verwaltungseinheiten ist immer wieder gewünscht und bei jedem Neubauprojekt nicht umgesetzt worden. Ob sich eine solche Zusammenlegung als klarer Vorteil für die Verwaltungsführung erweist, konnte in der Kommissionsberatung nicht aufgezeigt werden. Dass mit der Testplanung Dorfplatz (Schulraumplanung) gewisse Überlegungen gemacht werden, scheint zu diesem Zeitpunkt sinnvoll. Nach Meinung der BPK müssen aber noch andere Nutzungsmöglichkeiten überlegt werden.
Aus dem Umstand, dass in der Liegenschaft Hauptstrasse 34/36 grosse Gesamtsanierungskosten anstehen, an welchem sich die Gemeinde Binningen als Miteigentümer beteiligen muss, scheint der Handlungsbedarf für eine mittelfristige Ersatzlösung gegeben. Ob sich eine zentrale Lösung für die Bauabteilung aufdrängt (Variante: alles unter einem Dach), muss nochmals mit wirtschaftlichen Überlegungen geprüft werden.
Die BPK empfiehlt dem Gemeinderat den notwendigen Raumbedarf für die Bauabteilung mit geeigneten Überlegungen und vorhandenen Raumangeboten (Marktangebot Miete, Altersheim Schlossacker) umzusetzen. Eine langfristige Umsetzungsstrategie mit der Dorfplanung / Schulraumplanung ist dabei nicht aus den Augen zu verlieren.

Die Synergienutzung zwischen Werkhof, Gärtnerei und Friedhof ist nach wie vor ein dringliches Anliegen und muss aufgrund des schlechten Zustandes der Liegenschaften gelöst werden.
Die BPK unterstützt die Zielsetzung und Strategie für einen Lösungsansatz. Das Werkhofareal an der Parkstrasse soll in der Wohnzone WG3 auch für Wohnungsbau (Bsp. Alterswohnungen) genutzt werden können. Im Wissen, dass auch die Gemeinde Bottmingen für ihren bestehenden Werkhof im Dorfzentrum keine Ersatzlösung hat, wäre eine nochmalige politische Kontaktaufnahme sehr wichtig. Die BPK ist der Meinung dass eine gemeinsame Lösung mit Kompromissen im Sinne der Sache der richtige Weg ist und zum Schluss für beide Gemeinden einen grossen Nutzen aufweist.
Im Bereich Sicherheit ist die Liegenschaftsstrategie für das Feuerwehrgebäude sehr unklar formuliert. Eine strategische Reserve kann nur über eine zonenrechtliche Sicherung (Ersatzgrundstück) erfolgen und ist momentan nicht vorgesehen. Da kein Handlungsbedarf besteht hat sich die BPK nicht weiter über die Umsetzungsstrategie geäussert, begrüsst aber das Bestreben des Gemeinderates den Zusammenschluss mit anderen Feuerwehren zu prüfen und damit Synergien in der gemeinsamen Nutzung von Gemeindeinfrastrukturen zu erhalten.
Bei den bestehenden Zivilschutzanlagen kann man nicht von einer eigentlichen Liegenschaftsstrategie reden. Ein Teil der Anlagen sind in der Nutzung dem gesetzlichen Auftrag zugeordnet und der Rest dient dem Regionalverband Leimental (VBZL) zur Organisationsführung. Fremdnutzungen sind nicht erkennbar und der Handlungsspielraum wird von der BPK als gering eingestuft.

2.2.2.5 **Asylwesen und Notunterkünfte** (Kap. 4.5, Seite 18ff)

Die BPK begrüsst die Zusammenstellung des zweckgebundenen Liegenschaftsportfolios. In der Vorlage ist leider nichts über den gebäudetechnischen Zustand der Liegenschaften im Detail erwähnt. Die BPK nimmt davon Kenntnis, dass für gewisse Gebäude detaillierte Projektblätter vorhanden sind. In Bezug auf die erwähnte Zuteilungsquote (Gesetz: 0.6%), welche die Belegungszahl stark beeinflusst, ist es aufgrund der aktuellen weltpolitischen Lage für die Kommission sehr schwierig eine Aussage über die optimale Unterbringungsbelegung zu machen. Die BPK erkennt den dringlichen Handlungsbedarf im gesetzlichen Auftrag (Zielformulierung Strategie) und unterstützt die Strategie 1/3 – 1/3 – 1/3 (eigene Unterkünfte – Kooperation Reinach – Privatunterkünfte).
Als Empfehlung soll der Gemeinderat möglichst rasch ein klar formuliertes Umsetzungskonzept mit einer gesamtheitlichen Betrachtung und verbindlichem Projektcharakter erarbeiten und dem Einwohnerrat vorlegen.

2.2.2.6 **Wohnen im Alter und sozialer Wohnungsbau** (Kap. 4.6, Seite 19ff)

Die BPK begrüsst die Zielsetzung mit der strategischen Ausrichtung. Die Bauförderung von hindernisfreien, kostengünstigen Mietwohnungen hat mit der Liegenschaftsstrategie nichts zu tun. Es handelt sich bei den gemachten Überlegungen vielmehr um einen politischen Auftrag, der mittels raumplanerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden kann. Im Vordergrund steht die innere Verdichtung in der Zentrumszone mit der Schaffung von raumplanerischen Anreizen (Erhöhung der Nutzung). Die aktive Begleitung und Entwicklung von Quartierplanungen in Zusammenarbeit mit Investoren soll stark gefördert werden. Der Handlungsbedarf für das Thema „Wohnen im Alter“ wird nach den Vorstellungen des Gemeinderates als mässig bezeichnet. Diese Einschätzung teilt die BPK nicht und ist der Meinung, dass die Entwicklung von solchen Projekten aus finanzwirtschaftlicher und demografischer Sicht grosse Priorität hat.
Die vorgeschlagene Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten soll mit der erwähnten Strategie möglichst rasch weiterbearbeitet werden. Die Verdichtung und Aufzonung im Gebiet Bottminger- und Baslerstrasse soll nach der Meinung der BPK prioritär behandelt werden. Im Wissen, dass solche Planungsprozesse sehr lange dauern und die konkrete Realisierung Zeit braucht.

2.2.2.7 **Historische Bauwerke und Ortsbilderhaltung** (Kap. 4.7, Seite 20ff)

Bei der Zielformulierung der historischen Bauten ist in der Liegenschaftsstrategie nicht klar erkennbar, was unter der Aussage „sorgfältig unterhalten“ zu verstehen ist.
Das renovierte Holeeschulhaus wird als Ortsmuseum einem Verein zur Verfügung gestellt und kann nicht kostendeckend betrieben werden; eine Umsetzungsstrategie für diese Liegenschaft ist mit dieser zugewiesenen Nutzung (Dokumentation Dorfgeschichte) nicht sinnvoll. Das Objekt muss im ordentlichen Werterhaltungszyklus unterhalten werden.
Neben dem Schloss-Ensemble mit dem Imhofhaus sind der BPK keine weiteren historischen Bauwerke im Eigentum der Gemeinde bekannt.
Für die Objekte Schloss und Imhofhaus sind zurzeit Abklärungen für andere Trägerschaften und Nutzungsarten in Arbeit. Die BPK behandelt diese Thematik in dieser Vorlage nicht.

Die Zielsetzung für die Ortsbilderhaltung kann die BPK unterstützen und die formulierte Strategie für die Bewahrung des historischen Charakters scheint im Grundsatz sinnvoll. Die Überprüfung von weiteren Nutzungsmöglichkeiten und die kostendeckende Vermietung der Liegenschaften sind begrüssenswert. Aufgrund des zum Teil schlechten baulichen Zustands und der schützenswerten städtebaulichen Qualität von einzelnen Liegenschaften sollen die Planungsarbeiten für den historischen Erhalt umgehend an die Hand genommen werden. Im Wissen, dass solche Sanierungsplanungen unter Miteinbezug der kant. Denkmalpflege viel Zeit beanspruchen, muss die Priorisierung nach Meinung der BPK erhöht werden.

Da es sich bei diesen Sanierungen vermutlich um sehr teure Projekte handelt, muss die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsprojekte in Bezug auf die kostendeckende Vermietung unbedingt geprüft werden. Andere Finanzierungs- (Bsp. Abgabe Baurecht, Privatinvestition) und Nutzungsmöglichkeiten (Bsp. Alters- Pflegewohnungen im gehobenen Preisniveau) sind aufgrund der hervorragenden städtischen Wohnlage zu prüfen.

2.2.2.8 **Übrige Immobilien** (Kap. 4.8, Seite 21ff)

Unter dem Kapitel „Übrige Immobilien" werden die Landschafts-, Wald- und Landwirtschaftsgebiete erwähnt. Die definierte Zielsetzung und Strategie hat nach Meinung der BPK mit der Liegenschaftsstrategie keinen direkten Zusammenhang. Es handelt sich vielmehr um politische Zielsetzungen zur Aufwertung der Landschaft und der Siedlungsökologie. Eine konkrete Empfehlung der BPK wir nicht formuliert.
Die Überlegungen zu den strategischen Reserven können nachvollzogen werden und müssen nach Meinung der BPK in konkreten Projekten resp. raumplanerischen Umsetzungsentscheiden neu beurteilt werden. Die Realisierung der Schulraum- und Dorfplatzplanung werden auf die zukünftige Nutzung / Veräusserung von verschiedenen Grundstücken einen grossen Einfluss auf die Liegenschaftsstrategie nehmen (Verkaufserträge).
Bei den aufgeführten Entwicklungsgebieten und den erwähnten Möglichkeiten im Rahmen der Ortsplanung wird sich die künftige Entwicklung der Gemeinde Binningen zeigen. Zielsetzung und Strategie werden grundsätzlich begrüsst. Die Handlungsfelder müssen noch mit konkreten Projekten ausgearbeitet werden. Die raumplanerischen Ansätze mit der Überarbeitung der Teilzonen- und Quartierpläne (räumliche Verdichtung) sind richtig und sollen mit einer Umsetzungsstrategie festgelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass der Priorisierung in Bezug auf bereits laufende Arealentwicklungen durch Dritte, die ihr gebührende Beachtung geschenkt wird.

Konkrete Empfehlungen:

- Bei beabsichtigten Immobilienverkäufen sollen die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde bleiben.
- In der angestrebten Strategie soll der Gemeinderat auch Zukäufe von Grundstücken in Erwägung ziehen und günstige Angebote wahrnehmen können (Landreserven für zukünftige Nutzungen).

2.2.2.9 **Verknüpfung und Synergien** (Kap. 4.9, Seite 23ff)

Die dargelegten Überlegungen in dieser Vorlage sind aufgrund von aktuellen Planungsarbeiten überholt und werden von der BPK nicht speziell kommentiert.

2.2.2.10 **Klassifizierung, Priorisierung, Kapitalbedarf und Finanzierung** (Kap. 5, Seite 25ff)

In der ganzen Beratungszeit hat sich die BPK immer wieder die Frage gestellt, in was für einem Kontext die aufgeführten Tabellen mit dem dargestellten Kapitalbedarf und den Finanzierungsmöglichkeiten steht. Die Unterlagen werden als „nicht verbindlich" klassifiziert und die Zahlen sind grobe Annahmen.
Da sich die GRPK (Delegation) in einem Mitberichtsverfahren über die finanziellen Aspekte in dieser Vorlage äussert, verzichtet die BPK auf eine detaillierte Beurteilung und nimmt zur Kenntnis, dass die Tabelle auf S. 25 auf Annahmen beruht und nicht verbindlich ist. Weiter geht die Kommission davon aus, dass sich der Gemeinderat der Brisanz der Tabelle auf S. 25 bewusst ist und aus der Kenntnisnahme der BPK zum Liegenschaftskonzept keineswegs einen Freipass für die Annahmen in genannter Tabelle erhält.

Ob die gewünschte Ausbalancierung von Dringlichkeit und finanzieller Machbarkeit in der vorliegenden Liegenschaftsstrategie erreicht werden kann, ist schwer beurteilbar; es bestehen noch zu viele Unsicherheiten in den formulierten Strategien.

2.2.2.11 **Weiteres Vorgehen** (Kap. 6, Seite 28ff)

Gemäss Antragsformulierung des Gemeinderates soll der Einwohnerrat die Liegenschaftsstrategie genehmigen. Die BPK stellt sich auf den Standpunkt, dass diese Vorlage in ihrer vielschichtigen Komplexität und dem inhaltlichen Detailierungsgrad noch keine Genehmigungsreife hat, jedoch in der Würdigung als Zwischenbericht zur Kenntnis genommen werden kann. Die Vorlage zeigt sehr deutlich, dass der Gemeinderat im Liegenschaftsportfolio grossen Handlungsbedarf und Entwicklungsspielraum hat.

Die Aufhebung des Verkaufsmoratoriums (Motion Nr.100) scheint für den notwendigen Handlungsspielraum des Gemeinderates sinnvoll. Für die Weiterbearbeitung der Liegenschaftsstrategie muss dem Gemeinderat das nötige Vertrauen und die politische Unterstützung gegeben werden. Die Finanzkompetenz von bis zu CHF 3 000 000 für Immobilienverkäufe wird nicht hinterfragt; werden doch die gelösten finanziellen Mittel wieder für konkrete Projekte reinvestiert und der Einwohnerrat muss über die jeweiligen Vorlagen im Detail beraten.

Die Kommission ist sich einig, dass als nächster Schritt die Umsetzungsstrategien mit konkreten Massnahmen erarbeitet werden sollen. Dabei wird empfohlen in einem ersten Schritt die Handlungsfelder der 1. Priorität anzuschauen und eventuelle damit verbundene Immobilienverkäufe mit konkreten Vorlagen in jedem Fall dem Einwohnerrat vorzulegen.

Wieweit die nächsten Planungsarbeiten in den Umsetzungsvorschlägen qualitativ gehen sollen, muss der Gemeinderat selber entscheiden und richtet sich primär nach den finanziellen Rahmenbedingungen von Budget und Mehrjahres-Investitionsplanung.

Über die Verwaltungsressourcen und den Terminplan kann zum jetzigen Stand keine Aussage gemacht werden. Die verlangten Personalressourcen müssen bei der konkreten Umsetzungsstrategie mit den Schwerpunktthemen und Prioritäten unter Berücksichtigung der terminlichen Vorgaben nochmals neu beurteilt werden.

3 Dank

Besonderer Dank gebührt dem Gemeinderat für die wertvolle Mitarbeit. Ein grosser Dank geht auch an die Verwaltung für die fachkundigen Auskünfte, das Schreiben der Protokolle, die Zusammenstellung der Fragen und der Organisation der Sitzungsräumlichkeiten.

4 Anträge der Bau- und Planungskommission

Die Bau- und Planungskommission BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig folgende Anträge:

4.1 Die vorliegende Liegenschaftsstrategie (Geschäft Nr. 100 / 20.01.2015) wird als Zwischenbericht zur Kenntnis genommen.

4.2 Die Empfehlungen und inhaltlichen Ergänzungen der BPK sind in die Weiterbearbeitung der Umsetzungsstrategien aufzunehmen und eventuelle Immobilienverkäufe sind als konkrete Vorlagen dem Einwohnerrat vorzulegen.

4.3 Der Gemeinderat wird beauftragt als nächster Schritt die Umsetzungsstrategien mit konkreten Massnahmen zu erarbeiten. Dabei wird empfohlen, die Handlungsfelder der 1. Priorität anzuschauen.

4.4 Dem Einwohnerrat wird bis spätestens Mitte Jahr 2017 in einem weiteren Zwischenbericht der aktuelle Stand der Weiterbearbeitung der Liegenschaftsstrategie aufgezeigt.

4.5 Die Motion Nr. 100 „SP: Liegenschaftskonzept“ wird abgeschrieben und das Verkaufsmoratorium für Immobilien wird aufgehoben.

4.6 Das Postulat Nr. 79 „CVP/GLP: Wohnzone Birkenweg“ wird abgeschrieben und die Parzellen 1329 und 1330 werden als Reserveland in der ÖW-Zone freigehalten.

Für die Bau- und Planungskommission BPK Binningen, 7. April 2016

Daniel Zimmermann
Präsident