



Geschäft	Zwischenbericht an den Einwohnerrat vom 8. August 2017
Thema	<b>Liegenschaftsstrategie: Zwischenbericht</b>
Info	<p>Der Gemeinderat legt dem Einwohnerrat gemäss ER-Beschluss vom 20.06.2016 einen Zwischenbericht zum Stand der Überarbeitung der Liegenschaftsstrategie vor.</p> <p>Im August 2016 hat der GR die Überarbeitung der Liegenschaftsstrategie (LS2016) an die Hand genommen. Für die Würdigung der Kommissionsberichte und der Voten aus der ER-Debatte zur LS2016 musste sich der GR insbesondere die Zusammenhänge der strategisch übergeordneten Aspekte und der resultierenden Konsequenzen vergegenwärtigen (Mehrjahres- Investitionsplanung/Terminplanung /Personalressourcen).</p> <p>Die Kommissionsberichte verdeutlichten auch, dass die LS2016 nicht alle Elemente einer übergeordneten Strategie beinhaltete. Dies weil wesentlichen Bestandteile fehlten (z.B. Zustandsbewertung). Zudem liessen Definitionslücken hinsichtlich der Gesamtportfolio-Bewirtschaftung (z.B. Investitionen/Devestitionen) zu viele Interpretationsspielräume zu.</p> <p>Aufgrund dieser Ausgangslage und den anstehenden langfristigen Bau- und Entwicklungsvorhaben sowie der aktuellen Erarbeitung des Leitbildes „Binningen ist zukunftsfähig“, der Nachhaltigkeitsstrategie und weiterer Prozess- und Struktur-Projekten hat der Gemeinderat beschlossen, eine breit abgestützte strategische Basis für die Einbettung einer zukunftsfähigen Liegenschaftsstrategie zu erarbeiten. In der Konsequenz hat der GR die „<i>Gesamtstrategie zur räumlichen Entwicklung von Binningen</i>“ definiert und daraus Teil-Elemente formuliert, welche zur neuen „<i>Immobilien-Strategie</i>“ der Gemeinde führen.</p> <p>Die Parallelität all dieser Aufgaben sowie die Problemstellungen bei grossen Bauvorhaben und Sanierungen führte dazu, dass die begrenzten Ressourcen auf der Verwaltung gebündelt werden mussten. Dies führte auch bei der Umsetzung der Teilelemente der Strategie zur räumlichen Entwicklung zu Verzögerungen. Der aktuelle Stand der Arbeiten ist trotz dieser Problemstellungen und angesichts des hohen Komplexitätsgrades weit vorangeschritten. Der Gemeinderat wird die Arbeiten zur neuen „<i>Immobilien-Strategie</i>“ im Dezember des laufenden Jahres abschliessen und dem Einwohnerrat im ersten Quartal 2018 vorlegen können.</p> <p>Aufgrund des Komplexitätsgrades und der Neuausrichtung mit der Einbettung der Immobilien-Strategie in einen gesamtstrategischen Rahmen beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat eine Direktüberweisung der „<i>Immobilien-Strategie</i>“ in die Bau- und Planungskommission.</p>
Antrag	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Der Einwohnerrat nimmt Kenntnis vom Zwischenbericht.</li><li>2. Der Einwohnerrat stimmt einer direkten Überweisung der „<i>Immobilien-Strategie</i>“ in die Bau- und Planungskommission im ersten Quartal 2018 zu.</li></ol>

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:  
Mike Keller

Verwaltungsleiter:  
Christian Häfelfinger

## Zwischenbericht an den Einwohnerrat zum Stand der Überarbeitung der Liegenschaftsstrategie

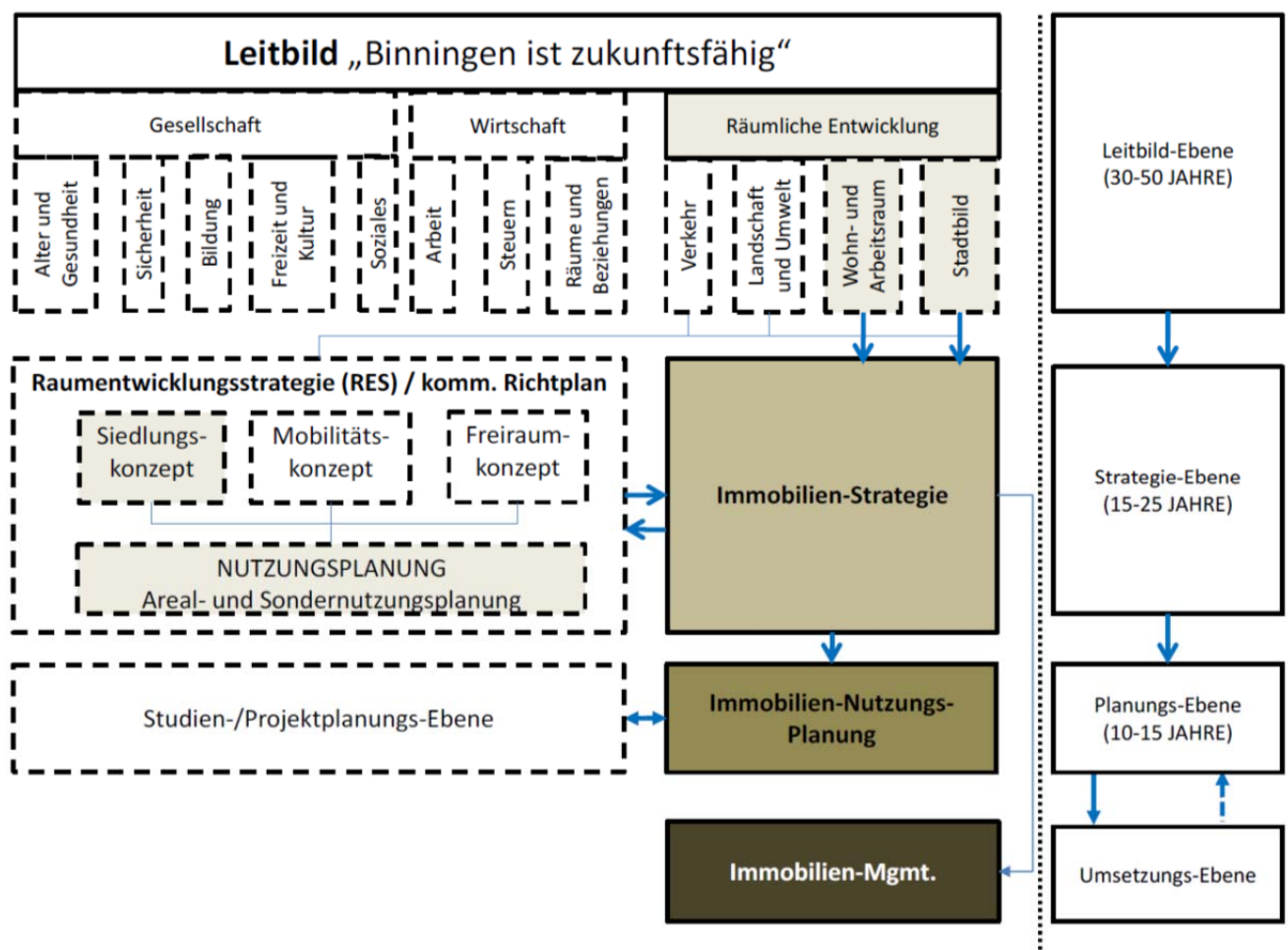
Der ER hat die Liegenschaftsstrategie (folgend LS2016 genannt) in seiner Sitzung vom 20. Juni 2016 zur Kenntnis genommen und den GR beauftragt, diese zu überarbeiten und dem ER bis Mitte 2017 einen weiteren Bericht vorzulegen. Vorliegender Zwischenbericht zeigt auf, wie sich der aktuelle Stand der Arbeiten präsentiert und wie der GR das weitere Vorgehen angedacht hat.

### Stand der Arbeiten

Mit den Legislaturzielen 2016-2020 hat sich der GR der Nachhaltigkeit verschrieben und wird das Leitbild „Binningen ist zukunftsfähig“ erarbeiten und einführen. Weitere Projekte wie das Risiko-, Prozess-, und Projektmanagement sind parallel in Arbeit. Erste Ergebnisse dieser Projektarbeiten, die Würdigung der Kommissionsberichte zur LS2016 und Voten der diesbezüglichen ER-Debatte führten zum Schluss, dass eine Liegenschaftsstrategie ihre Wirkung nur über die konsequente Einbettung in eine langfristige Gesamtstrategie zur räumlichen Entwicklung von Binningen nachhaltig entfalten kann.

### Gesamtstrategie zur räumlichen Entwicklung von Binningen

In der Konsequenz hat der GR die strategische Vorgehensweise hinsichtlich der infrastrukturellen Entwicklung von Binningen ins Zentrum der Betrachtung gestellt. Das Resultat dieser Arbeit ist die Gesamtstrategie zur räumlichen Entwicklung von Binningen mit drei eingebetteten strategischen Teilelementen: die neue „Immobilien-Strategie“, die „Immobilien-Nutzungsplanung“ und das „Immobilien-Management“. Diese drei Elemente orientieren sich eng am Leitbild sowie der Nachhaltigkeitsstrategie und sind fest mit der Raumentwicklungsstrategie (RES) und deren Prozessen verknüpft.



Schematische Darstellung der Gesamtstrategie zur räumlichen Entwicklung mit der Entflechtung von Strategie-, Planungs- und Umsetzungsebenen.

Wesentlicher Grundsatz der Gesamtstrategie zur räumlichen Entwicklung von Binningen ist die Entflechtung von Strategie, Planungs- und Umsetzungs-Ebenen. Ziel dabei ist es, klar zugewiesenen Verantwortlichkeiten und Handlungsspielräume für die Akteure zu definieren und den Fokus konsequent auf die Abhängigkeiten hinsichtlich Raum, Zeit und Finanzen unter Berücksichtigung von beeinflussbaren und gegebenen Rahmenbedingungen zu legen. Die resultierenden Entscheidungs- und Handlungskaskaden ermöglichen eine rasche Umsetzung inhaltlich verknüpfter Problemstellungen auf der jeweiligen Entscheidungs-Stufe und innerhalb der erforderlichen Zeitspanne.

### Arbeitsfortschritt der einzelnen Bausteine der Gesamtstrategie

Die Erarbeitung der Teilelemente der neuen „*Immobilien-Strategie*“ ist aufwändig, da nicht einfach über einen Top-Down-Ansatz vorgegangen werden kann. Vielmehr sind diverse Teilelemente der Gesamtstrategie zur räumlichen Entwicklung bereits wieder in Überarbeitung (z.B. Ortsplanungsrevision). Parallel sind die Arbeiten am Leitbild und der Nachhaltigkeitsstrategie sowie die grössten Bau- und Entwicklungsprojekte der kommenden 10-15 Jahre bereits in Arbeit oder müssen nun aktiv angegangen werden.

Einer der wesentlichen Bausteine, welcher mit der LS2016 nicht eingesetzt werden konnte, ist die Zustandsbewertung der Immobilien im Portfolio der Gemeinde. Dieser Baustein ist dahingehend wesentlich, als daraus der Erfolg der bisherigen Bewirtschaftung eingeschätzt und die zukünftige Ausrichtung der Faktoren zur Instandhaltung und Instandsetzung definiert werden können. Dieser Baustein liegt nun mit dem „*Immobilien-Management*“ vor und ermöglicht es, den Interpretationsspielraum hinsichtlich der Zustandsentwicklung und den daraus resultierenden Folgekosten deutlich einzugrenzen. Ebenso zeigten die Kommissionsberichte zur LS2016 deutlich auf, dass Definitionslücken hinsichtlich der Fragestellung der Portfoliobewirtschaftung bestehen (Devestition, Investition, Abhängigkeit von Nutzen und Verbleib im Portfolio, etc.). Die neue Immobilien-Strategie schliesst nun diese Lücken. Im Ergebnis sind klare strategische Aussage zu allen Fragen der Gesamtportfolio-Bewirtschaftung zu erwarten.

Nachstehend sind die zu erarbeitenden Elemente der Gesamtstrategie steckbriefartig aufgeführt und zeigen den aktuellen Arbeitsfortschritt auf:

#### **1. Immobilien-Strategie**

**Beschreibung:** Definition der strategischen Leitsätze für den ganzheitlichen Umgang mit Immobilien über den gesamten Lebenszyklus mit einem Zeithorizont von 25 Jahren (Definition des Nutzens, Bau/Kauf, Verkauf, Baurecht, Betrieb, Unterhalt, etc.). Die strategischen Leitsätze haben direkte Konsequenz auf die *Immobilien-Nutzungsplanung*.

**Ziel:** strategisch übergeordnete und verbindliche Regeln für den Umgang im Portfolio (nicht auf dem einzelnen Objekt) und Ausscheidung von Spezialfällen führen zu Planungssicherheit und erlauben es stufen- und zeitgerecht zu agieren.

**Erarbeitungsstand:** hoch; die strategischen Leitsätze sind hinsichtlich der Summe möglicher Tätigkeiten im Immobilien-Bereich ausformuliert.

**Noch zu erarbeiten:** - Feinabstimmung der strategischen Leitsätze (inhaltlich/rechtlich)  
- Abstimmung der Strategie mit der *Immobilien-Nutzungsplanung*, dem Leitbild „*Binningen ist zukunftsfähig*“ und der *Nachhaltigkeitsstrategie*

#### **2. Immobilien-Nutzungsplanung**

**Beschreibung:** Die Immobilien-Nutzungsplanung stellt eine Planungsgrundlage für die infrastrukturelle Entwicklung von Binningen über einen Zeithorizont von 15 Jahren dar. Basis hierfür bildet die *Immobilien-Strategie* und die produktspezifischen Zielvorgaben sowie die Abhängigkeiten der geplanten Bau- und Entwicklungsprojekte (inkl. Arealentwicklungen). Die Immobilien-Nutzungsplanung bildet die Basis für die Investitionsplanung von

Neubauten und Arealentwicklungsprojekten unter Berücksichtigung der Gesamtstrategie. Sie ist schlussendlich die fotografische Darstellung des Ortsplanes von Binningen in 15 Jahren.

- Bestandteile:**
- periodisch zu überarbeitende Definitionen produktspezifischer Raumanforderungen
  - Grundlagen und Studien zur Sicherstellung der Nutzungsanforderungen über die Zeit
  - Zeitliche, räumliche und inhaltliche Anhängigkeiten zwischen Immobilien, Arealentwicklungen, Sondernutzungsplanungen, etc.
  - Netzplan zur Verdeutlichung der Abhängigkeiten zwischen einzelnen Projekten
  - Investitionsplan über 15 Jahre (Investitionsplan 2030)
- Ziel:** Verbindliche SOLL-Definition einer nachhaltigen Entwicklung basierend auf gefestigten Grundlagen und gesicherten Prognosen. Der Gemeinderat kann die räumliche Entwicklung von Binningen gemäss einer Gesamtstrategie vorantreiben und weiterentwickeln.
- Erarbeitungsstand:** Da die *Immobilien-Nutzungsplanung* als Konsequenz aus der *Immobilien-Strategie* und in Abstimmung mit den produktspezifischen Zielvorgaben erfolgt, ist der Erarbeitungsstand verhältnismässig tief. Zudem bindet dieses Element die meisten Ressourcen und ist in Anbetracht der aktuellen Bau- und Entwicklungsprojekte jenes Teilelement der Gesamtstrategie, welches den grössten Veränderungen über die Zeit unterworfen ist. Die Arbeiten werden bis Ende des Jahres abgeschlossen sein.
- Noch zu erarbeiten:**
- produktspezifische Einbindung von Zielvorgaben, statistischen Grundlagen, Studien, etc.
  - Abstimmung (zeitlich, inhaltlich und finanztechnisch) hinsichtlich aktueller Bau- und Entwicklungsprojekte (Spiesshöfli/Werkhof/Schutzmatten/Verwaltung/etc.)
  - Abbildung des Endergebnisses auf Plangrundlage und Ermittlung der Kostenfolgen: „Investitionsplan 2030“ unter Berücksichtigung der Terminierung und Priorisierung
  - Erarbeitung Netzplan

### **3. Immobilien-Management**

- Beschreibung:** Handbuch des verwaltungstechnischen Umgangs mit einzelnen Immobilien hinsichtlich Instandsetzung und Instandhaltung. Grundlagen bilden die Zustandsbewertung und die Parametrisierung über Objektstrategien sowie die Verwaltungssoftware STRATUS.
- Bestandteile:** professionelle Zustandsbewertung der Einzelobjekte / Objektstrategien (Unterhalt bis Rückbau oder Verkauf) / Unterhalts-Strategien und Kostenfolgen über 25 Jahre / Pflichtenhefte der Nutzervorgaben für den Betrieb.
- Ziel:**
- professionalisiertes Management des gesamten Immobilien-Portfolios durch HOP und externe Partner über die Anwendung vordefinierter Betriebs- und Unterhaltsstrategien und EDV-Hilfsmittel
  - standardisierte Budgetierungsmechanismen
  - standardisierte, periodische Zustandsbewertungen / Investitionsplanung der Werterhaltungsmassnahmen über einen Zeitraum von 25 Jahren
- Erarbeitungsstand:** Umsetzungsfähig; Immobilien-Schätzungen im Mai 2017 abgeschlossen und eingepflegt/abgestimmt mit der Verwaltungssoftware STRATUS (Schulung Mitarbeitende abgeschlossen).
- Noch zu erarbeiten:**
- Definition der Nutzungsanforderungen (Pflichtenhefte) für Immobilien (VV);
  - Festsetzen der Objektstrategien pro Produktgruppe (VV/FV)

- Rollen-Definition gemäss WOV, Projekt- und Prozess-Management (Bauherren-, Besteller-, Betreiber-Rollen)

### **Terminplanung**

Die Arbeiten zur neuen „*Immobilien-Strategie*“ werden bis Ende 2017 abgeschlossen sein. Dem ER wird das Gesamt-Ergebnis im ersten Quartal 2018 unterbreitet.