



Bericht an den Einwohnerrat

vom 16.10.2007

Verkauf der Liegenschaft Neubadrain 2

Kurzinfo:	<p>Der Gemeinderat hat für die gemeindeeigenen Liegenschaften im Finanzvermögen eine Strategie formuliert und einen entsprechenden Umsetzungsplan beschlossen. Darin werden alle Liegenschaften einer Nutzungskategorie zugeteilt. Von diesen fünf Kategorien fasst eine jene Liegenschaften zusammen, für die der Gemeinderat zukünftig keine gemeindeeigene Verwendung mehr vorsieht. Diese Liegenschaften sollen veräussert werden.</p> <p>Zu den nicht mehr benötigten Liegenschaften im Finanzvermögen zählt auch jene am Neubadrain 2. Das Haus gehört zu 91.25 % der Einwohnergemeinde und zu 8.75 % der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Binningen-Bottmingen. Es umfasst auf fünf Etagen acht Mietwohnungen und zwei Wohnungen des Vereins Pflegewohnungen.</p> <p>Der Gemeinderat und die ev.-ref. Kirchgemeinde sind mit der Bürgergemeinde Binningen über den Verkauf der Liegenschaft Neubadrain 2 einig geworden. Letztere ist bereit, die Liegenschaft zu einem Preis von CHF 3.3 Mio. zu kaufen. Die Pflegewohnungen werden ebenso übernommen wie alle bisherigen Mietverträge.</p>
Antrag:	Dem Verkauf der Liegenschaft Neubadrain 2 zu einem Preis von CHF 3.3 Mio. (Anteil Einwohnergemeinde: 3.01 Mio.) wird zugestimmt.

GEMEINDERAT BINNINGEN

Präsident: Verwalter:

Charles Simon Olivier Kungler

1. Ausgangslage

1.1 Strategie zu den Liegenschaften im Finanzvermögen

Im Jahr 2006 hat der Gemeinderat seine Strategie zur Nutzung der Liegenschaften im Finanzvermögen formuliert (vgl. Auszug aus dem Bericht in der Beilage). Die Strategie sieht vor, dass die Gemeinde Binningen Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften mit dem Ziel betreibt,

- auf längere Sicht den Eigenbedarf der Gemeinde abzudecken,
- günstigen Wohnraum für soziale Zwecke zur Verfügung zu stellen und
- die Ansiedlung von Gewerbe- und privaten Dienstleistungsbetrieben zu fördern.

Auf der Basis dieser Strategie wurden alle Liegenschaften im Finanzvermögen überprüft und in eine von fünf Kategorien zugeteilt. Eine Kategorie umfasst jene Liegenschaften, die der Gemeinderat zu verkaufen beabsichtigt, da keine gemeindeeigene Verwendung gemäss der obigen Strategie vorliegt.

1.2 Die Liegenschaft Neubadrain 2

Zu den Liegenschaften, die veräussert werden sollen, gehört auch die Liegenschaft Neubadrain 2. Sie ist ein Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle aus dem Jahr 1962. Land und Gebäude sind zu 73/80 (91.25 %) in der Hand der Einwohnergemeinde Binningen und zu 7/80 (8.75 %) im Eigentum der evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Binningen-Bottmingen. Das Grundkonzept sieht pro Etage jeweils eine 3- und eine 5-Zimmerwohnung vor, wobei das erste und zweite Obergeschoss durch den Verein Pflegewohnungen genutzt werden.

Der Gemeinderat hat in seinen Leitlinien weiter konkretisiert, dass die Liegenschaften verkauft werden, „sobald ein Interessent gefunden werden kann, spätestens aber, wenn sich ein grösserer Sanierungsbedarf abzeichnet.“

Die Liegenschaft Neubadrain 2 ist mittlerweile 45 Jahre alt und es stehen mittelfristig grössere Sanierungsarbeiten an, für die entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden müssen. Einwohner- und Kirchgemeinde sind deshalb übereingekommen, den Verkauf der Liegenschaft Neubadrain 2 in die Wege zu leiten.

Die betroffenen Mieter/innen wurden über die Verkaufsabsichten des Gemeinderats sowie über das weitere Vorgehen bereits informiert.

2. Unabhängige Schätzung der Liegenschaft

Eine Schätzung der Liegenschaft Neubadrain 2 durch ein externes Fachbüro vom Mai 2006 ergab folgende Eckwerte:

- | | |
|--|--------------|
| - Realwert: | CHF 4.2 Mio. |
| - Ertragswert: | CHF 2.6 Mio. |
| - Verkehrswert (25 % Realwert + 75 % Ertragswert): | CHF 3.0 Mio. |

Die vergleichsweise grosse Differenz zwischen Real- und Ertragswert führt das Büro insbesondere auf die tiefen Mietzinsen zurück. Sie liegen an der unteren Marktwertgrenze.

Der bauliche Zustand des Gebäudes wird als "dem Alter der einzelnen Gebäudeteile und Einrichtungen" entsprechend eingeschätzt. Aussenhülle, Haustechnik und Nasszellen werden im Schätzungsbericht als sanierungsbedürftig bezeichnet. Das Grundstück ist mit der bestehenden Überbauung übernutzt.

3. Interessenten

Der Gemeinderat führte - auch im Auftrag der ev.-ref. Kirchgemeinde - mit zwei Interessenten Verhandlungsgespräche. Als Rahmenbedingung legte er neben dem Mindestpreis fest, dass die bestehende Nutzung durch den Verein Pflegewohnungen fortgesetzt werden soll. Der Verein bietet auf zwei Stockwerken zwei Wohnungen mit je acht Betten an. Ebenso eine Vorgabe des Gemeinderats war die Übernahme der bestehenden Mietverträge.

Beide Interessenten waren mit den Vorgaben des Gemeinderats einverstanden. Beide signalisierten auch, dass mittelfristig ein Renovationsbedarf an der Liegenschaft bestünde und im Rahmen dieser Renovationen entsprechende Anpassungen der Mietzinse zu erwarten seien.

Die Angebote der beiden Interessenten lagen CHF 0.2 Mio. auseinander. Gemeinderat und ev.-ref. Kirchgemeinde kamen gemeinsam überein, auf das tiefere Angebot der Bürgergemeinde einzutreten. Hierfür sprachen zwei Gründe:

- In der Meinung, dass das Haus bezüglich Grösse, Standort und Art der Wohnungen gut ins Portefeuille der Bürgergemeinde passt, war der Bürgerrat bereit, die Rendite-Betrachtungsweise etwas zurückzustellen und ihr erstes Angebot nachzubessern.
- Der Gemeinderat sowie die ev.-ref. Kirchgemeinde vertreten die Ansicht, dass in der Bürgergemeinde eine Nachfolgerin zur Verfügung steht, die für eine Kontinuität in der bisherigen Vermietungs- und Verwaltungsphilosophie garantieren kann.

4. Finanzielle Auswirkungen

In der Bilanz ist der Anteil der Einwohnergemeinde an der Liegenschaft Neubadrain 2 mit einem Wert von CHF 2.79 Mio. erfasst. Mit dem Erlös für die Einwohnergemeinde von 3.01 CHF Mio. erzielt die Gemeinde einen Cashflow (a. o. Buchgewinne) in der Höhe von rund CHF 0.22 Mio. Im Budget 2007 wurde der Verkauf der Liegenschaft zu optimistisch verbucht (CHF 4.5 Mio.).