

## **Die Liegenschaften im Finanzvermögen (FV) - Strategie und Umsetzungskonzept des Gemeinderats**

### **Bericht der GRPK**

---

#### **Vorbemerkungen**

Die Subkommission (E. Kohl, G. Metz, S. Zürcher, F. Dietiker) wurde von der GRPK beauftragt, den vom Gemeinderat verfassten Bericht "Strategie und Umsetzungskonzept Liegenschaften im Finanzvermögen" zu prüfen. In drei Sitzungen wurde der Bericht innerhalb der Subkommission diskutiert. Die zuständige Gemeinderätin Agathe Schuler sowie der Gemeindeverwalter Olivier Kungler haben die diversen Fragen der Subkommission beantwortet. Für die kompetenten Auskünfte sowie gute Zusammenarbeit bedankt sich die Subkommission bei den genannten Personen.

Das Ziel der Arbeit der Subkommission lag in der Würdigung des vom Gemeinderat vorgelegten Berichts. Es sollten insbesondere diejenigen Bereiche herausgearbeitet werden, in welchen die Meinung des Gemeinderates geteilt wird und in welchen dies nicht der Fall ist.

Der Bericht der GRPK stellt eine Ergänzung zum Papier "Liegenschaften im Finanzvermögen: Strategie und Umsetzungskonzept" des Gemeinderats dar. Auf Wiederholungen wurde weitgehend verzichtet. So werden z.B. Angaben zu den übergeordneten Zielen nicht noch einmal rekapituliert.

#### **1. Strategische Überlegung des Gemeinderats**

Der vom Gemeinderat vorgelegte Bericht wurde auf der Grundlage einer empirischen Studie der Uni St. Gallen verfasst. Das Immobilienmanagement der öffentlichen Hand unterscheidet sich vom Gebäudemanagement der Privaten insofern, dass hier nicht nur finanzielle Ziele im Vordergrund stehen. Vielmehr müssen öffentliche und politische Aufgaben und Zielsetzungen beachtet werden (Ehlers 1997). Somit besteht ein Zielkonflikt. Das Immobilienmanagement der öffentlichen Hand sollte sich vor allem an der Effizienzsteigerung und einer wirkungsorientierten Verwaltung orientieren. Anhaltspunkte dazu liefern privatwirtschaftliche Modelle, neue Finanzierungsmethoden und eine Konzentration auf die Kernaufgaben (Joos 2005).

Das Immobilienmanagement der öffentlichen Hand sollte drei Stufen umfassen:

1. Ein Portfoliomanagement (Optimierung des Immobilienportfolios)
2. Ein Asset-Management (Entwicklung der Objektstrategien; Bewirtschaftung der Immobilien)
3. Facility-Management (Strategie für den technisch-logistischen Unterhalt)

Der vom Gemeinderat vorgelegte Bericht fasst die Überlegungen und Entscheide zusammen, die auf der hierarchisch höchsten, strategisch wichtigsten Ebene, dem Portfoliomanagement getroffen wurden. Im Bereich des Asset-Managements prüft der Gemeinderat aktuell, ob die Liegenschaftsverwaltung der Liegenschaften im Finanzvermögen weitgehend ausgelagert wird oder eine interne Optimierung angestrebt werden soll. Auf der Ebene des Facility-Managements werden Reinigungsstandards definiert sowie die Rolle der Abwarte überprüft. Der folgende Bericht der Subkommission äussert sich zu den Punkten 1 und 2.

## 2. Portfoliomanagement

### 2.1 Binningen im Vergleich mit umliegenden Gemeinden

Die Gemeinde Binningen verfügt aktuell über 24 Liegenschaften im Finanzvermögen.

Die Zuordnung von Liegenschaften zum Finanz- oder Verwaltungsvermögen ist oft nicht auf den ersten Blick nachvollziehbar. Die Gemeindefinanzverordnung, § 5 Aktiven, hält dazu Folgendes fest:

<sup>1</sup> Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die nicht der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Die Anlage von Vermögenswerten ist in demselben Rahmen zulässig, wie sie im Rahmen des Bundesrechts über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge zulässig ist.

<sup>2</sup> Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.

Folgende Tabelle orientiert über die Verhältnisse in anderen Gemeinden (basierend auf einer durch die Verwaltung durchgeführten Kurzumfrage):

Gemeinde	Anzahl Liegenschaften im FV	Buchwert (BW) Katasterwert (KW)	Nutzung
Aesch	11	KW: 1,3 Mio.	Asylunterkünfte, Tauschobjekte, günstige Wohnungen
Allschwil	7	BW: 3 Mio.	<i>Wohnhäuser, Restaurant, Alte Gemeindeverwaltung (Vermietung)</i>
Arlesheim	27	BW: 26 Mio.	<i>Wiesland/Rebberg (wird verpachtet), Baurechtspartellen, Wohnungen (teils vergünstigt), zwei Dienstwohnungen</i>
Biel-Benken	1	BW: 0.44 Mio.	<i>Spitex / Mietwohnung</i>
Binningen	24	BW: 15,9 Mio.	<i>Wohnhäuser, Ferienheime, Schlossrestaurant</i>
Birsfelden	13	BW: 4.7 Mio.	<i>Wohnen, Familiengärten</i>
Bottmingen	4	Gebäude 1-1.3 Mio. Baurechtland: 1.2 Mio.	<i>Sozialwohnung, Restaurant Station BR.: Alters-WG und MIBO-Laden</i>
Muttenz	24	BW: 8.18 Mio.	<i>günstiger Wohnraum, Asylwhg., Gemeindezentrum (Mittenza)</i>
Oberwil	6	BW: ca. 3 Mio.	<i>Wohnen, teilweise an Klienten Sozialhilfe</i>
Pfeffingen	4	BW: 0,4 Mio.	<i>Wohnheim / Vereinslokal</i>
Reinach	76 (davon 18 Gebäude)	BW: 18.8 Mio.	<i>Wohnungen, gemeinnützige Institutionen, Gewerbe</i>
Schönenbuch	17 (davon 3 Gebäude)	BW: 3.2 Mio.	<i>MFH, Boden: z.T. ungenutzt, Wald, Wiese, Busstation</i>
Therwil	4	BW: 1.562 Mio	<i>3 Wohnungen (inkl. Asylheim/-whg.), 1 Materiallager</i>

Der Vergleich gemäss obenstehender Tabelle lässt folgende Aussagen zu:

- Binningen gehört zusammen mit Arlesheim, Muttenz und Reinach zu den Gemeinden, die am meisten Liegenschaften im Finanzvermögen besitzen.
- Aktuell verfügen Arlesheim (rudimentär), Biel-Benken (nur für Verkauf) und Muttenz neben Binningen über eine Strategie zu den Liegenschaften im FV.
- Neben Binningen (aktuell nur eine Liegenschaft) verfügen nur Arlesheim und Oberwil über eine externe Liegenschaftsverwaltung. Darin widerspiegelt sich, dass eine externe Liegenschaftsverwaltung nur ab einem bestimmten Volumen finanziell attraktiv wird.

## 2.2 Die Kategorien A bis E der gemeinderätlichen Strategie

Bei der Bildung der Kategorien A bis E ist der Gemeinderat von den Aufgaben, die die Gemeinde zu erfüllen hat resp. zu erfüllen gewillt ist, ausgegangen. Folgende Punkte ergänzen den Bericht des Gemeinderats:

- **Kategorie A ("Betreute Asylsuchende"):** Die Liegenschaften der Kategorie A sind teilweise dem Verwaltungsvermögen (Kernmattstrasse 41), teilweise dem Finanzvermögen zugeordnet. Die betreuten asylsuchenden Personen werden der Gemeinde Binningen zugewiesen. Die Art und Weise, wie die betreuten Asylsuchenden untergebracht werden, bleibt der kommunalen Ebene überlassen. So können die für die Unterbringung notwendigen Räumlichkeiten auch zugemietet werden.
- **Kategorie B ("Betagten-Wohnung"):** Es ist ein zunehmender Bedarf an Wohnraum für ältere Personen in Binningen vorhanden. Bei Berücksichtigung der demografischen Entwicklung wird hier zukünftig ein Nachfrageüberhang bestehen. Immer wieder hat in der jüngeren Vergangenheit die Renovation von älteren Liegenschaften mit anschliessenden Mietzinserhöhungen dazu geführt, dass ältere, finanzkraftmässig schwächere Personen zur Aufgabe ihrer meist über viele Jahre bewohnten Wohnungen gezwungen waren. Personen, die oft einen grossen Teil ihres Lebens in Binningen verbracht und hier auch ihr Einkommen versteuert haben.
- **Kategorie C ("Soziale Dienste"):** Personen, die von der Sozialhilfe abhängig sind, haben oft Schwierigkeiten, in Binningen günstigen Wohnraum zu finden. Per Ende 2005 wurden rund 270 Familien und Einzelpersonen von der Sozialhilfe unterstützt<sup>1</sup>. Entsprechend findet nur ein kleiner Teil dieser Personen in den gemeindeeigenen Liegenschaften (temporär<sup>2</sup>) Wohnraum (30 Wohnungen). Durch die Bereitstellung von günstigen Wohnungen durch die Gemeinde können Mietzinsunterstützungen, die an Sozialhilfe beziehenden Personen ausbezahlt werden müssten, "kompensiert" werden. Bei den Wohnungen dieser Kategorie ist der bauliche Unterhalt reduziert, ohne die Wohnungen herunterkommen zu lassen. Auf diese Art und Weise kommt es der Gemeinde Binningen finanziell günstiger, bei der Sozialhilfe gemeldeten Personen Wohnraum zu vermitteln. Die Nachfrage nach solchem Wohnraum ist grösser als das vorhandene Angebot. Die Gemeinden sind gesetzlich nicht verpflichtet, Sozialhilfeempfängern günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Es handelt sich dabei um einen Weg, "persönlicher Hilfsbedürftigkeit vorzubeugen, deren Folgen zu lindern oder zu beheben sowie die Selbstständigkeit und die Selbsthilfe zu erhalten und zu fördern (§ 2 Abs. 1 Sozialhilfegesetz)". Wie weit die öffentliche Aufgabenerfüllung gehen soll, ist im Rahmen von politischen Diskussionen zu erörtern und periodisch zu hinterfragen.
- **Kategorie D ("Planobjekte"):** Die Bedeutung dieser Kategorie wurde anhand der gemeindeeigenen Liegenschaften Hauptstrasse 14, 26 und Gartenstrasse 27 erläutert. Diese liegen in einem Quartierplanpflichtgebiet. Da die Eigentumsverhältnisse bei der Realisierung einer Quartierplanung eine Rolle spielen (eine Mehrheit von Grundeigentü-

<sup>1</sup> Zusätzlich ist die Gemeinde in rund 260 weiteren Fällen im Bereich Beratung / Prävention tätig geworden.

<sup>2</sup> Es werden neu nur noch auf ein Jahr befristete Mietverträge abgeschlossen. Verlängerungen sind möglich, sofern die soziale Indikation weiter besteht. Mit diesem System kann eine Fluktuation sichergestellt werden.

merinnen und Grundeigentümern, die zusammen über mind. 2/3 der Quartierplanfläche verfügt, muss einer solchen Planung zustimmen), kann die Gemeinde mit ihrer einzu-bringenden Fläche auch auf privatrechtlichem Weg Einfluss auf diesen wichtigen städte-  
baulichen Bereich nehmen.

- **Kategorie E ("zu verkaufen"):** Der Gemeinderat geht bei der Veräusserung der sechs zu veräussernden Liegenschaften Schritt um Schritt vor. Sobald der Verkauf einer Lie-genschaft abgeschlossen ist, wird die Veräusserung der nächsten Liegenschaft an die Hand genommen. Die Gemeindeverwaltung Binningen hat mitgeteilt, dass auf den Bei-zug eines Maklers verzichtet wird, da Externe für den Verkauf einer Immobilie eine Kommission von jeweils 2.5 - 3 % des Verkaufserlöses erhalten. Das sind gemäss Aus-sage von Gemeindeverwalter Olivier Kungler je nach Liegenschaft 30'000 - 80'000 Fran-ken. Bei der Festlegung der Liegenschaften, die veräussert werden sollen, hat der bauli-che Zustand nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Beim Verkauf der Liegenschaften achtet der Gemeinderat darauf, dass in erster Linie an Körperschaften verkauft wird, die nicht primär profitorientiert sind. So werden z.B. vor der Ausschreibung bzw. dem Verkauf einer Liegenschaft immer die Kaufinteressen der Kirchgemeinden und der Bürgergemeinde abgeklärt. Auf diese Art und Weise kann sichergestellt werden, dass die bisherige Nutzung der Liegenschaften erhalten bleibt. Allenfalls werden auch Investoren berücksichtigt, die zu sanften Renovationen mit dem Ziel der Beibehaltung tiefer Mietzinsen bereit sind.

Der Gemeinderat hat sich bewusst dagegen entschieden, eine Kategorie "Förderung Fami-lien" zu bilden, da es sich nicht um eine Kernaufgabe der Gemeinde handle. Dies liegt auch darin begründet, dass im Immobilienportfolio der Gemeinde keine für diesen Zweck geeig-neten Wohnobjekte vorhanden sind. Die Förderung von Familienwohnraum erfolgt jedoch durch die Abgabe von Land im Baurecht<sup>3</sup> und die Förderung von Wohngenossenschaften.

### 3. Asset-Management

Die Organisation der Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde Binningen wurde grundsätzlich mit einem Gemeinderatsbeschluss vom 24. August 1993 geregelt. Dieser Beschluss wurde in letzter Zeit aber nicht mehr gelebt und hätte wohl bereits vor längerer Zeit an die verän-  
derten Verhältnisse angepasst werden müssen.

Bereits vor der Einführung der Wirkungsorientierten Verwaltungsführung (WOV) war der Verwaltung und dem Gemeinderat die heutige ineffiziente Teilung von Aufgaben, Kompeten-zen und Verantwortung im Bereich der Verwaltung der Liegenschaften im FV klar. Zwischen-zeitlich konnten zwar gewisse Verbesserungen in den Abläufen erzielt werden. Nach wie vor ist die Situation aber suboptimal. Dies hat der Bericht des Hausbesitzervereins klar bestätigt. Von Seite des Gemeindeverwalters wurde festgehalten, dass mit den heutigen Strukturen und Ressourcen eine befriedigende Verwaltung der Liegenschaften im FV nicht mehr mach-bar ist. Aktuell wird die Liegenschaftsverwaltung mit einer Vielzahl von Instrumenten sicher-gestellt, die den Anforderungen an eine professionelle Bewirtschaftung aber nicht gerecht werden<sup>4</sup>.

Betreffend eine externe Verwaltung der Liegenschaften im FV lagen Offerten vor, die der Gemeinderat prüfte. Die Ausschreibung (inkl. Auswertung der eingegangenen Offerten) wurde durch den Hausbesitzerverein durchgeführt (Einladungsverfahren). Gemäss Auskunft

<sup>3</sup> Die Baurechtszinsen (Einnahmen) im 2006 betragen rund Fr. 286'000.-

<sup>4</sup> So wird die Software Gamma für die Planung/Budgetierung des technischen Unterhaltes, die Software housedata zur Erfassung des Mieterspiegels, das Inkasso, die Nebenkosten und die Akonto-Rechnungen eingesetzt. Die Nebenkosten-Schlussabrechnung erfolgt separat. Die Mieteinnahmen werden direkt in der Hauptbuchhaltung (HBU) kalkuliert.

des Gemeindeverwalters lagen die eingegangenen Offerten teilweise unter, teilweise über den Kosten einer internen Lösung.

Mit Mail vom 19. Juni 2007 wurden die Mitglieder der Subko darüber informiert, dass der Gemeinderat den Entscheid zur Auslagerung der Verwaltung der Liegenschaften im Finanzvermögen inzwischen gefällt hat<sup>5</sup>. Die Auftragnehmerin hat bereits Erfahrungen in der Betreuung von Liegenschaften von öffentlich-rechtlichen Körperschaften. Die administrative Verwaltung (Inkasso, Mietverträge etc.) wurde bereits auf den 1. Juli 2007 ausgelagert, die technische (Gebäudeunterhalt) erfolgt auf den 1. Januar 2008. Der Vertrag mit der genannten Firma läuft über fünf Jahre. Es ist möglich, dass nach einer gewissen Übergangsphase einzelne Mieten unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes auf das ortsübliche Niveau angehoben werden. Anpassungen dieser Art werden nur in Rücksprache mit dem Gemeinderat vorgenommen. Die betroffene Mieterschaft wurde Mitte Juni 2007 über die Auslagerung informiert.

#### **4. Schlussfolgerungen**

Die Liegenschaften im FV bilden einen wesentlichen Bestandteil des Vermögens der Gemeinde Binningen. Gemäss Jahresrechnung und –bericht 2006 verfügt die Gemeinde daneben noch über 8.6 Mio. flüssige Mittel, 5.2 Mio. Steuerguthaben und 20.7 Mio. Festgelder. Diese Aufzählung unterstreicht, dass den Liegenschaften im Finanzvermögen eine hohe Bedeutung zukommt – sowohl in finanzieller wie auch strategischer Hinsicht. Die GRPK begrüsst daher, dass sich der Gemeinderat mit diesem Thema befasst hat und eine entsprechende Strategie vorlegt.

Die vom Gemeinderat festgelegten Kategorien A bis E sind für die GRPK nachvollziehbar und weitgehend unbestritten.

Es wird begrüsst, dass sich der Gemeinderat beim Entscheid, welche Liegenschaften im Portfolio der Gemeinde verbleiben und welche veräussert werden sollen, in erster Linie an der zukünftigen Nutzung orientiert hat.

Die Subkommission kann sich mit dem Vorgehensvorschlag zur Veräusserung der sechs Liegenschaften einverstanden erklären. Das schrittweise Veräussern dieser Objekte hat zurzeit keine nachteiligen finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde.

---

<sup>5</sup> Siehe auch entsprechende Mitteilung im Binninger Anzeiger.

## **5. Empfehlungen zu Händen des Gemeinderats**

Der Gemeinderat sieht vor, die formulierte Strategie in den nächsten Jahren umzusetzen. Dies bedeutet, dass die Liegenschaften möglichst rasch ihrer vorgesehenen Nutzung zugeführt werden sollen. Wie erwähnt soll die Veräusserung der zum Verkauf vorgesehenen sechs Liegenschaften Schritt um Schritt erfolgen. Der Einwohnerrat soll über den Inhalt der Strategie in gekürzter Form informiert werden.

Die GRPK schliesst sich dem Vorgehensvorschlag des Gemeinderats an. Im Sinne einer aktiven Politik im Bereich der Liegenschaften im FV wird empfohlen, periodische Standortbestimmungen durchzuführen. Damit kann sichergestellt werden, dass das Immobilienportfolio den Ansprüchen und Verpflichtungen der Gemeinde Binningen als öffentlich-rechtlicher Institution entspricht und bei Bedarf angepasst wird.

Die GRPK erinnert den Gemeinderat an seine in der Legislaturplanung festgehaltene Absichtserklärung, dass auch das Gewerbe bzw. Dienstleistungsbetriebe im Rahmen der Liegenschaftspolitik gefördert werden sollen.

Die GRPK empfiehlt dem Gemeinderat, die in der Zwischenzeit ausgelagerte Verwaltung der Liegenschaften im Finanzvermögen periodisch auf ihre Effektivität und Effizienz zu überprüfen. Der Gemeinderat wird gebeten, die GRPK entsprechend zu informieren.

Im gemeinsamen Eigentum der Gemeinde Binningen und der Stadt Basel befindet sich die ehemalige WC-Anlage an der Baslerstrasse 2b<sup>6</sup>. Gemäss Auskunft der Gemeindeverwaltung wird diese Anlage nicht mehr gebraucht. Das Gebäude ist stark besprayed. Der Gemeinderat wird gebeten, den Abriss des Gebäudes zu prüfen und die GRPK entsprechend zu informieren.

## **6. Antrag an den Einwohnerrat**

Vom vorliegenden Bericht wird Kenntnis genommen.

Für die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

sig. Dr. Markus Metz

12. September 2007

---

<sup>6</sup> Gehört zu den Liegenschaften im FV.