

*Auszug aus dem Bericht des Gemeinderats vom 17. Oktober 2006  
zur Kenntnis an die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission*

**Liegenschaften im Finanzvermögen:  
Strategie und Umsetzungskonzept**

**1. Ausgangslage**

Im Zusammenhang mit der Aufstockung des Budgets 2006 um CHF 0,5 Mio. für den Gebäudeunterhalt und mit der Verabschiedung des Leistungsauftrags 10 Raumplanung, Umweltschutz wurde in der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) die Frage nach dem Bestand sowie der geplanten Nutzung der gemeindeeigenen Liegenschaften gestellt. Der Gemeinderat war zu dieser Zeit daran, Strategie und Umsetzungskonzept für das Produkt Liegenschaften im Finanzvermögen zu formulieren und hat der Kommission einen Bericht in Aussicht gestellt. Dieser liegt nun vor und wird der GRPK zur vertraulichen Kenntnisnahme unterbreitet.

**2. Strategieformulierung**

Jeweils mit der Jahresrechnung legt der Gemeinderat der GRPK zur Bestandesrechnung auch ein Verzeichnis mit den gemeindeeigenen Liegenschaften und Grundstücken des Finanzvermögens bei. Die Liste beinhaltet Informationen betreffend Kaufjahr, Fläche, Kataster-, Buch- und Versicherungswert von Boden und / oder Gebäude. Aus der Aufstellung geht meistens hervor, wofür die jeweilige Anlage genutzt wird. Die Beschreibung reicht von "Pflanzland" und "Wiese" über "Baurechtland" bis zu "Wohnhaus". Per Ende 2005 sind rund 70 Anlagen aufgeführt mit einem Buchwert von insgesamt knapp CHF 16 Mio. und einem Versicherungswert von knapp CHF 38 Mio.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Erarbeitung des Legislaturprogramms 2004 – 2008 entschieden, die Nutzungen der Liegenschaften im Finanzvermögen einer Prüfung zu unterziehen. Bereits mit der Erteilung des entsprechenden Auftrags an die Verwaltung hat er festgehalten, dass diese Liegenschaften und Grundstücke vornehmlich für folgendes Ziel eingesetzt werden sollen:

**Die Gemeinde Binningen betreibt Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie Liegenschaften mit dem Ziel:**

- auf längere Sicht den Eigenbedarf der Gemeinde abzudecken,
- durch Abgabe von Land im Baurecht oder durch Verkauf von Grundstücken Wohnnossenschaften sowie die Ansiedlung von Gewerbe- und privaten Dienstleistungsbetrieben zu fördern.

Im Rahmen der Erarbeitung des Leistungsauftrags 10 Raumplanung, Umweltschutz zum Voranschlag 2006 hat der Gemeinderat ein weiteres Ziel formuliert:

**Durch Besitz und Vermietung von gemeindeeigenen Liegenschaften hat der Gemeinderat ein effektives Instrument, günstigen Wohnraum für soziale Zwecke zur Verfügung zu stellen.**

### 3. Umsetzungskonzept

#### Kategorisierung der Liegenschaften

In drei Klausursitzungen hat sich der Gemeinderat einen Überblick über jene rund zwei Dutzend Liegenschaften im Finanzvermögen verschafft, bei denen die Nutzung noch zu diskutieren bzw. festzulegen ist.<sup>1</sup> Auf Basis der unter Ziffer 1 formulierten strategischen Ziele und einer Nutzen-Analyse der einzelnen Liegenschaften hat er jede Liegenschaft einer von fünf Kategorien (Asylsuchende, Betagtenwohnung, Soziale Dienste, Planobjekt, Verkaufsobjekt) zugewiesen.

Als zusätzliche Rahmenbedingung hat der Gemeinderat festgelegt, dass

- diese Zuteilung anders lautende Zwischennutzungen nicht ausschliesst,
- die neue Nutzung jeweils im Rahmen eines Mieterwechsels vorgenommen werden soll und
- die Nutzung von Liegenschaften zu überprüfen ist, wenn ein grösserer Sanierungsbedarf sich abzeichnet oder Interesse von Dritten an der Liegenschaft bekundet wird. Dies gilt auch für jene Liegenschaften deren Verbleib im Gemeindeeigentum derzeit als sinnvoll erachtet wird.

Im Folgenden werden die einzelnen Kategorien erläutert:

#### A. Kategorie "Betreute Asylsuchende"

Die vom Kanton zugewiesenen Asylsuchenden werden in der vom Bund finanzierten Kollektivunterkunft Kernmattstrasse 41 untergebracht. Da sie der öffentlichen Aufgabenerfüllung dient und vom Bund vorfinanziert wurde, befindet sich diese Liegenschaft im Verwaltungsvermögen. Zusätzlich vermietet die Gemeinde die Liegenschaft Kernmattstrasse 18 an die ORS, welche für die Unterbringung der unterstützten Asylsuchenden in Binningen zuständig ist. Mit der Realisierung des Gesamtplans Schafmatten fällt die dortige Liegenschaft Schafmattweg 68 als Unterbringungsmöglichkeit weg. Aufgrund der rückgängigen Zahlen der Asylsuchenden ist derzeit nicht geplant, für einen Ersatz zu suchen.

#### B. Kategorie "Betagten-Wohnung"

In den letzten Jahren wurden in Binningen diverse Mehrfamilienhäuser saniert und die Wohnungen wieder vermietet oder verkauft. Betagte hatten es dabei besonders schwer, eine Wohnung zu finden, auch wenn sie noch mobil sind. Die Alterssiedlung Schlossacker kann seit Jahren die hohe Nachfrage nicht befriedigen. Aktuell befinden sich rund 60 Einzelpersonen oder Paare auf der Warteliste für 1-, 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen.

Der Gemeinderat ist bestrebt, das selbständige Wohnen für betagte Personen mit geringem Einkommen (Niveau EL-Bezug) soweit möglich zu unterstützen. [...]

#### C. Kategorie "Soziale Dienste"

Eine Untersuchung der Struktur des Wohnungsangebots aufgrund der kantonalen Statistik hat zwar gezeigt, dass in Binningen die Wohnungs- und v.a. Mietzinsstrukturen durchaus ausgewogen sind, mit Ausnahme eines Defizits bei grösseren (Familien-)Wohnungen.

Aber trotz funktionierendem Wohnungsmarkt bzw. trotz vorhandenem Wohnraum hat die Klientel des Sozialen Dienstes teilweise Mühe, eine günstige Wohnung zu finden. Das zeigt sich auch daran, dass die Durchschnittsmieten, welche an Sozialhilfebezüger/innen entrichtet werden, über dem Schnitt der entsprechenden Wohnungskategorie in der Gemeinde Binningen liegen.

Eine Abfederung dieser Situation konnte bisher dadurch erreicht werden, dass die Gemeinde Wohnungen in gemeindeeigenen Liegenschaften zur Verfügung stellte. So waren Ende 2005 32

---

<sup>1</sup> Von den unter Ziffer 1 erwähnten rund 70 Anlagen gemäss Verzeichnis lauten 15 Eintragungen auf "Baurechtland", 16 auf "Gartenanlage", "Grünanlage" oder "Wiese" und 3 auf "Kindergärten mit Wohnungen". Daneben hat es weitere Spezialanlagen wie das Schloss Binningen, die WC-Anlage an der Benkenstrasse, die Ferienheime in Adelboden und Wyssachen etc.

Wohnungen in 12 gemeindeeigenen Liegenschaften durch Personen / Familien belegt, die den Sozialen Diensten bekannt waren: 10 waren aktuell Unterstützte (Sozialhilfe oder Mietzinsbeiträge) und 22 frühere Klient/innen (Sozialer Dienst oder Sozialhilfe). Bei letzteren ist seit des Kontakts mit dem Sozialen Dienst teilweise schon längere Zeit vergangen, so dass keine Aussage darüber gemacht werden kann, bei wie vielen der erwähnten Personen bzw. Familien nach wie vor (finanzielle oder soziale) Bedürftigkeit vorliegt.

Von den 32 erwähnten Wohnungen sind der grösste Teil 3-Zimmer-Wohnungen, die Miete variiert dabei von CHF 365.— bis CHF 1'282.—. Es handelt sich um durchwegs günstige Mietzinsen unterhalb der Sozialhilfe-Richtwerte. Es kann somit auch aus ökonomischen Gesichtspunkten im Interesse der Gemeinde liegen, günstigen gemeindeeigenen Wohnraum mit unterschiedlichen Massnahmen zu erhalten oder allenfalls gezielt zu erweitern.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre kann die Zahl von 30 Wohnungen als relativ stabil betrachtet werden.<sup>2</sup> Der Gemeinderat hält es deshalb für sinnvoll, weiterhin rund 30 Wohnungen für Familien und ausnahmsweise Einzelpersonen zur Verfügung zu stellen, die auf dem freien Wohnungsmarkt Mühe haben.

Zugleich hat er folgende Leitlinien festgelegt:

- Die gemäss Beilage 2 für SD-Kundschaft vorgesehenen Liegenschaften werden nicht sofort, sondern beim nächsten Mieterwechsel primär an SD-Kundschaft vermietet.
- Neu werden in diesem Bereich nur noch befristete Mietverträge abgeschlossen. Verlängerungen sind (grosszügig) möglich, sofern die soziale Indikation weiter besteht. So soll mit der Zeit eine gewisse Fluktuation sichergestellt werden, ohne dass jedoch wie bei Notwohnungen alle paar Monate ein Mieterwechsel stattfindet (angelehnt an System Basel-Stadt).
- Grundsätzlich sollten "Sozialwohnungen" eher für Familien oder mindestens Mehrpersonenhaushalte reserviert/geschaffen werden. Ausnahme: betagte Einzelpersonen.
- Besteht ein Kaufinteresse an SD-Wohnungen, ist dieses zu prüfen. Kommt es zur Veräusserung der Liegenschaft, ist im gleichen Umfang für Realersatz zu sorgen, in dem ein anderes Haus für die sozialen Zwecke reserviert wird.

Der Gemeinderat wird daneben alle anderen, ihm zur Verfügung stehenden Handlungsoptionen nutzen, um die soziale Wohninfrastruktur bzw. die Realisierung von spezifischen Wohnformen für Familien zu fördern. Hierzu gehören insbesondere:

- Periodische Gespräche mit privaten Immobilienunternehmen mit dem Ziel des gegenseitigen Informationsaustausches (u.a. betreffend grössere Umbau-Projekte).
- Vermittlung im Falle, dass ein Objekt mit günstigen Wohnungen verkauft werden soll und ihr Investoren bekannt sind, welche zu sanften Renovationen mit dem Ziel von tieferen Mietzinsen bereit wären.
- Vermittlung von SD-Kunden an Immobilienbesitzer.
- Verkauf gemeindeeigener Liegenschaften für "sanfte Renovation" in Kombination mit Auflagen (die Mietzinse betreffend)
- Miete und günstigere Weitervermietung durch die Gemeinde.

Die letzt genannte Alternative hat keine Priorität, sondern ist dann zu prüfen, wenn die Gemeinde keine bzw. zu wenig eigene Liegenschaften besitzt, um den Standard von rund 30 Wohnungen sicherzustellen.

---

<sup>2</sup> Diese Zahl ist ins Verhältnis zu den insgesamt betreuten Fällen bzw. Personen zu setzen. So wurden gemäss Jahresbericht 2005 273 Familien/Einzelpersonen unterstützt. Zusätzlich ist die Gemeinde in 261 Fällen im Bereich Beratung/Prävention tätig geworden.

#### **D. Kategorie "Planobjekt"**

Hierbei handelt es sich um diverse Objekte, die im Zusammenhang mit der Realisierung einer Planung (Teilzonen- oder Quartierplanung) stehen und vorläufig vor allem für SD-Kundschaft zwischengenutzt werden sollen. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Einbringen in eine Planung ein Teil der Liegenschaften anders genutzt bzw. veräussert wird.

#### **E. Kategorie "zu verkaufen"**

Nach sorgfältigem Abwägen aller Alternativen sieht der Gemeinderat für sechs gemeindeeigene Liegenschaften keine Nutzung gemäss den unter Ziffer 1 formulierten Zielen vor. Er wird diese Liegenschaften nach den folgenden Leitlinien verkaufen:

Die Liegenschaften werden veräussert,

- sobald es zu einem Leerstand kommt,
- sobald ein Interessent gefunden werden kann,
- spätestens aber, wenn sich ein grösserer Sanierungsbedarf abzeichnet.

[...]