GEMEINDE BINNINGEN

Immobilien – Aktionsplan

Immobilienmanagement der Gemeinde Binningen

Version 1.1

Schritte 1 & 2

Kunde
Gemeinde Binningen
Curt Goetz-Strasse 1
4102 Binningen
—
Datum
13. September 2018

Basler & Hofmann

Impressum

—

Datum
13. September 2018

—

Bericht-Nr.
03_5334.085

—

Verfasst von
STI

—

Basler & Hofmann AG
Ingenieure, Planer und Berater

Forchstrasse 395
Postfach
CH-8032 Zürich
T +41 44 387 11 22
F +41 44 387 11 00

—

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung / Grundlagen**	**1**
1.1	Zweck	1
1.2	Ziel	1
1.3	Systematik	1
1.4	Nachhaltigkeit	2
1.5	Gültigkeit und Rahmenbedingungen	2
2.	**Management**	**3**
2.1	Grundsätze	3
2.2	Handlungsschwerpunkte	4
2.2.1	Bautechnische Aspekte	6
2.2.2	Nutzungsspezifische Aspekte	7
2.3	Rollen / Zuständigkeiten	8
2.4	Prozesslandschaft	8
2.5	Organigramm / Aufgaben / Kompetenzen	9
2.6	Instrumente	9
3.	**Verwaltungsvermögen (VV)**	**10**
3.1	Grundsätze	10
3.2	Teilportfolio Verwaltung	11
3.2.1	Bautechnische Aspekte	12
3.2.2	Nutzungsspezifische Aspekte	13
3.2.3	Objektrating und Strategie	13
3.2.4	Raumbedarf	13
3.3	Teilportfolio Bildung	16
3.3.1	Bautechnische Aspekte	17
3.3.2	Nutzungsspezifische Aspekte	18
3.3.3	Objektrating und Strategie	18
3.3.4	Raumbedarf	20
3.4	Teilportfolio Kultur und Freizeit	25
3.4.1	Bautechnische Aspekte	25
3.4.2	Nutzungsspezifische Aspekte	26
3.4.3	Objektrating und Strategie	27
3.4.4	Raumbedarf	27
3.5	Teilportfolio Sport	29
3.5.1	Bautechnische Aspekte	29
3.5.2	Nutzungsspezifische Aspekte	30
3.5.3	Objektrating und Strategie	31
3.5.4	Raum- und Flächenbedarf	31
3.6	Teilportfolio Soziales und Gesundheit	33
3.7	Teilportfolio Verkehr, Tiefbau und Umwelt	34
3.7.1	Bautechnische Aspekte	35

3.7.2	Nutzungsspezifische Aspekte	36
3.7.3	Objektrating und Strategie	36
3.7.4	Raumbedarf	37
3.8	Teilportfolio öffentliche Sicherheit	39
3.8.1	Bautechnische Aspekte	39
3.8.2	Nutzungsspezifische Aspekte	40
3.8.3	Objektrating und Strategie	41
3.8.4	Raumbedarf	41
4.	**Finanzvermögen (FV)**	**43**
4.1	Grundsätze	43
4.2	Bebaute Grundstücke	43
4.2.1	Bautechnische Aspekte	44
4.2.2	Nutzungsspezifische Aspekte	47
4.2.3	Objektrating und Strategie	48
4.2.4	Raumbedarf	49
4.3	Baurechte	51
4.4	Unbebaute Grundstücke	52
4.5	Wald- und Landwirtschaftsflächen	52
4.6	Spezialfälle	52

Anhang 1 - Glossar

Anhang 2 - Grundlagen

Anhang 3 - Übersichtspläne

Anhang 4 - Übersichtsliste

Anhang 5 - Teilportfolios

Anhang 6 - Investitionsplanung

Anhang 7 - Multiprojektplan

1. Einleitung / Grundlagen

1.1 Zweck

Der Immobilien-Aktionsplan dient dem Gemeinderat als Bewirtschaftungs-Werkzeug des Immobilien-Portfolios über einen Betrachtungshorizont von 5-10 Jahren. Der Immobilien-Aktionsplan bildet dabei sämtliche bestehenden Immobilien im Portfolio der Gemeinde ab und zeigt den nutzerspezifischen Bedarf auf, welcher systematisch erhoben und periodisch überprüft wird. Gleichzeitig dient dieses Dokument der Definition von produktespezifisch einheitlichen Rahmenbedingungen (Teilportfoliostrategien, Entwicklungs-Prognosen, Risikobetrachtungen etc.). Daraus lassen sich qualitative und quantitative Aussagen über Zustand und Nutzen (Erfüllungsgrad) einer Immobilie in den kommenden 5-10 Jahren machen.

Ergebnis

Im Ergebnis bildet der Immobilien-Aktionsplan inhaltliche und finanzielle Aspekte ab, welche es zulassen, die notwendigen Schritte von der Instandhaltung, über die Instandsetzung bis hin zum Ersatz einer Immobilie strategisch koordiniert anzugehen.

1.2 Ziel

Der Immobilien-Aktionsplan erlaubt dem Gemeinderat ein strukturiertes Vorgehen in der Bewirtschaftung des Immobilien-Portfolios. Entscheidungen über Instandhaltung, Instandstellung, bis hin zum Ersatz einer Immobilie fussen auf einheitlichen Erfassungs- und Bewertungsgrundlagen. Die Konsequenzen des Handelns werden laufend nachgeführt und sind letztlich hinsichtlich der finanziellen Aspekte zu jedem Zeitpunkt über den Betrachtungshorizont kalkulierbar. Der Gemeinderat schafft mit dem Immobilien-Aktionsplan:

- Übersicht über alle Immobilien im Portfolio mit einer einheitlichen und aktuellen Zustandsbewertung;
- Einheitliche Planungsgrundlagen und damit Planungssicherheit für die räumliche Entwicklung von Binningen unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen mit den Teilportfoliostrategien;
- Einbezug aller beeinflussenden Rahmenbedingungen in die Planung von Vorhaben im Immobilienbereich (Statistik, Nachhaltigkeit, übergeordneter Kontext der Nutzungsplanung etc.)
- Sicherheit in der Investitionsplanung über die Verdeutlichung der Konsequenzen ("Bugwelle");
- Planbarkeit der Ressourcen (Investitionsplanung/Verwaltungsaufwand inkl. personeller Ressourcen)

1.3 Systematik

Im Gegensatz zur Immobilien-Strategie, welche als statisches Element die Leitplanken im Umgang mit dem Immobilien-Gesamtportfolio definiert, bildet der Immobilien-Aktionsplan ein dynamisches Element, welches eine Bewertung des Zustandes jeder einzelnen Immobilien über eine Zeitspanne von 5-10 Jahre ermöglicht. Gleichzeitig werden Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Objekten und übergeordneten Pro-

jektvorhaben (Neubauprojekte, Nutzungsplanungen, Arealentwicklungen etc.) erfasst und bei der Bewertung der einzelnen Objekte hinsichtlich der Zukunftsplanung hinterlegt.

1.4 Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit

Planungs- und Bauvorhaben orientieren sich an der Raumentwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde Binningen.

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

Die Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) sind phasengerecht anzuwenden und im Einzelfall zu definieren.

Norm SIA 112/1:2017

Die Hinweise aus der Norm SIA 112/1:2017, Nachhaltiges Bauen - Hochbau, als Ergänzung zur Norm SIA 112, Modell Bauplanung, dienen als Hilfsmittel für die Projektarbeit.

Immobilien-Strategie

Die Themenbereiche Ökologie, Ökonomie und Soziales aus der Immobilien-Strategie werden in den jeweiligen Planungen gesondert behandelt.

1.5 Gültigkeit und Rahmenbedingungen

Dieses Dokument spiegelt den Wissensstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und wird periodisch angepasst. Dabei gilt es hinsichtlich der Überarbeitung folgendes zu berücksichtigen. Die Erfassungs- und Bewertungsgrundlagen der Teilportfoliostrategien sind eher statisch. Demgegenüber stehen die eher dynamischen Faktoren, welche an die Bevölkerungszahlen und die demographische Entwicklung gebunden sind (z.B. Schülerzahlenfortschreibung). Jährlichen Veränderungen unterliegen die Instandhaltungs- (IH) und Instandsetzungskosten (IS) der Immobilien, welche sich ähnlich einer «Bugwelle» verhalten. Wird der Unterhalt nicht sachgerecht und zum richtigen Zeitpunkt getätigt, nehmen die Folgekosten überproportional zu. Im Verwaltungsvermögen führt dies schlimmstenfalls dazu, dass die Umsetzung des Leistungsauftrages gefährdet ist. Im Finanzvermögen führt ein solches Vorgehen zu Wertminderungen und zu einer verfälschten Aussage der Nettorendite.

2. Management

2.1 Grundsätze

Aufgabenerfüllung

Das Immobilien-Portfolio der Gemeinde ist das Abbild der produktespezifischen Anforderungen und richtet sich nach dem wie folgt definierten Nutzungsbedarf aus:

_ Immobilien des Verwaltungsvermögens dienen der Zielerreichung gemeindeeigener Aufgaben und damit der Standort-Entwicklung und -Attraktivität.
_ Immobilien des Finanzvermögens dienen dem Zweck der Sicherstellung von strategischen Reserven für zukünftige Aufgabenerfüllungen, der Standort-Entwicklung und –Attraktivität und einer marktkonformen Bewirtschaftung.

Grundsätze

Die Gemeinde Binningen betreibt ein aktives, umfassendes, ganzheitliches und ergebnisorientiertes Immobilien-Management (Public Real Estate Management = PREM). Es geht dabei darum:

_ am richtigen Ort (Objekt) ...
_ die richtigen Massnahmen (baulicher und betrieblicher Unterhalt)
_ richtig zu tun (Prozesse / Ressourcen).

Der Gemeinderat definiert dabei das Immobilien-Management wie folgt:

Aktives Handeln

Wir kennen unser Immobilie-Portfolio genau. Wir warten nicht, bis ein Bedarf gemeldet wird, sondern gehen Instandhaltung, Instandsetzungen und Investitionen proaktiv, koordiniert und zielgerichtet an.

Umfassendes und ganzheitlich Handeln:

Wir machen unsere Immobilien zukunftsfähig, indem wir sie energetisch, betrieblich und funktional auf heutige und kommende Erfordernisse hin nachhaltig entwickeln. Nutzerinnen-/Nutzer-Bedürfnisse und Immobilien-Strategie werden dabei aufeinander abgestimmt. Instandsetzungen und Investitionen binden wir in sachlogische und werthaltige Massnahmenpakete ein. Die Zuteilung der Mittel auf die einzelnen Immobilien erfolgt dabei verantwortungsbewusst und ist einer übergeordneten Strategie verpflichtet. Die Zuteilung der Mittel wird einerseits durch die Objektstrategie (Normstrategie) innerhalb des Immobilien-Managements (Immobilien-Aktionsplan) und übergeordnet durch die Gesamtplanung des Portfolios Immobilien-Strategie gesteuert.

Ergebnisorientiertes Handeln

Wir setzen unsere Ressourcen haushälterisch ein. Wir streben bei allen Massnahmen ein Optimum an Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Ökologie an, sowie eine bestmögliche Nutzung. Baukultur und Architekturqualität werden gepflegt und gefördert. Dies unter möglichst objektivem Abwägen der Kosten/Nutzen-Verhältnisse. Ergebnisorientiert beinhaltet somit sowohl ökonomischen wie auch ideellen Nutzen.

Portfoliomanagement

Wir betreiben und unterhalten unsere Immobilien verantwortungsbewusst. Entscheide basieren auf Fakten und erhärteten Grundlagen. Aus den Grundlagen werden möglichst objektive Prognosen und Risikoabwägungen erstellt. Im Interesse der stetigen Verbesserung unserer Arbeit integrieren wir das Prinzip der kontinuierlichen Rückmeldung und Verbesserung unserer Prozesse (Qualitätsmanagement).

Auf Grundlage dieser Vorgaben soll anhand folgender Zielpunkte nachhaltiges, verantwortungsvolles Handeln für die Gemeinde erreicht werden:

Effektivität

_ für den definierten Zweck (Strategische Ausrichtung über Objekt- und Teilportfolio)
_ am optimalen Ort (Standort-/ Nutzerstrategie)
_ die optimale Immobilie (Standards für Flächen, Materialien, Kosten pro Einheit usw.)
_ mit einer hochwertigen Architektur

Effizienz

_ optimal entwickelt (Portfolio-Management)
_ optimal geplant und umgesetzt (Projekt-Management)
_ optimal betrieben und unterhalten (Immobilien-Management)
_ mit den optimalen Strukturen (Prozess-Management, Organisation, Kompetenzen nach WOV)
_ und optimalem Mitteleinsatz (Ressourcenplanung und Einsatz)

2.2 Handlungsschwerpunkte

Handlungsschwerpunkte

Die Umsetzung[1] der Immobilien-Strategie erfolgt in vier Schritten und den entsprechenden Handlungsschwerpunkten:

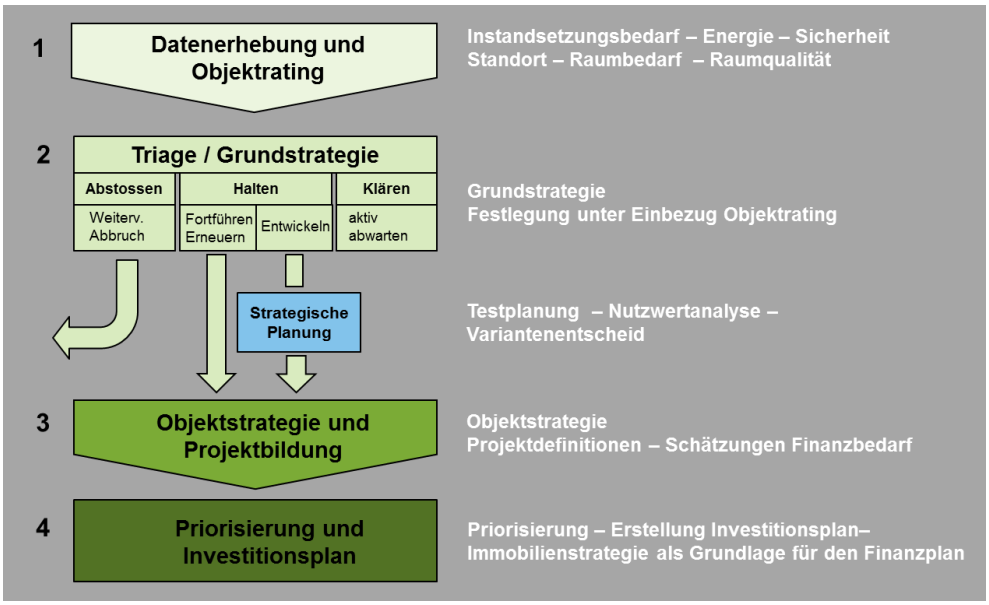

Abb. 1 Bearbeitungsschritte
Bearbeitungsschritte für die definierten Handlungsschwerpunkte

[1] Im Rahmen des Immobilien-Managements (Immobilien-Aktionsplan)

Datenerhebung und Objektrating

Bei der Datenerhebung und beim Objektrating sind folgende Themenfelder zu beachten:

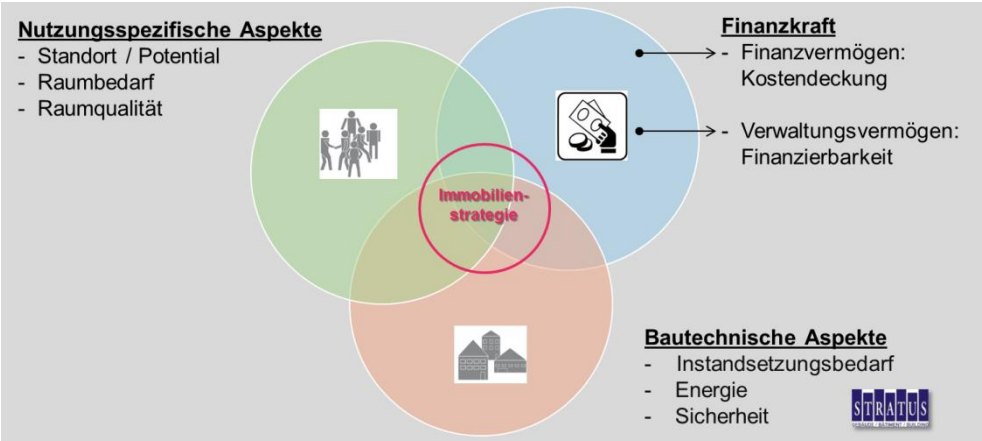

Abb. 2 Themenfelder einer Immobilien-Strategie
Die Immobilien-Strategie entwickelt sich im Spannungsfeld der bautechnischen Aspekte, der nutzungsspezifischen Aspekte und der Finanzkraft

Bautechnische Aspekte

Die Bewertung der bautechnischen Aspekte erfolgt gemäss den aufgeführten Gesichtspunkten, welche am Objekt ermittelt werden:

_ Instandsetzungsbedarf
_ Energie
_ Sicherheit

Nutzungsspezifische Aspekte

Die nutzungsspezifischen Aspekte werden mittels Nutzerbefragung und in Abhängigkeit zum entsprechenden Bedarf erarbeitet. Es werden folgende Daten erhoben und bewertet:

_ Standort / Potential
_ Raumbedarf
_ Raumqualität

Triage / Grundstrategie

Mit den Erkenntnissen aus dem Objektrating wird pro Teilportfolio und pro Objekt eine Grundstrategie festgelegt und allenfalls strategische Planungen (Leistungsphase 1 SIA 112) ausgelöst.

Objektstrategie / Projektbildung

Je nach Grundstrategie und strategischer Planung wird den Objekten eine definierte Objektstrategie zugeteilt, einzelne Projekte gebildet und der Finanzbedarf abgeschätzt.

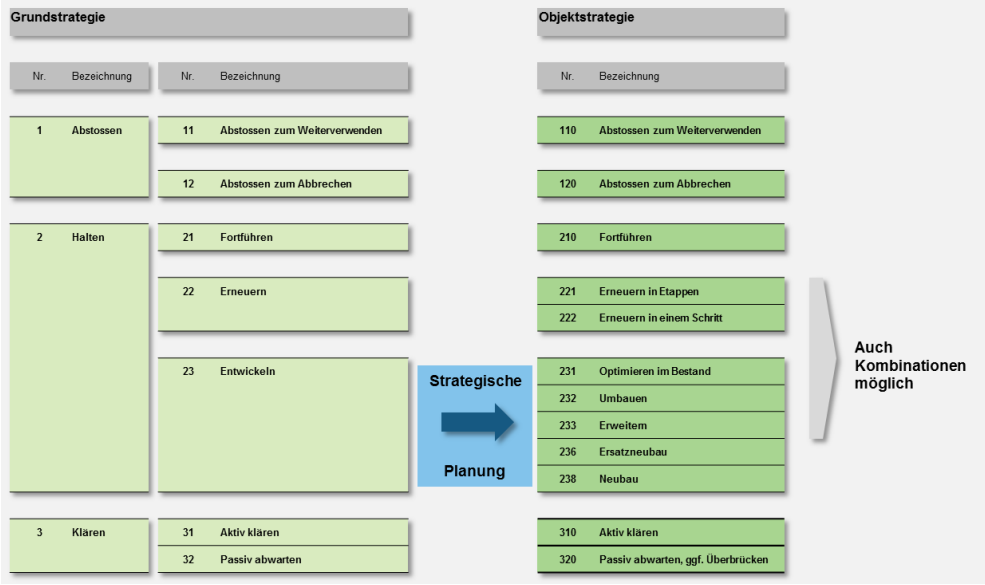

Abb. 3 Grundstrategien und Objektstrategien
Die Zuteilung der Strategien pro Objekt auf der Grundlage der Erkenntnisse der Analyse der bautechnischen und nutzerspezifischen Aspekte

Priorisierung / Erstellung Investitionsplan

Die einzelnen Projekte werden abschliessend auf der Grundlage der Finanzkraft der Gemeinde priorisiert und der Investitionsplan erstellt. Hierbei ist insbesondere die Abhängigkeit der einzelnen Projekte im Kontext der Gesamtentwicklung zu beachten.

Finanzkraft

Projekte im Finanzvermögen unterliegen den Anforderungen der Kostendeckung, Projekte im Verwaltungsvermögen den Anforderungen der Finanzierbarkeit.

2.2.1 Bautechnische Aspekte

Die Erhebung und Bewertung der bautechnischen Aspekte erfolgt gemäss folgenden Gesichtspunkten:

_ Gebäudezustand / Instandsetzungsbedarf
_ Energie
_ Sicherheit

Gebäudezustand

Der Gebäudezustand ist in Stratus zu erfassen, periodisch zu aktualisieren und im Teilportfolio auszuwerten.

Zustandsentwicklung / Instandsetzungsbedarf

Die Zustandsentwicklung ist über die nächsten 5 bis 15 Jahre aus den Stratus-Daten zu ermitteln.

Strategische Planung

Für Gebäude, deren Zustand innerhalb von 5 bis 15 Jahren unter den Zustandswert von 0.70 fallen, ist eine strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen.

Energie

Der energetische Gebäudezustand ist mit einer gängigen Methode (Stratus, GEAK, Enercoach) zu ermitteln. Neben dem gemessenen Energieausweis (Gesamtenergieverbrauch) werden die Bereiche Wärme, Elektrizität und Wasser ermittelt.

Sicherheit

Die Bewertung der Gebäudesicherheit erfolgt in erster Linie auf Portfolioebene im Hinblick auf eine integrale Auswertung von baulichem Zustand und risikobehafteten Bauteilen. Es sind Aussagen zur Erdbebensicherheit, Schadstoffen, Radon und Brandschutz zu ermitteln.

Denkmalpflege

Bei der Ausarbeitung von Objektstrategien ist der Inventar- und/oder Schutzstatus auf allen Ebenen (kommunal / regional / kantonal / national) zu berücksichtigen. Auf archäologische Schutzzonen ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte

Die nutzungsspezifischen Aspekte werden mittels Nutzerbefragung und in Abhängigkeit zum entsprechenden Bedarf erarbeitet. Es werden folgende Daten erhoben und bewertet:

_ Standort / Potential
_ Raumbedarf
_ Raumqualität

Standort / Potential

Bei der Bewertung des Standorts sind mindestens folgende Fragestellungen genauer zu betrachten und in die Bewertung mit einzubeziehen:

_ Wie wichtig ist die Nutzung an diesem Standort?
_ Entspricht der Standort der Nutzung?
_ Wie lange noch ist die Nutzung an diesem Standort gesichert?
_ Wie gross ist das Entwicklungspotential auf dem Areal?
_ Kann das Gebäude aufgestockt/angebaut werden?
_ Ist das Objekt optimal genutzt bezüglich bester Nutzungsart oder maximalem Ertrag?

Standortwahl

Bei der Standortwahl für den gesicherten Bedarf sind die Gebäudezustandswerte in 5 Jahren der bestehenden Gebäude zu berücksichtigen. Ein gesicherter Erweiterungsbedarf ist nach Möglichkeit mit einer zyklischen Sanierung zu verbinden. Bei der Standortwahl für den langfristigen Bedarf sind die Gebäudezustandswerte in 15 Jahren zu berücksichtigen. Ein langfristiger Erweiterungsbedarf ist mit den Erkenntnissen aus den Gebäudezustandswerten abzugleichen.

Raumquantität

Bei Bestandsbauten sind die vorhandenen Raumquantitäten durch den Nutzer zu erfassen und zu bewerten. Dabei sind das aktuelle und zukünftige Flächenangebot und die Abweichungen aufgrund folgender Fragestellungen zu bewerten.

_ Ist das aktuelle Flächenangebot genau bekannt?
_ Wieviel weicht das Flächenangebot vom heutigen Bedarf ab?
_ Ist der zukünftige Bedarf genau bekannt?
_ Wieviel weicht das Flächenangebot vom zukünftigen Bedarf ab?
_ Bestehen bezüglich Bedarf und/oder Flächenangebot Abhängigkeiten mit/zu anderen Objekten?

Raumqualität

Bei Bestandsbauten ist die vorhandene Raumqualität durch den Nutzer zu bewerten. Dabei sind folgende Fragestellungen für das Objektrating zu beantworten:

_ Wie erfüllen die Innenräume hinsichtlich Qualität die heutigen Nutzeranforderungen?
_ Wie erfüllt das Gebäude / die Innenräume die Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit (Bewegen, Sehen, Hören)?
_ Wie erfüllen die Aussenräume hinsichtlich Qualität die heutigen Nutzeranforderungen?
_ Wie erfüllen die Aussenräume die Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit (Bewegen, Sehen, Hören)?
_ Gibt es Veränderungstendenzen in den qualitativen Nutzeranforderungen zu beobachten?

Bei Neubauten / Erweiterungsbauten / Gesamtsanierungen sind die Raumqualitäten im Projektpflichtenheft festzuhalten.

Strategische Planungen

Bei strategischen Planungen (Neubauten / Erweiterungsbauten / Gesamtsanierungen) sind die Raumquantitäten mittels detaillierten Raumbedarfs zu ermitteln und im Projektpflichtenheft festzuhalten:

Raumbedarf

Der Raumbedarf wird, ausgehend von der heutigen Situation (Bedarf heute) und der nutzungsspezifischen Entwicklung (Besucherzahlen, Schülerzahlen etc.), je Teilportfolio erhoben und ausgewertet.

2.3 Rollen / Zuständigkeiten

Die Rollenverteilung im Immobilien-Bereich ist von grosser Wichtigkeit. Nebst der reinen Kosten-Sicht und -Verantwortung sind die Definition der Nutzer-Sicht und die Sicherstellung des Nutzens über den kalkulierten Zeitraum unabdingbar. Diese Aufgaben obliegen der Eigentümerschaft. Die Grundlagen sind periodisch zu überprüfen und ggf. Massnahmen einzuleiten.

2.4 Prozesslandschaft

Neben der Rollenverteilung sind auch die Schnittstellenprozesse im Immobilien-Bereich von grosser Wichtigkeit. Sie tragen massgeblich zur Verminderung der Fehleranfälligkeit des Gesamtsystems bei und ermöglichen effiziente und effektive Abläufe über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.
Die Haupt- und Schnittstellen-Prozesse im Immobilien-Bereich erlauben es allen Akteuren über den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie ihre zugewiesene Rolle wahrzunehmen.

2.5 Organigramm / Aufgaben / Kompetenzen

Die Rollenverteilung des Gemeinderats und der Verwaltung zeigt sich für die Gemeinde Binningen wie folgt:

Auf Ebene Gemeinderat:

- Der Gemeinderat vertritt die Eignersicht für das Immobilien-Portfolio gegen aussen;
- Das geschäftskreisführende Gemeinderatsmitglied gilt als Eigentümerin/Bauherrin (nach WOV) für die Immobilien im Teilportfolio und vertritt die Nutzerinteressen gegenüber Dritten und beantragt dem Gemeinderat notwendige Anpassungen am Portfolio;
- Das geschäftskreisführende Gemeinderatsmitglied definiert die Teilportfoliostrategie für sein Produkt und überwacht das Ergebnis;

Auf Ebene Verwaltung:

- Die Abteilungsleitenden vertreten die Eigner-/Bauherren-Interessen des jeweiligen Produktes auf operativer Ebene und stimmen sich hinsichtlich betrieblichem Unterhalt, Portfolio-Management und Projekt-Management über Leistungsvereinbarungen mit der Bauabteilung ab;
- Die Bauabteilung stellt das Bau-Projektmanagement bei Projekten sicher, welche das Investitionsvolumen von CHF 100'000 erreichen oder überschreiten;
- Die Bauabteilung setzt den kleinen baulichen und betrieblichen Unterhalt an den Immobilien im Verwaltungsvermögen um;
- Die Bauabteilung schliesst wo nötig Leistungsvereinbarungen mit Dritten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt und für Planungs- und Projektierungsarbeiten ab;
- Die Leistungsvereinbarungen zwischen den Abteilungen und der Bauabteilung werden jährlich überprüft und ggf. den sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst.

2.6 Instrumente

Die Gemeindeverwaltung wählt für die Immobilien-Bewirtschaftung die notwendigen Mittel, welche dem Stand des Wissens und der Technik entsprechen. Die Verwaltung überprüft die Resultate periodisch und passt das System falls nötig den Rahmenbedingungen an.

3. Verwaltungsvermögen (VV)

3.1 Grundsätze

Bauten und Anlagen

Im Folgenden werden die Immobilien des Verwaltungsvermögens (VV) der Gemeinde ausgewertet. Basis für die Bewertung bildet eine periodische Bestandsaufnahme und der Abgleich der Teilportfoliostrategien mit den beeinflussenden Umsystemen (Bevölkerungszahlen, demografische Entwicklungen, Schülerprognosen etc.).

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Binningen wächst kontinuierlich. In den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerungszahl stetig angestiegen und wird aufgrund statistischer Grundlagen und Einschätzungen auch in den kommenden Jahren weiter steigen. Bezüglich Bevölkerungsentwicklung liegen bei den raumplanerischen Grundlagen derzeit folgende Szenarien vor:

- Kantonaler Richtplan KRIP, Wachstum 2014 bis 2035, +14% oder 2 100 Einwohner (Anteil Gemeinde Binningen)
- Raumkonzept Leimental 2018, Wachstum bis 2035, +11% oder 1 650 Einwohner (Anteil Gemeinde Binningen)

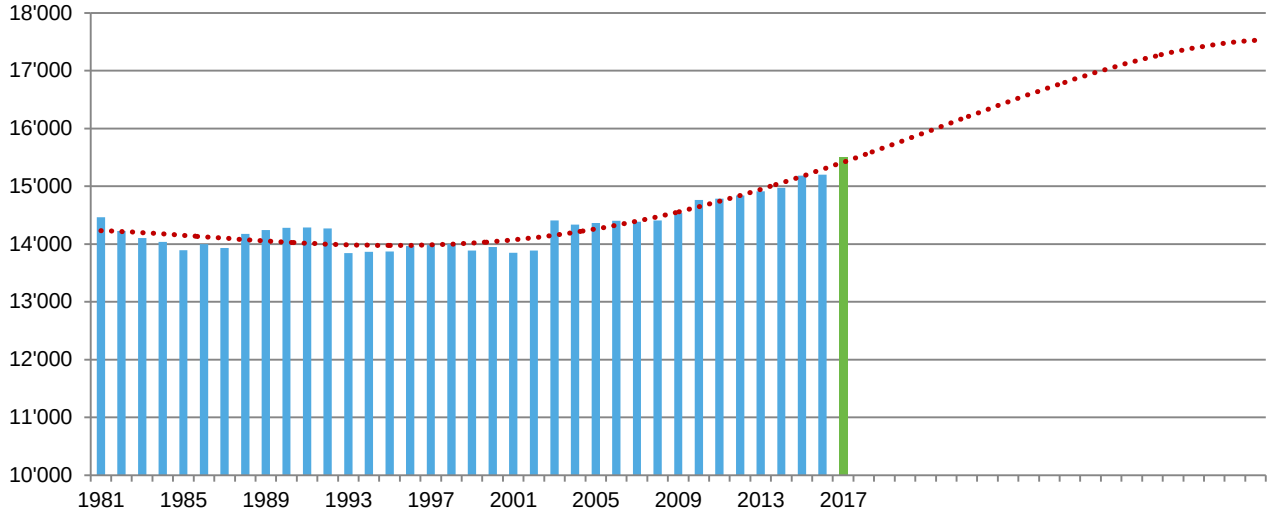

Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung
Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft
Trendlinie; Polynomisch, Reihenfolge 4

Demographische Entwicklung

Ausgehend von den heutigen Grundlagen beträgt der Anteil von über 80- jährigen Menschen im Jahr 2040 in Binningen rund 35%. Die stärkste Zunahme ist also in der Gruppe der hochbetagten Personen (über 80 Jahre) zu erwarten, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung sich bis ins Jahr 2040 von 5 auf 10 Prozent verdoppeln wird. Demgegenüber werden die Anteile der Personen im erwerbsfähigen Alter zurückgehen. Entsprechend wird sich die Nachfragesituation für spezifische Wohnformen in 25 Jahren zeigen. Mit der Entwicklung „ambulant mit/vor stationär“ sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden verbleiben können, bis der Umzug in ein Pflegeheim unumgänglich wird. Da im Hinblick auf die Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum die Möglichkeiten hinsichtlich neuer Wohnformen im Alter in Binningen keineswegs ausgeschöpft sind und davon auszugehen ist, dass Altersheime

höchstwahrscheinlich zu den Auslaufmodellen gehören werden, stellt sich für die Gemeinde die Frage, in welcher Form sie sich für das Wohnen im Alter zukünftig engagieren will. Im Vordergrund steht für die Gemeinde dabei die Akquisition von Partnern und Investoren, welche sich finanziell engagieren. Die Gemeinde wird dabei ihrerseits die Mittel aus der Nutzungsplanung zur optimalen Zielerreichung ausschöpfen.

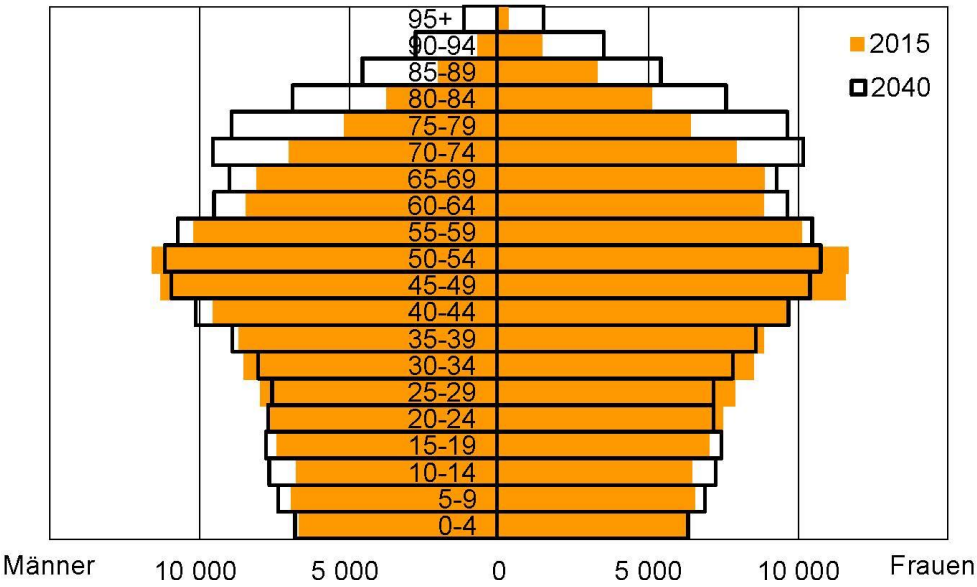

Abb. 5 Alterspyramide 2015 mit der Prognose für das Jahr 2040
Quelle: Bevölkerungsszenario AR-00-2015, Bundesamt für Statistik Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft

Die Berücksichtigung aktueller demographischer Entwicklungsszenarien darf aber keinesfalls zur Vernachlässigung von strategisch-langfristigen Vorgaben führen. Dies bedingt u.A. Überlegungen, welche den Nutzen heute geplanter Immobilien-Vorhaben über die gesamte Lebensdauer von Immobilien für kommende Generationen berücksichtigen.

3.2 Teilportfolio Verwaltung

Aufgaben und Ziele

Die Verwaltungsaufgaben leiten sich primär von den produktspezifischen Anforderungen und Leistungsaufträgen an die PG01-PG10 ab. Das Teilportfolio Verwaltung definiert demnach die räumlichen Anforderungen zur optimalen Leistungserbringung. Die wesentlichen beeinflussenden Grössen in raumspezifischer Hinsicht hierbei sind:

_ Verfügbarkeit der Verwaltung (Örtlichkeit und Öffnungszeiten);
_ Quantität und Qualität der Leistungserbringung (Verfügbarkeit von Daten);
_ benötigte Anzahl von Arbeitsplätzen (reine Flächeneinheiten);
_ Art der Arbeitsplätze (Flächeneinheiten und technischer Ausbaustandard);
_ Besucherzahl (Kommunikation mit der Bevölkerung / Grad der Digitalisierung);

All diese und weitere Rahmenbedingungen sind direkt oder indirekt von den Umsystemen wie der Bevölkerungsentwicklung und/oder der Digitalisierung abhängig und dienen alleine dem Zweck einer effizienten und effektiven Leistungserbringung für die Binninger Bürgerinnen und Bürger.

3.2.1 Bautechnische Aspekte

Gebäudezustand

Der Gebäudezustand (gemäss Stratus) für die beiden von der Verwaltung genutzten Gebäude zeigt sich folgendermassen:

Zustand 2018

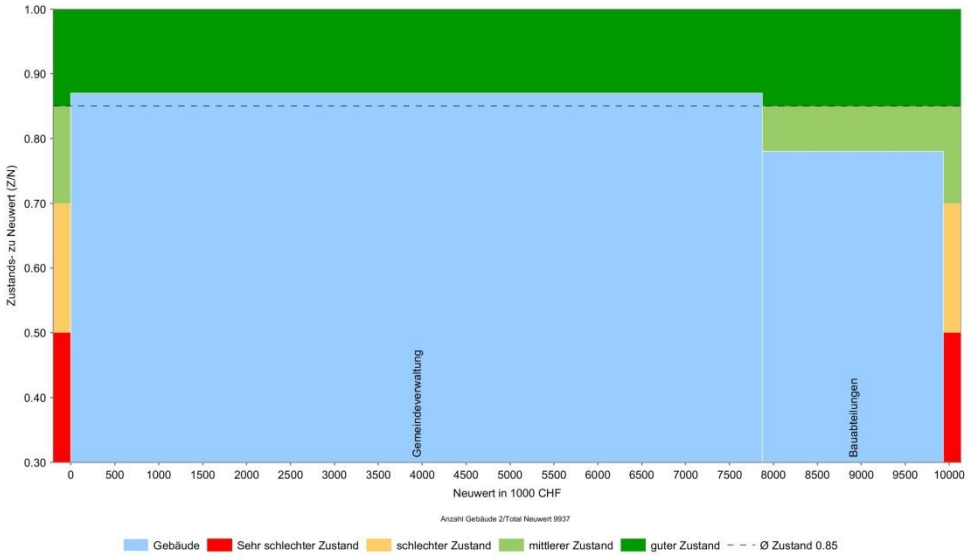

Abb. 6 Gebäudezustand 2018
Zustand der Verwaltungsgebäude im Jahr 2018

Zustandsentwicklung

Die von der Verwaltung genutzten Gebäude werden sich, ohne Instandsetzungsmassnahmen, über die nächsten 5 / 15 Jahre (gemäss Stratus) wie folgt entwickeln:

Bezeichnung	Jahre														
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gemeindeverwaltung	0.86	0.85	0.84	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80	0.78	0.77	0.76	0.75	0.73	0.72	0.71
Bauabteilungen	0.77	0.75	0.74	0.72	0.71	0.69	0.67	0.65	0.63	0.60	0.58	0.55	0.53	0.51	0.48

Abb. 7 Zustandsentwicklung 5 / 15 Jahre
Zustandsentwicklung gemäss Stratus, ohne Instandsetzungsaufwand, über die nächsten 5 / 15 Jahren

Strategische Planung

Für folgende Immobilie ist aufgrund des bautechnischen Zustands in 15 Jahren eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:

_ Bauabteilung, Hauptstrasse 36, Stockwerkeigentum

Energie

Der energetische Gebäudezustand wurde mittels der Methode Enercoach ermittelt und ist im Objektrating (Anhang 5) erfasst.

Sicherheit

Die Bewertung der Gebäudesicherheit erfolgte im Rahmen der Begehungen und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Denkmalpflege

Die Gebäude inkl. Umgebung sind in keinem Inventar eingetragen und liegen nicht in archäologischen Schutzzonen.

3.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte

Standort / Potential

Die Bewertung der Standorte erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumquantität

Die Bewertung des Raumangebots im Verhältnis zum Raumbedarf erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumqualität

Die vorhandene Raumqualität der Innen- und Aussenräume wurde durch den Nutzer hinsichtlich qualitativer Erfüllung der Nutzeranforderungen und Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit bewertet und im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

3.2.3 Objektrating und Strategie

Aufgrund der bautechnischen und nutzungsspezifischen Aspekte ergibt sich folgendes Gesamtbild:

	Zustand	Energie	Sicher-heit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamt-bewert.	Strategie
	In 15 J							
Gemeindeverwaltung								Halten Entwickeln
Bauabteilungen								Halten Entwickeln

Tab. 1 Objektrating und Strategie
Objektrating und Strategie, abgeleitet aus den Einzelaspekten

Strategische Planung

Für folgende Immobilien ist aufgrund des Objektratings eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:

_ Gemeindeverwaltung, Curt Goetz-Strasse 1
_ Bauabteilung, Hauptstrasse 36, Stockwerkeigentum

3.2.4 Raumbedarf

Der Raumbedarf der Verwaltungsbauten leitet sich aus folgenden Faktoren ab:

_ Service Public / Nachfrage nach Dienstleistungen
_ Besucherzahlen (Anspruchsberechtigte)
_ Sicherheitsaspekte (Risikobereiche)
_ Bevölkerungsprognosen
_ Zu- / Wegzugsverhalten
_ Digitalisierung

Heutiger Bedarf

Der heutige Bedarf (Ist-Zustand) zeigt die aktuellen Mitarbeiterzahlen, aufgeteilt in die einzelnen Produktegruppen und Leistungszentren.

Abteilungen	**PERE**	**BEKO**	**EWS**	**FS**	**SDG**	**BKS**	**BAU**
Anzahl Mitarbeiter	11	3	17	16	15	9	15

Tab. 2 Heutiger Bedarf
Aufteilung der heutigen Anzahl Mitarbeiter auf die Abteilungen

Handlungsbedarf

Die unter Punkt 3.1 Grundsätze in Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung aufgezeigte Entwicklung führt zu Handlungsbedarf im Bereich Immobilien und bedingt Strategien zur Erfüllung der Gemeindeaufgaben bei gleichzeitig nachhaltiger Standortentwicklung.

Gesicherter Bedarf

Der gesicherte Bedarf macht Aussagen zum Bedarf in 5 Jahren und wurde aufgrund folgender Parameter ermittelt:

_ Service Public / Nachfrage nach Dienstleistungen
_ Besucherzahlen (Anspruchsberechtigte)
_ Sicherheitsaspekte (Risikobereiche)
_ Bevölkerungsprognosen
_ Zu- / Wegzugsverhalten

Abteilungen	**PERE**	**BEKO**	**EWS**	**FS**	**SDG**	**BKS**	**BAU**
Anzahl Mitarbeiter	11	3	17	16	15	9	15

Tab. 3 Gesicherter Bedarf
Aufteilung der prognostizierten Anzahl Mitarbeiter (in 5 Jahren) auf die Abteilungen

Langfristiger Bedarf

Der langfristige Bedarf macht Aussagen zum Bedarf in 15 Jahren und wurde aufgrund folgender Parameter ermittelt:

_ Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung
_ Baulandreserven / Quartierentwicklungen
_ Digitalisierungsgrad
_ Zusammenschlüsse / Synergien

Abteilungen	**PERE**	**BEKO**	**EWS**	**FS**	**SDG**	**BKS**	**BAU**
Anzahl Mitarbeiter	10	3	16	15	14	8	15

Tab. 4 Langfristiger Bedarf
Aufteilung der prognostizierten Anzahl Mitarbeiter (in 15 Jahren) auf die Abteilungen

Richtraumprogramm

Das Richtraumprogramm der Verwaltung macht Angaben über den notwendigen Raumbedarf der Verwaltung in Abhängigkeit zur Anzahl Mitarbeiter.

Nummer		**Raumgruppe**	**Fläche**	**Art**	**Ver-weis**
Büroräume			m2	SIA 416	
I	Verwaltungsleiter	Einzelbüro mit Besprechung (4-6P)	26	HNF 2.1	1)
II	Abteilungsleiter	Einzelbüro mit Besprechung (4P)	19.5	HNF 2.1	1)
III	Ressortleiter	Einzelbüro	13	HNF 2.1	1)
IV	Assistenz/Sachbearbeitung	Mehrpersonenbüro	9	HNF 2.1	1)
V	Auszubildende / BG < 50%	Mehrpersonenbüro	6	HNF 2.1	1)
Sitzungs-/Besprechungsräume			m2	SIA 416	
VI	Sitzungszimmer 1	Sitzungszimmer für 4-6 Personen	13	HNF 2.3	1)
VII	Sitzungszimmer 2	Sitzungszimmer für 6-10 Personen	20	HNF 2.3	1)
VIII	Sitzungszimmer 3	Sitzungszimmer für 10-15 Personen	26	HNF 2.3	1)
IX	Sitzungszimmer 4	Sitzungszimmer Gemeinderat	50	HNF 2.3	3)
Schalter			m2	SIA 416	
X	Schalter 1	Stehschalter	4	HNF 2.5	2)
XI	Schalter 2	Sitzschalter (IV)	6	HNF 2.5	2)
XII	Schalter 3	Empfangsschalter/Infothek	13	HNF 2.5	2)
Diverse			m2	SIA 416	
XIII	Bürotechnik	Service-Points (pro Mitarbeiter)	0.5	HNF 2.8	1)
XIV	Pausenräume 1	Aufenthaltsraum (pro Mitarbeiter)	1	HNF 1.3	1)
XV	Pausenräume 2	Küche / Teeküche	12	HNF 3.8	1)
XVI	Archivräume 1	Hauptarchiv (pro Mitarbeiter)	3	HNF 4.2	1)
XVII	Archivräume 2	Handarchiv (pro Mitarbeiter)	0.5	HNF 4.2	1)

Tab. 5 Richtraumprogramm
Richtraumprogramm der gesamten Verwaltung gegliedert nach Nutzung
1) Flächenstandards Verwaltung (KT LU)
2) Flächenstandards Basler&Hofmann
3) Flächenstandards Binningen

3.3 Teilportfolio Bildung

Aufgaben und Ziele

Das Teilportfolio Bildung beinhaltet die Primarschule, die Musikschule, die Erwachsenenbildung und die Gesundheitsförderung und Beratungsstellen. Gemäss dem kantonalen Bildungsgesetz ist die Gemeinde Trägerin des Kindergartens, der Primarschule und zusammen mit der Partnergemeinde der Musikschule. Führung, Leitung und Aufsicht unterliegen den kantonalen Bestimmungen. Im Produkt Erwachsenenbildung und Gesundheitsförderung werden ausschliesslich freiwillige Leistungen erbracht. Das Produkt Gesundheitsförderung und -beratung umfasst die Beratung und Prävention im Schulbereich. Die Grundsätze und Rahmenbedingungen zur Definition von Schulraum der Primarschule orientieren sich am Pädagogischen Konzept der Primarschule Binningen vom 07.09.2016, rev. 23.01.2017. Der Schulraum bildet einen wichtigen Rahmen, um die Vielseitigkeit des Lernens und der verschiedenen Lehrformen zu unterstützen. In allen neuen bzw. sanierten Schulbauten sollen daher Räume für das Lernen und Unterrichten entstehen, welche heutige Ansprüche an die Schule erfüllen und neben der Vermittlung von Wissen auch Kompetenzen wie Selbständigkeit, Eigenverantwortlichkeit und Teamfähigkeit fördern. Dazu dienen verschiedene Lernsettings und Lehrformen wie individualisierter und frontaler Unterricht, Gruppenaufgaben, Lernwerkstätten und Lernlandschaften. Die Architektur von neuem Schulraum soll neben der Funktionalität auch eine positive Ausstrahlung (u.a. durch Licht, Farben, Materialien) auf alle Schulbeteiligten und Nutzer haben. Neben dem Lernort ist ein Schulhaus ein Ort der Begegnung, welcher auch durch die Bevölkerung, Vereine und Institutionen ausserhalb der Schulzeit genutzt werden soll (Aula, Turnhalle, Parkplätze usw.) Somit wird das Schulhaus zu einem lebendigen, integrierten und identitätsbildenden Bestandteil der Gemeinde Binningen bzw. des jeweiligen Quartiers.

Gesetzliche Anforderungen an den Schulraum

Für die Schulraumplanung von Binningen sind eine Reihe von übergeordneten Vorgaben und Abkommen richtungsweisend. Neben dem Harmos-Konkordat sind das kantonale Bildungsgesetz und die dazugehörenden Verordnungen von Bedeutung. Relevant sind zudem die Absichtserklärungen von Binningen und Bottmingen zu den künftigen Standorten der gemeinsamen Musikschule. Die Musikschule ist aufgrund des Standortes im Gebäudetrakt des Kronenmattsaals im Teilportfolio Kultur und Freizeit, 3.4 abgebildet. Auf kommunaler Ebene (siehe ER-Vorlage vom 12.2.2012) bilden die Volksabstimmungen vom 29. November 2009 (Einführung schulische Betreuung und Ablehnung Initiative „Primarschule im Quartier“) sowie das Standortkonzept (4 Schulstandorte mit Kindergärten beim jeweiligen Schulhaus) eine verbindliche Basis.
Für das Raumprogramm bei Neu- bzw. Umbauten werden die „Raumstandards für den Bau von Volksschulliegenschaften der Stadt Zürich” (Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Version 2004 inkl. Ergänzungen von Okt. 2012) angewendet, sofern explizit keine anderslautenden Angaben gemacht werden. Das Raumkonzept (pro 2 Klassenzimmer jeweils 1 Halbklassenzimmer und 1 Gruppenraum) wurde vom Schulrat im November 2013 genehmigt.

Rahmenbedingungen aus den Anforderungen zum Schulweg

Schulwegsicherheit ist in der Gemeinde Binningen ein intensiv diskutiertes Thema. Die Schulwegsicherheit muss so ausgestaltet werden, dass sie im Falle von Einsprachen der kantonalen Rechtsprechung standhält.

3.3.1 Bautechnische Aspekte

Gebäudezustand

Der Gebäudezustand (gemäss Stratus) für die von der Bildung genutzten Gebäude zeigt sich folgendermassen:

Zustand 2018

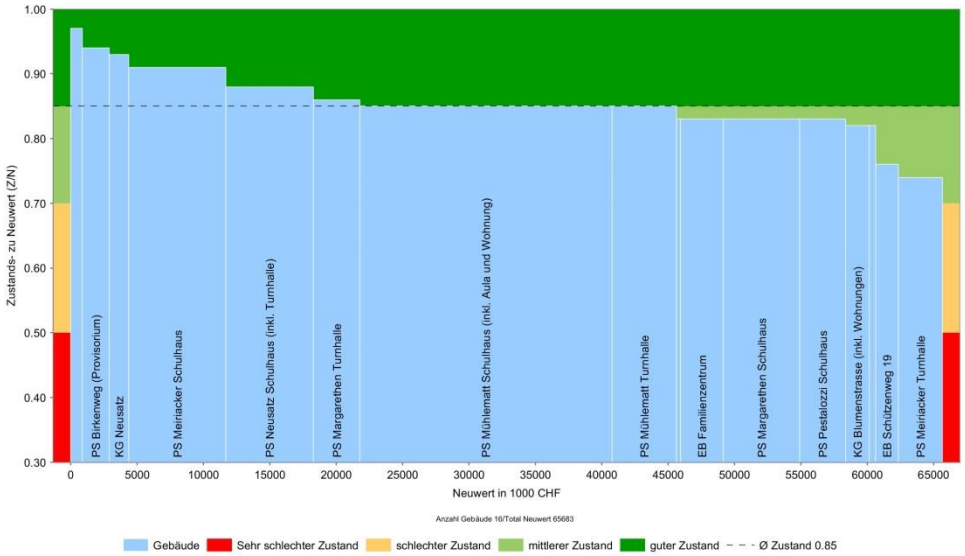

Abb. 8 Gebäudezustand 2018
Zustand der Bildungsgebäude im Jahr 2018

Zustandsentwicklung

Die von der Bildung genutzten Gebäude werden sich, ohne Instandsetzungsmassnahmen, über die nächsten 5 / 15 Jahre (gemäss Stratus) wie folgt entwickeln:

Bezeichnung	Jahre														
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
KG Postgasse (Provisorium)	0.96	0.95	0.94	0.94	0.93	0.93	0.92	0.92	0.91	0.91	0.90	0.90	0.89	0.88	0.88
PS Birkenweg (Provisorium)	0.93	0.92	0.92	0.91	0.91	0.91	0.90	0.90	0.90	0.89	0.88	0.88	0.87	0.86	0.86
KG Neusatz	0.92	0.91	0.91	0.90	0.89	0.89	0.89	0.88	0.88	0.87	0.87	0.86	0.85	0.85	0.84
PS Meiriacker Schulhaus	0.91	0.90	0.90	0.89	0.89	0.88	0.87	0.87	0.86	0.85	0.84	0.82	0.81	0.80	0.78
PS Neusatz Schulhaus (inkl. Turnhalle)	0.87	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81	0.79	0.78	0.76	0.75	0.73	0.71	0.69
PS Margarethen Turnhalle	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80	0.79	0.77	0.76	0.74	0.72	0.70	0.68	0.66	0.64
PS Mühlematt Turnhalle	0.84	0.83	0.82	0.81	0.79	0.78	0.76	0.74	0.71	0.69	0.66	0.63	0.61	0.60	0.58
PS Mühlematt Schulhaus (inkl. Aula und Wohnung)	0.84	0.83	0.82	0.81	0.79	0.78	0.76	0.75	0.73	0.71	0.68	0.66	0.64	0.62	0.60
PS Margarethen Schulhaus	0.83	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.76	0.74	0.73	0.71	0.70	0.68	0.66	0.64
KG Amerikanerstrasse	0.82	0.82	0.81	0.79	0.78	0.77	0.76	0.75	0.73	0.72	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63
EB Familienzentrum	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.76	0.75	0.73	0.72	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63
PS Pestalozzi Schulhaus	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.75	0.74	0.73	0.71	0.69	0.68	0.66	0.64	0.62
KG Blumenstrasse (inkl. Wohnungen)	0.82	0.81	0.79	0.78	0.77	0.75	0.74	0.72	0.70	0.68	0.66	0.63	0.61	0.60	0.58
Dienstwohnung Schützenweg 19	0.81	0.80	0.79	0.77	0.76	0.74	0.73	0.71	0.69	0.67	0.64	0.62	0.59	0.57	0.54
EB Schützenweg 19	0.74	0.73	0.72	0.70	0.68	0.66	0.64	0.62	0.59	0.56	0.53	0.50	0.47	0.43	0.40
PS Meiriacker Turnhalle	0.72	0.71	0.69	0.67	0.65	0.62	0.60	0.57	0.55	0.52	0.49	0.45	0.43	0.41	0.40

Abb. 9 Zustandsentwicklung 5 / 15 Jahre
Zustandsentwicklung gemäss Stratus, ohne Instandsetzungsaufwand, über die nächsten 5 / 15 Jahren

Strategische Planung

Für folgende Immobilien ist eine strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:

_ PS Margarethen Schulhaus
_ PS Margarethen Turnhalle
_ PS Mühlematt Schulhaus (inkl. Aula und Wohnung)

_ PS Mühlematt Turnhalle
_ PS Meiriacker Turnhalle
_ PS Neusatz Schulhaus (inkl. Turnhalle)
_ KG Amerikanerstrasse
_ KG Blumenstrasse (inkl. Wohnungen)
_ EB Familienzentrum
_ EB Schützenweg 19
_ Dienstwohnung Schützenweg 19

Sicherheit

Die Bewertung der Gebäudesicherheit erfolgte im Rahmen der Begehungen und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Energie

Der energetische Gebäudezustand wurde durch die interne Fachgruppe mit Basler & Hofmann und Fachpersonen aus der Bauabteilung und mittels der Methode Enercoach ermittelt und ist im Objektrating (Anhang 5) erfasst.

Denkmalpflege

Folgende Objekte inkl. Umgebung liegen in einer archäologischen Schutzzone:
_ PS Meiriacker Schulhaus
_ PS Meiriacker Turnhalle
_ PS Neusatz Schulhaus (inkl. Turnhalle)

3.3.2 Nutzungsspezifische Aspekte

Standort / Potential

Die Bewertung der Standorte erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumquantität

Die Bewertung des Raumangebots im Verhältnis zum Raumbedarf erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumqualität

Die vorhandene Raumqualität der Innen- und Aussenräume wurde durch den Nutzer hinsichtlich qualitativer Erfüllung der Nutzeranforderungen und Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit bewertet und im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

3.3.3 Objektrating und Strategie

Aufgrund der bautechnischen und nutzungsspezifischen Aspekte ergibt sich folgendes Gesamtbild:

	Zustand	Energie	Sicher-heit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamt-bewert.	Strategie
	In 15 J							
PS Pestalozzi Schulhaus								Halten Entwickeln
PS Neusatz Schulhaus / Turnhalle								Halten Fortführen
PS Mühlematt Turnhalle								Halten Entwickeln

	Zustand	Energie	Sicher-heit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamt-bewert.	Strategie
	In 15 J							
PS Mühlematt Schulhaus (inkl. Aula und Wohnung)								Halten Entwickeln
PS Meiriacker Turnhalle								Halten Entwickeln
PS Meiriacker Schulhaus								Halten Entwickeln
PS Margarethen Turnhalle								Halten Entwickeln
PS Margarethen Schulhaus								Halten Erneuern
PS Birkenweg (Provisorium)								Halten Fortführen
KG Postgasse (Provisorium)								Klären Passiv abwarten
KG Neusatz								Halten Fortführen
KG Blumenstrasse (inkl. Wohn.)								Halten Entwickeln
KG Amerikanerstrasse								Abstossen Zum Weiterverw.
EB Familienzentrum								Halten Entwickeln
EB Schützenweg 19								Klären Aktiv klären
Dienstwohnung Schützenweg 19								Klären Aktiv klären

Tab. 6 Objektrating und Strategie
Objektrating und Strategie, abgeleitet aus den Einzelaspekten

Strategische Planung

Für folgende Immobilien ist aufgrund des Objektratings eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:

_ PS Pestalozzi Schulhaus, Postgasse 16
_ PS Mühlematt Turnhalle, Lindenstrasse 23
_ PS Mühlematt Schulhaus (inkl. Aula und Wohnung), Lindenstrasse 17, 19, 21
_ PS Meiriacker Turnhalle, Blütenweg 25 / 27
_ PS Meiriacker Schulhaus, Rottmannsbodenstrasse 115
_ PS Margarethen Turnhalle, Curt Goetz-Strasse 7
_ KG Blumenstrasse (inkl. Wohnungen), Blumenstrasse 25
_ EB Familienzentrum, Curt Goetz-Strasse 21

3.3.4 Raumbedarf

Der Raumbedarf der Bildungsbauten ist abhängig von den Schülerzahlen/-prognosen.

Schülerprognosen

Damit eine verlässliche Aussage zum Entwicklungspotential der Schulraumbauten und somit zum zukünftig notwendigen Raumbedarf erfolgen kann, sind die Schülerprognosen für die einzelnen Stufen zu erheben. Hierbei sind folgende Planungsperioden massgebend:

_ Heutiger Bedarf (Ist-Zustand)
_ Gesicherter Bedarf (Betriebskonzept)
_ Langfristiger Bedarf (Erweiterungspotential)

Heutiger Bedarf

Der heutige Bedarf (Ist-Zustand) zeigt die aktuellen Schülerzahlen / Anzahl Klassen, aufgeteilt nach den Stufen Kindergarten und Primarschule.

Stufe	**Kindergarten**		**Primarschule**	
Anzahl	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen
Schülerzahlen	338	16	869	46

Tab. 7 Heutiger Bedarf
Zusammenstellung des heutigen Bedarfs an Schülern / Klassen pro Stufe

Schülerprognosen

Zur Definition des Schulraumbedarfs stellt das Bevölkerungswachstum das zentrale Element der zeitgerechten Planung und Bereitstellung dar. Im Jahre 2017 wurde – wie schon im 2014 – die Firma PlanteamS mit der Erstellung einer aktualisierten Schüler- und Klassenprognose beauftragt. Basierend auf den Daten der Einwohnerdienste, den verschiedenen Einflussfaktoren (u.a. Geburten- und Kinderzahlen, raumplanerische Faktoren, Zu- und Wegzüge) sowie den gesetzlichen Rahmenbedingungen (Bildungsauftrag, Klassengrössen usw.) wurde dabei wiederum eine Prognose der Schülerzahlen und des dafür benötigten Schulraums für die nächsten 10 Jahre erstellt. Erstmals wurden dabei drei unterschiedliche Szenarien (hohe, mittlere und tiefe Prognose) angenommen, deren Parameter sich im Bereich des Ausbaugrades/Bautätigkeit, Generationenwechsel sowie beim Saldo der Zu- und Wegzüge unterscheiden. Die beauftragte Beratungsfirma erachtet das mittlere Szenario als das Wahrscheinlichste.

Kindergarten

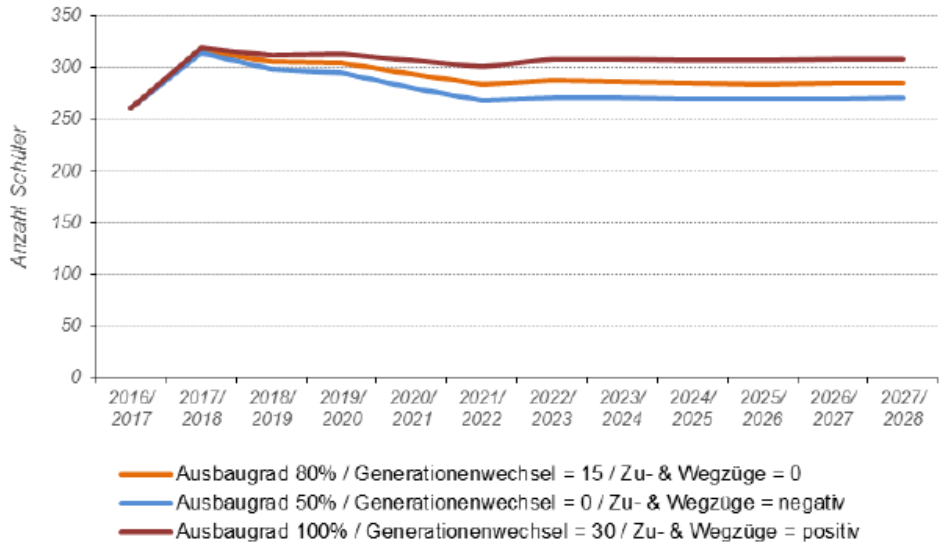

Abb. 10 Anzahl Kindergartenkinder 2016 bis 2028
Schülerprognosen für den Bereich Kindergarten, Firma PlanteamS

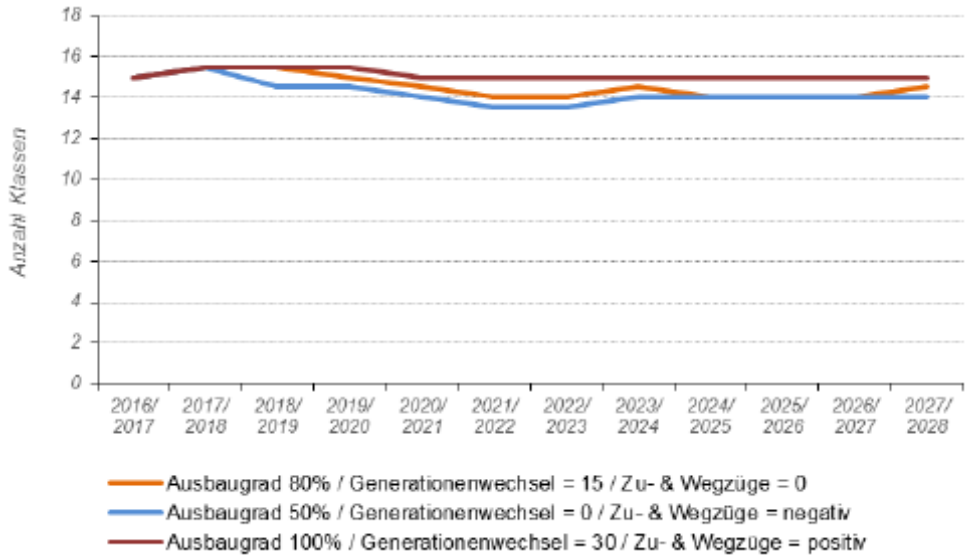

Abb. 11 Anzahl Kindergärten 2016 bis 2028
Prognosen für die Anzahl Kindergärten, Firma PlanteamS

Die heute vorhandenen Kindergärten decken den zukünftigen Bedarf ab. Die bestehenden Provisorien können voraussichtlich durch die geplanten Neubauten an den Standorten Dorf und Meiriacker abgelöst werden.

Primarschule

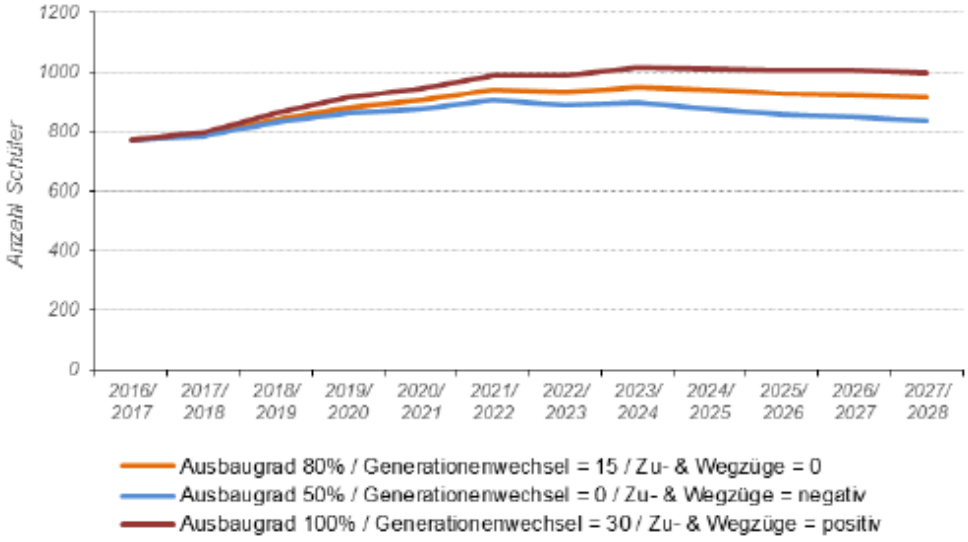

Abb. 12 Anzahl Primarschüler 2016 bis 2028
Schülerprognosen für den Bereich Primarschule, Firma PlanteamS

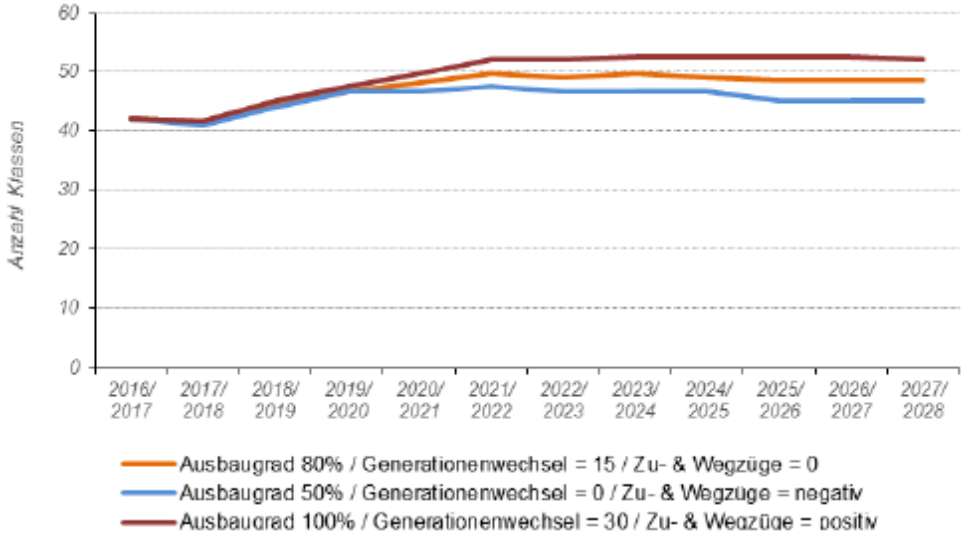

Abb. 13 Anzahl Primarschulklasse 2016 bis 2028
Prognosen für die Anzahl Primarschulklassen, Firma PlanteamS

Die heute vorhandenen Klassenzimmer decken den zukünftigen Bedarf nicht ab. Mit der seit Sommer 2017 realisierten Aufstockung (1.OG) am Birkenweg entstand Platz für 4 zusätzliche Klassen und mit der möglichen weiteren Aufstockung (2.OG) kann bei Bedarf nochmals Platz für maximal 4 weitere Klassen geschaffen werden. Trifft jedoch das hohe Szenario ein, müsste bereits ab dem Schuljahr 2021/22 der definitive Schulraum am Schulstandort Dorf bereitstehen, ein Kindergarten umgenutzt oder ein zusätzliches Provisorium errichtet werden. Können die geplanten Neubauten an den Standorten Dorf und Meiriacker termingerecht in Betrieb genommen werden, können die heute bestehenden Provisorien sukzessive abgelöst werden.

Handlungsbedarf

Dieser Trend führt zu Handlungsbedarf im Bereich Immobilien und bedingt Strategien zur Erfüllung der Gemeindeaufgaben bei gleichzeitig nachhaltiger Standortentwicklung.

Gesicherter Bedarf

Der gesicherte Bedarf macht Aussagen zum Bedarf in 5 Jahren und wird aufgrund folgender Parameter ermittelt:

_ Schülerfortschreibung (5 Jahre fortgeschrieben, geborene Kinder und Annahmen für Geburtenrate)
_ Zu- und Wegzugsverhalten
_ Aktuelle Wohnbautätigkeit

Stufe	**Kindergarten**		**Primarschule**	
Anzahl	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen
Schülerzahlen	293	15	951	50

Tab. 8 Gesicherter Bedarf
Zusammenstellung des gesicherten Bedarfs an Schülern / Klassen pro Stufe

Langfristiger Bedarf

Der langfristige Bedarf macht Aussagen zum Bedarf in 15 Jahren und wird aufgrund folgender Parameter ermittelt:

_ Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung
_ Baulandreserven

Stufe	**Kindergarten**		**Primarschule**	
Anzahl	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen
Schülerzahlen	294	15	923	49

Tab. 9 Langfristiger Bedarf
Zusammenstellung des gesicherten Bedarfs an Schülern / Klassen pro Stufe

Prognosen für die familien- und schulergänzende Betreuung

Neben den Schülerprognosen ist das Entwicklungspotential der familien- und schulergänzenden Betreuung zu erheben. Dieses leitet sich aus dem gesicherten und langfristigen Bedarf ab und ist auf beiden Betrachtungsebenen zu ermitteln. Für die Abdeckung des nutzerspezifischen Raumbedarfs ist zudem eine Aussage zu den Tagesstrukturen zu treffen (modulare Tagesstrukturen / gebundene Tagesschule[2]) und die Betriebszeiten sind festzuhalten.

Turn- und Schwimmhalle

Für das Turn- und Schwimmangebot ist ein Belegungskonzept unter Berücksichtigung der stufenspezifischen Rahmenbedingungen zu erarbeiten.

Prognosen für die Musikschule

Die Musikschule richtet Ihr Angebot nach den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten.

[2] www.bildung-betreuung.ch

Richtraumprogramm

Das Richtraumprogramm der Bildung richtet sich nach dem pädagogischen Konzept der Schule und macht Angaben über den notwendigen Raumbedarf der Schule in Abhängigkeit zur Anzahl Schülerinnen und Schüler (Angaben in Anzahl Klassen).

Die Richtraumprogramme für die Kindergarten- und Primarstufe sind im Anhang 5 im Teilportfolio Bildung enthalten.

Anforderungen zum Schulweg

Die Schulwegsicherheit muss so ausgestaltet werden, dass sie den allgemein anerkannten Richtlinien und Merkblättern entspricht.

3.4 Teilportfolio Kultur und Freizeit

Aufgaben und Ziele

Im Teilportfolio Kultur und Freizeit werden ausschliesslich freiwillige Leistungen erbracht. Einerseits wird das Vereinsleben als Ausdruck einer kulturellen Vielfalt gefördert. Andererseits werden an die Zentrumsleistungen der Stadt Basel, welche die Binninger Bevölkerung in starkem Masse nutzt, finanzielle Beiträge geleistet. Ziel ist es, die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Vereine mit dem bestehenden Angebot zu koordinieren und mittels eines breiten Angebots die Wohnqualität, insbesondere auch für Familien mit Kindern, zu steigern. Die Gemeinde verfügt über ein breites Freizeitangebot, besonders für Jugendliche. Dazu gehören die beiden Ferienheime Adelboden und Wyssachen, das Jugendhaus, der Robinsonspielplatz sowie ein gut ausgebautes Netz an Sport- und Spielplätzen, welche alle von der Gemeinde unterhalten werden. Gewisse Anlagen betreibt Binningen in Eigenregie (Jugendhaus, Ferienheime). Andere Institutionen wie der Robinsonspielplatz werden durch von der Gemeinde subventionierte Vereine getragen. Mit einzelnen subventionierten Vereinen oder Institutionen, die einen öffentlichen Auftrag erfüllen, besteht eine Leistungsvereinbarung (Bibliothek, Ortsmuseum, Ludothek). Die Gemeinde unterstützt zudem Vereine finanziell, welche Freizeitlager mit Jugendlichen durchführen. Gemeinsam mit den Gemeinden Bottmingen und Oberwil wird das Gartenbad beim Schloss Bottmingen geführt. Basis dafür ist ein Leistungsauftrag mit der Gemeinde Bottmingen.

Gesetzliche Anforderungen

Alle im Teilportfolio Kultur und Freizeit erbrachten Leistungen basieren auf kommunalen Beschlüssen des Einwohnerrates und/oder des Gemeinderates. Es gibt jedoch keine übergeordnete Gesetzgebung, welche die Gemeinden zur Erbringung einer konkreten Leistung verpflichtet.

3.4.1 Bautechnische Aspekte

Gebäudezustand

Der Gebäudezustand (gemäss Stratus) für die beiden vom Bereich Kultur und Freizeit genutzten Gebäude zeigt sich folgendermassen:

Zustand 2018

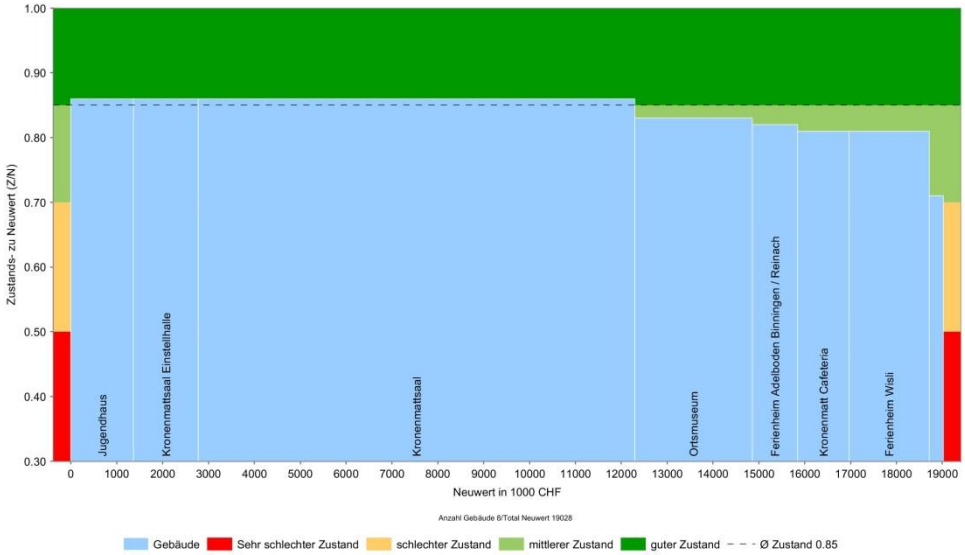

Abb. 14 Gebäudezustand 2018
Zustand der Gebäude für Kultur und Freizeit im Jahr 2018

Zustandsentwicklung

Die vom Bereich Kultur und Freizeit genutzten Gebäude werden sich, ohne Instandsetzungsmassnahmen, über die nächsten 5 / 15 Jahre (gemäss Stratus) wie folgt entwickeln:

Bezeichnung	Jahre														
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kronenmattsaal	0.86	0.85	0.85	0.84	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.75	0.73	0.72
Kronenmattsaal Einstellhalle	0.85	0.85	0.85	0.84	0.84	0.83	0.83	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.77	0.77
Jugendhaus	0.85	0.85	0.84	0.83	0.82	0.82	0.80	0.79	0.78	0.76	0.74	0.72	0.70	0.67	0.65
Ortsmuseum	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.75	0.74	0.72	0.71	0.69	0.67	0.65	0.64	0.62
Ferienheim Adelboden Binningen / Reinach	0.81	0.80	0.78	0.77	0.76	0.74	0.73	0.71	0.70	0.68	0.66	0.65	0.63	0.62	0.60
Kronenmatt Cafeteria	0.80	0.80	0.79	0.78	0.77	0.76	0.75	0.74	0.73	0.71	0.70	0.69	0.67	0.65	0.64
Ferienheim Wisli	0.80	0.79	0.77	0.76	0.75	0.74	0.72	0.71	0.69	0.67	0.65	0.64	0.62	0.59	0.57
Robi Spielplatz	0.69	0.67	0.66	0.64	0.62	0.60	0.58	0.56	0.53	0.51	0.49	0.46	0.44	0.41	0.38

Abb. 15 Zustandsentwicklung 5 / 15 Jahre
Zustandsentwicklung gemäss Stratus, ohne Instandsetzungsaufwand, über die nächsten 5 / 15 Jahren

Strategische Planung

Für folgende Immobilie ist aufgrund des bautechnischen Zustands in 15 Jahren eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:

_ Jugendhaus, In den Schutzmatten 10
_ Ortsmuseum, Holeerain 20
_ Ferienheim Adelboden, Gilbach 1184, Geils
_ Kronenmatt Cafeteria, Weihermattstrasse 10
_ Ferienheim Wisli, Wisli, Wyssachen
_ Robi Spielplatz, In den Schutzmatten 2b

Energie

Der energetische Gebäudezustand wurde durch eine Fachgruppe mit Fachpersonen aus der Bauabteilung und Basler & Hofmann und mittels der Methode Enercoach ermittelt und ist im Objektrating (Anhang 5) erfasst.

Sicherheit

Die Bewertung der Gebäudesicherheit erfolgte im Rahmen der Begehungen und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Denkmalpflege

Die Gebäude inkl. Umgebung sind in keinem Inventar eingetragen und liegen nicht in archäologischen Schutzzonen.

3.4.2 Nutzungsspezifische Aspekte

Standort / Potential

Die Bewertung der Standorte erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumquantität

Die Bewertung des Raumangebots im Verhältnis zum Raumbedarf erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumqualität

Die vorhandene Raumqualität der Innen- und Aussenräume wurde durch den Nutzer hinsichtlich qualitativer Erfüllung der Nutzeranforderungen und Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit bewertet und im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

3.4.3 Objektrating und Strategie

Aufgrund der bautechnischen und nutzungsspezifischen Aspekte ergibt sich folgendes Gesamtbild:

	Zustand	Energie	Sicher-heit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamt-bewert.	Strategie
	In 15 J							
Ortsmuseum								Halten Fortführen
Kronenmattsaal								Halten Entwickeln
Kronenmattsaal, Einstallhalle								Halten Fortführen
Kronenmatt Cafeteria								Halten Fortführen
Robi Spielhaus								Halten Fortführen
Jugendhaus								Halten Fortführen
Ferienheim Adelboden								Halten Entwickeln
Ferienheim Wisli								Klären Aktiv klären

Tab. 10 Objektrating und Strategie
Objektrating und Strategie, abgeleitet aus den Einzelaspekten

Strategische Planung

Für folgende Immobilien ist aufgrund des Objektratings eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:

_ Kronenmattsaal, Kronenweg 16
_ Ferienheim Adelboden, Gilbach 1184, Geils

3.4.4 Raumbedarf

Der Raumbedarf der Gebäude für Kultur und Freizeit lässt sich nicht aus einzelnen Faktoren ableiten. Vielmehr leitet sich der Bedarf aus dem politischen und gesellschaftlichen Willen her, welcher sich in entsprechende Vorstösse bzw. Beschlüsse niederschlägt. Nur in begrenztem Umfang helfen allenfalls die jeweiligen Besucherzahlen den Umfang einer einzelnen Leistung zu legitimieren.

Heutiger Bedarf

Der heutige Bedarf (Ist-Zustand) der einzelnen Immobilien ist aufgrund der Heterogenität des Portfolios gesondert zu erfassen.

Handlungsbedarf

Handlungsbedarf entsteht aus dem jeweiligen politischen Entscheid und ist fortlaufend zu antizipieren. Es ist kein Trend zu einer Veränderung ersichtlich

Gesicherter Bedarf

Der gesicherte Bedarf (in 5 Jahren) der einzelnen Immobilien ist aufgrund der Heterogenität des Portfolios gesondert zu erfassen. Die heutige politische Situation lässt da-

rauf schliessen, dass sich der Bedarf auch in 5 Jahren auf dem heutigen Niveau bewegt. Die steigenden Kinderzahlen könnten den Wunsch nach mehr Spielplätzen zusätzlich fördern.

Langfristiger Bedarf

Der langfristige Bedarf (in 15 Jahren) der einzelnen Immobilien ist aufgrund der Heterogenität des Portfolios gesondert zu erfassen.

Richtraumprogramm

Das Richtraumprogramm macht Angaben über den notwendigen Raumbedarf in Abhängigkeit zu den gebäudespezifischen Faktoren. Die einzelnen Richtraumprogramme müssen aufgrund der Heterogenität im Bedarfsfall separat erfasst werden.

3.5 Teilportfolio Sport

Aufgaben und Ziele

Im Teilportfolio Sport werden ausschliesslich freiwillige Leistungen erbracht. Ziel ist es, die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Vereine mit dem bestehenden Angebot zu koordinieren und mittels eines breiten Angebots die Wohnqualität, insbesondere auch für Familien mit Kindern, zu steigern. Die Gemeinde verfügt über ein breites, sowie gut ausgebautes Netz an Sport- und Spielplätzen (u.a. Sportanlage Spiegelfeld, Vita-Parcours etc.), welche alle von der Gemeinde unterhalten werden. Gewisse Anlagen betreibt die Gemeinde Binningen in Eigenregie oder unterstützt alternativ die Sportvereine finanziell. Gemeinsam mit den Gemeinden Bottmingen und Oberwil wird das Gartenbad beim Schloss Bottmingen geführt. Basis dafür ist ein Leistungsauftrag mit der Gemeinde Bottmingen. Weiter bietet die Gemeinde im Rahmen des Konzepts «Binningen bewegt» eine Palette an Bewegungsangeboten (Nordic Walking, Rückenfit, Aquafit, Tai-Chi) an, um die Bevölkerung zu mehr Bewegung zu animieren.

Gesetzliche Anforderungen

Alle im Teilportfolio Sport erbrachten Leistungen basieren auf kommunalen Beschlüssen des Einwohnerrates und/oder des Gemeinderates. Es gibt jedoch keine übergeordnete Gesetzgebung, welche die Gemeinden zur Erbringung einer konkreten Leistung verpflichtet.

Sportanlagen

Sportanlagen (ohne Gebäudecharakter), welche nicht in Stratus erfasst sind, werden einem vereinfachten Rating unterzogen.

3.5.1 Bautechnische Aspekte

Gebäudezustand

Der Gebäudezustand (gemäss Stratus) für die beiden vom Sport genutzten Gebäude zeigt sich folgendermassen:

Zustand 2018

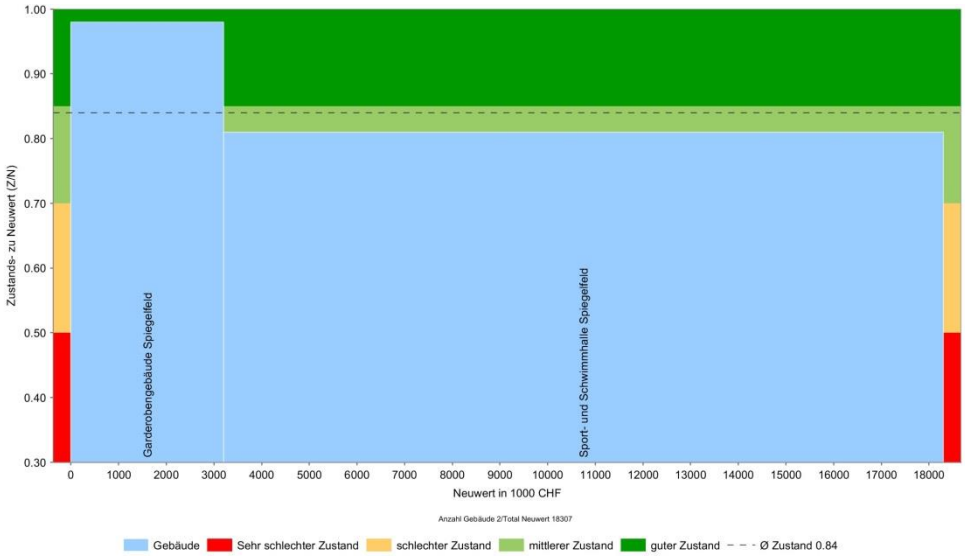

Abb. 16 Gebäudezustand 2018
Zustand der Gebäude für den Sport im Jahr 2018

Zustandsentwicklung

Die vom Bereich Sport genutzten Gebäude werden sich, ohne Instandsetzungsmassnahmen, über die nächsten 5 / 15 Jahre (gemäss Stratus) wie folgt entwickeln:

Bezeichnung	Jahre														
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Garderobengebäude Spiegelfeld	0.98	0.97	0.96	0.95	0.95	0.94	0.94	0.94	0.93	0.93	0.92	0.91	0.91	0.90	0.89
Sport- und Schwimmhalle Spiegelfeld	0.80	0.78	0.77	0.76	0.74	0.72	0.71	0.69	0.67	0.65	0.63	0.61	0.59	0.57	0.55

Abb. 17 Zustandsentwicklung 5 / 15 Jahre
Zustandsentwicklung gemäss Stratus, ohne Instandsetzungsaufwand, über die nächsten 5 / 15 Jahren

Strategische Planung

Für folgende Immobilie ist aufgrund des bautechnischen Zustands in 15 Jahren eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:

_ Sport- und Schwimmhalle Spiegelfeld, Wassergrabenstrasse 21

Energie

Der energetische Gebäudezustand wurde durch eine interne Fachgruppe mit Fachpersonen aus der Bauabteilung und Basler & Hofmann und mittels der Methode Enercoach ermittelt und ist im Objektrating (Anhang 5) erfasst.

Sicherheit

Die Bewertung der Gebäudesicherheit erfolgte im Rahmen der Begehungen und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Denkmalpflege

Die Gebäude inkl. Umgebung sind in keinem Inventar eingetragen und liegen nicht in archäologischen Schutzzonen.

3.5.2 Nutzungsspezifische Aspekte

Standort / Potential

Die Bewertung der Standorte erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumquantität

Die Bewertung des Raumangebots im Verhältnis zum Raumbedarf erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumqualität

Die vorhandene Raumqualität der Innen- und Aussenräume wurde durch den Nutzer hinsichtlich qualitativer Erfüllung der Nutzeranforderungen und Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit bewertet und im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

3.5.3 Objektrating und Strategie

Aufgrund der bautechnischen und nutzungsspezifischen Aspekte ergibt sich folgendes Gesamtbild:

	Zustand	Energie	Sicher-heit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamt-bewert.	Strategie
	In 15 J							
Sport- und Schwimmhalle Spiegelfeld								Halten Entwickeln
Garderobengebäude Spiegelfeld								Halten Fortführen

Tab. 11 Objektrating und Strategie
Objektrating und Strategie, abgeleitet aus den Einzelaspekten

Strategische Planung

Für folgende Immobilien ist aufgrund des Objektratings eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:

_ Sport- und Schwimmhalle Spiegelfeld, Wassergrabenstrasse 21

3.5.4 Raum- und Flächenbedarf

Der Raumbedarf der Gebäude für Sport lässt sich nicht aus einzelnen Faktoren ableiten. Vielmehr leitet sich der Bedarf aus dem politischen und gesellschaftlichen Willen her, welcher sich in entsprechenden Vorstössen bzw. Beschlüssen niederschlägt. Bis zu einem gewissen Grad helfen allenfalls die jeweiligen Besucherzahlen den Umfang einer einzelnen Leistung zu legitimieren. (z.B. Anzahl Junioren der Eishockeymannschaft).

Heutiger Bedarf

Der heutige Bedarf (Ist-Zustand) der einzelnen Immobilien ist aufgrund der Komplexität der Immobilien gesondert zu erfassen.

Handlungsbedarf

Handlungsbedarf entsteht aus dem jeweiligen politischen Entscheid und ist fortlaufend zu antizipieren. Es ist kein Trend zu einer Veränderung ersichtlich.

Gesicherter Bedarf

Die heutige politische Situation lässt darauf schliessen, dass sich der Bedarf auch in 5 Jahren auf dem heutigen Niveau bewegt. Der gesicherte Bedarf (in 5 Jahren) der einzelnen Immobilien ist aufgrund der Heterogenität des Portfolios gesondert zu erfassen.

Langfristiger Bedarf

Die abnehmende Bereitschaft der Bevölkerung, sich in einem Verein zu engagieren, könnte zu einer Verlagerung der sportlichen Freizeitbeschäftigung in Richtung individuelle bzw. kommerzielle Sportangebote führen. Dies könnte zu einer Verschiebung des Bedarfs an Sportinfrastrukturen der Gemeinde führen (Zunahme Nutzer Hallenbad, Vitaparcours usw., Abnahme bei Bedarf an öffentlichen Sportplätzen für Mannschaftssportarten). Die steigenden Kinderzahlen könnten zu Engpässen bei den Sportplätzen (z.B. Juniorenfussball) führen. Der langfristige Bedarf (in 15 Jahren) der einzelnen Immobilien ist aufgrund der Heterogenität des Portfolios gesondert zu erfassen.

Richtraumprogramm

Das Richtraumprogramm macht Angaben über den notwendigen Raumbedarf in Abhängigkeit zu den gebäudespezifischen Faktoren. Die einzelnen Richtraumprogramme werden aufgrund der Komplexität im Bedarfsfall separat erfasst.

3.6 Teilportfolio Soziales und Gesundheit

Dem Portfolio der Produktgruppen 7 - Soziale Dienste und 3 - Gesundheit sind derzeit keine Immobilien zugeteilt.

3.7 Teilportfolio Verkehr, Tiefbau und Umwelt

Aufgaben und Ziele

Im Betrachtungsperimeter der Immobilien-Strategie sind Bauten und Anlagen, welche die Leistungserbringung der Verwaltungstätigkeit der Produktgruppe 8 und 9 Verkehr, Tiefbau und Umwelt ermöglichen. Hierzu gehören unter anderem:

_ Werkhof
_ Gärtnerei
_ Bauten und Anlagen für den Friedhof
_ Bauten und Anlagen der Abwasserreinigung
_ Bauten und Anlagen für die Abfallentsorgung
_ Wartehäuser für den öffentlichen Verkehr
_ öffentliche Parkgaragen
_ öffentliche Parkplätze, welche nicht im Strassengebiet stehen

Abgrenzung

Ausserhalb des Betrachtungsperimeters der Immobilien-Strategie stehen folgende Bauten und Anlagen, welche als Folge des Dienstleistungsauftrags der Produktgruppe Verkehr, Tiefbau und Umwelt realisiert wurden und/oder werden. Hierzu gehören zum Beispiel:

_ Strassen, Verkehrswege, Kunstbauten (Brücken etc.) Strassenbeleuchtungen, Signalisationen
_ Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Abwasser, Kabelnetz), Sonderbauwerke (Regenauslässe, Düker etc.)
_ Brunnenstuben und Brunnen (welche nicht der Notwasserversorgung dienen und nicht in privatem Besitz sind). Die Wasserversorgungsleitungen und Anlagen sind im Eigentum von Basel-Stadt und werden durch die Industriellen Werke Basel betrieben.
_ Wertstoffsammelstellen in den Quartieren, Quartierkompostplätze, Robidog
_ Friedhof (Grünanlage)

Gesetzliche Anforderungen

Folgende kantonalen Gesetzgebungen sind für dieses Teilportfolio relevant:

_ Strassengesetz
_ Gewässerschutzgesetz
_ Wasserbaugesetz
_ Umweltschutzgesetz
_ Energiegesetz

3.7.1 Bautechnische Aspekte

Gebäudezustand

Der Gebäudezustand (gemäss Stratus) für die vom Bereich Verkehr, Tiefbau und Umwelt genutzten Gebäude zeigt sich folgendermassen:

Zustand 2018

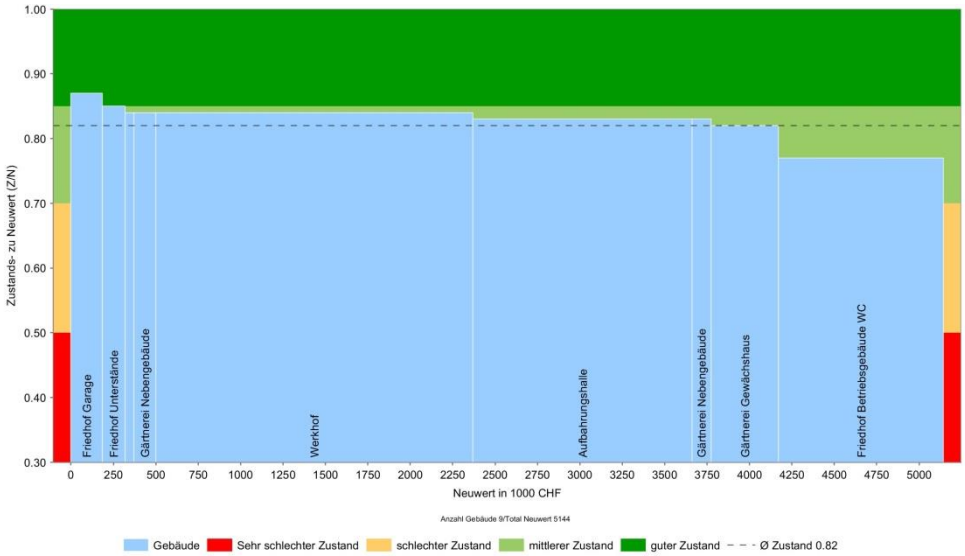

Abb. 18 Gebäudezustand 2018
Gebäudezustand des Teilportfolios Verkehr, Tiefbau und Umwelt im Jahr 2018

Zustandsentwicklung

Die vom Bereich Verkehr, Tiefbau und Umwelt genutzten Gebäude werden sich, ohne Instandsetzungsmassnahmen, über die nächsten 5 / 15 Jahre (gemäss Stratus) wie folgt entwickeln:

Bezeichnung	Jahre														
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Friedhof Garage	0.86	0.85	0.85	0.84	0.83	0.82	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.76	0.74	0.73
Friedhof Unterstände	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80	0.79	0.77	0.76	0.75	0.73	0.71	0.70	0.68	0.66	0.63
Gärtnerei Nebengebäude	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.76	0.75	0.74	0.72	0.71	0.70	0.68
Gärtnerei Lagerhalle	0.83	0.83	0.82	0.81	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.77	0.76	0.75	0.74	0.73	0.72
Werkhof	0.83	0.82	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.75	0.74	0.72	0.70	0.69	0.67	0.66
Aufbahrungshalle	0.82	0.81	0.80	0.79	0.77	0.76	0.75	0.73	0.72	0.70	0.68	0.66	0.64	0.62	0.60
Gärtnerei Nebengebäude	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.76	0.75	0.74	0.73	0.72	0.70	0.69	0.67	0.66
Gärtnerei Gewächshaus	0.82	0.81	0.79	0.78	0.77	0.76	0.74	0.73	0.71	0.69	0.68	0.66	0.64	0.62	0.59
Friedhof Betriebsgebäude WC	0.76	0.74	0.71	0.69	0.66	0.64	0.61	0.57	0.54	0.52	0.50	0.48	0.46	0.44	0.41

Abb. 19 Zustandsentwicklung 5 / 15 Jahre
Zustandsentwicklung gemäss Stratus, ohne Instandsetzungsaufwand, über dienächsten 5 / 15 Jahren

Objektgruppen

Aufgrund der örtlichen Situation werden für die Portfoliobetrachtung folgende Objektgruppen mit den entsprechenden Stratus-Gebäuden gebildet:

- 71 Objektgruppe Werkhof
  - Werkhof mit allen Nebengebäuden, Lagerhallen etc.
- 72 Objektgruppe Gärtnerei
  - Gewächshaus
  - Nebengebäude 1 & 2
  - Lagerhalle
- 73 Objektgruppe Friedhofstrasse
  - Aufbahrungshalle
  - Unterstände

_ 74 Objektgruppe Margarethenstrasse
  _ Betriebsgebäude / WC
  _ Garage

Strategische Planung

Für folgende Objektgruppen ist aufgrund des bautechnischen Zustands in 15 Jahren eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:
_ 71 Objektgruppe Werkhof
_ 72 Objektgruppe Gärtnerei
_ 73 Objektgruppe Friedhofstrasse
_ 74 Objektgruppe Margarethenstrasse

Energie

Der energetische Gebäudezustand wurde durch eine interne Fachgruppe mit Fachpersonen aus der Bauabteilung und Basler & Hofmann und mittels der Methode Enercoach ermittelt und ist im Objektrating (Anhang 5) erfasst.

Sicherheit

Die Bewertung der Gebäudesicherheit erfolgte im Rahmen der Begehungen und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Denkmalpflege

Die Objektgruppe 74 Margarethenstrasse inkl. Umgebung liegt in der archäologischen Schutzzone.

3.7.2 Nutzungsspezifische Aspekte

Standort / Potential

Die Bewertung der Standorte erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumquantität

Die Bewertung des Raumangebots im Verhältnis zum Raumbedarf erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumqualität

Die vorhandene Raumqualität der Innen- und Aussenräume wurde durch den Nutzer hinsichtlich qualitativer Erfüllung der Nutzeranforderungen und Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit bewertet und im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

3.7.3 Objektrating und Strategie

Aufgrund der bautechnischen und nutzungsspezifischen Aspekte ergibt sich folgendes Gesamtbild:

	Zustand	Energie	Sicher-heit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamt-bewert.	Strategie
	In 15 J							
71 Werkhof								Abstossen Zum Abbrechen
72 Gärtnerei								Halten Entwickeln
73 Friedhofstrasse								Halten Fortführen

	Zustand	Energie	Sicher-heit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamt-bewert.	Strategie
	In 15 J							
74 Margarethenstrasse								Halten Entwickeln

Tab. 12 Objektrating und Strategie
Objektrating und Strategie, abgeleitet aus den Einzelaspekten

Strategische Planung

Für folgende Immobilien ist aufgrund des Objektratings eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:
_ 71 Werkhof
_ 72 Gärtnerei
_ 74 Margarethenstrasse

3.7.4 Raumbedarf

Der Raumbedarf der Gebäude für den Bereich Verkehr, Tiefbau und Umwelt leitet sich aus folgenden Faktoren ab:
_ Dienstleistungskatalog Werkhofdienstleistungen / Leistungsauftrag
_ Fahrzeugpark
_ Grabbelegungen langfristig
_ Besucherzahlen (Anspruchsberechtigte)
_ Sicherheitsaspekte (Risikobereiche)
_ Bevölkerungsprognosen, Zu- / Wegzugsverhalten, demographische Entwicklung

Heutiger Bedarf

Der heutige Bedarf (Ist-Zustand) der einzelnen Immobilien wird aufgrund der Komplexität der Immobilien gesondert zu erfassen.

Gebäudespezifische Faktoren

Welche Gebäudespezifischen Faktoren können unter Umständen zu einer Veränderung führen?
_ Bevölkerungsentwicklung
_ Änderung Dienstleistungsangebot
_ Automatisierung/Fahrzeug- und Maschinenpark

Handlungsbedarf

Dieser Trend führt zu Handlungsbedarf im Bereich Immobilien und bedingt Strategien zur Aufrechterhaltung eines bedarfsgerechten Angebots bei gleichzeitig nachhaltiger Standortentwicklung.

Gesicherter Bedarf

Der gesicherte Bedarf macht Aussagen zum Bedarf in 5 Jahren und wurde aufgrund folgender Parameter ermittelt:
_ Dienstleistungskatalog Werkhofdienstleistungen / Leistungsauftrag bestehend
_ SWOT-Analyse Werkhof, Studie Entwicklungsplan Friedhofanlagen
_ Fahrzeugersatzbeschaffungsplan
_ Grablaufzeiten
_ Bevölkerungsprognosen, Zu- / Wegzugsverhalten, demographische Entwicklung
_ Aktuelle Bautätigkeit

Der gesicherte Bedarf (in 5 Jahren) der einzelnen Immobilien ist aufgrund der Heterogenität des Portfolios gesondert zu erfassen.

Langfristiger Bedarf

Der langfristige Bedarf macht Aussagen zum Bedarf in 15 Jahren und wurde aufgrund folgender Parameter ermittelt:

_ Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, Baulandreserven / Quartierentwicklungen
_ Digitalisierungsgrad, Automatisierung/Fahrzeug- und Maschinenpark
_ Entwicklung Bestattungsformen und Bestattungsangebote
_ Zusammenschlüsse / Synergien
_ Weitere Erkenntnisse aus dem übergeordneten Leitbild

Der langfristige Bedarf (in 15 Jahren) der einzelnen Immobilien ist aufgrund der Heterogenität des Portfolios gesondert zu erfassen.

Richtraumprogramm

Das Richtraumprogramm macht Angaben über den notwendigen Raumbedarf in Abhängigkeit zu den gebäudespezifischen Faktoren. Die einzelnen Richtraumprogramme werden aufgrund der Komplexität bei Bedarf separat erfasst.

3.8 Teilportfolio öffentliche Sicherheit

Aufgaben und Ziele

Das Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (BZG) sieht vor, dass für jede Einwohnerin und jeden Einwohner der Schweiz ein Schutzplatz bereitzustellen ist.

Gesetzliche Anforderungen

Ein Schutzplatz muss in zeitgerecht erreichbarer Nähe des Wohnortes sein. Bei der Erstellung neuer Gebäude müssen ab einer gewissen Zimmeranzahl Schutzräume vorgesehen werden, es sei denn, die Gemeinde verfüge bereits über ausreichend Schutzplätze für ihre Einwohner. Ist dies der Fall, kann die Bauherrschaft beantragen, anstatt des Baus von Schutzräumen eine Ersatzabgabe zu entrichten. Bestehen in einer Gemeinde zu wenige Schutzplätze, ist die Gemeinde in der Pflicht, für genügend öffentliche Schutzplätze zu sorgen. Gemäss Schutzplatzbilanz zur Schutzraumbaupflicht im Kanton Basel-Landschaft beträgt die derzeitige Schutzplatzbilanz in Binningen 102.7 % (Stand per 11.November 2016) für die ständige Wohnbevölkerung.

Objekte in anderen Immobilien

Folgende Objekte (gemäss Objektübersicht im Anhang 5) sind in anderen Immobilien integriert wurden im jeweiligen im Rating berücksichtigt:

_ 20 Öffentlicher Schutzraum Turnhalle Meiriacker
_ 23 Orts-KP Schulhaus Mühlematt
_ 24 Öffentlicher Schutzraum Turnhalle Mühlematt
_ 25 Öffentlicher Schutzraum Turnhalle Margarethen

3.8.1 Bautechnische Aspekte

Gebäudezustand

Der Gebäudezustand (gemäss Stratus) für die vom Bereich öffentliche Sicherheit genutzten Gebäude zeigt sich folgendermassen:

Zustand 2018

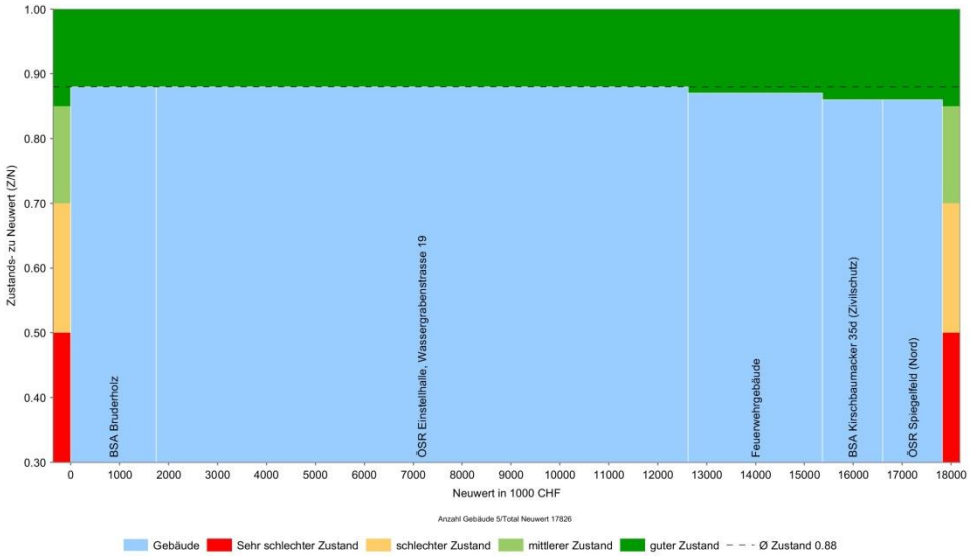

Abb. 20 Gebäudezustand 2018
Gebäudezustand des Teilportfolios öffentliche Sicherheit im Jahr 2018

Zustandsentwicklung

Die vom Bereich öffentliche Sicherheit genutzten Gebäude werden sich, ohne Instandsetzungsmassnahmen, über die nächsten 5 / 15 Jahre (gemäss Stratus) wie folgt entwickeln:

Bezeichnung	Jahre														
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
BSA Bruderholz	0.87	0.87	0.86	0.86	0.85	0.85	0.84	0.84	0.83	0.83	0.82	0.81	0.79	0.78	0.77
ÖSR Einstellhalle, Wassergrabenstrasse 19	0.87	0.87	0.86	0.85	0.84	0.82	0.81	0.79	0.77	0.75	0.72	0.70	0.68	0.68	0.67
Feuerwehrgebäude	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81	0.79	0.78	0.76	0.74	0.73	0.71	0.70	0.69
BSA Kirschbaumacker 35d (Zivilschutz)	0.85	0.85	0.85	0.84	0.84	0.83	0.83	0.82	0.82	0.81	0.81	0.80	0.79	0.79	0.78
ÖSR Spiegelfeld (Nord)	0.85	0.84	0.83	0.81	0.80	0.79	0.77	0.76	0.74	0.72	0.70	0.68	0.66	0.64	0.62

Abb. 21 Zustandsentwicklung 5 / 15 Jahre
Zustandsentwicklung gemäss Stratus, ohne Instandsetzungsaufwand, über die nächsten 5 / 15 Jahren

Strategische Planung

Für folgende Objekte ist aufgrund des bautechnischen Zustands in 15 Jahren eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:
_ ÖSR Einstellhalle, Wassergrabenstrasse 19
_ Feuerwehrgebäude
_ ÖSR Spiegelfeld (Nord)

Energie

Der energetische Gebäudezustand wurde durch eine interne Fachgruppe mit Fachpersonen aus der Bauabteilung und Basler & Hofmann ermittelt und ist im Objektrating (Anhang 5) erfasst.
Die öffentlichen Schutzräume (ÖSR) und die Bereitstellungsanlagen (BSA) wurden energetisch nicht bewertet.

Sicherheit

Die Bewertung der Gebäudesicherheit erfolgte im Rahmen der Begehungen und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.
Die öffentlichen Schutzräume (ÖSR) und die Bereitstellungsanlagen (BSA) wurden sicherheitstechnisch nicht bewertet.

Denkmalpflege

Folgende Objekte inkl. Umgebung liegen in archäologischen Schutzzonen:
_ BSA Bruderholz
_ ÖSR Turnhalle Meiriacker

3.8.2 Nutzungsspezifische Aspekte

Standort / Potential

Die Bewertung der Standorte erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumquantität

Die Bewertung des Raumangebots im Verhältnis zum Raumbedarf erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumqualität

Die vorhandene Raumqualität der Innen- und Aussenräume wurde durch den Nutzer hinsichtlich qualitativer Erfüllung der Nutzeranforderungen und Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit bewertet und im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

3.8.3 Objektrating und Strategie

Aufgrund der bautechnischen und nutzungsspezifischen Aspekte ergibt sich folgendes Gesamtbild:

	Zustand	Energie	Sicher-heit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamt-bewert.	Strategie
	In 15 J							
BSA Bruderholz								Halten Fortführen
BSA Kirschbaumacker								Halten Fortführen
ÖSR Einstellhalle, Wassergrabenstrasse 19								Halten Fortführen
ÖSR Spiegelfeld (Nord)								Halten Fortführen
Feuerwehrgebäude								Halten Fortführen

Tab. 13 Objektrating und Strategie
Objektrating und Strategie, abgeleitet aus den Einzelaspekten

Strategische Planung

Für keine Immobilie ist aufgrund des Objektratings eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen.

3.8.4 Raumbedarf

Der Raumbedarf der Gebäude für den Bereich öffentliche Sicherheit leitet sich aus folgenden Faktoren ab:

_ Einwohnerzahl
_ Zahl der vorhandenen Schutzplätze
_ Zu- / Wegzugsverhalten
_ Bautätigkeit

Heutiger Bedarf

Der heutige Bedarf (Ist-Zustand) der einzelnen Immobilien ist aufgrund der Komplexität der Immobilien gesondert zu erfassen.

Gebäudespezifische Faktoren

Folgende Gebäudespezifischen Faktoren können zu einer Veränderung führen:

_ Zustandsveränderung des Schutzraumes bzw. des Gebäudes in welchem er sich befindet.
_ Neubauten / Abbruch von Gebäuden mit Schutzraum

Handlungsbedarf

Dieser Trend führt zu Handlungsbedarf im Bereich Immobilien und bedingt Strategien zur Aufrechterhaltung eines bedarfsgerechten Angebots bei gleichzeitig nachhaltiger Standortentwicklung.

Gesicherter Bedarf

Der gesicherte Bedarf macht Aussagen zum Bedarf in 5 Jahren und wurde aufgrund folgender Parameter ermittelt:

_ Zu- und Wegzugsverhalten

_ Aktuelle Bautätigkeit

Der gesicherte Bedarf (in 5 Jahren) der einzelnen Immobilien ist aufgrund der Gebietszuteilung gesondert zu erfassen.

Langfristiger Bedarf

Der langfristige Bedarf macht Aussagen zum Bedarf in 15 Jahren und wurde aufgrund folgender Parameter ermittelt:

_ Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung
_ Baulandreserven / Quartierentwicklungen
_ Zusammenschlüsse / Synergien
_ Weitere Erkenntnisse aus dem übergeordneten Leitbild

Der langfristige Bedarf (in 15 Jahren) der einzelnen Immobilien ist aufgrund der Gebietszuteilung gesondert zu erfassen.

Richtraumprogramm

Das Richtraumprogramm macht Angaben über den notwendigen Raumbedarf in Abhängigkeit zu den gebäudespezifischen Faktoren. Die einzelnen Richtraumprogramme werden aufgrund der Komplexität bei Bedarf separat erfasst.

4. Finanzvermögen (FV)

4.1 Grundsätze

Bauten und Anlagen

Im Folgenden werden die Immobilien des Finanzvermögens (FV) der Gemeinde ausgewertet. Basis für die Bewertung bildet eine periodische Bestandsaufnahme und der Abgleich mit der Teilportfoliostrategie der PG10.

Im Gegensatz zum Verwaltungsvermögen sind die Rahmenbedingungen zur Bewirtschaftung des Finanzvermögens (Investition, Devestition, strategische Reserve, Rendite-Ziele, Spezialfälle etc.) in der Immobilien-Strategie abschliessend abgehandelt.

4.2 Bebaute Grundstücke

Aufgaben und Ziele

Die Immobilien des Finanzvermögens dienen der Gemeinde für folgende Zwecke:

_ Einflussnahme auf strategische Planungen
_ Aufbau von strategischen Landreserven für zukünftige Bauprojekte zur Sicherstellung der betriebsnotwendigen Infrastruktur
_ Sicherung von Tauschobjekten für Dreiecksgeschäfte
_ Erhalt von Ortsbild und Geschichte

Die Liegenschaften sollen gemäss der Grundstrategie unterhalten und instand gesetzt werden. Sie sollen mietrechtlich betrachtet maximal eine Nettorendite erzielen, welche keinen übersetzten Ertrag erzeugt[3].

Gesetzliche Anforderungen

Der Erwerb, Tausch und die Veräusserung von Grundstücken ist in der Gemeindeordnung vom 23. August 1999 (Fassung vom 20. November 2008) geregelt:

_ § 22 Finanzen
  Der Einwohnerrat hat folgende Kompetenzen:
  f) Beschlussfassung über Erwerb, Tausch und Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften, sofern der Betrag je über CHF 3 Mio. pro Jahr liegt
_ § 44 Finanzkompetenzen des Gemeinderates
  b) Erwerb, Tausch und Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften bis je CHF 3 Mio.pro Jahr.

Die Liegenschaften sind gemäss den baugesetzlichen Vorgaben zu unterhalten. Ebenfalls sind die Brandschutzvorschriften und die periodischen Kontrollen durch das Starkstrominspektorat durch zu führen.

Objektgruppen

Das gesamte Teilportfolio der bebauten Grundstücke wird in folgende vier Objektgruppen aufgeteilt, welche im Übersichtsplan (Anhang 5) grafisch dargestellt sind:

_ Wohnhäuser I
_ Wohnhäuser II
_ Geschäftshäuser
_ Tagesheim

[3] Die mietrechtliche Nettorendite im Sinne von Art. 269 OR darf den aktuellen Referenzzinssatz nicht um mehr als 0.5% übersteigen (BGE 123 III 171 E. 6a) um keinen übersetzten Ertrag zu erzeugen.
Quelle: http://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/missbrauchsgesetz.html

4.2.1 Bautechnische Aspekte

Gebäudezustand

Der Gebäudezustand (gemäss Stratus) für die im Finanzvermögen liegenden Gebäude zeigt sich folgendermassen:

Zustand 2018
Wohnhäuser I

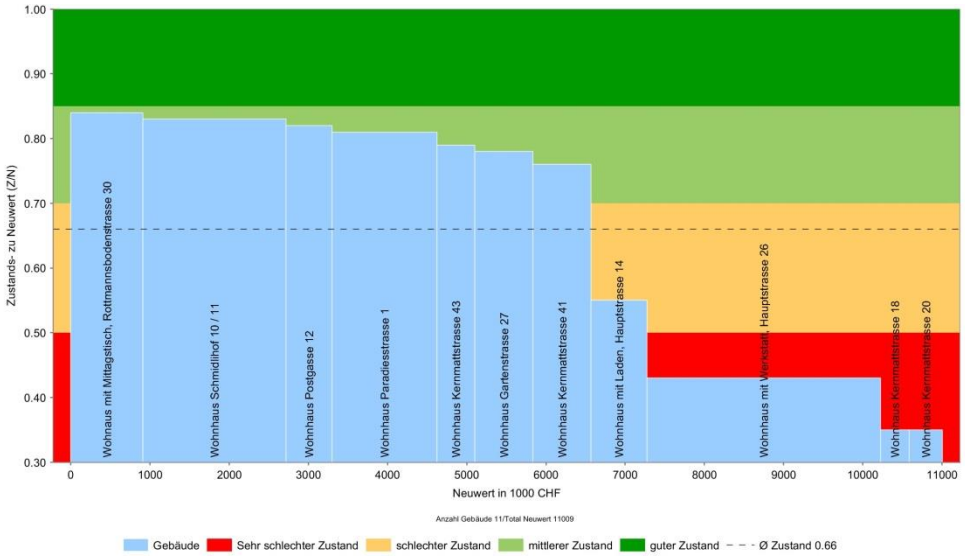

Abb. 22 Gebäudezustand 2018
Gebäudezustand des Teilportfolios Finanzvermögen, bebaute Grundstücke im Jahr 2018

Zustand 2018
Wohnhäuser II

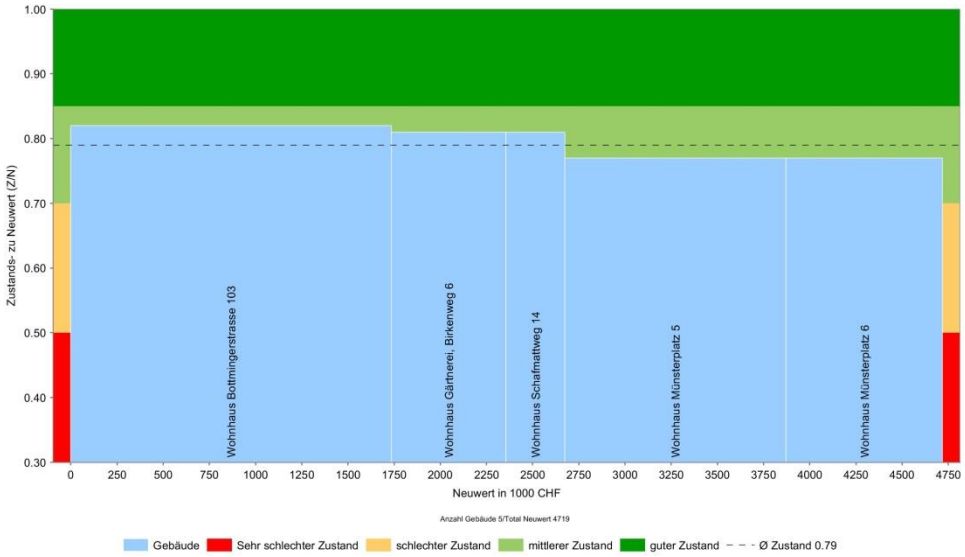

Abb. 23 Gebäudezustand 2018
Gebäudezustand des Teilportfolios Finanzvermögen, bebaute Grundstücke im Jahr 2018

Zustand 2018

Geschäftshäuser

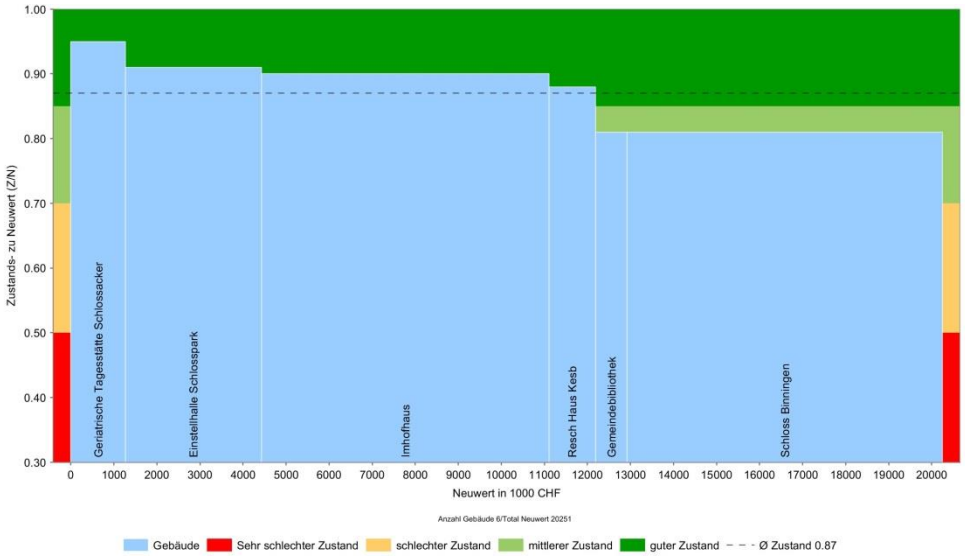

Abb. 24 Gebäudezustand 2018
Gebäudezustand des Teilportfolios Finanzvermögen, bebaute Grundstücke im Jahr 2018

Zustand 2018

Tagesheim

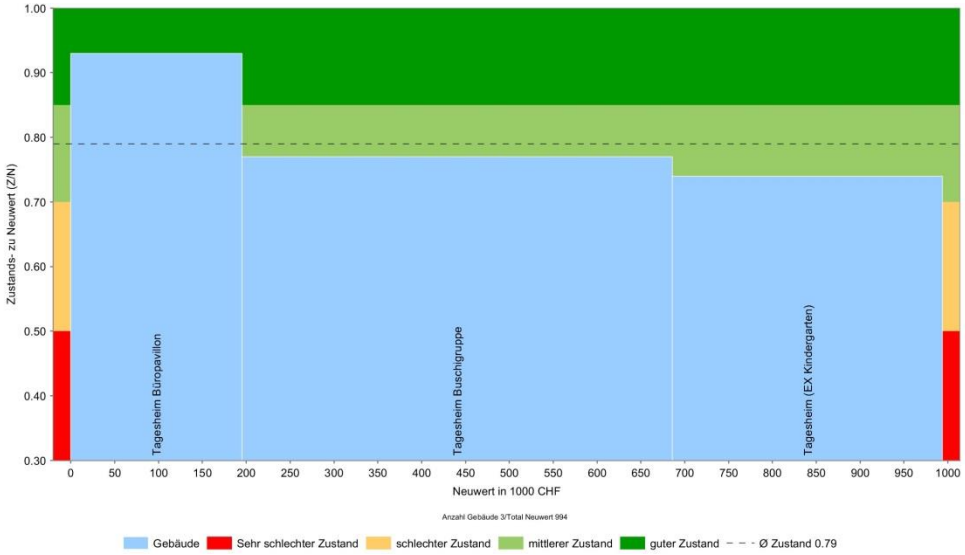

Abb. 25 Gebäudezustand 2018
Gebäudezustand des Teilportfolios Finanzvermögen, bebaute Grundstücke im Jahr 2018

Zustandsentwicklung

Die im Finanzvermögen liegenden Gebäude werden sich, ohne Instandsetzungsmassnahmen, über die nächsten 5 / 15 Jahre (gemäss Stratus) wie folgt entwickeln:

Bezeichnung	Jahre														
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Wohnaus mit Mittagstisch, Rottmannsbodenstr. 30	0.83	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.75	0.74	0.73	0.71	0.70	0.68	0.66	0.64
Wohnhaus Schmidlihof 10/11	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.75	0.74	0.73	0.71	0.69	0.68	0.66	0.64	0.62
Wohnhaus Postgasse 12	0.82	0.80	0.79	0.78	0.77	0.76	0.75	0.73	0.72	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63	0.61
Wohnhaus Paradiesstrasse 1	0.80	0.79	0.77	0.76	0.75	0.74	0.72	0.71	0.69	0.67	0.66	0.64	0.62	0.60	0.58
Wohnhaus Kernmattstrasse 43	0.78	0.76	0.75	0.74	0.72	0.71	0.69	0.67	0.65	0.64	0.62	0.60	0.58	0.55	0.53
Wohnhaus Gartenstrasse 27	0.77	0.76	0.75	0.73	0.72	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63	0.61	0.59	0.57	0.55	0.53
Wohnhaus Kernmattstrasse 41	0.74	0.72	0.70	0.68	0.66	0.64	0.61	0.58	0.55	0.53	0.51	0.49	0.47	0.45	0.43
Wohnhaus mit Laden, Hauptstrasse 14	0.52	0.50	0.48	0.47	0.45	0.44	0.42	0.40	0.39	0.37	0.36	0.34	0.33	0.32	0.30
Wohnhaus mit Werkstatt, Hauptstrasse 26	0.40	0.38	0.35	0.34	0.32	0.31	0.30	0.29	0.29	0.28	0.27	0.26	0.25	0.24	0.23
Wohnhaus Kernmattstrasse 18	0.32	0.29	0.27	0.25	0.24	0.23	0.22	0.22	0.22	0.21	0.21	0.21	0.20	0.20	0.19
Wohnhaus Kernmattstrasse 20	0.32	0.29	0.27	0.25	0.24	0.23	0.22	0.22	0.22	0.21	0.21	0.21	0.20	0.20	0.19

Abb. 26 Zustandsentwicklung 5 / 15 Jahre **Wohnhäuser I**

Zustandsentwicklung gemäss Stratus, ohne Instandsetzungsaufwand, über die nächsten 5 / 15 Jahren

Bezeichnung	Jahre														
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Wohnhaus Bottmingerstrasse 103	0.81	0.79	0.78	0.77	0.75	0.74	0.72	0.70	0.68	0.65	0.63	0.60	0.58	0.56	0.54
Wohnhaus Gärtnerei, Birkenweg 6	0.80	0.79	0.78	0.77	0.76	0.74	0.73	0.71	0.70	0.68	0.67	0.65	0.63	0.61	0.59
Wohnhaus Schafmattweg 14	0.80	0.79	0.78	0.76	0.75	0.74	0.72	0.71	0.69	0.68	0.66	0.64	0.62	0.60	0.58
Wohnhaus Münsterplatz 5	0.75	0.74	0.73	0.71	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63	0.62	0.60	0.58	0.56	0.53	0.51
Wohnhaus Münsterplatz 6	0.75	0.74	0.73	0.71	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63	0.62	0.60	0.58	0.56	0.53	0.51

Abb. 27 Zustandsentwicklung 5 / 15 Jahre **Wohnhäuser II**

Zustandsentwicklung gemäss Stratus, ohne Instandsetzungsaufwand, über die nächsten 5 / 15 Jahren

Bezeichnung	Jahre														
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Geriatrische Tagesstätte Schlossacker	0.93	0.91	0.90	0.89	0.88	0.88	0.87	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81	0.79	0.78	0.77
Einstellhalle Schlosspark	0.90	0.90	0.89	0.89	0.89	0.88	0.88	0.87	0.87	0.86	0.86	0.85	0.85	0.84	0.83
Imhofhaus	0.89	0.87	0.87	0.86	0.85	0.83	0.82	0.81	0.79	0.78	0.76	0.74	0.72	0.71	0.71
Resch Haus Kesb	0.87	0.86	0.86	0.85	0.84	0.83	0.83	0.82	0.81	0.80	0.79	0.77	0.76	0.75	0.73
Schloss Binningen	0.80	0.79	0.77	0.76	0.74	0.73	0.71	0.69	0.67	0.65	0.63	0.60	0.58	0.55	0.53
Gemeindebibliothek	0.79	0.77	0.75	0.73	0.71	0.69	0.67	0.65	0.63	0.61	0.58	0.56	0.53	0.51	0.48

Abb. 28 Zustandsentwicklung 5 / 15 Jahre **Geschäftshäuser**

Zustandsentwicklung gemäss Stratus, ohne Instandsetzungsaufwand, über die nächsten 5 / 15 Jahren

Bezeichnung	Jahre														
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Tagesheim Büropavillon	0.92	0.91	0.91	0.90	0.89	0.89	0.89	0.88	0.88	0.87	0.86	0.86	0.85	0.84	0.83
Tagesheim Buschigruppe	0.75	0.74	0.73	0.71	0.70	0.68	0.66	0.65	0.63	0.61	0.59	0.57	0.55	0.52	0.50
Tagesheim (EX Kindergarten)	0.73	0.71	0.70	0.68	0.66	0.64	0.63	0.61	0.58	0.56	0.54	0.52	0.49	0.47	0.44

Abb. 29 Zustandsentwicklung 5 / 15 Jahre **Tagesheim**

Zustandsentwicklung gemäss Stratus, ohne Instandsetzungsaufwand, über die nächsten 5 / 15 Jahren

Strategische Planung

Für folgende Objekte ist aufgrund des bautechnischen Zustands in 15 Jahren eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:

_ Wohnhaus mit Mittagstisch, Rottmannsbodenstrasse 30
_ Wohnhaus Schmidlihof 10 / 11
_ Wohnhaus Postgasse 12
_ Wohnhaus Paradiesstrasse 1
_ Wohnhaus Kernmattstrasse 43
_ Wohnhaus Kernmattstrasse 41
_ Wohnhaus Gartenstrasse 27
_ Wohnhaus mit Laden, Hauptstrasse 14
_ Wohnhaus mit Werkstatt, Hauptstrasse 26
_ Wohnhaus Kernmattstrasse 18
_ Wohnhaus Kernmattstrasse 20
_ Wohnhaus Bottmingerstrasse 103
_ Wohnhaus Gärtnerei, Birkenweg 6
_ Wohnhaus Schafmattweg 14
_ Wohnhaus Münsterplatz 5
_ Wohnhaus Münsterplatz 6
_ Schloss Binningen
_ Gemeindebibliothek
_ Tagesheim Buschigruppe
_ Tagesheim (EX Kindergarten)

Energie

Der energetische Gebäudezustand wurde durch eine interne Fachgruppe mit Fachpersonen aus der Bauabteilung und Basler & Hofmann ermittelt und ist im Objektrating (Anhang 5) erfasst.

Sicherheit

Die Bewertung der Gebäudesicherheit erfolgte im Rahmen der Begehungen und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Denkmalpflege

Folgende Objekte inkl. Umgebung liegen in archäologischen Schutzzonen:

_ Schloss Binningen
_ Einstellhalle Schlosspark
_ Imhofhaus

4.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte

Standort / Potential

Die Bewertung der Standorte erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumquantität

Die Bewertung des Raumangebots im Verhältnis zum Raumbedarf erfolgte aufgrund der Rahmenbedingungen aus Kapitel 2.2.2 Nutzungsspezifische Aspekte und wurde im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

Raumqualität

Die vorhandene Raumqualität der Innen- und Aussenräume wurde durch den Nutzer hinsichtlich qualitativer Erfüllung der Nutzeranforderungen und Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit bewertet und im Objektrating (Anhang 5) festgehalten.

4.2.3 Objektrating und Strategie

Aufgrund der bautechnischen und nutzungsspezifischen Aspekte ergibt sich folgendes Gesamtbild:

Wohnhäuser I	**Zustand**	**Energie**	**Sicher-heit**	**Standort**	**Quantität**	**Qualität**	**Gesamt-bewert.**	**Strategie**
	In 15 J							
Wohnhaus mit Mittagstisch, Rottmannsbodenstrasse 30								Halten Fortführen
Wohnhaus Schmidlihof 10 / 11								Halten Fortführen
Wohnhaus Postgasse 12								Klären Passiv abwarten
Wohnhaus Paradiesstrasse 1								Klären Aktiv klären
Wohnhaus Kernmattstrasse 41								Halten Entwickeln
Wohnhaus Kernmattstrasse 43								Halten Entwickeln
Wohnhaus Gartenstrasse 27								Halten Erneuern
Wohnhaus mit Laden, Hauptstrasse 14								Klären Aktiv klären
Wohnhaus mit Werkstatt, Hauptstrasse 26								Abstossen Zum Abbrechen
Wohnhaus Kernmattstrasse 18 / 20								Klären Aktiv klären

Tab. 14 Objektrating und Strategie
Objektrating und Strategie, abgeleitet aus den Einzelaspekten

Wohnhäuser II	**Zustand**	**Energie**	**Sicher-heit**	**Standort**	**Quantität**	**Qualität**	**Gesamt-bewert.**	**Strategie**
	In 15 J							
Wohnhaus Bottmingerstrasse 103								Klären Aktiv klären
Wohnhaus Gärtnerei, Birkenweg 6								Klären Passiv abwarten
Wohnhaus Schafmattweg 14								Klären Passiv abwarten
Wohnhaus Münsterplatz 5								Halten Entwickeln
Wohnhaus Münsterplatz 6								Halten Entwickeln

Tab. 15 Objektrating und Strategie
Objektrating und Strategie, abgeleitet aus den Einzelaspekten

Geschäftshäuser	Zustand	Energie	Sicher-heit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamt-bewert.	Strategie
	In 15 J							
Schloss Binningen								Halten Fortführen
Einstellhalle Schlosspark								Halten Fortführen
Imhofhaus								Halten Fortführen
Resch Haus Kesb								Halten Fortführen
Gemeindebibliothek								Halten Fortführen
Geriatrische Tagesstätte, Schlossacker								Halten Fortführen

Tab. 16 Objektrating und Strategie
Objektrating und Strategie, abgeleitet aus den Einzelaspekten

Tagesheim	Zustand	Energie	Sicher-heit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamt-bewert.	Strategie
	In 15 J							
Tagesheim Büropavillon								Klären Aktiv klären
Tagesheim Buschigruppe								Klären Aktiv klären
Tagesheim (EX Kindergarten)								Klären Aktiv klären

Tab. 17 Objektrating und Strategie
Objektrating und Strategie, abgeleitet aus den Einzelaspekten

Strategische Planung

Für folgende Immobilien ist aufgrund des Objektratings eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:

_ Wohnhaus Kernmattstrasse 41
_ Wohnhaus Kernmattstrasse 43
_ Wohnhaus Münsterplatz 5
_ Wohnhaus Münsterplatz 6

4.2.4 Raumbedarf

Der Raumbedarf der bebauten Grundstücke im Finanzvermögen ist im Einzelfall zu erfassen und bei Erneuerungen (Strategischen Planungen) den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Heutiger Bedarf

Der heutige Bedarf (Ist-Zustand) der einzelnen Immobilien wird gesondert erfasst.

Gebäudespezifische Faktoren

Die gebäudespezifischen Faktoren und ein entsprechendes Veränderungsszenario sind in Abhängigkeit zu den strategischen Vorgaben der Nachhaltigkeit[4] festzulegen.

Handlungsbedarf

Ein potentieller Handlungsbedarf muss anhand des heutigen Bedarfs und den gebäudespezifischen Faktoren analysiert werden. Je nach Betrachtungsweise kann dies Strategien zur Aufrechterhaltung eines bedarfsgerechten Angebots bei gleichzeitig nachhaltiger Standortentwicklung bedingen.

Richtraumprogramm

Das Richtraumprogramm macht Angaben über den notwendigen Raumbedarf in Abhängigkeit zu den gebäudespezifischen Faktoren. Die einzelnen Richtraumprogramme werden separat erfasst.

[4] Immobilien-Strategie Binningen; Aspekte der Nachhaltigkeit

4.3 Baurechte

Gesamt werden 35 Grundstücke im Baurecht mit einer Fläche von gesamthaft 81‘828 m2 abgegeben. Dies entspricht einem bebauten Land-Wert von rund 42 Millionen Franken resp. einem absoluten, unbebauten Land-Wert von knapp 74 Millionen Franken.

2017 konnte eine Anpassung der Baurechtszinsen umgesetzt werden und der Ertrag von rund CHF 300‘000 im Jahr 2015 auf CHF 360‘000 für das Jahr 2017 resp. auf rund CHF 510‘000 im Jahr 2026 (gestaffelt) gesteigert werden.

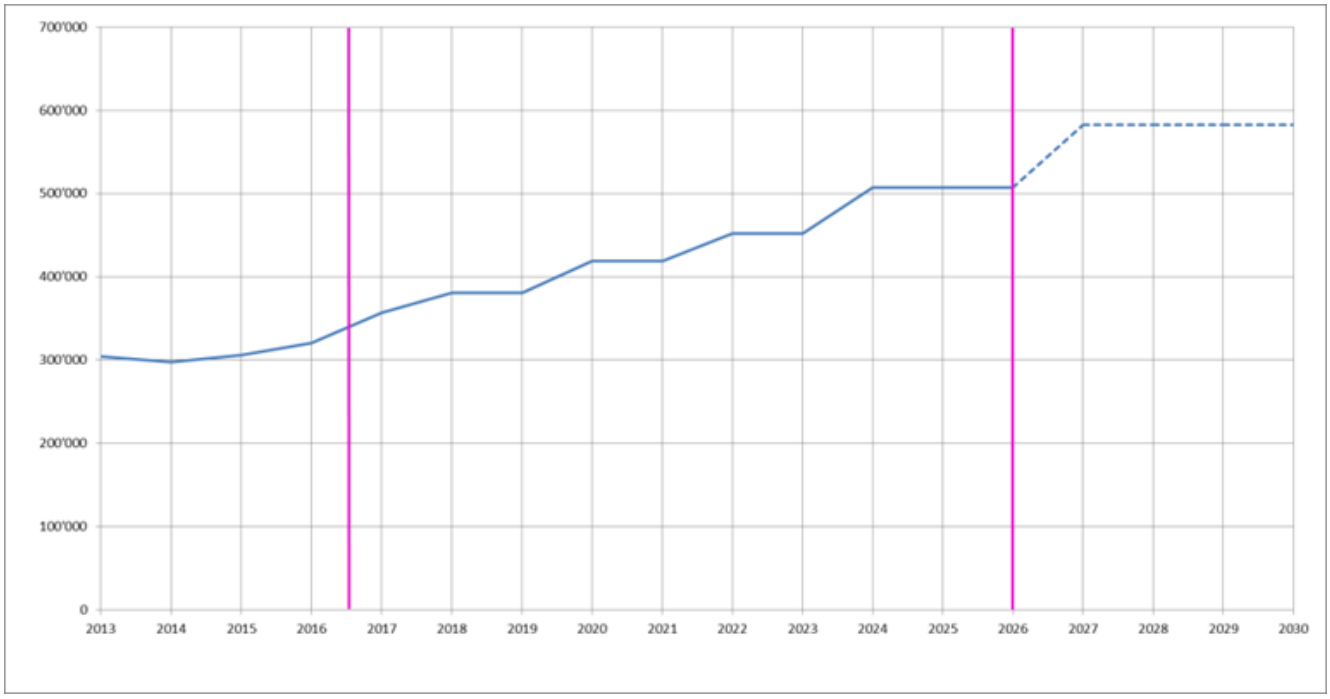

Abb. 30 Baurechtszinse
Entwicklung der Baurechtszinse von 2013 bis 2030

In Bearbeitung

4.4 Unbebaute Grundstücke

In Bearbeitung

4.5 Wald- und Landwirtschaftsflächen

Die Wald-, Landwirtschafts- und Familiengartenflächen machen auf dem Siedlungsgebiet von Binningen eine Fläche von rund 62‘000 m2 aus.

In Bearbeitung

4.6 Spezialfälle

In Bearbeitung