



Geschäft Nr. 108: Immobilien-Strategie / Teilrevision Finanzreglement

Zwischenbericht der Spezialkommission Immobilien-Strategie

Info

Die Spezialkommission Immobilien-Strategie des Einwohnerrats ist mit der Vorberatung des Geschäftes Nr. 108 vom Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 25. Februar 2019 beauftragt worden.

Die Spezialkommission hat die Vorberatung des Geschäfts in drei Phasen gegliedert, wovon die erste Phase (Grundlagen und Informationen) abgeschlossen wurde. In der anschliessenden Phase (Evaluation) ist die Kommission zu einem Zwischenergebnis gekommen, welches mit dem vorliegenden Zwischenbericht dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht wird. Die dritte Phase der Vorberatung wird sich der Beratung des Finanzreglements, der Zusammenfassung der Ergebnisse und der Berichterstattung widmen.

Zusammenfassend kommt die Kommission zum Zwischenergebnis, dass die vom Gemeinderat vorgelegten Unterlagen zum Geschäft mit detaillierten Beilagen (Stratos; Energieverbrauchserhebung über jedes Objekt etc.), eine professionelle Grundlage für die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios der Gemeinde darstellen. Mit der Gesamtportfolio Betrachtung ist erstmals auch der Zustand aller Immobilien nach einheitlichen Kriterien erfasst worden. Auf dieser Grundlage ist eine langfristige Planung des Finanzbedarfs aller Immobilien im Vermögen der Gemeinde Binningen erstellt worden.

Der Gemeinderat weist nach, dass der Finanzbedarf der Gemeinde zur Bewirtschaftung des gesamten, derzeitigen gehaltenen Immobilienportfolios langfristig zu einem strukturellen Defizit führt. Die Kommission anerkennt den Handlungsbedarf und stimmt dieser Einschätzung mehrheitlich zu. Die Kommission wird das Geschäft weiter beraten und mit dem Schlussbericht dem Einwohnerrat voraussichtlich eine Anpassung des Finanzreglements als Gegenvorschlag vorlegen.

Die Kommission kommt mehrheitlich zum vorläufigen Ergebnis, dass die vom Gemeinderat in der Immobilien-Strategie vorgeschlagenen Kriterien für die weitere Bewirtschaftung des Immobilienportfolios eine gute Leitlinie für das Handeln des Gemeinderats darstellen. Die Kommission ist aber der Ansicht, dass die Immobilien-Strategie sich nicht als reglementsähnliche Grundlage eignet. Entsprechend wird die Kommission in ihrem Schlussbericht dem Einwohnerrat voraussichtlich empfehlen, die Immobilien-Strategie lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

Eine Mehrheit der Kommission ist beim derzeitigen Beratungsstand besorgt, dass die Annahme der Bodeninitiative am 17. Mai 2020 gravierende Folgen auf die Stabilität des Finanzhaushalts der Gemeinde haben könnte und die Realisierung der projektierten Schulbauten verhindern könnte. Die städtebauliche Entwicklung unter neuzeitlichen, raumplanerischen Aspekten würde mit dem dadurch sehr eingeschränkten Handlungsspielraum praktisch verunmöglicht.

Eine Minderheit der Kommission ist der Meinung, dass Landverkäufe für die Finanzierung der Investitionsvorhaben nicht nötig seien, «da sinnvolle Investitionen Mehrwert und Mehreinnahmen schaffen sollten und sich daher mittelfristig selbst finanzieren müssen».

1. Kommissionsberatung

Die Spezialkommission legt diesen Zwischenbericht vor, um dem Einwohnerrat einen Einblick in die komplexen Beratungen und deren Stand vor dem Legislaturwechsel zu geben. Sie erhofft sich aus der Beratung im Plenum eine Stellungnahme zur generellen Stossrichtung ihrer Arbeit.

Die Kommission hat in bisher fünfzehn Sitzungen

- die Vorlage beraten
- die folgenden Experten eingeladen und angehört:
 - Stephan Bolliger, BDO AG
 - Stephan Indermühle, Basler & Hofmann
 - Michele Salvi, Universität Luzern
 - Markus Ziegler, ehem. Einwohnerrat
 - Barbara Buser, Architektin
- die zuständigen Gemeinderäte eingeladen und angehört
- einen Strukturvorschlag beraten und mit dem Gemeinderat besprochen
- den vorliegenden Zwischenbericht beraten und verabschiedet.

Die Kommission hat dem Einwohnerrat am 26. August 2019 einem Nachtragskredit für externe Kosten von Fr. 10'000 beantragt und bewilligt bekommen. Bis zum Datum des Zwischenberichts wurden davon Fr. 8'000 verwendet.

2. Beratungsschwerpunkte

a) Idee einer ständigen Immobilienkommission

Die Spezialkommission hat in der Beratung festgestellt, dass es bei Immobilienvorhaben der Gemeinde meistens um vertrauliche Verhandlungen mit anderen Marktteilnehmern geht, bei denen oft kurzfristig Entscheide gefällt werden müssen. Demgegenüber steht das Bedürfnis des Einwohnerrats, stärker in die Entscheidungsprozesse eingebunden zu werden. Die benötigte Vertraulichkeit und Kurzfristigkeit steht aber einer stärkeren Einbindung des Einwohnerrats mit öffentlicher Beratung entgegen.

Die Kommission hat sich mit diesem Dilemma befasst. Sie hat geprüft, ob mit einer Verschiebung der Kompetenzen, in Bezug auf die konkreten Immobilienvorhaben oder durch andere Massnahmen, wie verbindliche Leitlinien in den Aktionsplänen des Gemeinderats, dieses Dilemma überwunden werden könnte. Erfolgversprechender als die vom Gemeinderat vorgeschlagenen, starren Regelungen oder Reglemente (siehe unten), erschien der Kommission ein Lösungsansatz über einen neuen Entscheidungsprozess zu finden.

Diesen neuen Entscheidungsprozess sah die Mehrheit der Kommission in einer neu zu schaffenden ständigen Kommission, welche die Immobilienvorhaben der Gemeinde in einem vertraulichen Austausch mit dem Gemeinderat begleiten könnte und mit 2/3 Mehrheiten unbestrittene Geschäfte verabschieden könnte.

Die Idee der Immobilienkommission wurde aber nach juristischen Abklärungen vorläufig nicht weiterverfolgt, weil diese nicht mit dem Grundsatz der Gewaltentrennung zwischen Legislative und Exekutive vereinbar wäre. Die Kommission prüft aber weiter, ob allenfalls in Anlehnung an ständige Kommissionen in anderen Gemeinden, einer beratenden (einwohnerrätlichen) Kommission Immobilienvorhaben direkt überwiesen werden könnten.

b) Reglementsähnlicher Charakter der Immobilienstrategie

Der Gemeinderat hat der Kommission dargelegt, dass die Immobilienstrategie einen reglementsähnlichen Charakter habe. Die in der Immobilienstrategie dargelegten Kriterien zur Bewirtschaftung des Immobilienportfolios der Gemeinde sollten fixiert werden und dann dem Gemeinderat die entsprechende Umsetzung, innerhalb dieser Leitlinien, in eigener Kompetenz ermöglichen.

Es hat sich bei der Beratung herausgestellt, dass die Kommission anstelle einer Kompetenzverschiebung nach festen Kriterien, eher mehr Mitsprache bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios wünscht. Anstelle von starren Regeln, die dann im Einzelfall zu Resultaten führen und politisch keine genügende Abstützung finden, sieht die Kommission eher einen Lösungsweg, der auf Entscheidungsprozessen beruht. Diese Entscheidungsprozesse stehen in Abhängigkeit vom direkten Nutzen, gesamtfinanzipolitischen Aspekten und damit im Gesamtkontext der Aufgabenerfüllung der Gemeinde.

Das heisst, der Gemeinderat kann die Immobilienstrategie für sich als Leitlinie verwenden. Als reglementsähnliche Grundlage eignet sich diese aber aus der derzeitigen Sicht der Kommission nicht.

Damit ist die Immobilien-Strategie auch nicht vom Einwohnerrat zu genehmigen . Entsprechend tendiert die Kommission derzeit dazu, dem Einwohnerrat zu empfehlen, die Immobilien-Strategie lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

c) Grösse des Immobilienportfolios im Finanzvermögen

Die vom Gemeinderat vorgelegte Studie der BDO weist nach, dass der derzeitige Immobilienbestand im Finanzvermögen zum Erhalt und Unterhalt grössere finanzielle Aufwendungen nach sich zieht und «ein Drittel des Portfolios kein Potential zur Zielerreichung» aufweist.

Die Zielsetzung, dieses strategisch nicht notwendige Drittel des Immobilienbestandes im Finanzvermögen zur Finanzierung der geplanten Investitionsvorhaben zu veräussern, kann eine Mehrheit der Kommission unterstützen.

Eine Minderheit der Kommission ist der Meinung, dass Landverkäufe für die Finanzierung der Investitionsvorhaben nicht nötig sind, «da sinnvolle Investitionen Mehrwert und Mehreinnahmen schaffen sollten und sich daher mittelfristig selbst finanzieren müssen».

d) Immobilien Aktionspläne

Der Gemeinderat hat dem Einwohnerrat, mit dem Geschäft, Immobilienaktionspläne zur Kenntnisnahme vorgelegt. Die Kommission hat dieses Thema beraten und kommt zum zwischenzeitlichen Ergebnis, dass es sinnvoll wäre, wenn der Gemeinderat, jeweils zusammen mit dem Budget, die aufdatierten Aktionspläne vorlegt. Diese jährlichen Aktionspläne sollten, nach Ansicht der Kommission, die Auswirkungen der einzelnen Aktionen auf den Gesamthaushalt ausweisen und vom Einwohnerrat genehmigt werden.

3. Weiteres Vorgehen

Die Kommission wird sich in ihren weiteren Sitzungen mit den offenen Fragen, dem Finanzreglements, der Zusammenfassung der Ergebnisse und der Berichterstattung widmen.

Antrag

Der Einwohnerrat nimmt vom Zwischenbericht der Spezialkommission Immobilien-Strategie Kenntnis.

Für die Spezialkommission Immobilien-Strategie des Einwohnerrats Binningen

Der Präsident:
Christoph Daniel Maier

Die Vizepräsidentin:
Beatrice Büschlen

Binningen, 20.02.2020