



## Spezialkommission Immobilien-Strategie

---

### Mitbericht Schulraumplanung; Baukredit Erweiterung Schulcampus Dorf

#### Geschäft Nr. 21 (Legislatur 2020 – 2024)

#### 1. Auftrag

In seiner Sitzung vom 21. September 2020 hat der Einwohnerrat das Geschäft zur Vorberatung an die Bau- und Planungskommission (BPK) überwiesen. An der gleichen Sitzung wurde die Spezialkommission Immobilien-Strategie (Spezialkommission) mit der Erstellung eines Mitberichts zum Baukredit Erweiterung Schulcampus Dorf beauftragt. In der Ratsdebatte kam zum Ausdruck, dass sich der Mitbericht der Spezialkommission zur Finanzierung des Schulcampus äussern soll.

#### 2. Vorgehen

Die Spezialkommission hat das Vorgehen und die Aufgabenteilung mit der BPK abgesprochen. An sieben Sitzungen hat die Spezialkommission das Geschäft und den Mitbericht beraten. Fragen die Finanzierung betreffend wurden von Gemeinderat und Verwaltung in mehreren Runden beantwortet. Die Antworten wurden in der Spezialkommission behandelt und fliessen in den Mitbericht ein. Ein erster Entwurf des vorliegenden Mitberichts wurde den Mitgliedern der BPK vom Präsident der Kommission am 6. Mai 2021 vorgestellt. Der definitive Bericht wurde am 18. Mai 2021 von der Spezialkommission verabschiedet.

#### 3. Ausgangslage

Der Gemeinderat beantragt einen Baukredit von CHF 51 Mio. mit einer Kostengenauigkeit von plus/minus 10 %. Der beantragte Kreditrahmen beträgt damit minimal CHF 45.9 Mio. und maximal CHF 56.1 Mio. («Baukredit»). Bis zum maximalen Kreditvolumen ist kein Nachtragskredit erforderlich. Im Folgenden geht dieser Bericht darum in einer Grenzwertbetrachtung vom maximalen Kreditvolumen aus.

Die Gemeinde Binningen hat ihre Rechnungslegung nach den gesetzlichen Vorgaben des Harmonisierten Rechnungsmodell 2. Version (HRM2) zu erstellen. Diese Vorgaben verlangen, dass Investitionen im Verwaltungsvermögen über eine Dauer von 30 Jahren in der Erfolgsrechnung abzuschreiben sind. Wenn für ein Projekt eine Vorfinanzierung angelegt wurde, kann diese Vorfinanzierung jeweils über die Abschreibungsdauer zugerechnet werden. Die Erfolgsrechnung wird durch die Zurechnung wieder entlastet.

Finanzieren kann die Gemeinde Binningen ihre Investitionen aus ihrem Eigenkapital oder aus der Aufnahme von Fremdkapital. Bei der Aufnahme von Fremdkapital ist zu beachten, dass die Gemeinde Binningen sich in der Gemeindeordnung mit der Schuldenbremse in §41 eine Selbstverpflichtung auferlegt hat.



#### 4. Tragbarkeit und Finanzierung

Um die Tragbarkeit einer Investition für die Gemeinde Binningen beurteilen zu können, ist zu prüfen, wie hoch die Belastung einer Investition in das Verwaltungsvermögen auf die Erfolgsrechnung in den nachfolgenden 30 Jahren sein wird. Wenn Fremdkapital zur Finanzierung der Investition notwendig ist, kommt die Zinsbelastung als weitere Belastung der Erfolgsrechnung dazu.

Nur wenn diese Belastungen aus der Investition mit dem gesetzlich geforderten, langfristig ausgeglichenen Haushalt möglich ist, kann die Tragbarkeit bejaht werden.

Von der Tragbarkeit ist die Finanzierung zu unterscheiden. Während die Beantwortung der Tragbarkeit sich aus der Erfolgsrechnung ergibt, schlägt sich die Frage der Finanzierung in der Bilanz der Gemeinde nieder.

Die Gemeinde Binningen weist in den Erfolgsrechnungen der vergangenen fünf Jahre ausgeglichene bzw. positive Saldi aus. Mit dem Budget 2021 hat der Gemeinderat im Finanzplan jedoch darauf hingewiesen, dass er für die Planperiode der kommenden fünf Jahre wiederkehrende Fehlbeträge in der Erfolgsrechnung erwartet. Die dazu nötige Steuererhöhung von 1% ab 2022 hat er bereits angekündigt. Dabei berücksichtigt die Planung des Gemeinderats Investitionen bis 2024 im Umfang von CHF 96.8 Mio.<sup>1</sup> Um eine langfristig ausgeglichene Erfolgsrechnung zu erreichen, hat der Gemeinderat Massnahmen vorzuschlagen.

In Anbetracht der Grössenordnung des Baukredits innerhalb der Investitionen der Planperiode, hat sich die Kommission mit der Gesamtbetrachtung des Haushalts beschäftigt.

Die Gemeindeverwaltung stellte der Spezialkommission dafür fünf verschiedene Szenarien in einer Projektion zur Verfügung (vgl. Anhang).

Bei den Analysen gibt die Kommission zu beachten, dass die Szenarien eine Bandbreite möglicher zukünftiger Entwicklungen darstellt. Keines der Szenarien stellt dabei aber einen Extremfall dar. Alle Szenarien können durch äussere Ereignisse negativ aber auch positiv beeinflusst werden, auf welche die Gemeinde keinen Einfluss hat.

Im besten Fall werden weiterhin mit Ausnahme des Jahres 2026 positive Rechnungsabschlüsse erzielt. In Szenario 1 (Ist-Szenario) resultiert ab dem Jahre 2026 ein negativer Abschluss der Erfolgsrechnung. In allen anderen Szenarien resultieren ab dem Jahr 2022 zunehmend negativere Abschlüsse der Erfolgsrechnung. Was für Massnahmen zu ergreifen sind, bestimmt sich im Wesentlichen danach, ob und welchen Weg die Gemeinde in Bezug auf die Änderung der Schuldenbremse einschlägt.

Die Gemeinde hat aufgrund der überwiegend gebundenen Ausgaben im Haushalt einen beschränkten Spielraum für Einsparungen. Getätigte Investitionen und deren Abschreibungen und Zinsen werden ebenfalls zu gebundenen Ausgaben. Investitionen in Liegenschaften sind von ihrem Charakter her langfristig und haben deshalb langfristige Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.

---

<sup>1</sup> Budget 2021, Bericht Seite 93ff.



## 5. Finanzüberlegungen im Einzelnen

Die Spezialkommission weist darauf hin, dass die vollständig abbeschriebene Margarethenturnhalle, abgerissen werden muss. Derzeit wird die Turnhalle noch mit 3.5 Mio. bewertet. Die Spezialkommission weist darauf hin, dass es sich dabei um eine reine Bilanzbetrachtung handelt, welche nicht relevant ist für die Finanzierungs-betrachtung.

Der Unterhalt der Turnhalle mit der Zivilschutzanlage (ZSA) beträgt zurzeit CHF 50'000 pro Jahr. Der Ersatzbau der Zivilschutzanlage (ZSA) mit 500 Plätzen wird Abschreibungen von jährlich CHF 150'000 zu Folge haben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Kanton Zivilschutzanlagen aus dem Ersatzbeitragsfonds mitfinanziert. Geltend gemacht werden können die Mehrkosten zur Erstellung eines Schutzraumes gegenüber der Erstellung einer konventionellen Parkgarage. Dies betrifft die Wand- und Deckenstärken und die Schutzraumeinrichtung (Lüftung, Schiebetore etc.). Total kann laut Auskunft des Gemeinderats mit einem Beitrag des Kantons von CHF 400'000 gerechnet werden.

Weitere Investitionsbeiträge können gemäss Gemeinderat aus dem Energiefonds Baselland (Minergie, Fenstersanierungen, max. CHF 393'000), dem Swisslos Sportfonds (Turnhallen, Sportfeld, max. CHF 760'000) und dem Fonds Parkplatzersatzabgabe Binningen (max. CHF 870'000) beantragt werden. Es besteht jedoch keine Garantie, dass die Förderbedingungen gleich bleiben bis zur Realisierung im Jahr 2024 oder später.

Belastungen stehen zukünftig auch Entlastungen der Erfolgsrechnung gegenüber. So spart die Gemeinde nach der Fertigstellung, jährliche Abschreibungs-, Miet- und Betriebskosten von Provisorien im Umfang von CHF 0.86 Mio. jährlich.

Mit der Realisation von zusätzlichem neuem Bauvolumen (Schulhausneubau, Turnhallen, Dorfplatz) werden die Betriebs- und Unterhaltskosten steigen. Demgegenüber wird der Abbau von provisorischem Schulraum (Container) die aktuellen Betriebskosten in Zukunft entlasten. Genaue Berechnungen konnten vom Gemeinderat nur in Bezug auf die Einsparungen liefern, in Bezug auf die zukünftigen Betriebskosten stützte sich der Gemeinderat auf Abschätzungen. Per Saldo geht die Kommission aufgrund des grösseren Bauvolumens und der komplexen Gebäudetechnik von steigenden Betriebskosten aus.

## 6. Verwendung der Vorfinanzierung Schulraumplanung

Mit dem Eigenkapital, der finanzpolitischen Reserve und den Vorfinanzierung stehen für Investitionen zusammen CHF 68 Mio. zur Verfügung. Dies bestätigt auch die Aussage des Gemeinderats, dass die Finanzierung des Schulcampus aus dem Eigenkapital und ohne Verletzung der Schuldenbremse eingehalten werden kann. Es ist daher auch keine qualifizierte Mehrheit des Einwohnerrates für den Beschluss des Baukredits erforderlich.

Für weitere Investitionen wird der Spielraum kleiner und/oder müssten über Fremdmittel finanziert werden. Es liegt in der Verantwortung des Gemeinderates die Finanzierung sicher zu stellen.

Gemäss Beschlüssen des Einwohnerrats sind von den Vorfinanzierungen von 35 Mio. für Schulhausbauten: 5 Mio. für Mühlematt reserviert, 14 Mio. explizit für den Schulcampus Dorf und 16 Mio. für „Schulraumplanung“. Die Kommission empfiehlt die Höhe der Vorfinanzierung für den Baukredit je nach schlussendlich bewilligter Kreditsumme festzulegen auf einen Anteil von 60%.



Unabhängig von der schlussendlich bewilligten Baukreditsumme steht damit genügend Vorfinanzierung zur Verfügung. Folgt man dieser Empfehlung ermöglicht dies die anstehenden Bauprojekte Schulraumplanung jeweils in gleicher Höhe vorzufinanzieren und damit jeweils den gleichen Finanzierungsmassstab für alle Projekte anzuwenden.

## **7. Zusammenfassung und Ergebnis**

Der Baukredit stellt die grösste Investition in der Geschichte der Gemeinde Binningen dar. Die dargelegten Analysen des Baukredits und der zu erwartenden Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung erlauben es dem Einwohnerrat das Projekt hinsichtlich Tragbarkeit und Finanzierbarkeit zu beurteilen. Die Spezialkommission kommt aufgrund der dargelegten Analysen zum Schluss, dass das Projekt Schulcampus Dorf für sich allein betrachtet finanzierbar und tragbar ist.

Für die weiteren zukünftig geplanten Investitionsprojekte braucht es entweder die vom Gemeinderat beantragten Anpassungen der Finanzordnung der Gemeinde oder eine Lockerung der bestehenden Schuldenbremse.

### **Spezialkommission Immobilien-Strategie**

Der Präsident

  
Christoph Daniel Maier

Die Vizepräsidentin

  
Beatrice Büschlen



## Anhang: Szenario-Berechnungen

### Szenario 1: Ist-Szenario gemäss Budget 2021 (FIP 2022-2025)

Steuerwachstum +1.5% ab 2021, plus einmalige Steuerfussanpassung ab 2022 +1%, Wachstum der restlichen Aufwände und Erträge +1% ab 2026

### Szenario 2: Steuereinnahmen bleiben stabil (Basis BUD 2021 und FIP 2022-2025)

Kein Steuerwachstum ab 2021, plus einmalige Steuerfussanpassung ab 2022 +1%, somit konstanter Steuerertrag von 65,1 Mio. Franken über ganze Periode, Wachstum der restlichen Aufwände und Erträge +1% ab 2026

### Szenario 3: Steuereinnahmen bleiben auf bisherigen Niveau (Basis BUD 2021 und FIP 2022-2025)

Kein Steuerwachstum ab 2021, plus einmalige Steuerfussanpassung ab 2022 +1%, somit konstanter Steuerertrag von 65,1 Mio. Franken über ganze Periode, kein Wachstum der restlichen Aufwände und Erträge +0% ab 2026

### Szenario 4: Steuereinnahmen stagnieren und sind durchgehend auf dem Niveau Prognose 2020 mit Steuerfussanpassung um 1% im 2022 (Basis BUD 2021 und FIP 2022-2025)

Kein Steuerwachstum ab 2020, plus einmalige Steuerfussanpassung ab 2022 +1%, somit konstanter Steuerertrag von 64,1 Mio. Franken über ganze Periode, Wachstum der restlichen Aufwände und Erträge +1% ab 2026

### Szenario 5: Steuereinnahmen mit Steuerwachstum und Steuerfussanpassung um 1% im 2022 (Basis BUD 2021 und FIP 2022-2025)

Steuerwachstum +1.5% ab 2021, plus einmalige Steuerfussanpassung ab 2022 +1%, kein Wachstum der restlichen Aufwände und Erträge +0% ab 2026

Die Saldi der Erfolgsrechnung in diesen Szenarien ergeben in einer grafischen Darstellung das folgende Ergebnis:

Entwicklung Saldo Erfolgsrechnung

