



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 4. Januar 2022
Vorstoss	Interpellation zur Medienmitteilung «Der Gemeinderat hat den Verkauf der gemeindeeigenen Liegenschaften Münsterplatz 5 und 6 beschlossen» vom Oktober 2021
Info	Anlässlich der ER-Sitzung vom 1. November 2021 reichte Thomas Schwarb, Fraktion Grüne/EVP, die Interpellation zur Medienmitteilung «Der Gemeinderat hat den Verkauf der gemeindeeigenen Liegenschaften Münsterplatz 5 und 6 beschlossen» vom Oktober 2021 (Geschäft Nr. 86) ein.
Antrag	Der Einwohnerrat nimmt Kenntnis von den Antworten des Gemeinderats zur Interpellation.

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike Keller

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

Anlässlich der ER-Sitzung vom 1. November 2021 reichte Thomas Schwarb, Fraktion Grüne/EVP, die Interpellation zur Medienmitteilung «Der Gemeinderat hat den Verkauf der gemeindeeigenen Liegenschaften Münsterplatz 5 und 6 beschlossen» vom Oktober 2021 (Geschäft Nr. 86) ein.

2. Beurteilung

Der Gemeinderat beantwortet die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Wie hat der Gemeinderat festgestellt, dass die Gemeinde an diesem Ort keinen Bedarf für die Räumlichkeiten hat?*

Der Gemeinderat hat mit dem Geschäft Nr. 108 in der Sitzung vom 4. November 2018 dem Einwohnerrat die künftige Immobilienstrategie vorgestellt. Dabei wurden unter Punkt 4, Immobilien des Finanzvermögens, folgende Grundsätze festgehalten:

Immobilien des Finanzvermögens dienen dem Zweck einer marktkonformen Bewirtschaftung und der Sicherstellung von strategischen Reserven für zukünftige Aufgaben sowie der Standortentwicklung und -attraktivität.

Im Zentrum der Definition von Immobilien-Reserven steht einzig die Potentialschätzung zur Umsetzung zukünftiger Aufgaben einer Immobilie. Dabei sind grosse Flächenanteile (Landanteil > 500 m²) von strategischer Bedeutung. Einzelne Immobilien und kleinere Flächenanteile dienen primär strategischen Ankäufen auf derselben oder ggf. benachbarten Parzellen.

In einer Nutzwertanalyse zum Portfolio Finanzvermögen wurde dem Gemeinderat im Bericht «Immobilien Finanzvermögen, künftiges Gesamtportfolio» aufgezeigt, welche Liegenschaften die vorher genannten Punkte erfüllen. Bei den Liegenschaften Münsterplatz 5 und 6 ist dies nicht der Fall.

Frage 2: *Ist es grundsätzlich so, dass Instandhaltungsmassnahmen von Gebäuden dazu führen, dass diese nicht mehr marktkonform bewirtschaftet werden können?*

Es ist nicht grundsätzlich so, dass die Instandsetzungsmassnahmen dazu führen, dass die Gebäude nicht mehr marktkonform bewirtschaftet werden können. Eine Potenzial- und Nutzwertanalyse hat dem Gemeinderat aufgezeigt, bei welchen Liegenschaften grössere Instandsetzungsmassnahmen sinnvoll sind, für einen weiteren Erhalt im Portfolio Finanzvermögen. Bei den Liegenschaften ohne strategischen Wert wird weiterhin der jährliche Gebäudeunterhalt vorgenommen. Damit lässt sich auch preisgünstiger Wohnraum erhalten.

Frage 3: *Werden die Gebäude im Besitz der Gemeinde Binningen nicht so unterhalten, dass keine verhältnismässig grossen Sanierungen nötig werden?*

Die Immobilien im Finanzvermögen werden nach den Grundsätzen der Immobilienstrategie unterhalten. Grössere Sanierungen sind jedoch auf den überwiegend älteren Immobilienbestand zurückzuführen und werden von Fall zu Fall auch vorgenommen, sofern die Liegenschaft gemäss Nutzwertanalyse auch für den weiteren Verbleib im Portfolio geeignet ist.

Frage 4: Das Gebäude in diesem Teil von Binningen zeigen noch etwas den früheren Charakter des Dorfes. Hat der Gemeinderat erwogen, im Rahmen des Verkaufs Massnahmen zum Schutz Erscheinungsbildes zu ergreifen?

Beim Verkauf der Liegenschaften Münsterplatz 5 und 6 hat der Gemeinderat sehr wohl erwogen, Massnahmen zum Schutz des Erscheinungsbildes zu ergreifen. Da sich die Liegenschaften gemäss Zonenplan jedoch in der Ortsbildschutzzone befinden, ist dies bereits mit dem gültigen Zonenreglement gewährleistet.

15 Ortsbildschutzzone

¹ Die Ortsbildschutzzone umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Gebiete, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Für das Bauen in dieser Zone gelten, unter Vorbehalt der Bestimmungen der festgelegten Grundnutzung, die nachfolgenden Bauvorschriften:

² Bauten und Anlagen müssen sich in die erhaltenswerte bauliche Umgebung einfügen und erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllen.

³ Neubauten, Umbauten und Sanierungsmassnahmen haben sich bezüglich Situation, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbgebung so einzufügen, dass der entsprechende Quartierscharakter erhalten bleibt.

⁴ Den Bauwilligen wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben mit einzubeziehen. Der Gemeinderat ernennt das zuständige Organ (Fachkommission) und legt dessen Pflichtenheft fest.

Frage 5: Der Gemeinderat gibt aus Gründen des Datenschutzes nicht bekannt, wie der «marktgerechte Preis» festgelegt worden ist und wie hoch der Preis war. Worauf stützt der Gemeinderat die Auffassung, dass das Öffentlichkeitsprinzip, wie es §56 der Verfassung des Kantons Baselland für die kantonalen Behörden vorsieht, nicht zur Anwendung kommt bzw. wieso es der Käuferschaft nicht bewusst sein soll, dass die Behörden das Öffentlichkeitsprinzip beachten sollen?

Gemäss § 56 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 informieren die Behörden die Öffentlichkeit über ihre Tätigkeit. Das Nähere regelt das Gesetz, insbesondere den Schutz öffentlicher und privater Interessen (Abs. 3).

Das Gesetz über die Information und den Datenschutz vom 10. Februar 2011 (IDG) legt fest, dass das öffentliche Organ die Öffentlichkeit über seine Tätigkeiten und Angelegenheiten von allgemeinem Interesse informiert (§ 17 Abs. 1 IDG). Von allgemeinem Interesse sind Informationen, die Belange von öffentlichem Interesse betreffen und für die Meinungsbildung und zur Wahrung der demokratischen Rechte der Bevölkerung von Bedeutung sind (§ 17 Abs. 2 IDG).

Zu beachten gilt es dabei, dass das Öffentlichkeitsprinzip nicht uneingeschränkt gilt. Im Einzelfall hat das öffentliche Organ die Bekanntgabe von Informationen nämlich ganz oder teilweise zu verweigern oder aufzuschieben, wenn eine besondere gesetzliche Geheimhaltungspflicht oder ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse einer Bekanntgabe von Informationen entgegenstehen (§ 27 Abs. 1 IDG).

- Ein überwiegendes öffentliches Interesse liegt beispielsweise dann vor, wenn die Bekanntgabe der Information die Position in Verhandlungen beeinträchtigt (§ 27 Abs. 2 lit. d IDG).
- Ein überwiegendes privates Interesse wäre unter anderem dann zu bejahen, wenn die Bekanntgabe der Information den Schutz der Privatsphäre beeinträchtigt (§ 27 Abs. 3 lit. a IDG).

Frage 6: Wie geht der Gemeinderat vor, dass er innerhalb von fünf Jahren genügenden Ersatz findet? Hat er bereits ein Objekt dafür?

Gemäss Immobilienstrategie überwacht die Verwaltung laufend den Immobilienmarkt in Binningen und stellt sicher, dass potentielle Ankäufe von Eigentumsanteilen basierend auf den Zielvorgaben der Immobilien-Aktionsplanung rechtzeitig ins Auge gefasst werden können.

Mögliche Objekte stehen bei den Arealentwicklungen im Fokus.

Verhältnisse im Finanzvermögen (FV) der Gemeinde Binningen



Frage 7: Wie bildet der Gemeinderat den Verkaufserlös und die Verpflichtung zum Kauf eines Ersatzes in der Jahresrechnung ab?

Die Abteilung Finanzen bildet den realisierten Gewinn oder Verlust, welcher aus dem erzielten Verkaufspreis abzüglich des Buchwerts beim Verkauf entsteht, im Jahresbericht ab. Zudem werden die Veräusserungen nach Annahme der Bodeninitiative gemäss Artikel §8c im Finanzreglement in einer Liste festgehalten.