



Spezialkommission Immobilien-Strategie

Geschäft: Bericht an den Einwohnerrat vom 19.12.2022

Vorbemerkung

Die Spezialkommission Immobilienstrategie des Einwohnerrats ist mit der Vorberatung des Geschäftes Nr. 108 vom Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 25. Februar 2019 beauftragt worden. Die Spezialkommission hat dem Einwohnerrat mit einem ersten Zwischenbericht vom 20. Februar 2020 erste Beratungsergebnisse zur Kenntnis gebracht. Die darin ebenfalls angekündigte Bericht über die Defizitbremse erfolgt nach Abschluss der laufenden Beratungen in einem separaten Bericht.

Zusammenfassung

Die Kommission kommt zum Ergebnis, dass die vom Gemeinderat vorgelegten Unterlagen (in der Version vom 16. Oktober 2018) zum Geschäft mit detaillierten Beilagen (Stratos; Energieverbrauchserhebung über jedes Objekt etc.), eine gute 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 führt aus, dass «die Immobilien-Strategie über die langfristige Betrachtungsweise ein Finanzierungsgengpass im Immobilienbereich aufzeigt, der in der langfristigen Finanzplanung zu einem strukturellen Defizit führt». Die Kommission anerkennt den Handlungsbedarf und stimmt dieser Einschätzung mehrheitlich zu.

Die Kommission kommt zum 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 entgegen der Einschätzung des Gemeinderats nicht als «reglementsähnliche Grundlage» eignet. Entsprechend kommt die Kommission, wie im Zwischenbericht angekündigt, auch in ihrem Schlussbericht zur Empfehlung, die Immobilien-Strategie des Gemeinderats lediglich zur Kenntnis zu nehmen und nicht wie vom Gemeinderat beantragt zu genehmigen.

1. Beratungsschwerpunkte

a) Idee einer ständigen Immobilienkommission

Der Spezialkommission ist bewusst, 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 Anliegen des Einwohnerrats, Transparenz in Bezug auf die Immobiliengeschäfte der Gemeinde zu bekommen. Die benötigte Vertraulichkeit steht aber einer stärkeren Einbindung des Einwohnerrats mit öffentlicher Beratung entgegen.



Die Kommission hat sich mit diesem Interessenskonflikt 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, dieser Interessenskonflikt überwunden werden könnte. Erfolgversprechender als die vom Gemeinderat vorgeschlagenen, starren Regelungen oder Reglemente, erschien der Kommission ein Lösungsansatz über einen neuen Informations- und Entscheidungsprozess zu finden.

Die Kommission ist der Meinung, dass der Einwohnerrat neu in die Planungs- und Entwicklungsprozesse eingebunden werden soll. Die frühere Einbindung erlaubt eine breitere Abstützung der Immobilienvorhaben und erhöht die Erfolgswahrscheinlichkeit in der politischen Beratung und damit die Planungssicherheit.

Als Lösung sah die Mehrheit der Kommission eine neu zu schaffende ständige 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 einer solchen Immobilienkommission wurde aber nach juristischen Abklärungen nicht weiterverfolgt, weil diese nicht mit dem Grundsatz der Gewaltentrennung zwischen Legislative und Exekutive vereinbar wäre.

Schlussendlich hat die Kommission aber erwogen, dass eine stärkere Einbindung des Einwohnerrates in die vorausschauende Planung von Immobilienvorhaben einerseits dadurch erreicht werden kann, indem die Aufgaben der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) aufgeteilt werden. Diese Änderung wird dem Einwohnerrat mit der Änderung der GO und dem Finanzreglement mit separatem Bericht beantragt. Andererseits beantragt die Kommission dem Rat, den Gemeinderat mit der Ausarbeitung einer Vorlage zur Einführung einer ständigen beratenden Immobilienkommission zu beauftragen. Die Immobilienkommission soll mit je einem Mitglied pro Fraktion ausgestaltet werden. Die Hauptaufgabe der neu zu schaffenden Immobilienkommission soll einerseits in der strategischen Betrachtung der Immobilienvorhaben der Gemeinde und andererseits in der Vorberatung der jährlich aufdatierten Immobilienaktionsplänen liegen. Im Unterschied zur Bau- und Planungskommission befasst sich die neu zu schaffende Immobilienkommission nicht mit konkreten, einzelnen Baugeschäften. Zur Abgrenzung der zukünftigen Rechnungsprüfungskommission beschäftigt sich die neu zu schaffende Immobilienkommission nicht mit der Aufgaben- und Finanzplanung der Gemeinde im Rahmen des Budgetprozesses, sondern mit der Beratung der zukünftigen Immobilienprojekte der Gemeinde mit einem Planungshorizont der über den fünfjährigen Zeitraum des Aufgaben- und Finanzplans des Budgets hinausgeht.

b) Reglementsähnlicher Charakter der Immobilienstrategie

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

Die Kommission empfindet die Festlegung von starren Kriterien als Kompetenzverschiebung und wünscht sich stattdessen eine verstärkte Mitsprache. Anstelle von starren Regeln, die dann zu nicht mehrheitsfähigen Resultaten führen, sieht die Kommission eher einen Lösungsweg, der auf Entscheidungsprozessen beruht.



Das heisst, der Gemeinderat kann die Immobilienstrategie für sich als Leitlinie verwenden. Als reglementsähnliche Grundlage eignet sich diese aber auch in abschliessender Sicht der Kommission nicht. Damit ist die Immobilien-Strategie auch nicht vom Einwohnerrat zu genehmigen. Entsprechend beantragt die Kommission dem Einwohnerrat, die Immobilien-Strategie lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

c) Grösse des Immobilienportfolios im Finanzvermögen

Der Gemeinderat (gestützt auf eine Studie der BDO) weist nach, dass der derzeitige Immobilienbestand im Finanzvermögen zum Erhalt und Unterhalt grössere finanzielle Aufwendungen nach sich zieht:

Finanzvermögen FV

FV mit einem nachgewiesenen strategischen Nutzen: Rund zwei Drittel des heutigen FV-Portfolios weisen das Potential zur Zielerreichung mit der Immobilien-Strategie auf und sollen im Finanzvermögen der Gemeinde verbleiben.

FV ohne nachgewiesenen strategischen Nutzen: Rund ein Drittel des verfügbaren FV-Portfolios (ohne Schloss-Ensemble) weist kein Potential zur Zielerreichung gemäss Immobilien-Strategie auf und belastet den Gesamthaushalt bereits heute übermässig.

Die Zielsetzung, dieses strategisch nicht notwendige Drittel des Immobilienbestandes im Finanzvermögen zur Finanzierung der geplanten Investitionsvorhaben zu veräussern, kann eine Mehrheit der Kommission unterstützen, soweit diese Veräusserungen im Rahmen der Regelungen, die mit der Bodeninitiative angenommenen wurden, erfolgt.

d) Immobilien Aktionspläne

Der Gemeinderat hat dem Einwohnerrat mit dem Geschäft Immobilienaktionspläne zur Kenntnisnahme vorgelegt. Die Kommission hat dieses Thema beraten und verlangt, dass 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, nach Vorberatung durch die neu zu schaffende Immobilienkommission, genehmigt werden.



2. Anträge

Die Kommission erwartet, dass die nachstehenden Anträge zeitnah aber spätestens bis zum Beginn der nächsten Legislatur umgesetzt werden.

Anträge:

1. Der Einwohnerrat nimmt die Immobilienstrategie zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Einwohnerrat eine Vorlage vorzulegen zur Schaffung einer ständigen Immobilienkommission.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, jeweils mit dem Budget die jährlich aufdatierten Immobilienaktionspläne dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorzulegen.

Spezialkommission Immobilienstrategie des Einwohnerrats Binningen

Der Präsident:
Christoph Daniel Maier

Die Vizepräsidentin:
Beatrice Büschlen