

Vorlage an den Landrat

Titel: **REKTIFIKAT: Beantwortung Interpellation [2016-054](#) von Andreas Dürr betreffend «Spitalbaurechte» mit Ergänzungen**

Datum: 8. November 2016

Nummer: 2016-054

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

Links:

- [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
- [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
- [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
- [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)



Vorlage an den Landrat

REKTIFIKAT: Beantwortung Interpellation [2016/054](#) von Andreas Dürr betreffend „Spitalbaurechte“ mit Ergänzungen

vom 17. Mai 2016 und 08. November 2016

1. Ergänzungserläuterung

Gemäss Protokoll der Landratssitzung vom 22. und 29. September 2016 wurde die Beratung der Interpellation [2016/054](#) verschoben, bis weitere Informationen zur Diskussion durch den Regierungsrat erfolgen.

Die ursprüngliche Beantwortung wurde daher in den Teilen 3 und 4 überarbeitet. Zur guten Lesbarkeit werden zusätzlich an dieser Stelle die Hauptanliegen kurzgefasst beantwortet.

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die aktuellen Baurechtszinsen und die Höhe des Kaufpreises der Bauten – in der Regel sind die Verträge mit einer Laufzeit von 100 Jahren abgeschlossen worden.

Für die Parzelle 1010 Liestal (Baurecht PBL) wurde dem Baurechtnehmer ein Sonderkündigungsrecht, erstmalig auf 2020, eingeräumt, da zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Schwierigkeit des Betriebes am Standort des ehemaligen kantonalen Altersheims bereits bekannt war.

Allgemein ist zwischen Boden und Bauten zu unterscheiden, wenn die Prozent-Mechanik der Verträge (KSBL/PBL) betrachtet wird. Der Bodenwert wird zur Festsetzung der Höhe des relevanten Baurechtszinses zu 80% angesetzt. Der Boden verbleibt vollständig beim Baurechtgeber. Die Bauten wurden zum Zeitwert an den Baurechtsnehmer veräussert (Übernahmewerte in untenstehender Tabelle). Bei der Beendigung des Baurechts (Heimfall) erhält der Baurechtnehmer 90% des dannzumaligen Wertes der Bauten.

| Parzelle | Gemeinde | Fläche | Baurechtszins | Übernahmewert |
|-----------------------|--------------|--------|-------------------------|---------------------------|
| KSBL | | | | |
| 166 | Liestal | 4201 | CHF 60'494.40 | CHF 3'482'496.00 |
| 2778 | Liestal | 30497 | CHF 439'156.80 | CHF 82'574'944.00 |
| 1126 | Liestal | 2295 | CHF 33'048.00 | CHF 0.00 |
| 2267 | Liestal | 4312 | CHF 62'095.80 | CHF 0.00 |
| 2268 | Liestal | 4609 | CHF 66'369.60 | CHF 1'100'000.00 |
| 2269 | Liestal | 1749 | CHF 25'185.60 | CHF 0.00 |
| 2270 | Liestal | 274 | CHF 3'945.60 | CHF 0.00 |
| 1645 | Laufen | 7210 | CHF 37'766.00 | CHF 507'235.00 |
| 2182 | Laufen | 20408 | CHF 165'304.80 | CHF 7'254'091.00 |
| 2079 | Binningen | 50981 | CHF 1'009'423.80 | CHF 47'789'086.00 |
| 1129 | Bottmingen | 15811 | CHF 313'057.80 | CHF 10'008'073.00 |
| 1129 | Bottmingen | 13831 | CHF 273'853.80 | - |
| 1129 | Bottmingen | 2923 | CHF 98.65 | CHF 0.00 |
| 2365 | Bottmingen | 1609 | CHF 31'858.20 | CHF 165'444.00 |
| | | | CHF 2'521'658.85 | CHF 152'881'369.00 |
| PBL | | | | |
| 1010 | Liestal | 18234 | CHF 262'569.60 | CHF 5'027'039.00 |
| 238 | Niederdorf | 646 | CHF 5'232.60 | CHF 216'374.00 |
| 1558 | Münchenstein | 1730 | CHF 24'912.00 | CHF 673'521.00 |
| 240 | Liestal | 47435 | CHF 3'201.85 | CHF 2'839'321.00 |
| 4007 | Liestal | 63506 | CHF 596'433.90 | CHF 27'854'158.00 |
| 4168 | Liestal | 3470 | CHF 49'968.00 | CHF 0.00 |
| | | | CHF 942'317.95 | CHF 36'610'413.00 |
| | | | | |
| Total PBL/KSBL | | | CHF 3'463'976.80 | CHF 189'491'782.00 |

2. Ausgangslage

Am 25. Februar 2016 reichte Andreas Dürr die Interpellation [2016/054](#) betreffend "Spitalbaurechte" mit folgendem Wortlaut ein:

Dem Amtsblatt Nr. 48 vom 26. November 2015 war zu entnehmen, dass der Kanton Basel-Landschaft als Grundeigentümer die Gebäude seiner Spitalbauten in Liestal, auf dem Bruderholz und in Laufen im Baurecht dem Kantonsspital BL (KSBL) abgetreten hat. Die Baurechtsparzellen umfassen jeweils beträchtliche Flächen, präzise 30'497 m² (Liestal), 50'982 m² (Binningen) und 20'408 m² (Laufen).

Im Zusammenhang mit der Begründung und Abtretung dieser Baurechte ersuche ich den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

Wie lange dauern die Baurechte und welche Baurechtszinse werden bezahlt?

- *Bezahlt das KSBL einen Preis für die Gebäude?*
- *Besteht eine Pflicht der Baurechthehmerin, auf den Grundstücken ein Spital oder andere Gesundheitsinstitutionen im öffentlichen Interesse zu betreiben?*
- *Bestehen weitere betriebliche Pflichten?*
- *Wie ist der Heimfall geregelt (Heimfallentschädigung)?*

- *Was ist vorgesehen, sollte ein Spital nicht mehr betrieben werden?*
- *Ist der Kanton in der Verwendung der Grundstücke nach einer Spitalschliessung frei?*
- *Sind Verfügungsbeschränkungen zu Lasten der Baurechtsnehmerin vorgesehen?*
- *Werden durch die Baurechte bzw. deren Abtretung an das KSBL der spital- und gesundheitspolitische Handlungsspielraum des Landrates in irgendeiner Art und Weise tangiert?“*

3. Die gestellten Fragen beantwortet der Regierungsrat wie folgt:

Allgemeines

Bei der Begründung der Baurechtsverhältnisse mit dem Kantonsspital Baselland (KSBL) handelt es sich um den Vollzug der Landratsvorlage [2011-223](#).

Die Begründung basiert - wie auch die Begründung der Baurechtsverhältnisse mit der Psychiatrie Baselland (vgl. Amtsblatt Nr. 47 vom 20. November 2014, Nr. 43 und 44 vom 23. und 30. Oktober 2014), - auf der Landratsvorlage 2011-223 betreffend die Verselbständigung der Spitäler und der Psychiatrischen Dienste mit entsprechender Revision des Spitalgesetzes. Die Landratsvorlage beschreibt auch, auf welcher Basis die Baurechte zu begründen und die Baurechtszinsen festzulegen sind, zu welchen Preisen die Bauten und Anlagen auf den Baurechtspartellen auf die jeweilige öffentlich-rechtliche Anstalt übergehen und wie die Bezahlung erfolgt (Darlehen des Kantons).

Die einzelnen Baurechtsverträge sind soweit wie möglich identisch aufgebaut und ausgestaltet, in gewissen Fällen mussten aber Abweichungen vorgenommen werden, um die konkrete Situation berücksichtigen zu können. Die nachfolgenden Antworten beziehen sich auf den Regelfall.

4. Zu den einzelnen Fragen

1. Wie lange dauern die Baurechte und welche Baurechtszinse werden bezahlt?

Die Baurechtsverträge wurden gemäss § 5 der Verordnung zum Finanzhaushaltsgesetz grundsätzlich auf hundert Jahre fest abgeschlossen mit der Massgabe, dass eine Neufestsetzung des Baurechtszinses periodisch zu erfolgen hat. Die Baurechte begannen am ersten Januar 2012 und erlöschen, sofern keine Verlängerung eintritt, am einunddreissigsten Dezember einundzwanzighundertelf.

Für die Einräumung des Baurechts bezahlt der Baurechtnehmer dem Baurechtgeber einen Baurechtszins. Der Baurechtszins wird auf Basis des Referenzzinssatzes für Mietzinsanpassungen (gemäss Bundesverordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, [SR 221.213.11](#)) festgelegt, und zwar jeweils für drei Jahre fest. Die Festsetzung des Baurechtszinses basiert zudem auf dem aktuellen Verkehrswert des Landes, wovon 80% angerechnet werden; eine Überprüfung und ggfs. Neubewertung des Landes kann alle 5 Jahre verlangt werden. Die jährlichen Zinszahlungen (Darlehens- und Baurechtszinsen) sind jeweils im Jahresbericht des Kantons Basel-Landschaft im Kapitel «Änderungen und Geldflüsse bei den Beteiligungen» ersichtlich (vgl. z. B. [Jahresbericht 2015](#), S. 49).

2. Beahlt das KSBL einen Preis für die Gebäude?

Das KSBL hat die auf der Baurechtsparzelle bestehenden Bauten und Anlagen gemäss Methodik aus der Landratsvorlage [2011/223](#) gegen Bezahlung eines Übernahmepreises von rund CHF 153 Mio. übernommen. In gleichem Umfang musste das KSBL beim Kanton ein Darlehen aufnehmen, damit es die Gebäude finanzieren konnte.

3. Besteht eine Pflicht der Baurechtnehmerin, auf den Grundstücken ein Spital oder andere Gesundheitsinstitutionen im öffentlichen Interesse zu betreiben?

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Areal, welchem die Baurechtsgrundstücke zugehören, einen Spitalbetrieb im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, insbesondere der Spitalgesetzgebung, mit Bauten und Anlagen nach Massgabe der geltenden Bau- und Zonenvorschriften vom Kanton und Gemeinde zu betreiben. Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten sind nur zulässig, sofern sie nach Spitalgesetzgebung zulässig sind und die Erfüllung des Leistungsauftrags nicht gefährden. Neubauten bedürfen der vorgängigen Zustimmung des Kantons als Baurechtsgeber, die nicht ohne wichtigen Grund verweigert wird.

4. Bestehen weitere betriebliche Pflichten?

Der Baurechtsnehmer hat die von ihm erstellten oder übernommenen Bauten und Anlagen stets in einwandfreiem, betriebsfähigem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.

5. Wie ist der Heimfall geregelt (Heimfallentschädigung)

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablauf oder Vereinbarung der Parteien, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum des Kantons als Baurechtsgeber über. Beim Heimfall sind neunzig Prozent des dannzumaligen Verkehrswertes der Bauten und Anlagen als Heimfallentschädigung abzugelten (kann mit allenfalls noch ausstehenden Darlehensforderungen des Kantons verrechnet werden). Zudem ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, die für den Betrieb des Spitals erforderlichen Einrichtungen dem Baurechtsgeber zu marktkonformen Preisen zum Kauf anzubieten.

Der vorzeitige Heimfall ist grundsätzlich analog geregelt, nur dass dort noch die Pflichtverletzung des Baurechtsnehmers als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen ist.

6. Was ist vorgesehen, sollte ein Spital nicht mehr betrieben werden?

Falls das Spital nicht mehr betrieben werden sollte, ist der Baurechtsgeber berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber zu verlangen. Der Baurechtsgeber ist zur Ausübung des Heimfallrechts berechtigt, wenn der Baurechtsnehmer die vereinbarte Zweckbestimmung nicht einhält.

7. Ist der Kanton in der Verwendung der Grundstücke nach einer Spitalschliessung frei?

Die Baurechtsparzellen befinden sich grundsätzlich in Zonen für öffentliche Werke (OeW-Zonen) mit entsprechender Zweckbestimmung. Nach der Löschung des Baurechts im Grundbuch kann der Grundeigentümer nach Massgabe der geltenden Bau- und Zonenvorschriften von Kanton und Gemeinde über das Grundstück verfügen. Wenn allerdings eine andere Zweckbestimmung erfolgen soll, braucht es dafür eine Nutzungsplanungsanpassung.

8. Sind Verfügungsbeschränkungen zu Lasten der Baurechtnehmerin vorgesehen?

Ja. Alle Verfügungen über das Baurecht (z.B. Teilverkauf, Übertragung des Baurechts, Belastung) bedürfen der vorgängigen Genehmigung durch den Baurechtsgeber. Unterbaurechte sind nicht gestattet. Der Baurechtsnehmer darf ohne Zustimmung des Baurechtsgebers keine Dienstbarkeiten oder anderweitige Belastungen auf der Baurechtsparzelle eintragen lassen, welche nicht spätestens bei Ablauf der ordentlichen Baurechtsdauer entschädigungslos erlöschen; Grundpfandrechte auf der Baurechtsparzelle dürfen nie theoretische Heimfallentschädigung übersteigen. Auch die Vermietung von Teilen der Baurechtsparzelle bedarf der Zustimmung des Baurechtsgebers (ausgenommen einzelne Parkplätze).

9. Werden durch die Baurechte bzw. deren Abtretung an das KSBL der Spital- und gesundheitspolitische Handlungsspielraum des Landrates in irgendeiner Art und Weise tangiert?

Durch die Baurechtsverträge mit den beiden öffentlich-rechtlichen Anstalten wird der Handlungsspielraum des Landrates in keiner Art und Weise tangiert.

Liestal, 17. Mai 2016 und 08. November 2016

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

Thomas Weber

der Landschreiber:

Peter Vetter