



2002/113

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

zur Übernahme der Sekundarschulbauten durch den Kanton

Jahresprogramm 2002 Nr. 6.01.07

vom 30. April 2002

Inhaltsverzeichnis

<i>Zusammenfassung</i>	3
1. Vorgeschichte	6
1.1 Politische Vorentscheide	6
1.2 Verhandlungen mit den Gemeinden	6
1.3 Lösungsvorschlag	8
1.4 Resultat der Vernehmlassung	9
1.5 Heutiger Rechtszustand	9
2. Vorbedingungen für die Übernahme	12
2.1 Politische Gesichtspunkte	12
2.2 Baurecht	12
3. Bestimmung des Übernahmepreises	13
3.1 Anlagewert als Basis	13
3.2 Formel zur Bestimmung des Übernahmepreis	14
3.3 Berücksichtigung des Unterhaltsstandes	14
4. Übernahmeverfahren	15
4.1 Projektorganisation	15
4.2 Auftrag an Externe	16
4.3 Aktuariat der Schulbaukommission/Koordinationsstelle Hochbauamt	16
4.4 Schiedsgericht	17
4.5 Ausblick Realschulbauten	17
5. Neuverteilung der Aufgaben	18
5.1 Planung und Errichtung der Schulbauten	18
5.2 Unterhalt und Betrieb	18
5.3 Nutzung ausserhalb der Unterrichtszeit	19
5.4 Aufgaben des Hochbauamtes	20
6. Neuverteilung der Kosten	21
6.1 Anlagekosten	21
6.2 Unterhalt und Betrieb	21
6.3 Vergleich zwischen bisheriger und neuer Lösung	24
6.4 Verbuchungen	25
7. Ablauf des Verfahrens	26
8. Antrag	27

Zusammenfassung

1. Vorgeschichte

Mit zwei sehr eindeutig ausgefallenen Grundsatzabstimmungen vom 28. September 1997 haben die Baselbieter Stimmberechtigten den Regierungsrat und den Landrat verpflichtet, im Rahmen der neuen Bildungsgesetzgebung vorzusehen, dass der Kanton von den Gemeinden die Trägerschaft der Realschulen sowie das Eigentum, die Finanzierung und den Unterhalt der Sekundarschulbauten übernimmt.

Im Anschluss an die Volksabstimmung führte deshalb eine regierungsrätliche Delegation mit einer Vertretung der Baselbieter Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten Verhandlungen darüber, nach welchen Kriterien der Kanton die Sekundarschulbauten und –anlagen von den Standortgemeinden übernehmen soll.

Dabei kam ein Lösungsvorschlag zustande, der im Januar 2000 mit dem Bildungsgesetz in die Vernehmlassung ging. In dieser haben sich die Gemeinden mehrheitlich für eine rasche, vom Bildungsgesetz losgelöste Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen ausgesprochen. Der Regierungsrat ist auf diesen Vorschlag eingetreten und legt jetzt dem Landrat zur Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen eine separate Vorlage vor, die eine Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen auf den 1. Januar 2004 vorsieht. Die Vorlage wurde von einer Arbeitsgruppe aus Vertretungen der Finanz- und Kirchendirektion, der Bau- und Umweltschutzdirektion, der Erziehungs- und Kulturdirektion sowie der Schulbaukommission vorbereitet und von der Bau- und Umweltschutzdirektion nach einer verwaltungsinternen Vernehmlassung in die vorliegende Endfassung gebracht.

2. Heutige Rechtslage

Die rund 100 Einzelgebäude in den 20 Sekundarschulkreisen stehen heute im Eigentum der Standortgemeinden, die auch für deren Planung und Erstellung sowie deren Unterhalt zuständig sind. Der Kanton kommt aber für die Finanzierung dieser Aufgaben auf.

Die vom Regierungsrat gewählte Schulbaukommission sorgte bis anhin dafür, dass der Kanton auf die Errichtung, den Unterhalt und die Nutzung dieser Schulbauten und -anlagen Einfluss nehmen konnte.

Die Abkoppelung der Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen vom Bildungsgesetz bedingt in formeller Hinsicht die Änderung des Bildungsgesetzes, welches sich im Zeit-

punkt der Überweisung dieser Vorlage an das Parlament noch in landrätlicher Beratung befindet. Der beigelegte Landratsentwurf zur Änderung des Bildungsgesetzes basiert auf dessen Stand der Beratung Ende März 2002.

3. Lösungsvorschlag

Der angesprochene Lösungsvorschlag sieht vor, dass der Kanton die Sekundarschulbauten und –anlagen durch die gesamthafte Abgeltung der aktuellen Restschuld übernimmt, die der Kanton gemäss heutiger Regelung den Standortgemeinden noch schuldet.

Die Standortgemeinden bleiben weiterhin Eigentümerinnen des Landes, auf dem sich die übernommenen Schulbauten und –anlagen befinden. Dieses stellen sie dem Kanton im un-selbstständigen Baurecht ohne Baurechtszins zur Verfügung und erhalten dafür vom Kanton das Recht, die Sekundarschulbauten und –anlagen ausserhalb der Unterrichtszeit weiterhin für ihre Zwecke, insbesondere auch für die Jugendmusikschulen, unentgeltlich zu nutzen.

4. Übernahmepreis / Übernahmeverfahren

Bei der Ermittlung des Übernahmepreises, welcher auf der aktuellen Restschuld basiert, werden einerseits die vom Kanton bereits bezahlten Landkosten in Abzug gebracht, andererseits die Kosten der von den Standortgemeinden finanzierten Gebäudeteile hinzurechnet. Im weiteren wird der Unterhaltsstand der Gebäude berücksichtigt, indem der auf einem einheitlichen Erfahrungswert ermittelte Unterhaltszustand für ein Gebäude mit dem effektiven Zustand verglichen wird; bei überdurchschnittlichem Unterhalt erfolgt beim Übernahmepreis ein Zuschlag, bei grösserem aufgestautem Unterhalt ein Abzug von der aktuellen Restschuld.

Die Ermittlung des Übernahmepreises und die Erhebung des Unterhaltszustandes für die Planung und Budgetierung des Kantons erfolgt durch den der Projektleitung unterstellten Fachausschuss Bau, welchem die Schulbaukommission beratend zur Seite steht. Diese gibt nach der erfolgten Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen ihre diesbezüglichen bisherigen bauspezifischen Aufgaben an das Hochbauamt ab. Bei dannzumal noch hängigen Arbeiten führt die Schulbaukommission als beratende Kommission des Regierungsrates solche Arbeiten im Zusammenhang mit der Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen noch zu Ende.

Für Streitfälle in Bezug auf die Festlegung des Übernahmepreises ist ein von den Standortgemeinden und dem Regierungsrat bestelltes Schiedsgericht aus ausserkantonalen Fachpersonen vorgesehen.

5. Neue Zuständigkeiten

Für die Planung, die Errichtung und den Unterhalt der Sekundarschulbauten und –anlagen waren bisher die Standortgemeinden zuständig. Diese Aufgaben gehen nach der Übernahme der Schulbauten – und anlagen an das Hochbauamt über. Dieses kann aber den Unterhalt der Bauten und Anlagen mit einem Leistungsauftrag an die Standortgemeinden übertragen.

1. Vorgeschichte

1.1 Politische Vorentscheide

Am 28. April 1995 wurde die von 35 Gemeinden unterzeichnete *„Nichtformulierte Initiative für eine einheitliche Trägerschaft der Real- und Sekundarschulen (Sekundarstufe I)“* eingereicht, die u.a. forderte, dass zur Trägerschaft der Schulen auch das Eigentum, die Finanzierung und der Unterhalt der Schulbauten gehören soll.

Der Landrat ist am 15. Mai 1997 mit 59:0 Stimmen auf das Anliegen eingetreten und hat am 28. September 1997 dem Volk folgende zwei Grundsatzfragen zum Vorentscheid unterbreitet:

- *„Soll in der neuen Bildungsgesetzgebung der Kanton Schulträger der Realschule und damit der gesamten Sekundarstufe I werden?“*

Diese Frage wurde mit 57'600 Ja- zu 11'704 Nein-Stimmen befürwortet.

- *„Soll in der neuen Bildungsgesetzgebung zur Schulträgerschaft in der Regel auch das Eigentum, die Planung, die Finanzierung und der Unterhalt der entsprechenden Schulbauten gehören?“*

Diese Frage wurde mit 53'844 Ja- zu 14'717 Nein-Stimmen befürwortet.

Aufgrund dieser klaren Volksentscheide wurde die oben erwähnte Initiative am 19. Juni 1998 zurückgezogen.

Den Volksentscheiden gingen der *Aufgabenteilungsbericht* des Regierungsrates vom August 1995 und die Vorlage des Regierungsrates an den Landrat betreffend Trägerschaft der Volksschulen und der Jugendmusikschulen vom 13. August 1996 voraus, zu denen die Gemeinden jeweils Stellung beziehen konnten.

1.2 Verhandlungen mit den Gemeinden

Nach den Volksabstimmungen wurde mit einer Vertretung der Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten darüber verhandelt, wie die sich heute im Eigentum der Standortgemeinden befindenden Sekundarschulbauten und –anlagen vom Kanton übernommen werden können. Die Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten waren durch Dr. Eva Ruet-

sch (Reinach), Rudolf Mohler (Oberwil), Hans Plattner (Frenkendorf), Rudolf Schaffner (Sissach) und Georges Thüring (Grellingen) vertreten.

Die von der Vorsteherin der Bau- und Umweltschutzdirektion und vom Vorsteher der Erziehungs- und Kulturdirektion angeführte Kantonsvertretung wollte ursprünglich, dass der Kanton die Sekundarschulbauten und –anlagen mitsamt den dazu gehörenden Landparzellen durch Bezahlung der noch offenen Restschuld¹ übernimmt.

Die Gemeindevertretung warf in den Verhandlungen die Frage auf, ob der Kanton für die Sekundarschulbauten und –anlagen nicht einen dem heutigen Verkehrswert entsprechenden Übernahmepreis zu entrichten habe.

Die Kantonsvertretung wies aber in diesem Zusammenhang darauf hin:

- a. dass der Kanton für die Anlagekosten² einschliesslich Landpreis Annuitäten³ geleistet habe und auch für den Unterhalt der Gebäude aufgekommen sei, weshalb die Standortgemeinden kein Eigentumsrisiko zu tragen hatten;
- b. dass für diese Schulhäuser kein Markt und damit auch kein Verkehrswert im herkömmlichen Sinn bestehe;
- c. dass die Standortgemeinden die Schulbauten und -anlagen seit je ausserhalb der Unterrichtszeit kostenlos nutzen konnten.

Da innerhalb der Gemeindevertretung auch die Befürchtung aufkam, dass die Standortgemeinden bei einer allfälligen späteren Veräusserung der Schulbauten und –anlagen durch den Kanton leer ausgehen würden, einigten sich die beiden Seiten darauf, die Landparzellen im Eigentum der Standortgemeinden zu belassen.

¹ Restschuld = die den Standortgemeinden von Sekundarschulbauten durch den Kanton noch nicht zurückbezahlten Anlagekosten (Anlagewert). Die Rückzahlung des Kantons an die Gemeinden ist auf 40 Jahre ausgelegt. Ein 30-jähriges Sekundarschulhaus hat demnach noch eine Restschuld von $10 \times 2,5 \%$ des Anlagewertes.

² Anlagekosten = sämtliche Kosten für eine Liegenschaft inkl. festeingebautes Mobiliar und Betriebseinrichtungen, Landkosten, Gebühren, Baukreditzinsen bis Bezug

³ Annuitäten = jährliche Abzahlung (Amortisation) von $2,5 \%$ des Anlagewertes plus jährliche Verzinsung der Restschuld

1.3 Lösungsvorschlag

Aufgrund der beiden Volksabstimmungen vom 28. September 1997 und der Verhandlungen zwischen Delegationen des Kantons und der Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten kam schliesslich folgender Lösungsvorschlag zustande:

1. Der Kanton übernimmt die Sekundarschulbauten inkl. Turnhallen und Sportanlagen durch die Bezahlung der aktuellen Restschuld an die Standortgemeinden.
2. Die Grundstücke, auf denen sich die Schulbauten und –anlagen befinden, bleiben im Eigentum der Standortgemeinden und werden dem Kanton im Baurecht zur Verfügung gestellt. Der zum Zeitpunkt der Übernahme vom Kanton bereits bezahlte Teil des Landpreises wird von der Restschuld in Abzug gebracht. Nicht abgezogen wird hingegen die vom Kanton geleistete jährliche Verzinsung der Restschuld.
3. Der Kanton als neuer Eigentümer stellt die Schulbauten und –anlagen den Standortgemeinden ausserhalb der Unterrichtszeit zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung. Als Gegenleistung verzichten die Standortgemeinden gegenüber dem Kanton auf die Erhebung eines Baurechtszinses für das Land, auf dem sich die Schulbauten und –anlagen befinden.
4. Beim vorzeitigen oder beim ordentlichen Heimfall bezahlen die Standortgemeinden dem Kanton für die sich bei der Übernahme auf dem Baurechtsareal befindenden Bauten eine Entschädigung, die dem dannzumaligen Nutzungswert (Verkehrswert) der Bauten entspricht.
5. Die Baurechtsverträge haben eine Laufzeit von 50 Jahren und können zwei Mal um jeweils 25 Jahre verlängert werden.⁴
6. Die Schulbauten und –anlagen werden vom Kanton als Schulträger der Sekundarschule und Eigentümer der entsprechenden Schulbauten und –anlagen unterhalten. Er kann diese Aufgabe mit einem Leistungsauftrag an die Standortgemeinden übertragen.

⁴ Bei der nachträglichen Beratung der Übernahme-Vorlage mit der Schulbaukommission, in der auch die Gemeinden vertreten sind, wurde die Auffassung vertreten, im Interesse einer höheren Flexibilität auf eine Befristung des Baurechts zu verzichten und statt dessen die Möglichkeit der jederzeitigen einvernehmlichen Änderung des Baurechts vorzusehen.

1.4 Resultat der Vernehmlassung

Der Vorschlag wurde im Januar 2000 im Rahmen der Bildungsgesetzgebung in eine breit angelegte Vernehmlassung geschickt. In dieser haben sich der *Verband der Basellandschaftlichen Gemeinden* und zahlreiche einzelne Gemeinden dafür ausgesprochen, dass die Übernahme der Sekundarschulhäuser durch den Kanton vom Bildungsgesetz abgekoppelt und so rasch als möglich vollzogen werden soll.

Da sich die Stimmberechtigten am 28. September 1997 sowohl für eine einheitliche Trägerschaft von Real- und Sekundarschule als auch für klare Eigentumsverhältnisse bei den Schulbauten und –anlagen ausgesprochen und damit diesbezüglich klare politische Vorentscheide getroffen haben, hat sich der Regierungsrat dieser Meinung angeschlossen.

Er präsentiert deshalb heute eine Vorlage, die sich ausschliesslich mit der Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen befasst und die sich im Interesse eines baldigen Vollzugs auf das heutige Schulgesetz bezieht. In ihr sind keinerlei finanzielle Vorleistungen im Hinblick auf das neue Bildungsgesetz enthalten.

Mit der Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen wird die bei den Standortgemeinden aufgekommene Unsicherheit, ob fällige Unterhaltsarbeiten noch unter den alten oder erst unter den neuen Besitzverhältnissen vorgenommen werden, sollen beendet.

Im übrigen ist der Kanton auf die Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen insoweit finanziell vorbereitet, als er dafür in den letzten drei Jahren Rückstellungen von 90 Mio Franken vorgenommen hat, was ungefähr der aktuellen Restschuld entspricht.

1.5 Heutiger Rechtszustand

1.5.1 Planung und Erstellung

Im heutigen Schulgesetz (SG) sind zu den Schulbauten die folgenden Regelungen festgehalten:

Gemäss § 129 Abs. 1 SG errichten die Einwohnergemeinden die Schulbauten für die Kindergärten und die Volksschulen, wozu auch die Sekundar- und Realschulbauten gehören.

Die Gemeindebeschlüsse über Standort, Raumprogramm, Pläne und Kostenvoranschlag für Neu-, Erweiterungs- und Umbauten von Sekundarschulbauten bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates (§ 130 SG).

1.5.2 Anlagewert, Beiträge, Entschädigungen

Die Beiträge des Kantons an die Sekundarschulbauten sind im heute noch geltenden Schulgesetz vom 26. April 1979 (SGS 640) wie folgt geregelt:

"An die Kosten der Neu-, Erweiterungs- und Umbauten für die Sekundarschulen leistet der Kanton jährliche Beiträge (Annuitäten) für Verzinsung und Amortisation bis zur Tilgung des Anlagewertes. Die Verordnung legt die Tilgungsdauer fest" (§ 133 Abs. 1 SG).

Den Anlagewert⁵ der Neu-, Erweiterungs- und Umbauten sowie den Zustandswert⁶ der Altbauten legt die Erziehungs- und Kulturdirektion nach einheitlichen Richtlinien fest. Werden Sekundarschulbauten von Primar-, Real- oder Sonderschulen mitbenützt, so werden die Beiträge aufgrund der Abrechnungen im Verhältnis der Benützung festgelegt (§ 133 Abs. 2 und 3 SG).

§ 134 SG hält die für die Schulortsgemeinden gültigen Bedingungen für die allfällige Übernahme der Gebäude für ihre eigenen Zwecke fest, welche jetzt umgekehrt auch bei einer Übernahme durch den Kanton Bedeutung erlangen.

„Wird eine Sekundarschulanlage zugunsten der bisherigen Schulortsgemeinde zweckentfremdet, so hat diese Gemeinde den Kanton zu entschädigen. Die Entschädigung bemisst sich nach dem Zustandswert der Anlage im Zeitpunkt der Zweckentfremdung und der erfolgten Amortisation“.(§ 134 SG)

Gemäss § 137 SG und § 53 des ebenfalls heute noch geltenden Schuldekrets vom 26. April 1979 (SGS 640.1) leistet der Kanton heute den Standortgemeinden⁷ für Unterhalt⁸ (einschliesslich Wartung⁹) und Betrieb¹⁰ der Schulbauten und –anlagen sowie für die Anschaffung und den Unterhalt des Schulmobiliars teuerungsangepasst zur Zeit jährlich 186'750 Franken für die ersten sechs Sekundarschulklassen und 18'675 Franken jährlich für jede weitere Klasse.

⁵ Anlagewert (Anlagekosten) = sämtliche Kosten für eine Liegenschaft inkl. festeingebautes Mobiliar und Betriebseinrichtungen, Landkosten, Gebühren, Baukreditzinsen bis Bezug

⁶ Zustandswert (auch Zeitwert) = Gebäudewert, der Alter (Abschreibungszeit) und Unterhaltsstand von Bauteilen berücksichtigt

⁷ Standortgemeinden werden im Schulgesetz als Schulortsgemeinden bezeichnet

⁸ Unterhalt = einerseits Reparaturen und Erneuerungen (Malerarbeiten, Bodenbeläge) von Bauteilen kürzerer Lebensdauer, andererseits Erneuerung substanzieller Bauteile (Gebäudehülle, Installationen);

⁹ Wartung = Personalkosten und Nebenkosten für Reinigung; im folgenden im Oberbegriff Unterhalt eingeschlossen

¹⁰ Betrieb = Kosten für Elektrizität, Heizung, Wasser, Versicherungen, Putzmaterial, Maschinen;

1.5.3 Schulbaukommission

Die heutige Schulbaukommission steht gemäss § 131 SG den zuständigen Behörden des Kantons und Gemeinden in allen Schulbaufragen als beratendes Organ zur Verfügung. Sie besteht aus 9 bis 13 Mitgliedern, wovon mindestens 2 dem Landrat angehören müssen.

Gemäss § 47 des Schuldekrets hat sie insbesondere folgende Aufgaben:

- Antragstellung an die Erziehungs- und Kulturdirektion über die Verwendung von freiem Schulraum;
- Begutachtung der Standorte, der Grösse der Areale und der Schulbaukosten;
- Beurteilung der Bauprojekte und Kostenvoranschläge der Standortgemeinden zuhanden des Regierungsrates;
- Festlegung der Richtwerte für die Kosten von Schulbauten und –anlagen, an denen der Kanton finanziell beteiligt ist;
- Antragstellung an den Regierungsrat zur Festsetzung des für die Annuitäten massgebenden Anlagewertes der Sekundarschulbauten und –anlagen.

Obwohl sich der Aufgabenbereich der Schulbaukommission gemäss Schulgesetz auf die ganze Volksschule erstreckt, konzentrierte sich die Tätigkeit dieser Kommission auf die Sekundarschulbauten und –anlagen.

Dank dem in der Schulbaukommission vorhandenen Fachwissen und ihrer politischen Verankerung konnte der Kanton für die Planung und Nutzung der Sekundarschulbauten und –anlagen auf die Einrichtung einer eigenen Verwaltungsstelle verzichten.

2. Vorbedingungen für die Übernahme

2.1 Politische Gesichtspunkte

Die vorliegende Landratsvorlage zur Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen berücksichtigt folgende Gesichtspunkte:

- a. Sie vollzieht die bisherigen politischen Entscheide in dieser Sache, insbesondere die Volksentscheide vom 28. September 1997, nach denen der Kanton einerseits die Trägerschaft der ganzen Sekundarschule und andererseits als Schulträger deren Schulbauten und -anlagen ins Eigentum zu übernehmen hat.
- b. Sie berücksichtigt, dass der Kanton im Hinblick auf die Übernahme bereits 90 Mio Franken zur Abgeltung der bei den Standortgemeinden bestehenden Restschuld zurückgestellt hat.
- c. Sie anerkennt aufgrund verwaltungsexterner und eigener Berechnungen, dass die vom Kanton den Standortgemeinden zurückerstatteten Kosten für den Unterhalt, den Betrieb und die Erneuerung der Schulbauten und -anlagen nicht mehr ausreichen und deshalb auch ohne Eigentumsübertragung zu Lasten des Kantons nach oben angepasst werden müssten.
- d. Sie berücksichtigt, dass die Standortgemeinden mit ihren Sekundarschulen einen Standortvorteil besitzen und in der Freizeit über Räumlichkeiten und Anlagen verfügen können.
- e. Sie versucht, die Übernahme und die spätere Planung, Finanzierung und Nutzung der Sekundarschulbauten und -anlagen so fair und einfach als möglich zu gestalten.

2.2 Baurecht

2.2.1 Selbständiges Baurecht

Bei der Vergabe eines Baurechts erlaubt die Baurechtgeberin bzw. der Baurechtgeber der Baurechtnehmerin bzw. dem Baurechtnehmer, eine Landparzelle zu den gemeinsam festgelegten Bedingungen zu bebauen. Für jede grössere Veränderung des Baus durch die Baurechtnehmerin bzw. des Baurechtnnehmers ist später die Einwilligung der Baurechtgeberin bzw. des Baurechtgebers nötig. Gemäss Art. 779 I ZGB beträgt die Maximaldauer für ein selbständiges Baurecht 100 Jahre, wobei eine Verlängerung um höchstens 100 Jahre möglich ist.

Erfolgt die Begründung eines selbständigen Baurechts, so wird das Baurecht als Baurechtsparzelle mit einem eigenem Grundbuchblatt ins Grundbuch aufgenommen. In dieser Form wird das Baurecht durch die Finanzierungsinstitute als Sicherheit für die Belehnung von Liegenschaften anerkannt.

Um die Baurechtsparzelle bilden zu können, sind Mutationspläne erforderlich, die durch patentierte Geometerinnen und Geometer erstellt werden müssen. Der Vertrag über die Begründung eines selbständigen Baurechts bedarf im weiteren einer öffentlichen Beurkundung.

2.2.2 Unselbständiges Baurecht

Für den Vertrag zur Begründung eines unselbständigen Baurechts (Grunddienstbarkeit) genügt gemäss Art. 732 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches einfache Schriftlichkeit, eine öffentliche Beurkundung eines solchen Vertrages zwischen den einzelnen Standortgemeinden als Baurechtgeberinnen und dem Kanton als Baurechtnehmer ist nicht erforderlich.

Die beiden Seiten können den Vertrag später in gegenseitigem Einvernehmen ohne grössere Formalitäten neuen Gegebenheiten anpassen. Für das unselbständige Baurecht sieht das Zivilgesetzbuch im Gegensatz zum selbständigen Baurecht keine Befristung vor.

Unter diesen für das unselbständige Baurecht geltenden Bedingungen kann die Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen von den Standortgemeinden ins Eigentum des Kantons am besten und einfachsten verwirklicht werden. Die Vorlage sieht daher für die Übernahme die Gewährung eines unselbständigen Baurechts durch die Standortgemeinden an den Kanton vor. Aufgrund der Vereinbarung mit den Standortgemeinden, dass sie ausserhalb der Unterrichtszeit die Sekundarschulbauten und –anlagen nutzen können, verzichten sie auf die Erhebung eines Baurechtszinses.

3. Bestimmung des Übernahmepreises

3.1 Anlagewert als Basis

Da für Sekundarschulbauten und –anlagen kein Markt und ergo auch kein Marktpreis besteht, muss der Übernahmepreis so festgelegt werden, dass darin der Wert der verschiedenen Gebäulichkeiten einheitlich abgebildet und einfach herzuleiten ist.

Diese Anforderung erfüllt als Basis der von der Erziehungs- und Kulturdirektion nachgeführte Anlagewert für die einzelnen Sekundarschulbauten und –anlagen, welcher in der Vorlage als Restschuld bezeichnet wird. Er widerspiegelt die um die Annuitätenzahlungen des Kantons an die Standortgemeinden reduzierten und um den Mehrwert¹¹ von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten erhöhten ursprünglichen Anlagekosten der Sekundarschulbauten und –anlagen.

3.2 Formel zur Bestimmung des Übernahmepreis

Auf der Grundlage des Anlagewertes wird der Übernahmepreis wie folgt berechnet:

Restschuld des Anlagewertes der Sekundarschulbauten und –anlagen;

plus

die von den Gemeinden finanzierten Erstellungskosten für Gebäudeteile, welche kommunalen Nutzungen dienten und nicht in den Anlagewert aufgenommen wurden;¹²

minus

die vom Kanton an die Standortgemeinden bereits geleistete Amortisation für das Land, welches in den Anlagewert aufgenommen wurde;

gleich bereinigter Anlagewert

+/- aufgestauter oder überdurchschnittlicher Unterhalt mittels Bonus-/Malusfaktor

gleich Übernahmepreis

3.3 Berücksichtigung des Unterhaltsstandes

Die unterschiedlichen Aufwendungen der Standortgemeinden für den Unterhalt der Sekundarschulbauten und –anlagen sollen bei der Übernahme wie folgt berücksichtigt werden:

¹¹ Mehrwert = Verbesserung eines Gebäudes im Zuge einer Reparatur. Beispiel: ein alter Linoleum in der Turnhalle wird durch einen elastischen Bodenbelag ersetzt. Die Kosten für den elastischen Bodenbelag abzüglich die Kosten für einen neuen Linoleum werden als Mehrwert in die Abzahlung und Verzinsung (Annuität) durch den Kanton aufgenommen.

¹² Erstellungskosten z. B. für Abwartwohnungen od. 1/3 eines Handarbeitszimmers, das von der Realschule mitbenutzt wird, nicht aber für Verbesserungen ausserhalb eines Raumprogramms.

Ausgangspunkt ist der durchschnittliche Erfahrungswert für Gebäudeunterhaltskosten, welcher jährlich einem Prozent des von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) festgelegten Neuwertes entspricht. Diesem Durchschnittswert wird der effektive Zustand der Baute oder Anlage gegenübergestellt. Fallen dabei die geschätzten Kosten für die ersten 5 Jahre Unterhalt ab Übernahme tiefer als die aufgrund des BGV-Neuwertes berechneten durchschnittlichen Unterhaltskosten aus, erhält die Standortgemeinde einen Bonus für überdurchschnittlich guten Gebäudeunterhalt; fallen die geschätzten Kosten für die ersten 5 Jahre dagegen höher aus, so wird vom bereinigten Anlagewert ein Malus in Abzug gebracht. Die Gesamthöhe des gegebenenfalls auszahlenden Bonus darf 1% des BGV-Neuwertes sämtlicher zu übernehmender Gebäude nicht übersteigen.

Bei einem BGV-Neuwert der zu übernehmenden Gebäude von insgesamt rund 400 bis 500 Mio Franken beträgt der rechnerisch mögliche Gesamtbonus demnach 4 bis 5 Mio Franken.

Die Projektleitung orientiert die Standortgemeinden im Rahmen der Verhandlungen über den Übernahmepreis hinsichtlich Gebäudezustandsbewertung, Basis dafür liefert der durch den Fachausschuss Bau ermittelte mutmassliche Unterhaltsbedarf für die ersten 5 Jahre nach der Übernahme.

4. Übernahmeverfahren

4.1 Projektorganisation

Der Regierungsrat hat für die Ermittlung des Übernahmepreises, für die Erhebung des voraussichtlichen Unterhaltsaufwandes und die Erarbeitung eines Investitionsprogramms eine Projektorganisation festgelegt.

Als Projektleitung wurden ein Vertreter der Erziehungs- und Kulturdirektion (Herr Urs Burkhardt) und eine Vertreterin der Bau- und Umweltschutzdirektion (Frau Marie-Theres Caratsch) eingesetzt. Ersterer steht dem beratenden Fachausschuss Schulbetriebliche Fragen vor, letztere dem Fachausschuss Bau. In beiden Gremien ist die Schulbaukommission direkt vertreten. Die Schulbaukommission mit ihrer fachlichen Qualifikation und ihrer profunden Kenntnis der einzelnen Sekundarschulbauten und -anlagen steht überdies als Gesamtgremium dem Fachausschuss Bau beratend zur Seite.

Die Projektleitung mit ihren Fachausschüssen hat insbesondere folgende Aufgaben:

- a. sie führt Verhandlungen mit den Standortgemeinden über den Übernahmepreis für deren Sekundarschulbauten und –anlagen;
- b. sie schlägt dem Regierungsrat den Übernahmepreis für die einzelnen Sekundarschulbauten und –anlagen vor;
- c. sie schätzt aufgrund einheitlicher Kriterien den voraussichtlichen Unterhaltsaufwand der einzelnen Sekundarschulbauten und –anlagen für 5 Jahre und beziffert die entsprechenden Aufwendungen für die Planung und Budgetierung des Kantons;
- d. sie erarbeitet auf grund einer Schulraumplanung den voraussichtlichen Investitionsbedarf der einzelnen Sekundarschulbauten und -anlagen und führt diesen zu einem nach Prioritäten geordneten Investitionsprogramm für die Jahr 2003 bis 2013 zusammen.

4.2 Auftrag an Externe

Die Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen bedingt umfangreiche baufachfachliche Vorarbeiten. Diese können nicht alle direkt durch die Projektleitung und die Fachausschüsse erbracht werden. Es werden deshalb von der Projektleitung Aufträge an externe Fachleute vergeben werden müssen.

Die externen Kosten für die fachgerechte Ermittlung der Übernahmepreise, die Erhebung des voraussichtlichen Unterhaltsaufwandes der einzelnen Sekundarschulbauten und –anlagen für 5 Jahre und die Ausarbeitung eines Investitionsprogramms werden auf approximativ 750'000 Franken beziffert. Die finanziellen Mittel werden aus dem Schulbautenfonds (8030) finanziert.

4.3 Aktuariat der Projektleitung/Koordinationsstelle Hochbauamt

Die Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen bringt zahlreiche neue Aufgaben mit sich. Aufgrund dieser erheblichen Aufgabenerweiterung fallen auch zusätzliche Aufgaben an wie z.B. die Koordination zwischen Projektleitung, Fachausschüssen und Gemeinden, die Begleitung und Protokollierung der Verhandlungen mit den Gemeinden, die Vorbereitung der Baurechtsverträge, die Abklärung verschiedenster Sach- und Rechtsfragen und das Abfassen der Regierungsratsbeschlüsse. Daher hat der Regierungsrat beschlossen, der Projektleitung ein zeitlich befristetes Aktuariat mit 50 Stellenprozenten zu bewilligen.

Dem Hochbauamt kommt nicht nur nach der Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen eine Schlüsselfunktion zu, sondern insbesondere auch bei den Vorbereitungsarbeiten für die Übernahme. Die zusätzlich von dieser Dienststelle zu erbringenden baufachlichen Aufgaben sind sehr umfangreich und können mit dem personell zur Verfügung stehenden Sollbestand keinesfalls zeitgerecht erbracht werden. Der Regierungsrat hat deshalb beschlossen, dem Hochbauamt eine zusätzliche Stelle bereits für die Vorbereitung der Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen zu bewilligen.

Der finanzielle Aufwand für diese personellen Massnahmen beträgt für die Dauer von rund 1 1/2 Jahren approximativ 350'000.—Franken. Dieser Betrag geht zulasten des Schulbautenfonds (Rubrik 8030).

4.4 Schiedsgericht

Im weiteren schlägt der Regierungsrat im Einvernehmen mit dem Verband Basellandschaftlicher Gemeinden vor, für Streitfälle bei der Bestimmung des Übernahmepreises ein Schiedsgericht, zusammengesetzt aus ausserkantonalen Fachpersonen, vorzusehen.

4.5 Ausblick Realschulbauten

Bereits in den Erläuterungen zu den Grundsatzabstimmungen vom 28. September 1997 über die Trägerschaft der Sekundarschule und das Eigentum an den Schulbauten hat der Regierungsrat darauf hingewiesen, dass die heutigen Realschulbauten vom Kanton entweder zu übernehmen sind, oder er darin die für die zukünftige Sekundarschule benötigten Räume von den Gemeinden mietet.

Wo durch den Kanton Realschulbauten zu kaufen oder zu mieten sind, kann erst abschliessend gesagt werden, wenn diese Frage im Rahmen der Übernahmeverhandlungen über die Sekundarschulanlagen mit den betroffenen Gemeinden geklärt werden konnte.

Dort, wo gemäss Landratsbeschluss zum Bildungsgesetz keine 2 Anforderungsniveaus der Sekundarschule geführt werden können, steht nach dem Auslaufen der heutigen Realklassen der Gemeinde frei, wie sie den entsprechenden Schulraum weiter nutzen will.

Dort, wo die heutigen Realschulen zu Nebenschulorten der Sekundarschule werden und in der entsprechenden Schulanlage auch die Primarschule der Gemeinde untergebracht ist, wird es in der Regel zu einer Einmietung durch den Kanton kommen.

Dort, wo heute die Realschule über ein eigenes Schulhaus verfügt, in dem nach Einführung des Bildungsgesetzes alle 3 Anforderungsniveaus der Sekundarschule untergebracht werden könnten, wird seitens des Kantons über einen Kauf oder eine längerfristige Einmietung zu verhandeln sein.

Um bei den genannten Verhandlungen diese Optionen offen zu halten, wurde deshalb bei den Kostenfolgen des Bildungsgesetzes (Seite 116 der Regierungsvorlage) ein Betrag von ca. 2 Mio Franken jährlich für die Miete und Kaufpreisverzinsung von Realschulbauten eingesetzt. Gleichzeitig wurde festgehalten, "dass bei einer schrittweisen Zusammenführung der heutigen Real- und Sekundarschulen weniger Klassen mit kleinen Schülerzahlen gebildet werden müssen als dies heute der Fall ist, was Kosten einspart."

5. Neuverteilung der Aufgaben

5.1 Planung und Errichtung der Schulbauten

Nach Inkrafttreten der vorgeschlagenen Änderung des Schulgesetzes ist der Kanton wohl Eigentümer der Sekundarschulbauten und –anlagen. Diese stehen aber weiterhin auf Grundstücken, die den Standortgemeinden gehören.

Als Eigentümer hat der Kanton diese Schulbauten und -anlagen zu planen, zu errichten und zu finanzieren.

Die Standortgemeinden ihrerseits haben das für die Bauten und Anlagen benötigte Land aus ihrem Eigentum zur Verfügung zu stellen oder zu erwerben, ohne dafür vom Kanton einen Baurechtszins verlangen zu können.

Ferner müssen die Gemeinden die Sekundarschulbauten und -anlagen in ihre kommunale Nutzungsplanung einbeziehen. Als dafür zuständiges Gemeinwesen steht ihnen auch das Enteignungsrecht für Grundstücke für neu zu erstellende Sekundarschulbauten und –anlagen zu.

5.2 Unterhalt und Betrieb

Neu ist der Kanton auch für den Unterhalt und den Betrieb der Sekundarschulbauten und -anlagen verantwortlich.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion kann aber den Unterhalt und den Betrieb dieser Bauten und Anlagen mit einem Leistungsauftrag an die Standortgemeinden übertragen.

Die Standortgemeinden werden jedoch weiterhin Arbeitgeberinnen der Hauswartinnen und Hauswarte sowie des Reinigungspersonals mit entsprechenden Weisungsrechten bleiben. Der Kanton definiert bezüglich den Aufgaben der Hauswartinnen und Hauswarte sowie bezüglich der Reinigung einen Standard und vergütet die Leistungen mit einer Quadratmeterpauschale.

Geht es um grössere schulbetrieblich bedingte Erneuerungsinvestitionen oder um die Realisierung grosser Bauvorhaben, haben sich die Schulbehörden an die Erziehungs- und Kulturdirektion zu wenden, welche zuerst die Berechtigung und die Dringlichkeit der Anliegen abklärt und anschliessend das weitere Vorgehen mit der Bau- und Umweltschutzdirektion abspricht.

5.3 Nutzung ausserhalb der Unterrichtszeit

Als Gegenleistung für den Verzicht auf einen Baurechtszins räumt der Kanton den Standortgemeinden das Recht ein, die Räumlichkeiten und Anlagen der Sekundarschulen ausserhalb der Unterrichtszeit unentgeltlich zu nutzen. Dieses Recht gilt ausdrücklich auch für ihre Musikschulen.

Der Grundsatz, wonach die Schulen bei der Nutzung der Schulbauten und –anlagen ausserhalb der Unterrichtszeit erste Priorität besitzen, ist dabei unbestritten.

In organisatorischer Hinsicht sind die Vertretungen des Kantons und der Gemeinden bei ihren Verhandlungen gemeinsam zur Auffassung gelangt, dass die Standortgemeinden bestimmen sollen, wer bei ihnen für die Belegung der Aulen, Turnhallen und Sportanlagen ausserhalb der Unterrichtszeit zuständig ist. Da es in erster Linie Vereine und Institutionen aus ihrem Umfeld sind, welche die Räume und Anlagen in dieser Zeit nutzen, wäre es nicht sinnvoll, wenn sich die Schulleitung oder gar eine Stelle in Liestal damit befassen würden. Dies ist auch ein Grund, weshalb die Hauswartinnen und Hauswarte sowie das Reinigungspersonal bei den Gemeinden angestellt bleiben sollen.

Die Rahmenbedingungen für die Nutzung der Sekundarschulbauten und –anlagen ausserhalb der Unterrichtszeit sowie die Gebühren, welche die Standortgemeinden dafür erheben können, sollen nach Anhörung des *Verbandes der Basellandschaftlichen Gemeinden* und der betroffenen Standortgemeinden in einer Verordnung festgehalten werden.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass gemäss § 6 des Gesetzes über die Sportförderung der Kanton seine Sportanlagen interessierten Kreisen und Trägerorganisationen mit anerkannten Leiterinnen und Leitern ohne Benützungsgebühr zur Verfügung zu stellen hat.

5.4 Aufgaben des Hochbauamtes

Das Hochbauamt betreut gegenwärtig rund 350 kantonseigene Liegenschaften und 70 Einmietungen mit einem BGV-Wert von gegen 900 Mio. Nach der Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen ist es zusätzlich für den Unterhalt von 20 Sekundarschulanlagen (rund 100 Einzelgebäude) mit einer Nutzfläche von 200'000 m² bzw. einem BGV-Wert von 400 bis 500 Mio verantwortlich.

In Bezug auf die Sekundarschulbauten und –anlagen hat das Hochbauamt insbesondere folgende Aufgaben zu übernehmen:

- a. die Bereitstellung der gemäss den Schüler- und Klassenzahlen benötigten Unterrichtsräume und Schulanlagen;
- b. die Planung und Erstellung von Schulbauten und –anlagen und die Ausarbeitung der damit verbundenen Vorlagen an den Regierungsrat und Landrat;
- c. den wirtschaftlichen Betrieb der Schulbauten und -anlagen;
- d. die Beschaffung und den Unterhalt des Mobiliars;
- e. die Betreuung der Haustechnikanlagen;
- f. das Controlling gegenüber den Standortgemeinden, welche aufgrund eines Leistungsauftrags die Sekundarschulbauten und –anlagen unterhalten und betreiben;

Das Hochbauamt benötigt allein für die mit den Investitionen (Immobilien und Mobilien) verbundenen Aufgaben (insbes. lit. a, b, und d oben) erfahrungsgemäss 6 - 8 Vollzeitstellen zusätzlich. Diese sind in den Bereichen Projektierung und Realisierung von Neubauten (Budgetposition Erneuerungsinvestitionen von 5 Mio Franken sowie weitere Bauvorhaben mit Landratsvorlagen in der Grössenordnung von heute geschätzten 10 bis 15 Mio Franken jährlich) bereitzustellen. Darin ist auch der Fachbereich Engineering und Mobiliar sowie die Unterstützungsfunktionen in der Administration, Submission und Buchhaltung enthalten. Der

zusätzliche Personalbedarf muss nicht in vollem Mass beansprucht werden, sollte sich erweisen, dass das Investitionsvolumen nicht den heutigen Annahmen entspricht.

Geht man davon aus, dass die Standortgemeinden die Sekundarschulanlagen weiterhin selber unterhalten und bewirtschaften, so ist für die Betreuung der Schulen und das Controlling (lit. f oben) mit 1,5 - 2,5 Vollzeitstellen zu rechnen. Sollte das Hochbauamt im Bereich des baulichen Unterhalts Leistungen selber übernehmen, so sind dadurch entstehende zusätzliche Personalaufwendungen kostenneutral, weil dadurch die Abgeltungen an die Gemeinden reduziert werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlich beim Hochbauamt anfallenden Aufgaben Personalmehrkosten für die rund 10,5 Vollzeitstellen von jährlich rund 1,5 Mio. Franken auslösen werden.

6. Neuverteilung der Kosten

6.1 Anlagekosten

Die Sekundarschulbauten und -anlagen wurden bisher von den Standortgemeinden finanziert. Die bei ihnen angefallenen Anlagekosten¹³ wurden allerdings durch den Kanton mit jährlich 2.5 Prozent auf eine Laufzeit von 40 Jahren verzinst und amortisiert.

Nach der Übernahme hat der Kanton für die Finanzierung, die Amortisation und die Verzinsung der Anlagekosten direkt aufzukommen. Die Laufzeit für die wesentlichste Amortisation der Sekundarschulbauten und -anlagen verkürzt sich damit von bisher 40 Jahren massiv (§16 Finanzhaushaltsgesetz sieht für Abschreibungen 10% des Restbuchwertes des Vorjahres vor), was die Kantonsrechnung kurzfristig belastet und langfristig entlastet.

6.2 Unterhalt und Betrieb

Bisher wurden die laufenden Unterhaltskosten¹⁴ den Standortgemeinden durch den Kanton mittels Klassenbeiträgen abgegolten, und die Erneuerung substanzieller Bauteile und räumli-

¹³ Anlagekosten = sämtliche Kosten für eine Liegenschaft inkl. festeingebautes Mobiliar und Betriebs-einrichtungen, Landkosten, Gebühren, Baukreditzinsen bis Bezug

¹⁴ Laufende Unterhaltskosten: Reparaturen, Erneuerung von Bauteilen mit kürzerer Lebensdauer, einschliesslich Wartung und Betrieb

che Anpassungen wurden im Umfang ihres Mehrwertes neu in den Anlagewert aufgenommen, der vom Kanton amortisiert und verzinst wird.

Mit den Klassenbeiträgen sind die Standortgemeinden so lange gut gefahren, als die Klassenzahlen hoch und die Sekundarschulbauten und -anlagen relativ neu waren. Als aber mit zunehmendem Alter die Unterhaltskosten für die Gebäude stiegen und gleichzeitig an einigen Sekundarschulen die Klassenzahlen sanken, hatten die Standortgemeinden einen zunehmend höheren eigenen Beitrag an den Unterhalt und den Betrieb der Sekundarschulbauten und -anlagen zu leisten. Dafür konnten sie diese ausserhalb der Unterrichtszeit seit je für gemeindeeigene Zwecke unentgeltlich nutzen. Zudem ist zu vermuten, dass die Beitragsempfänger anfänglich bei niederen Unterhaltskosten sehr gut gefahren sind. Wenn die Differenz zwischen tatsächlichen (anfänglichen) Unterhaltskosten und zweckgebundenen Beiträgen damals zweckgebunden geäußert wurden, so wird sich die Rechnung langfristig etwa ausgeglichen haben.

Der Kanton entrichtet heute den Standortgemeinden für die ca. 200'000 m² Nutzfläche¹⁵ jährlich 8,6 Mio Franken an Unterhalts- und Betriebsbeiträgen, was 43 Franken pro m² entspricht.

Die Erhebungen des Hochbauamts haben ergeben, dass für den Unterhalt und den Betrieb der Sekundarschulbauten jährlich pro m² Nutzfläche 80 Franken (inkl. Verwaltungskosten) benötigt werden. Diese Zahl stützt sich einerseits auf Kennwerte aus der Verwaltung mittels eigenen Auswertungen der Gymnasien und andererseits auf ein von der Bau- und Umweltschutzdirektion in Auftrag gegebenes externes Gutachten, welches die effektiven Kosten in einer repräsentativen Gemeinde berechnet hat. Das Gutachten macht ausserdem eine Aussage über den Anteil der Verwaltungskosten, welcher zusätzlich zu den direkten Kosten mit einem Anteil von 16.9% zugeschlagen werden muss. Bei 200'000m² Nutzfläche ergibt sich somit ein Totalbetrag von ca. 16 Mio Franken. Das sind jährlich 7,4 Mio Franken mehr, als der Kanton heute den Standortgemeinden für den Unterhalt und Betrieb entrichtet.

Die Kostenentwicklung war im übrigen der Grund, warum die Gemeinde Reinach am 9. Januar 1992 zusammen mit 14 weiteren Gemeinden eine formulierte Gesetzesinitiative zur Änderung von § 137 SG einreichte, welche eine Rückerstattung für die von den Standortgemeinden über die Unterhalts- und Betriebsbeiträge des Kantons hinaus übernommenen Kosten forderte. Da aufgrund der vorliegenden Übernahmevorlage das Eigentum an den Sekundarschulbauten und -anlagen an den Kanton übergeht, fallen auch die von den Initiantinnen angesprochenen Unterhalts- und Betriebsbeiträge weg, weshalb die Initiative vom 9. Ja-

¹⁵ Nutzfläche: Von insgesamt 220'000 m² Gesamtgeschossfläche der zu übernehmenden Sekundarschulbauten sind 200'000 m² Nutz- bzw. Reinigungsfläche. Die restlichen 20'000 m² entfallen auf Keller, Zivilschutzanlagen etc.

nuar 1992 gegenstandslos wird. Der Regierungsrat hat daher die Erziehungs- und Kulturdirektion beauftragt, mit der federführenden Gemeinde Reinach Verhandlungen über einen Rückzug der Initiative aufzunehmen.

In Kenntnis der effektiven Kosten für den Unterhalt und den Betrieb der Sekundarschulbauten und -anlagen wird der Kanton als neuer Eigentümer mehr Geld als bisher aufwenden, weil:

- a. die Standortgemeinden bis anhin einen Teil der Unterhalts- und Betriebskosten übernommen haben;
- b. die Schulbauten und -anlagen inzwischen ein durchschnittliches Alter von über 30 Jahren aufweisen und deshalb mehr Unterhalts- und Erneuerungskosten verursachen;
- c. vermehrt in neue Technologien und Energiesparmassnahmen investiert werden muss;
- d. die Schulbauten und -anlagen einem ständig steigenden Nutzungsverschleiss unterworfen sind.

Die Projektleitung soll mögliche betriebskosten- und investitionskostenseitige Effizienzsteigerungen, welche durch die Betreuung der Liegenschaften aus einer Hand zu erwarten sind, analysieren und im Verlaufe der ersten Jahre nach der Übernahme Bericht erstatten.

6.3 Vergleich zwischen bisheriger und neuer Lösung

Die folgende Tabelle zeigt, was sich durch die Übernahme der bestehenden Sekundarschulbauten und –anlagen in finanzieller Hinsicht im Vergleich zwischen der alten und der neuen Lösung verändert (Investitionen für allfällige Neubauten sowie deren Verzinsung und Amortisation werden dabei nicht berücksichtigt; ebenfalls nicht berücksichtigt sind die Amortisation und Verzinsung der Erneuerungsinvestitionen sowie die Aufwandsposten für zusätzliches Personal innerhalb des Hochbauamts, vgl. Ziff. 5.4, Abs. 3 bis 5):

	Belastung laufende Rechnung des Kantons innerhalb bisheriger Lösung	Belastung laufende Rechnung des Kantons innerhalb neuer Lösung für das 1. Jahr nach der Übernahme
Aktuelle Restschuld	90'000'000	90'000'000
Amortisation auf Restschuld nach 1. Jahr	8'600'000	9'000'000 ¹⁶
Zins	4'900'000	4'275'000 ¹⁷
Laufende Unter- haltskosten ¹⁸	8'600'000 ¹⁹	16'000'000²⁰
Total laufende Rechnung	22'100'000	29'275'000 ²¹

¹⁶ 10 % von 90 Mio gemäss § 16 Abs. 1 Finanzhaushaltsgesetz (SGS 310); die Amortisation reduziert sich im Verlauf der Jahre massiv durch die jährliche Abschreibung von 10% vom Restbuchwert.

¹⁷ mittlerer Zinssatz von 5 % für die durchschnittliche Restschuld im 1. Jahr von 85,5 Mio Franken; die Zinsbelastung reduziert sich im Verlauf der Jahre massiv durch die grosse Abnahme des jeweils zu verzinsenden Restbuchwertes.

¹⁸ Laufende Unterhaltskosten: Reparaturen, Erneuerung von Bauteilen mit kürzerer Lebensdauer, einschliesslich Wartung und Betrieb

¹⁹ vom Kanton jährlich ausbezahlt

²⁰ Gesamtkosten von rund 80 Franken pro m² für 200'000 m² Nutzfläche

²¹ Bis zum 10. Übernahmejahr reduziert sich die totale Belastung für den Kanton (exkl. Neuinvestitionen und Erneuerungsinvestitionen) auf Grund der kontinuierlichen Abnahme des Restbuchwertes auf 21'143'000 Franken. Dies ergibt für die 10 Jahre ein durchschnittliches Total jährlich von 24'646'000 Franken.

Zusätzlich muss mit jährlichen Ausgaben für Erneuerungsinvestitionen²² und für neue Investitionen von total bis zu 20 Mio Franken gerechnet werden (vgl. vorne, Ziffer 5.4). Nach Finanzhaushaltgesetzgebung sind solche Ausgaben über die Investitionsrechnung zu verbuchen (§11 Abs.2FHG), d.h. die laufende Rechnung wird im ersten Jahr mit Kapitaldienstkosten (Amortisation und Verzinsung) von rund 3 Mio Franken belastet. Hinzukommen noch die zusätzlichen Personalkosten des Hochbauamts von rund 1,5 Mio Franken (vgl. vorne, Ziffer 5.4), so dass die laufende Rechnung des Kantons im 1. Jahr nach der Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen mit rund CHF 33'775'000.-- belastet wird.

Die in der Laufenden Rechnung resultierenden Mehrkosten schlagen sich in einem höheren Defizit der Laufenden Rechnung und in einer höheren Verschuldung nieder, soweit sie nicht innerhalb des Staatshaushalts kompensiert werden können. Die zusätzlich anfallenden Investitionsausgaben werden innerhalb des jährlichen Plafonds für die Nettoinvestitionen aufgefangen.

6.4 Verbuchungen

Der Kanton hatte gegenüber den Standortgemeinden für die Sekundarschulbauten und -anlagen per Ende 2001 eine Restschuld von ca. 90 Millionen Franken stehen.

Die Mittel für deren Ablösung stehen bereit, da im Rahmen der Staatsrechnungen 1998, 1999 und 2000 im Schulbautenfonds (8030) je 30 Millionen Franken zweckgebunden zurückgestellt wurden.

Die Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen wird beim Kanton als Investitionsausgabe verbucht. Die Ausgabe wird mit den zweckgebundenen Mitteln aus dem Schulbautenfonds 8030 finanziert (Investitionseinnahmen). Die Investitionsrechnung wird somit im Übernahmejahr saldoneutral verlängert. Die Sekundarschulbauten und -anlagen werden als Verwaltungsvermögen des Kantons aktiviert, das heisst als Vermögenswerte, die unmittelbar und dauernd der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungsaufgaben dienen.

Bei den Standortgemeinden werden nach der Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen durch den Kanton die Ertragsposten in Bezug auf die bisherigen Kantonsbeiträge für Amortisation und Zinsendienst sowie Unterhalts- und Betriebskosten wegfallen. Diese Posten wurden beim Kanton als Aufwand verbucht. Da die Gemeinden nicht mehr Eigentü-

²² Erneuerungsinvestitionen: Investitionsunterhalt (Erneuerung substanzieller Bauteile wie Gebäudehülle oder Installationen) und räumliche Anpassungen.

merinnen der Sekundarschulbauten und –anlagen sind, haben sie auch keine Aufwendungen mehr für den Kapitaldienst und für Unterhalt und Betrieb der Gebäude zu tragen. Zudem entfallen bei den Gemeinden die Anlagewerte der Sekundarschulbauten und –anlagen als Aktivposten in der Bilanz.

Die Unterhalts- und Betriebskosten werden im Rahmen der heutigen Eigentumsverhältnisse den Gemeinden vom Kanton vergütet. Nach der Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen durch den Kanton wird dieser diese Kosten selber tragen.

7. Ablauf des Verfahrens

- a. Mit dem Inkrafttreten der revidierten Bestimmungen des Bildungsgesetzes mutmasslich am 1. Januar 2004 geht das Eigentum an den zu übernehmenden Sekundarschulbauten und –anlagen von Gesetzes wegen an den Kanton über. Von diesem Zeitpunkt an ist er für die Planung, die Errichtung, den Unterhalt und den Betrieb der Sekundarschulbauten und –anlagen zuständig und kommt für die entsprechenden Kosten auf. Mit dem Abschluss der Baurechtsverträge mit den Standortgemeinden wird die Gesetzesänderung vollzogen.
- b. Der Kanton überweist den Standortgemeinden auf den Zeitpunkt der Übernahme den von der Projektorganisation errechneten und vom Regierungsrat beschlossenen Übernahmepreis.
- c. Der bauliche Zustand der übernommenen Bauten und Anlagen wird in Form eines Bonus- oder Malusfaktors zum bereinigten Anlagewert berücksichtigt. Für die maximale Bonusausschüttung im Rahmen der Übernahmepreisermittlung werden 1% des BGV-Neuwertes²³ von 400 bis 500 Mio Franken der zu übernehmenden Bauten und Anlagen bereitgestellt. Diese 4 bis 5 Mio Franken sind für das Übernahmejahr zusätzlich als Investitionsausgabe über den Schulbautenfonds (8030) zu budgetieren.

²³ Durchschnitt des BGV-Neuwertes per 31.12.2002

8. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, die Änderung des Bildungsgesetzes gemäss beiliegendem Entwurf eines Landratbeschlusses zu beschliessen und das Postulat (90/118) von Eva Rüetschi vom 17. Mai betreffend Änderung von § 134 des Schulgesetzes vom 26. April 1990 abzuschreiben.

Liestal, 30. April 2002

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Schmid

Der Landschreiber: Mundschin

Beilagen:

- a) Entwurf Änderung Bildungsgesetz
- b) Postulat (90/118)
- c) Übersicht Annuitäten 2001

Bildungsgesetz

Änderung vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

I.

Das Bildungsgesetz vom wird wie folgt geändert:

(bereits bestehender Text kursiv, von der Redaktionskommission bereinigte Fassung per Ende März 2002)

C. Schulbauten und -anlagen

§ 101 Aufgaben der Trägerschaft

¹ Die Schulbauten und -anlagen der öffentlichen Schulen des Kantons und der Einwohnergemeinden stehen in der Regel im Eigentum der Trägerschaft. Sie werden von dieser erstellt, finanziert und unterhalten.

² Der Kanton und die Einwohnergemeinden stimmen sich in Schulraumfragen gegenseitig ab und stellen einander freien Schulraum gegen angemessenes Entgelt zur Verfügung.

³ Das Nähere regelt die Verordnung.

§ 102 Eigentum und Nutzung der Sekundarschulbauten und -anlagen

¹ Die Grundstücke der Sekundarschulbauten und -anlagen befinden sich in der Regel im Eigentum der Standortgemeinden.

² Die sich darauf befindenden Schulbauten stehen in der Regel im Eigentum des Kantons.

³ Die Standortgemeinden stellen dem Kanton die Grundstücke für die Zwecke der Sekundarschule im unentgeltlichen Baurecht zur Verfügung und können die Sekundarschulbauten und -anlagen ausserhalb der Schulzeit unentgeltlich für ihre Zwecke nutzen. Das Baurecht des Kantons wird als unselbständiges Baurecht auf unbestimmte Zeit errichtet.

⁴ Der Regierungsrat erlässt Vorschriften über die unentgeltliche Nutzung der Sekundarschulbauten durch die Standortgemeinden ausserhalb der Unterrichtszeit. Die Standortgemeinden sind im Rahmen der regierungsrätlichen Vorschriften berechtigt, von Dritten für die Nutzung Gebühren zu erheben, die in einem kommunalen Reglement festzulegen ist.

§ 102a Heimfall der Sekundarschulbauten und -anlagen

¹ Werden Sekundarschulbauten oder –anlagen oder Teile davon nicht mehr für die Sekundarschulen oder anderweitige Nutzungen im Interesses des Kantons benötigt, so kann das Baurecht durch den Kanton unter Einhaltung einer Voranzeigefrist von zwei Jahren entsprechend ganz oder teilweise aufgehoben werden.

² Die Standortgemeinde hat dem Kanton für die so heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu errichten, die dem dannzumaligen Verkehrswert, in Ermangelung eines solchen dem dannzumaligen Anlagewert entspricht.

³ Das Nähere regelt die Verordnung.

§ 102b Unterhalt und Betrieb der Sekundarschulbauten und -anlagen

¹ Der Kanton kann die Zuständigkeit für den Unterhalt, die Wartung und den Betrieb der Sekundarschulbauten und –anlagen aufgrund einer Leistungsvereinbarung gegen volle Kostendeckung der Standortgemeinde übertragen. Die Vergütung wird besteht in einer Pauschale, die sich nach der Nutzfläche bemisst.

² Die Abwartinnen und Abwarte sowie das Reinigungspersonal werden durch die Standortgemeinde nach den Bestimmungen des kommunalen Personalrechts eingesetzt.

³ Das Nähere regelt die Verordnung.

C. Übergangsbestimmungen

Neue Unterabschnitts-Überschrift nach Titel "C. Übergangsbestimmungen":

I. Schulpflicht, Klassengrössen, Unterrichtszeiten

Neue Unterabschnitts-Überschrift nach § 109:

II. Schulräte, Bildungsrat

Neue Unterabschnitts-Überschrift nach § 111:

III. Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen durch den Kanton

§ 111a Bestimmung des Übernahmepreises

¹ Für die Bestimmung des vom Kanton an die Standortgemeinden zu leistenden Übernahmepreises ist die aktuelle Restschuld des Kantons massgeblich.

² Die aktuelle Restschuld entspricht dem von der Erziehungs- und Kulturdirektion nachgeführten Anlagewert abzüglich des auf den Landpreis entfallenden Anteils der geleisteten Kantonsbeiträge für Amortisation und Verzinsung (Annuitäten).

³ Der bereinigte Anlagewert entspricht der aktuellen Restschuld zuzüglich der von den Gemeinden finanzierten Erstellungskosten für Gebäudeteile, welche kommunalen Nutzungen dienen und nicht in den Anlagewert aufgenommen wurden.

⁴ Der Unterhaltszustand der Gebäude und Anlagen wird mit einem Bonus-/Malusfaktor berücksichtigt, woraus sich der Übernahmepreis ergibt.

⁵ Die Übernahmepreise sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

§ 111b Bonus oder Malus für Gebäudeunterhalt

¹ Für die Ermittlung des Bonus bzw. Malus wird bei jeder Baute und Anlage von einem durchschnittlichen jährlichen Unterhaltsaufwand von einem Prozent des Versicherungsneuwertes per 31. Dezember 2002 gemäss Basellandschaftlicher Gebäudeversicherung ausgegangen.

² Vor der Übernahme durch den Kanton wird der für die ersten fünf Jahre nach der Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen erwartete Aufwand für jede Baute und Anlage geschätzt. Liegt dieser Schätzwert unter dem als Durchschnitt ermittelten Unterhaltsaufwand, so wird der Standortgemeinde bei der Festlegung des Übernahmepreises ein Bonus berücksichtigt. Liegt der Schätzwert über dem Durchschnitt, so wird der Standortgemeinde für die Ermittlung des Übernahmepreises vom bereinigten Anlagewert ein Malus in Abzug gebracht.

² Die Summe der Bonusgutschriften darf ein Prozent des Versicherungsneuwertes gemäss Basellandschaftlicher Gebäudeversicherung per 31. Dezember 2002 für sämtliche vom Kanton zu übernehmenden Sekundarschulbauten und -anlagen nicht übersteigen.

§ 111c Schiedsgericht

Für Streitfälle im Zusammenhang mit der Ermittlung des Übernahmepreises wird durch den Regierungsrat und den Verband Basellandschaftlicher Gemeinden ein Schiedsgericht aus ausserkantonalen Fachpersonen eingesetzt, das den Vorschriften des interkantonalen Schiedsgerichtskonkordats untersteht und seinen Sitz in Liestal hat. Der Entscheid des Schiedsgerichts ist endgültig.

§ 111d Eigentumsübergang

¹ Mit dem Inkrafttreten der Bestimmungen über die Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen durch den Kanton gehen die Sekundarschulbauten und -anlagen von Gesetzes wegen in das Eigentum des Kantons über.

² Der Eigentumsübergang erfolgt unabhängig davon, ob ein Baurechtsvertrag bereits abgeschlossen bzw. vollzogen wurde oder nicht.

II.

Diese Änderung tritt auf den 1. Januar nach Inkrafttreten des Bildungsgesetzes in Kraft.

Im Namen des Landrates

der Präsident: