



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: Beantwortung Interpellation [2010/168](#) von Andreas Giger-Schmid zum Thema "Stösst der Kanton die Wohnsiedlung Laubiberg ab?"

Datum: 29. Juni 2010

Nummer: 2010-168

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](#)



2010/168

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Beantwortung Interpellation [2010/168](#) von Andreas Giger-Schmid zum Thema "Stösst der Kanton die Wohnsiedlung Laubiberg ab?"

vom 29. Juni 2010

1. Ausgangslage

Am 22. April 2010 reichte Landrat Andreas Giger-Schmid die Interpellation 2010/168 mit nachfolgendem Wortlaut ein:

Der Kanton Basel-Landschaft will die Wohnsiedlung "Laubiberg" Parzelle 6290, GB Liestal, mit einer Grösse von rund 49 Aren, im Rahmen eines Enteignungsverfahrens als Realersatz einem privaten Grundeigentümer abgeben.

Die Parzelle ist mit 13 Reihen-Einfamilienhäusern, einer Autoeinstellhalle und einem [denkmalgeschützten Weidstall](#) überbaut. Es ist die erste Minergie-Passivhaussiedlung im Kanton Basel-Landschaft. Die Siedlung wurde in den Jahren 2004 und 2005 als Ausnahmeüberbauung nach einheitlicher Planung gebaut. Zurzeit wohnen 24 Erwachsene und 19 Kinder im Baurecht in dieser Siedlung. Der Kanton erhält als Baurechtszinsen jährlich rund Fr. 90'000.-. Die BewohnerInnen wollen das Baurechtsverhältnis mit dem Kanton fortsetzen.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

- 1. Ist es üblich, dass der Kanton überbaute Parzellen als Realersatz abstösst? Wie oft ist dies schon vorgekommen?*
- 2. Werden Baurechtsnehmer angehört, wenn das Grundeigentum auf einen Dritten übertragen wird? Hat der Kanton vor dies gegebenenfalls noch nachzuholen?*
- 3. Ist es nicht stossend, dass der Kanton nach nur fünf Jahren aus einem auf 80 Jahre angelegten Vertragsverhältnis, austritt?*
- 4. Seit wann hat der Kanton Kenntnis vom vorgesehenen Geschäft? Sind die BaurechtsnehmerInnen über das vorgesehene Geschäft informiert worden?*
- 5. Welche Auswirkungen hat die Übertragung des Grundeigentums auf die Baurechtsverträge der BewohnerInnen?*
- 6. Sind Alternativen zum vorgesehenen Geschäft geprüft worden? Wenn ja, weshalb hat sich der Kanton für die Parzelle 6290, GB Liestal entschieden?*
- 7. Ergeben sich aus dem Landtausch Mindereinnahmen für den Kanton?*
- 8. Liegt es nicht im öffentlichen Interesse, dass die erste Minergie-Passivhaussiedlung im Grundeigentum des Kantons bleibt?*
- 9. Hat die Regierung Verständnis für das Anliegen der BaurechtsnehmerInnen? Ist der Kanton bereit, mindestens die grundbuchliche Vormerkung zu löschen, damit die BaurechtsnehmerInnen bei einer weiteren Veräusserung durch den vorgesehenen Erwerber das gesetzliche Vorkaufsrecht geltend machen können?*

Für die schriftliche Beantwortung meiner Fragen danke ich dem Regierungsrat bestens.

2. Die Regierung nimmt dazu wiefolgt Stellung

1. *Ist es üblich, dass der Kanton überbaute Parzellen als Realersatz abstösst? Wie oft ist dies schon vorgekommen?*

Der Kanton hat im Rahmen der Realisierung der Umfahrung Laufen-Zwingen ein Projekt von übergeordnetem kantonalem und öffentlichem Interesse umzusetzen. In diesem Zusammenhang greift er in das Eigentum einer Grundeigentümerschaft ein und verunmöglicht diesem, ein vertraglich gesichertes, weit fortgeschrittenes Bauprojekt mit einem Baurechtsverhältnis umzusetzen. Gemäss enteignungsrechtlicher Maxime ist Eigentümern, die von Eingriffen des Staates getroffen werden, ihr Schaden zu ersetzen. So kann eine Abgeltung des Schadens in Form einer Realleistung oder monetär erfolgen. Im vorliegenden Fall verliert der Betroffene ein bereits über die ganze Parzelle abgeschlossenes Baurechtsverhältnis. Die mit Baurecht belegte Fläche der Parzelle hätte dem betroffenen Grundeigentümer mit den Baurechtzinsen einen jährlichen Ertrag generiert. Der Grundeigentümer verlangte den Ersatz dieses Ertrages, weshalb sich die Parteien darauf einigten Baurecht mit Baurecht, auszugleichen.

Der Realersatz eines Baurechtsverhältnisses und der Abtausch desselben mit kantonseigenen, mit Baurecht belegten Parzellen, ist ein Sonderfall. In den meisten Fällen kann der Schaden des hoheitlichen Eingriffes durch Abtausch von Parzellen, Kauf oder Teilerwerb abgegolten werden. Das Amt für Liegenschaftsverkehr ist für den gesamten Immobilienverkehr für strategische Aufgaben des Kantons zuständig. Die Erarbeitung von vertraglichen Regelungen mit den betroffenen Grundeigentümern ist eine der Hauptaufgaben des Amtes für Liegenschaftsverkehr. Insofern kann der vorliegende Fall als geschäftsüblich bezeichnet werden.

2. *Werden Baurechtsnehmer angehört, wenn das Grundeigentum auf einen Dritten übertragen wird? Hat der Kanton vor dies gegebenenfalls noch nachzuholen?*

Die mit Baurecht belegte Parzelle 6290 des GB Liestal ist eine frei handelbare Parzelle. Sie dient dem Kanton, wie viele andere Parzellen, als strategische Landreserve um hoheitliche Aufgaben lösen zu können. Sämtliche Baurechtsverträge werden vom künftigen Baurechtgeber übernommen. Ein Eigentümerwechsel hat für die Baurechtsnehmer keinen Einfluss auf ihre Rechte und Pflichten.

Der Kanton sah und sieht deshalb keine Veranlassung, die Baurechtsnehmer vor diesem Geschäft anzuhören respektive diese vorgängig zu informieren.

3. *Ist es nicht stossend, dass der Kanton nach nur fünf Jahren aus einem auf 80 Jahre angelegten Vertragsverhältnis, austritt?*

Es wird auf das oben Gesagte verwiesen. Die mit Baurecht belegte Parzelle 6290 des GB Liestal ist eine frei handelbare Parzelle. Sie dient dem Kanton, wie viele andere Parzellen, als strategische Landreserve um hoheitliche Aufgaben lösen zu können. Der Baurechtsvertrag wird vom künftigen Baurechtgeber übernommen. Ein Eigentümerwechsel hat für die Baurechtsnehmer keinen Einfluss auf ihre Rechte und Pflichten. Das Baurechtsverhältnis wurde auf Wunsch der damaligen Vertragsparteien und gemäss Finanzhaushaltsgesetz, auf die Dauer von 80 Jahren abgeschlossen. Je länger das Baurecht dauert, desto attraktiver sind die Finanzierungsbedingungen für die Baurechtsnehmer. Das Baurecht besteht weiter wie vertraglich vereinbart. Für die Baurechtsnehmer entsteht aus einem Wechsel der Grundeigentümerschaft kein Schaden.

4. *Seit wann hat der Kanton Kenntnis vom vorgesehenen Geschäft? Sind die BaurechtsnehmerInnen über das vorgesehene Geschäft informiert worden?*

Der Kanton steht seit ca. Juli 2009 in Gesprächen und in Verhandlung mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in Laufen. Aufgrund dieser Verhandlungen wurden verschiedene Varianten diskutiert und geprüft. Die Parzelle 6290 des GB Liestal, ist frei handelbar und kann für übergeordnete, strategische Zwecke verwendet werden. Es besteht seitens des Kantones keine Veranlassung die Baurechtsnehmerschaft über diese Verhandlungen zu informieren.

5. *Welche Auswirkungen hat die Übertragung des Grundeigentums auf die Baurechtsverträge der BewohnerInnen?*

Die heute bestehenden Baurechtsverträge werden vom Übernehmer der Parzelle 6290, GB Liestal, übernommen. Sämtliche Vertragsinhalte gelten unverändert weiter und können einseitig nicht verhindert werden. Änderungen wären mit dem neuen Baurechtsgeber neu auszuhandeln. Für die Baurechtsnehmer sind keine Änderungen absehbar, da der Baurechtsvertrag unverändert weiterhin gilt.

6. *Sind Alternativen zum vorgesehenen Geschäft geprüft worden? Wenn ja, weshalb hat sich der Kanton für die Parzelle 6290, GB Liestal, entschieden?*

Die verhandelnden Parteien haben verschiedenste Varianten geprüft. Die Parzelle 6290, GB Liestal, wurde, wie zwei weitere mit Baurecht belegte Parzellen, ausgewählt, weil sie den durch den Kanton verursachten Schaden des Übernehmers am besten zu kompensieren vermag.

7. *Ergeben sich aus dem Landabtausch Mindereinnahmen für den Kanton?*

Zu Lösung der übergeordneten Aufgabe werden drei mit Baurecht belegte Parzellen, welche einen jährlichen Baurechtzins von CHF 268'641.-- generieren gegen ein Grundstück eingetauscht, welches seinerseits einen Baurechtzins von CHF 240'000.-- generiert hätte. Die Differenz des Baurechtzinses ist in einer einmaligen Ausgleichszahlung an den Kanton zu leisten. Der Kanton benötigt das Tauschobjekt als Schlüsselparzelle für das Projekt Umfahrung Laufen-Zwingen.

Seitens des Tiefbauamtes ist die Übernahme der Parzelle in Laufen und somit die Umsetzung des Projektes Bahnhof / Birsbrücke, die kostenmässig bestmögliche Variante. Es wird seitens des Tiefbauamtes für dieses Projekt mit Gesamtkosten von ca. CHF 10-20 Mio. gerechnet. Sollte das vorliegende Tauschgeschäft mit der Schlüsselparzelle nicht zustande kommen, so sind für die anderen angedachten Varianten zur Umsetzung des Teilprojekts der Umfahrung Laufen-Zwingen mit Mehrkosten von ca. CHF 30 Mio zu rechnen.

Nach Abschluss Bauarbeiten der Umfahrung Laufen-Zwingen im Gebiet Bahnhof / Birsbrücke, wird dannzumal von der abgetauschten Parzelle Restareal übrigbleiben, welches entweder verkauft oder, je nach Marktsituation, auch mit Baurecht belegt werden kann. Zumindest teilweise wird dann aus dem Restareal wieder Ertrag aus Liegenschaften in die Staatskasse fließen.

8. *Liegt es nicht im öffentlichen Interesse, dass die erste Minergie-Passivhaussiedlung im Grundeigentum des Kantons bleibt?*

Der Baurechtsvertrag wurde damals mit den Investoren dieser Minergie Siedlung so ausgehandelt, wie er sich heute darstellt. Es handelt sich dabei um einen Standardvertrag seitens des Kantons Basel-Landschaft. Die Förderung von Minergie Bauvorhaben liegt durchaus im Interesse des Kantons. Die Abgabe im Baurecht erleichterte damals die Umsetzung des Projektes, da die Kosten des Landerwerbes nicht anfielen. Weitergehende Interessen an den Bauten kann der Kanton als Baurechtgeber nicht haben, sie sind Eigentum der Baurechtnehmer und ebenfalls frei handelbar.

9. *Hat die Regierung Verständnis für das Anliegen der BaurechtnehmerInnen? Ist der Kanton bereit, mindestens die grundbuchliche Vormerkung zu löschen, damit die BaurechtsnehmerInnen bei einer weiteren Veräusserung durch die vorgesehenen Erwerber das gesetzliche Vorkaufsrecht geltend machen können?*

Der Kanton hat durchaus Verständnis für die Anliegen der Baurechtnehmerschaft. Übergeordnete Interessen und die Erfüllung öffentlicher Aufgaben haben immer für irgendjemanden Auswirkungen. Im vorliegenden Fall sind die Baurechtnehmer durch den Baurechtsvertrag abgedeckt und werden nicht schlechter gestellt. Eine Änderung des Baurechtsvertrages insbesondere die Löschung der Vormerkung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes, muss mit dem neuen Baurechtgeber ausgehandelt werden.

Liestal, 29. Juni 2010

Im Namen des Regierungsrates
der Präsident:

Wüthrich

der Landschreiber:

Mundschin

