



**Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom
Dienstag, 24. Juni 2025, 19:30 – 22.02 Uhr,
Turnhalle Bettingen**

Traktanden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 29. April 2025
2. Entscheid betreffend Kauf Parzelle 4 (neu 1263) St. Chrischona
3. Anträge
 - a) Eingegangene Anträge
 - b) Mündliche Anträge
4. Weitere Rückmeldungen aus dem Plenum

Anwesende Stimmberechtigte bei Sitzungsstart: 168 Personen

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Liebe Bettingerinnen, liebe Bettinger, liebe Gäste - sehr geehrte Anwesende - im Namen des Gemeinderates begrüsse ich Sie recht herzlich zur heutigen Gemeindeversammlung.

Als Gäste darf ich heute Abend begrüssen:

- **Sebastian Zollinger** PwC und **Stefan Tschuck**, Horvath zu **Traktandum 2**
- **Jörg Waldner**, JSD – unser «Dorfpolizist»
- **Susanne Bucher Stampfli** sowie **Regula Fischer Wiemken** – sie werden bei den administrativen Belangen dieser Versammlung heute mitwirken und mit dem Mikrophon rumgehen. Bitte warten Sie, bis die Mitarbeitenden bei Ihnen sind – so können alle die Wortmeldungen gut nachverfolgen.
- **Manja Gautschi**, Leiterin Finanzen
- **Philipp Brand**, Leiter Aussendienst – ihm und seinem Team danke ich fürs Einrichten und Aufräumen der Turnhalle
- Heute für die Technik verantwortlich zeichnet **StageCome** – danke an das Team von Stefan Thommen für die technische Begleitung des Anlasses

Heute auch anwesend ist **Rolf Spriessler** von der Riehener-Zeitung; ihm danke ich bereits jetzt für die gute und sorgfältige Berichterstattung.

Danke, dass SIE – liebe Bettingerinnen und Bettinger – heute ins Turnhalle gekommen sind.

Bedauerlicherweise wurden gemäss Rückmeldungen aus der Bevölkerung einzelne Einladungscouverts zur heutigen Gemeindeversammlung nicht vollständig mit der Traktandenliste sowie der Vorlage des Gemeinderates zugestellt. Das war selbstverständlich keine Absicht – trotzdem ist es nicht richtig – wir bitten um Entschuldigung hierfür.

Wie gewohnt haben wir im vorderen Bereich die Plätze für die Stimmberechtigten. Nicht Stimmberechtigte bitte ich, hinten im zugeschiedenen Bereich Platz zu nehmen.

Im Schulhaus Bettingen ist die Personenbelegung in der Turnhalle auf maximal 200 Personen festgelegt; es konnte eine einmalige Ausnahmegenehmigung für heute Abend für 300 Personen eingeholt werden. Danke an Katharina Näf Widmer für Ihr Engagement, dass wir heute diese Bewilligung erhalten haben.

An der heutigen, zusätzlichen Gemeindeversammlung behandeln wir das umfassende Dossier betr. «Entscheid betreffend Kauf Parzelle 4 St. Chrischona». Der Gemeinderat hat entsprechend dem Auftrag des Souveräns aus der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2024 eine Due Diligence bzw. auf Deutsch eine Sorgfaltsprüfung durchgeführt und Vertragsverhandlungen geführt. Damit sollten möglichst neutrale und objektive Entscheidungsgrundlagen für Sie geschaffen werden. Diese Vorlage, inkl. den Berichten, wird heute Abend vom Gemeinderat und Fachexperten von PwC und Horvath erläutert, wir werden darüber anschliessend diskutieren und auch über den Kauf von Parzelle 4 (neu 1263) St. Chrischona abstimmen. Genauso wichtig wie die Erläuterungen und die Diskussion ist für den demokratischen Prozess, dass auch entschieden wird. Wir haben uns – insbesondere im Rahmen der Gemeindeordnung – dabei dafür entschieden, dass die Mehrheit der Stimmen entscheiden soll. So bitte ich Sie, sich gegenüber allen Anwesenden respektvoll zu äussern und den jeweils sprechenden Personen zuzuhören. Unsere Demokratie lebt vom Austausch vielfältiger Meinungen, jedes Argument ist wertvoll und verdient Respekt. Genauso verdient der demokratisch gefällte Entscheid Respekt – unabhängig davon wie er ausfällt – dieser Entscheid ist zu respektieren. Schliesslich möchten wir uns auch morgen auf eine gute Art und Weise im Dorf begegnen können.»

Wahl der Stimmzähler

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Wir haben heute den Bereich der Stimmberechtigten aufgrund der zahlreichen Teilnehmer in vier Teilbereiche aufgeteilt, die roten Pfosten markieren diese zusätzliche Aufteilung.

Gerne möchte ich Ihnen heute als **Stimmzähler** vorschlagen:

Stimmzähler rechte Seite inkl. Gemeinderat vorne:	Michael Zeyen
Stimmzähler rechte Seite hinten:	Thomas Egelhof
Stimmzähler für die linke Seite vorne:	Benedikt Block
Stimmzähler für die linke Seite hinten:	Ursula Gogel

Für die Mitwirkung im Wahlbüro werden vorgeschlagen: Eva Sofia Hersberger und Eva Biland

Merci, wenn sie mit einem kleinen Applaus dies bestätigen und jetzt schon ein Dankeschön an die Mitwirkenden.

://:

Als Stimmzählerinnen/-zähler werden gewählt:

Michael Zeyen
Thomas Egelhof
Benedikt Block
Ursula Gogel

Mitwirkende im Wahlbüro: Eva Sofia Hersberger und Eva Biland

<p>Traktandenliste</p> <ol style="list-style-type: none">1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 29. April 20252. Entscheid betreffend Kauf Parzelle 4 St. Chrischona3. Anträge<ol style="list-style-type: none">a) Eingegangene Anträgeb) Mündliche Anträge4. Weitere Rückmeldungen aus dem Plenum <p style="text-align: right;">GEMEINDE BETTINGEN </p>	<p>Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:</p> <p>„Die Unterlagen zur heutigen Gemeindeversammlung wurden Ihnen rechtzeitig zugeschickt.“</p>
---	--

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

„Sie sehen die Traktandenliste eingblendet. Gibt es Änderungsanträge?“

Peter Hablützel:

„Ich stelle den Antrag auf Anpassung der Traktandenliste – Traktandum 3 soll vor dem Traktandum 1 behandelt werden, also unmittelbar vorzusehen, vor Eintritt in die weiteren Geschäfte. Der mündliche Antrag betrifft grundlegende Verfahrensfragen – diese Behandlung ist entscheidend für einen weiteren Verlauf der heutigen Gemeindeversammlung.“

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

„Gibt es weitere Anträge?“

Christof Hanser:

„Ich beantrage, dies abzulehnen.“

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

„Das muss nicht beantragt werden – wir stimmen darüber ab.“

Antrag Peter Hablützel

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Danke – dann stimmen wir jetzt über den Antrag von Peter Hablützel – Traktandum 3 soll neu zu Traktandum 1 werden. Wer diesem zustimmen möchte, zeige dies bitte mit Handerheben an. Stimmzähler – bitte.»

::/:

Der Antrag von Peter Hablützel betr. Anpassung der Traktandenliste (Traktandum 3 vor Traktandum 1) wird mit 25 Ja-Stimmen, 95 Nein-Stimmen bei 21 Enthaltungen abgelehnt.

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

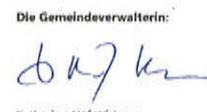
«Die bereinigte Traktandenliste ist nun für die Versammlung verbindlich und kann nicht mehr abgeändert werden.»

1. Protokollgenehmigung

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Zum Protokoll der letzten Einwohnergemeindeversammlung vom 29. April 2025: Sowohl das Beschluss- wie auch das ausführliche Protokoll wurden auf der Bettinger-Homepage publiziert.»

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom
Dienstag, 24. Juni 2025, 19:30 – 22:02 Uhr, Dorfhalle Bettingen

<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Beschlussprotokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom Dienstag, 29. April 2025, 19:30 – 21:30 Uhr</p> <p>0. Wahl der Stimmzähler</p> <p>//: Stimmzähler rechte Seite inkl. Gemeinderat: Rolf von Aarburg Stimmzähler für die Mitte: Patrick Boschart Stimmzähler für die linke Seite: Ursula Gogel</p> <p>Mitwirkende Wahlbüro: Dominik Strohbach und Robert Völker</p> <p>Anwesende Stimmberechtigte bei Sitzungsstart: 98 Personen</p> <p>0. Traktandenlistenbereinigung</p> <p>//: Der Antrag des Gemeinderates betr. Rückzug Traktandum 7 zur weiteren Beratung wird mit 70 JA-Stimmen, keinen Enthaltungen und Gegenstimmen genehmigt.</p> <p>1. Protokollgenehmigung</p> <p>//: Beschluss- und Detailprotokoll der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2024 werden stillschweigend genehmigt.</p> <p>2. Rechnungsablage für das Jahr 2024</p> <p>//: Die Erfolgsrechnung 2024, die bei einem Total des Ertrages von CHF 18'844'241.22 und einem Total des Aufwandes von CHF 13'582'045.11 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 5'262'196.11 abschliesst, wird einstimmig genehmigt.</p> <p>//: Die Investitionsrechnung 2024, die mit einem Gesamtaufwand von CHF 1'184'972.65 und einem Gesamtertrag von CHF 69'489'931 mit Nettoinvestitionen von CHF 1'115'482.72 abschliesst, wird einstimmig genehmigt.</p> <p>3. Berichte der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission Jahresbericht 2024</p> <p>//: Kenntnisnahme</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 1 von 4</p>	<p style="text-align: center; font-size: small;">Beschlussprotokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom Dienstag 29. April 2025, 19:30 – 21:30 Uhr, Konferenzzentrum St. Chrischona</p> <hr/> <p>4. Wahl einer/eines Delegierten der Gemeinde in den Schulrat Bettingen mit Start ab Schuljahr 2025/2026 für die Periode 2025 – 2029</p> <p>//: Gewählt wird als Mitglied in den Schulrat für die Amtsperiode 2025 – 2029 in stiller Wahl: Kathrin Dresen.</p> <p>5. Genehmigung Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Riehen und der Einwohnergemeinde Bettingen betreffend die Leistungserbringung in den Bereichen der Sozialhilfe, Sozialberatung und Wohnassistenz</p> <p>//: Der Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Riehen und der Einwohnergemeinde Bettingen betreffend die Leistungserbringung in den Bereichen der Sozialhilfe, Sozialberatung und Wohnassistenz wird einstimmig genehmigt.</p> <p>6. Bericht zum aktuellen Stand »Antrag aus EGV 10, Dezember 2024: Durchführung Due Diligence-Prüfung und Vertragsverhandlungen betr. Kauf Parzelle 4 St. Chrischona«</p> <p>//: Kenntnisnahme</p> <p>7. Änderung der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Bettingen; Änderung der Geschäftsordnung der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bettingen</p> <p>//: Zurückgenommen gemäss Antrag.</p> <p>8. Verwaltungsbericht 2024 (neu Traktandum 7)</p> <p>//: Der Verwaltungsbericht 2024 wird einstimmig genehmigt.</p> <p>9. Mitteilungen aus dem Grossen Rat (neu Traktandum 8)</p> <p>Grossrat Olivier Battaglia berichtet zu den politischen Tätigkeiten im Grossen Rat, insbesondere zu zwei Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Steuererleichterungen: Auswirkungen für die Gemeinden • ÖV Programm: welche politische Instrumente können eingesetzt werden, um die Interessen der Gemeinde Bettingen zu wahren. <p>//: Kenntnisnahme</p>
<p style="text-align: center; font-size: small;">Beschlussprotokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom Dienstag 29. April 2025, 19:30 – 21:30 Uhr, Konferenzzentrum St. Chrischona</p> <hr/> <p>10. Der Gemeinderat informiert (neu Traktandum 9) Die bereichsverantwortlichen Gemeinderätinnen und -räte informieren zum geplanten Event „Coop Gemeinde Duell“, einem schweizerweiten Projekt zur Bewegungsförderung und zur lancierten Zonenplanrevision.</p> <p>//: Kenntnisnahme</p> <p>11. Anträge (neu Traktandum 10)</p> <p>11.a Eingegangene Anträge</p> <p>//: keine</p> <p>11.b Mündliche Anträge (neu Traktandum 10 b)</p> <p>//: Zwei mündliche Anfragen wurden unter Traktandum 12 behandelt.</p> <p>12. Weitere Rückmeldungen aus dem Plenum (neu Traktandum 11)</p> <p>Anfrage Lothar Frey zum Parkplatzkonzept auf dem Badi-Parkplatz Das im Sommer 2024 durch das externe Unternehmen bzw. Fachexperten durchgeführte Controlling kam zum Schluss, dass das Parkregime in Bettingen die Erwartungen erfüllt. Beim Badi Parkplatz konnte während der Badi-Saison das vorher stark verbreitete langfristige Abstellen von Fahrzeugen – rund 1/3 der Fahrzeuge – verhindert werden. So stehen den Badi-Gästen direkt vor der Badi Parkfelder zur Verfügung, wodurch dieser Problempunkt aus der Bevölkerung aus dem Jahre 2022 (Parksuchverkehr im Quartier bei vollem Badi-Parkplatz) reduziert werden konnte. Auch weitere angeleitete Untersuchungen, wie die Beschränkung des Parkregimes auf ausgewählte Wochentage oder Verkehrszeiten, wurden mit dem externen Fachexperten geprüft und als unzuweckmässig beurteilt. Unter Berücksichtigung dessen hat der Gemeinderat entschieden, das aktuelle Parkregime vorerst zu belassen. Um die Aussagekraft der Untersuchungen nochmals zu prüfen, werden die Untersuchungen intensiviert und im Sommer 2025 fortgesetzt. Weitere detailliertere Informationen folgen in den Bettinger Nachrichten bzw. mittels Publikation auf der Bettinger Homepage.</p> <p>Anfrage Gaby Ess Dahinden zur Betreuung von Kindern während den Schulferien Anerkennung zum fehlenden Angebot der externen Kinderbetreuung während den Schulferien in Bettingen sowie Hinweis zum gesetzlichen Auftrag im Kanton Basel-Stadt. Aufforderung an den Gemeinderat, ein Angebot zu lancieren bzw. umzusetzen und die konkreten Anliegen der Eltern und Grosseltern zu berücksichtigen.</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 3 von 4</p>	<p style="text-align: center; font-size: small;">Beschlussprotokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom Dienstag 29. April 2025, 19:30 – 21:30 Uhr, Konferenzzentrum St. Chrischona</p> <hr/> <p>Für das Beschlussprotokoll Bettingen, 30. April 2025</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>Der Gemeindepräsident:</p>  <p>Nikolai Wängli</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Die Gemeindeverwalterin:</p>  <p>Katharina Naf Widmer</p> </div> </div>

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Gibt es Fragen zum Protokoll? Das ist nicht der Fall - dann ist es stillschweigend genehmigt. Vielen Dank an die Erstellerin»

[Applaus.]

Wir gehen weiter zu Traktandum 2.»

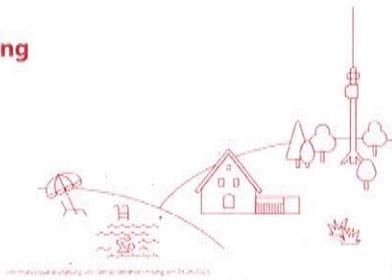
2. Entscheid betreffend Kauf Parzelle 4 (neu 1263) St. Chrischona

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Wir kommen nun zum Hauptthema der heutigen Gemeindeversammlung.»

<p>2. Prüfung Kauf Parzelle 4 (neu 1263) St. Chrischona</p> 	<p>Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:</p> <p><i>Kurzinhweis zum Parzellierungsprozess – aus der ehemaligen Parzelle 4 wird neu 1263</i></p>
<p>Erläuterung der Vorlage</p> <ol style="list-style-type: none">1. Einleitung2. Ergebnisse der Sorgfaltsprüfung betreffend Parzelle 4 St. Chrischona<ol style="list-style-type: none">a) Bericht von PwCb) Bericht Horváth3. Konsequenzen für die Gemeinde Bettingen4. Position des Gemeinderats 	<p>«Die Ziffern 1 bis 4 bilden eine Einheit und sollen es ermöglichen, Ihnen die Informationen als Ganzes zu vermitteln. Wir möchten Sie darum bitten, dass die Ziffern 1 bis 4 am Stück durchgegangen werden können. Anschliessend wird die GRPK berichten. Dann kommen die Verständnisfragen. Es folgt die Eintretensdebatte. Anschliessend die Beratung. Und schliesslich die Abstimmung über den Antrag. Noch ein Hinweis: Wir können heute zwar dem Kauf zustimmen – das bedeutet, die Gemeinde unterbreitet CCAG eine Offerte; die Verkäuferschaft ist aber nicht verpflichtet zu verkaufen. Sie kann immer noch sagen, dass nicht verkauft wird – sie ist in ihrem Entscheid frei.</p>

1. Einleitung



1. Einleitung

- Auftrag aus Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2024
- Sorgfaltsprüfung durch PwC und Horváth
- Vorgehensweise während Sorgfaltsprüfung
- Heute: Entscheid über Kauf von Parzelle 4 (neu 1263) auf St. Chrischona

Kurz zur Erinnerung:

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2024 hat der Souverän dem Gemeinderat den Auftrag erteilt, eine Due Diligence-Prüfung oder auf Deutsch "Sorgfaltsprüfung" für das zum Verkauf stehende Grundstück, Parzelle 4 (neu Parzelle 1263), inkl. Liegenschaften, auf St. Chrischona sowie Vertragsverhandlungen mit der Verkäuferschaft durchzuführen.

Entsprechend den damaligen Ausführungen der Antragsteller sind vom Gemeinderat Fachexperten gesucht worden, welche nicht dauerhaft für die Gemeinde tätig sind. Mit PwC und Horváth haben zwei ausgewiesene Experten zur Erstellung einer neutralen und objektiven Entscheidungsgrundlage engagiert werden können.

Bei einer Sorgfaltsprüfung ist der Käufer generell auf die Bereitschaft der Verkäuferschaft angewiesen, da Dokumente und Informationen, die normalerweise nicht öffentlich zugänglich sind, eingesehen und analysiert werden.

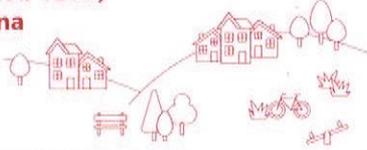
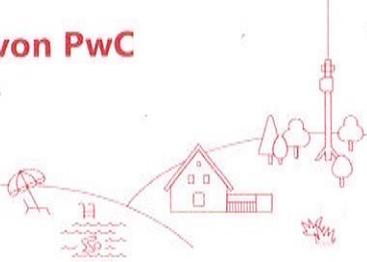
Verdankenswerterweise hat die Verkäuferschaft, die Chrischona Campus AG, auch in diesem Fall sehr schnell ihre Bereitschaft erklärt.

Bis zur Informationsveranstaltung vom 10. Juni 2025 und der Publikation der Unterlagen zur heutigen Gemeindeversammlung, hat der Gemeinderat den Souverän nur über den Prozess, aber nicht über die materiellen Ergebnisse informieren können. Die Gründe dafür sind die Vertraulichkeit von bestimmten Dokumenten sowie der Schutz eines erfolgreichen Ergebnisses («Verhandlungsgeheimnis») der noch nicht abgeschlossenen Kaufverhandlungen gewesen (Verhandlungsgeheimnis).

Mit der Informationsveranstaltung vom 10. Juni 2025, den Unterlagen zur Vorlage und den heutigen Erläuterungen wurde bzw. wird der Souverän über die Ergebnisse der «Due Diligence»-Prüfung und der Vertragsverhandlungen betreffend Kauf Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona informiert.

Dies mit dem Ziel, dem Souverän eine neutrale und objektive Grundlage für den Entscheid über einen allfälligen Kauf der Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona an der heutigen Gemeindeversammlung zur Verfügung zu stellen. So lautete auch der Auftrag an die Fachexperten.

Ergänzen möchte ich an dieser Stelle: Der Gemeinderat hat Eingaben aus der Bevölkerung selbstverständlich bearbeitet und auch den

	<p>Dienstleistern zur Verfügung gestellt. Das ist selbstverständlich, schliesslich wurde für diese Eingaben Zeit und Aufwand investiert. Zudem hat er auch Gesprächsanfragen angenommen und Gespräche geführt.</p> <p>Ich bitte Sie um Verständnis, dass hier nicht weiter darauf eingegangen werden kann (Geheimhaltung - Vertraulichkeit).</p>
<p>2. Ergebnisse der Sorgfaltsprüfung betreffend Parzelle 4 (neu 1263) St. Chrischona</p>  <p><small>Illustration: Gestaltung des Gemeindevorstandes vom 14.8.2025</small></p>	<p>Damit kommen wir zum nächsten Teil: die Ergebnisse der Sorgfaltsprüfung betreffend Parzelle 4 (neu 1263) auf St. Chrischona. An dieser Stelle werden PwC und Horvath Ihnen die Ergebnisse ihrer Prüfungen präsentieren.</p>
<p>a) Bericht von PwC</p> 	<p>Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:</p> <p>Zuerst möchte ich das Wort an Herrn Sebastian Zollinger von PwC übergeben.</p>

Erläuterungen seitens **Sebastian Zollinger**, PwC gemäss Präsentation – da die kommunizierten Informationen grossmehrheitlich mit dem Geschriebenen übereinstimmen, werden die Wortmeldungen nur ergänzend notiert.

Liegenschaft Chrischonarain 190/192
Technische, Finanzielle, Rechtliche und Steuerliche Prüfung

pwc

Gemeinde Bettingen
Infoveranstaltung
10. Juni 2025

Infoveranstaltung 10.06.2025

Prüfung Liegenschaft Chrischonarain 190/192, Bettingen

Ausgangslage		3
1	Rechtliche Prüfung	4
2	Steuerliche Prüfung	8
3	Technische Prüfung	10
4	Finanzielle Prüfung	16
	Zusammenfassung	20

PwC

Sebastian Zollinger, PwC:

«Ich hatte an der Informationsveranstaltung schon ein Update gegeben. Kurzvorstellung der Firma PwC – inkl. den Mitwirkenden in den verschiedenen Bereichen. Innerhalb PwC wurden verschiedene Fachexperten beigezogen.

Ich selber erstelle Markt- und Objektanalysen im Rahmen von Akquisitionen; PwC ist sich also gewohnt, Baukosten einzuschätzen, Mieterkosten und Verkaufspreisen zu analysieren. Daneben werden auch Transaktionsbegleitungen geführt und weitere Beratungsdienstleistungen übernommen. Das Programm ist soweit unverändert gegenüber der Informationsveranstaltung – ich werde aber intensiver auf die Gesamtübersicht eingehen. Die Unterlagen sind publiziert – sowohl auf der Homepage, auch konnten Papierberichte bezogen werden.»

Prüfung potenzieller Immobilienkauf – Chrischonarain 190/192, Bettingen

Technische, Finanzielle, Rechtliche und Steuerliche Prüfung

Chrischona Campus AG

Die Chrischona Campus AG („CCAG“) ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke in der Gemeinde Bettingen. Die CCAG plant, die Liegenschaft **Parzelle Kat-Nr. 1263** nach Abparzellierung mit einem Bestandesobjekt (Chrischonarain 190/192) auf rund **13'523 m²** Grundstücksfläche (rund 10'000 m² in der Bauzone 2a und rund 3'500 m² in der Grünzone) zu veräussern.

Gemeinde Bettingen

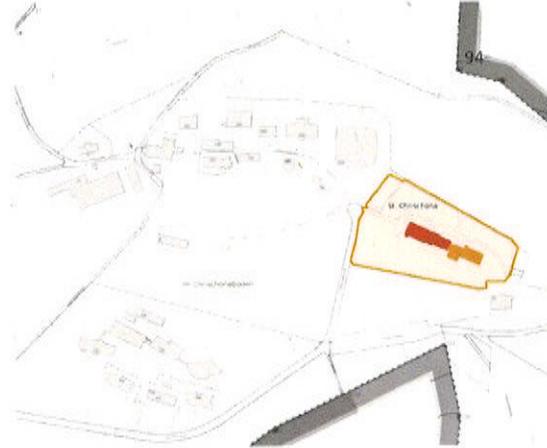
Am 10. Dezember 2024 hat der Gemeinderat von Bettingen vom Souverän den Auftrag erhalten, eine umfassende Due Diligence Prüfung für die zum Verkauf stehende Liegenschaft auf St. Chrischona, Parzelle Kat-Nr. 1263 inklusive bestehender Bauten, durchzuführen.

PricewaterhouseCoopers AG

PwC wurde als unabhängiger Fachexperten hinzugezogen und mit der technischen, steuerlichen, rechtlichen und finanziellen Prüfung der Liegenschaft sowie bei mit der Unterstützung bei der Vertragsverhandlung mit der CCAG beauftragt.

Projektstatus

- Mutationsantrag für die Abparzellierung Kat-Nr. 1263 wurde notariell unterzeichnet
- Unterschutzstellung «Haus zu den Bergen» ist im Gange
- Prüfung PwC ist abgeschlossen
- Kaufvertragsverhandlungen mit der CCAG haben stattgefunden
- Kaufvertragsentwurf (Verkaufspreis: CHF 8.5 Mio.) wurde durch CCAG ausgestellt



PwC

3

Sebastian Zollinger, PwC:

«Hinweis auf das Parzellierungsverfahren – die Unterschutzstellung vom «Haus zu den Bergen» ist im Gang, das Dossier liegt bei der Kant. Denkmalpflege. Eine abschliessende Sicherheit liegt nicht vor. Die PwC Prüfung ist soweit abgeschlossen – es wurden Kaufvertragsverhandlungen geführt; ein Entwurf eines Kaufvertrags wurde erstellt – 8,5 Mio ist der aktuelle Verkaufspreis.»

Übersicht

Kernaussagen PwC

Rechtliche / Steuerliche Prüfung:

- Aufgrund **laufender Abparzellierung** sind nur **beschränkte Aussagen** zum Grundstück Kat-Nr. 1263 möglich (Grundbucheintrag erforderlich)
- **Keine zusätzliche Baubeschränkung des Kantons BS** gem. notariellem Mutationsantrag vorgesehen. **Baubeschränkung der Mutterparzelle Kat-Nr. 1054** soll übernommen werden (gem. max. Bebauungsvariante CBRE, Marktwert CHF 10.27 Mio., Plausibilisierung PwC). Ohne Grundbucheintrag besteht **Restrisiko** einer zusätzlichen Baubeschränkung.
- Im Rahmen der beabsichtigten Immobilientransaktion konnten **keine wesentlichen Steuerrisiken** identifiziert werden.

Technische Prüfung:

- Beide Gebäude mit baulich **schlechtem Zustand**: Haustechnik, Brandschutz, Tragwerk und energetische Standards entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.
- Zusätzlich zum Kaufpreis (CHF 8.5 Mio.) **Investitionskosten für die Sanierung / Umnutzung** (totale Investitionskosten: CHF 15.2 – 42.0 Mio.) – **Kostenrisiko**

Finanzielle Prüfung:

- Risiken **anstehender Zonenplanrevision** (mögl. Umzonung 2A in Dorfbildschonzone) und **laufendem Denkmalschutzverfahren** «Haus zu den Bergen»
- **Bebauungsvarianten**: 1. Fortführung Umnutzung Wohnen / 2. Teilrückbau / Umnutzung (Miete / STWE) / 3. Entwicklung Areal (Miete / STWE)
- Rückbau «Frauenhaus» ohne Ersatzneubau (Variante 2) ist fraglich: Bewilligungsfähigkeit aufgrund **Wohnraumförderung** (Zustimmung Wohnschutzkommission erforderlich)
- Aus **wirtschaftlicher Perspektive** ist nur **Variante 3.2 sinnvoll** (Arealentwicklung STWE): Rechtfertigung Kaufpreis (CHF 8.5 Mio.) unter Berücksichtigung Wertminderungsrisiko (CHF 10.27 bei maximaler Bebauung und Verkauf STWE)

Eine Akquisition der Parzelle Kat-Nr. 1263 durch die Gemeinde Bettingen ist mit hohen Wertminderungsrisiken verbunden und scheint wirtschaftlich / strategisch nicht sinnvoll.

Sebastian Zollinger, PwC:

«Ich werde vor allem zu den Kernaussagen berichten – (Durchgang der verschiedenen Punkte)

Anmerkungen zur Parzellierung – kein Einfluss auf die maximale Bauvariante; ohne Zonenplanänderungen – ohne Einsprachen, liegt ein Wert von 10.7 Mio vor – aufgrund der Unsicherheiten wurden die Preisvorstellungen von Chrischona auf 8,5 Mio hinuntergesetzt.

Die Liegenschaften wurden besichtigt – sie sind totalsanierungsbedürftig (Haustechnik – energetische Sanierung), all diese sind verpflichtend auszuführen. Man kommt nicht um eine Totalsanierung rum –

zusätzlich zum Kaufpreis kommen weitere Investitionen dazu (Rückbau) – je nach Varianten -> Verweis auf die Berechnungsmodelle. Anmerkung zum Teil der Unterschutzstellung mit entsprechenden Auflagen.

Die finanzielle Prüfung ist das grösste Risiko: die künftige Zonenplanrevision – Zone 2a in Dorfbild-Schonzone; die Gemeinde wird entscheiden, wie die Bebaubarkeit aussehen wird. Da wird auch entschieden, welche Möglichkeiten ein künftiger Investor haben wird.

Anmerkung zum «Wertverlust» bei einer nicht komplett möglichen Bebauung (Abbruch Frauenhaus – Erstellen von mehreren Mehrfamilienhäusern).

Drei Bebauungsvarianten wurden geprüft – Anmerkung auf die verschiedenen Varianten; Hinweis auf die Möglichkeit, dass CCAG die Liegenschaften für die nächsten 3-5 Jahre weiter mieten werden. Ob das zu Stande kommt, wissen wir nicht – das ist ein Risiko; darum wurde dies nicht in die Berechnungen aufgenommen. Das wird auch mit CHF 150'000 Mieten pro Jahr kein wirtschaftliches Szenario darstellen.

Hinweis zu Variante 2: möglichst viel zurückbauen – bis zum denkmalgeschützten Teil -> STWE-Verkauf. Anmerkung zu Variante 3 – Baulandreserven ermöglichen einen Bau von mehreren Häusern.

Kurzinfo zu Rückbaumöglichkeiten – Bewilligungsfähigkeit betr. Wohnraumschutz – die Preisentwicklung (gemäss Wohnschutzgesetz) ist komplex. Es würde grossen Widerstand geben, wenn kein Ersatzbau erstellt würde. Diesbezüglich bräuchte es eine Zustimmung der Wohnschutz-Kommission.

Der Preis definiert sich über den Rückbau und die vollständige Bebauung des Areals – alles andere, was nicht realisiert wird, ist einem Wertverlust gleichzusetzen.

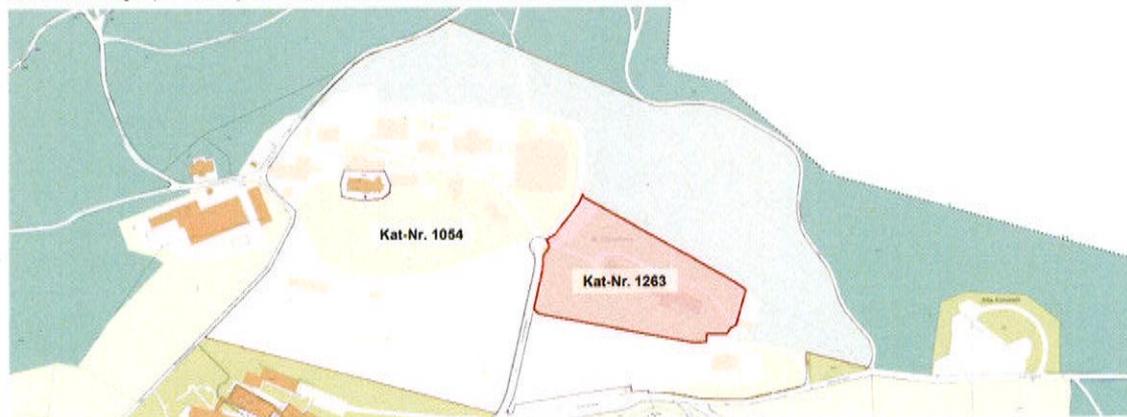
Empfehlung PwC: Kauf Parzelle 4 (1263) kann nicht empfohlen werden – sehr hohes Wertbereinigungsrisiko und den erwähnten Risikofaktoren (Denkmalschutz, Baukosten, Umnutzung) – wir sehen es nicht als wirtschaftlich sinnvoll – aus Sicht Gemeinde soll das auch nicht als strategische Reserve gekauft werden.

Ich gehe nur ganz kurz durch den ganzen Bericht durch.»

Abparzellierung Kat-Nr. 1263

Rechtliche Prüfung

Mutationsantrag Abparzellierung Kat-Nr. 1263 (13'523 m² GSF) von Kat-Nr. 1054 (122'249 m² GSF)



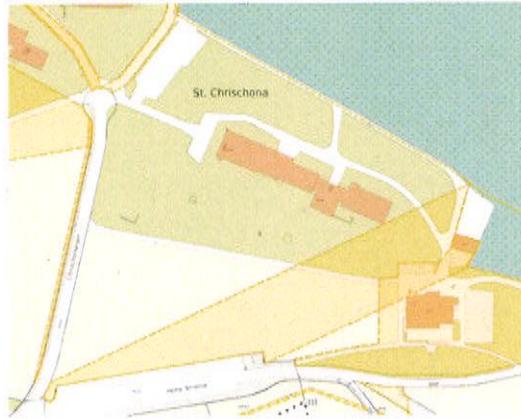
PwC

Sebastian Zollinger, PwC – Anmerkungen zu den Flächen der Areale.

Baubeschränkung Dienstbarkeit Kanton Basel-Stadt

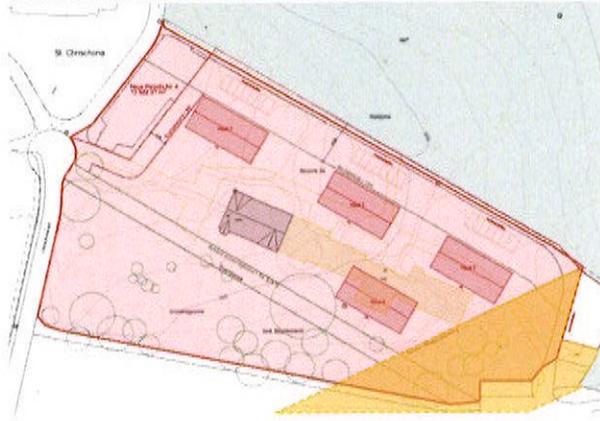
Rechtliche Prüfung

Servitut Baubeschränkung (Geoinformationssystem Kanton BS, 5.6.2025)



PwC

Maximalbebauung (Investitionsanalyse von CBRE, 2024)



7

Sebastian Zollinger, PwC:

«Servitut der Baubeschränkung – Nennung des Korridors / Anmerkung zum «kleinen Spickel», der nicht bebaubar ist. Dies hat keinen Einfluss auf die Variante 3.»

Zusammenfassung

Steuerliche Prüfung

Im Rahmen der steuerlichen Prüfung sowohl in Bezug auf die Vergangenheit als auch Zusammenhang mit der beabsichtigten Immobilientransaktion selber hatten wir **keine wesentlichen Steuer Risiken** identifiziert.

Wir empfehlen zudem, im **Kaufvertrag** entsprechende Steuerklauseln aufzunehmen betreffend Schadloshaltung der Käuferin für Verpflichtungen für den Zeitraum vor Abschluss der Transaktion.

Themengebiet	Beschreibung	Risiko
Grundstückgewinnsteuer	<ul style="list-style-type: none"> Grundstückgewinnsteuer wird grundsätzlich von der Verkäuferpartei geschuldet Risiko der Gemeinde Bettingen als Käuferin als gering einzustufen Steuerpflicht der Verkäuferin in Basel-Stadt: Kein Grundpfandrecht der Gemeinde, bzw. Solidarhaftung der Käuferin im Kanton Basel-Stadt 	Tief
Grundstücksteuer	<ul style="list-style-type: none"> Die Liegenschaft fällt derzeit nicht unter die Grundstücksteuer da die Nutzung 2022 „hauptsächlich betrieblich genutzt“ eingestuft wurde Gemeinde ist von der Grundstücksteuer ausgenommen 	Tief
Handänderungssteuer	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde Bettingen ist von der Handänderungssteuer befreit 	Tief
Grundbuch- und Notariatsgebühren	<ul style="list-style-type: none"> (Häufige) Aufteilung der Grundbuch- und Notariatskosten zwischen den Parteien sollte im Kaufvertrag schriftlich festgehalten werden 	Tief
Mehrwertsteuer	<ul style="list-style-type: none"> Empfehlung separater Übertragung von Grundstück und Gebäude (wertvermehrnde Investitionen) Bodenwert in Kaufvertrag ausweisen 	Tief

PwC

9

Sebastian Zollinger, PwC:

«Kein Impact für die Gemeinde als öffentliche Hand.»

Liegenschaftsübersicht

Technische Prüfung

Bestandesliegenschaften: Haus zu den Bergen & Frauenwohnhaus



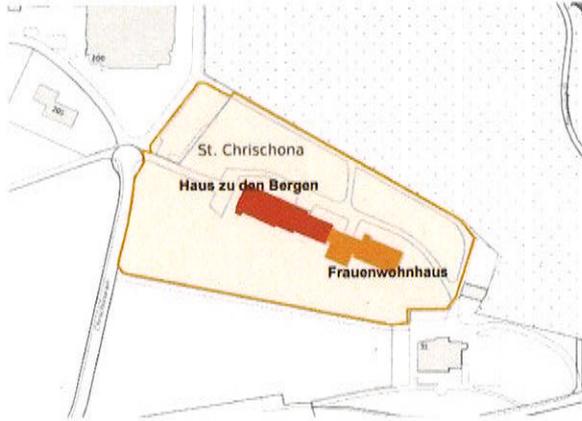
Haus zu den Bergen, Chrischonarain 190

- Baujahr: 1899, 1909
- Zustand: Technisch stark veraltet, Baulich verbunden mit dem Frauenwohnhaus
- Denkmalschutz: Denkmalrat Basel-Stadt befürwortet eine Teil-Unterschutzstellung (nicht rechtskräftig)
- Gebäudeversicherungswert: CHF 6'235'000
- Gebäudevolumen: 9'281 m³



Frauenwohnhaus, Chrischonarain 192

- Baujahr: 1962
- Zustand: Technisch stark veraltet, baulich verbunden mit dem Haus zu den Bergen
- Gebäudeversicherungswert: CHF 4'782'000
- Gebäudevolumen: 6'194 m³



PwC

11

Sebastian Zollinger, PwC:

«Anmerkung zu den beiden Liegenschaften – Hinweis zum Schutzstatus «Haus zu den Bergen» - weitere Informationen gemäss Folie zu den Gebäuden. Info zum totalsanierungsbedürftigen Zustand und Verweis auf die folgende Fotodokumentation.»

Fotodokumentation «Haus zu den Bergen»

Technische Prüfung



Nordfassade



Südfassade



Ostfassade



Korridor Erdgeschoss



Gemeinschaftsraum



Treppe



Gemeinschaftsraum



Korridor Obergeschoss

PwC

12

Fotodokumentation «Frauenwohnhaus»

Technische Prüfung



PwC

13

Zusammenfassung

Technische Prüfung

«Haus zu den Bergen» / «Frauenwohnhaus»

Themengebiet	Beschreibung	Risiko
Dokumentation	<ul style="list-style-type: none"> Dokumentation zur Liegenschaftshistorie ist unvollständig (insbesondere bzgl. durchgeführte Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen). Erhöhte Unsicherheit hinsichtlich versteckter Mängel oder möglicher Altlasten 	Mittel
Asbestvorkommen	<ul style="list-style-type: none"> Schätzung Asbestrückbau (Offerte Bauunternehmen ERNE AG / AREGGER AG): Rund CHF 105'000 für beide Gebäude 	Mittel
Objektzustand Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> Gebäude 1899 bzw. 1909 errichtet und nur begrenzt instand gehalten / die meisten Bauteile sind am Ende des Lebenszyklus, jedoch noch nutzbar Kurz- bis mittelfristig sind umfassende Sanierungen zu erwarten Denkmalpflegerische Auflagen «Haus zu den Bergen» sind zusätzlich zu berücksichtigen / formelle Unterschutzstellung erfolgt durch die Denkmalpflege und ist im Gange 	Hoch
Objektzustand Technische Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> Technischen Anlagen sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Vollständige Erneuerung unumgänglich Vorhandenen Systeme sind funktional, jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ineffizient und wartungsintensiv 	Hoch
Normen, Vorschriften & Gebäudestandards	<ul style="list-style-type: none"> Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen gesetzlichen und technischen Standards Viele Bauteile erfüllen nicht die aktuellen Bau-, Sicherheits- und Brandschutzvorschriften: Umfassende Anpassungen bei Sanierung Energetische Zustand sowie Barrierefreiheit entsprechen ebenfalls nicht den heutigen Anforderungen 	Hoch
Nutzungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> Aktuelle Nutzung als Beherbergungsbetrieb ist unter einem neuen Eigentümer nur eingeschränkt oder gar nicht fortführbar Umnutzung zu Mehrfamilienhaus erfordert umfangreiche Grundrissanpassungen und Eingriffe in die Tragstruktur (Erdbebenertüchtigung) Beachtung denkmalpflegerischer Vorgaben: Erhöhung Planungsaufwände und Kostenunsicherheiten 	Hoch
Kostenrisiko & Unsicherheiten	<ul style="list-style-type: none"> Infolge zahlreicher erforderlicher Massnahmen und unsicheren Rahmenbedingungen ist eine präzise Kostenschätzung derzeit nicht möglich Hohe finanzielle Unsicherheiten durch Sanierungsaufwand (inkl. Asbestsanierung), normative Anforderungen (Brandschutz, Fluchtwege, Erdbebensicherheit etc.), denkmalpflegerische Vorgaben und die Umnutzung 	Sehr hoch

PwC

14

Sebastian Zollinger, PwC:

«Kurzinformationen zu den Szenarien und Risiken der Technischen Prüfung – Asbestvorkommen; für eine mögliche Asbest-Sanierung liegen zwei Offerten vor. Anmerkung zum Objektzustand – Unterschutzstellung = wesentliche Kostenrisiken für beide Gebäude. Niveauunterschiede der verschiedenen Gebäudeteile (hindernisfreier Zugang); Auch nicht klar ist, was umgenutzt werden kann (was kann bewohnt werden? Unsicherheit!)»

Normen und Vorschriften (Sicherheit und Brandschutz): wurde nicht bis ins Detail analysiert – auch nicht betr. Sicherheit, Brandschutz und Barrierefreiheit (Niveauunterschied).

Die Kosteneinschätzungen wurden relativ grosszügig gestaltet; bei der Umsetzung wird dann das Ergebnis zeigen, wie es realisiert werden kann (Kostensicherheit +/- 20%)»

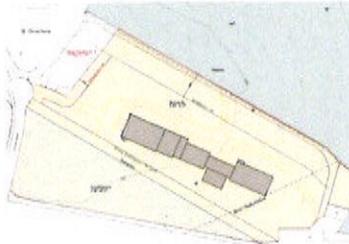
Bebauungsvarianten

Finanzielle Prüfung

Variante 1: Fortführung Bestandesliegenschaften

Weiterführung Bestandesgebäude inkl. Totalsanierung und Umnutzung bestehender Mietflächen zu Wohnungen. Fortführung der aktuellen Nutzung (Aparthotel) scheint nicht sinnvoll

- Wohnraum für rund **48 Einwohner**
- Anlagekosten (Kaufpreis + Investitionen Jahr 1-10): **CHF 22,4 Mio.** (CHF 8.5 Mio. + CHF 13.9 Mio.)
- **Nettorendite Miete: 1.9%** (2036/ff.), nach Entwicklungszeitraum mit negativen Renditen / Cashflows
- Ohne Berücksichtigung Brandschutz / Erdbebensicherheit

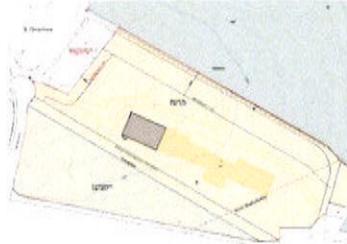


PwC

Variante 2: Teilrückbau / Umnutzung (2.1 Miete / 2.2 STWE)

Teilrückbau des Frauenwohnhauses (Bewilligung Wohnschutzkommission); Totalsanierung "Haus zu den Bergen" und Umnutzung zu Wohnen

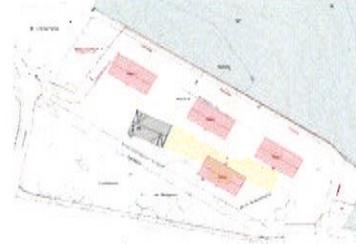
- Wohnraum für rund **20 Einwohner**
- Anlagekosten (Kaufpreis + Investitionen Jahr 1-10):
2.1 Miete: **CHF 15.2 Mio.** (CHF 8.5 Mio. + 6.7 Mio.)
2.2 STWE: **CHF 15.5 Mio.** (CHF 8.5 Mio. + 7.0 Mio.)
- **Nettorendite Miete: 1.1%** (2036/ff.)
- **Ertragsüberschuss STWE-Entwicklung: -37.3%** (statisch)



Variante 3: Entwicklung (3.1 Miete / 3.2 STWE)

Teilrückbau «Frauenwohnhaus»; Totalsanierung und Umnutzung zu Wohnen, analog Variante 2; Erstellung von 4 Mehrfamilienhäuser auf der Baulandreserve

- Wohnraum für rund **91 Einwohner**
- Anlagekosten (Kaufpreis + Investitionen Jahr 1-10):
3.1 Miete: **CHF 32.1 Mio.** (CHF 8.5 Mio. + 23.6 Mio.)
3.2 STWE: **CHF 42.0 Mio.** (CHF 8.5 Mio. + 33.5 Mio.)
- **Nettorendite Miete: 2.5%** (2036/ff.)
- **Ertragsüberschuss STWE-Entwicklung: 8.1%** (statisch)



16

Sebastian Zollinger, PwC:

«Kurzinformation zu den **drei Varianten** inkl. den prognostizierten Kosten.

Hinweis zu den Nettorenditen gemäss Skizze – Anmerkung zum möglichen Wertverlust. Bei Marktkonformität müssten grosse Abschreibungen gemacht werden – Anmerkung zum geplanten Schutzbereich «Haus zu den Bergen». Hinweis, dass Variante 3 eine Gemeinde sich nicht leisten kann und mit einem «Dritt-Investor» zusammen gearbeitet werden müsste -> ergänzende Informationen zur möglichen Abparzellierung. Der Bereich «Haus zu den Bergen» kann nicht «freigeräumt» werden – die übrige Fläche könnte allenfalls mit externen Partnern weiterentwickelt werden.

Hinweis zum geplanten Schutzverfahren, Baulandreserven und zum vollen Risiko nach der Zonenplanrevision (möglicher Abschreiber Landreserve).»

Zusammenfassung

Finanzielle Prüfung

Erkenntnisse möglicher Bebauungsvarianten

- Bebauung der Parzelle Kat.-Nr. 1263 mit **erheblichen Unsicherheiten** verbunden – insbesondere aufgrund Umzonung
- **Senkung Kaufpreiserwartungen** Chrichona Campus AG (CCAG) von CHF 10.27 Mio. auf CHF 8.5 Mio.
- **Hohe Anlagekosten aller Varianten** (CHF 15.2 – 42.0 Mio.); Kaufpreis von CHF 8.5 Mio. plus erhebliche Investitionen für Sanierung, Umnutzung und/oder Entwicklung von CHF 6.7 - 33.5 Mio.
- **Begrenzte Rentabilität ohne Entwicklung der Landreserve:** Hohe Sanierungskosten der denkmalgeschützten Liegenschaft ("Haus zu den Bergen") – bei reiner Wohnnutzung (Vermietung oder Verkauf STWE) tiefen Nettorenditen bzw. negativer Ertragsüberschuss
- **Variante 2:** Bestehender Wohnraum steht gemäß § 7 ff. dem Gesetz über die Wohnraumförderung grundsätzlich unter Schutz. **Rückbau «Frauenhaus» ohne Ersatzneubau** ist fraglich; Bewilligungsfähigkeit aufgrund Wohnraumforderung (Zustimmung Wohnschutzkommission erforderlich)
- **Variante 3.2 stützt ursprüngliche Preisvorstellung:** Entwicklung mit maximaler Ausnutzung / Verkauf von STWE scheint unter den aktuell geltenden Baubestimmungen als wirtschaftlich plausibel; Infolge offener Risiken (**laufenden Zonenplanänderung** und bestehenden Dienstbarkeiten) mit reduzierter Zahlungsbereitschaft Dritter zu rechnen

Minimierung Anlagekosten bei möglichem Erwerb der Gemeinde Bettingen

Zusammenarbeit mit Drittinvestor (Variante 2):

- **Abparzellierung** anteilmässiges Grundstück "Haus zu den Bergen"
- **Auflagen** Rückbau "Frauenwohnhaus", Totalsanierung "Haus zu den Bergen" (Berücksichtigung Denkmalschutz)
- Reduktion **Anlagekosten (Kaufpreis + Investitionskosten)** der Gemeinde Bettingen auf die folgenden Positionen reduziert werden:
 - **Erwerbskosten** für die Liegenschaft Parzelle Kat.-Nr. 1263: CHF 8.5 Mio.
 - **Administrationskosten:** Transaktionskosten, Buchführung und Abparzellierung sowie Verkaufskosten abparzellerte Liegenschaft "Haus zu den Bergen"
- **Variante 2.2:** Sanierung "Haus zu den Bergen" und Verkauf STWE (exkl. Kaufkosten) stellt leicht **positiven Investment Case** dar
- Mit dem **hängigen Unterschutzstellungsverfahren** des Gebäudes "Haus zu den Bergen" ist unklar, ob einen **Käufer** gefunden werden kann
- **Baulandreserve** mit möglichem Entwicklungspotenzial (Variante 3.2) bleibt im Besitz der Gemeinde Bettingen; Einfluss möglicher Umzonung ist unklar (Worst Case: Vollständige Abschreibung)

PwC

17

Risikoanalyse

Finanzielle Prüfung

Themengebiet	Beschreibung	Risiko
Ungenauigkeit Nutzfläche	• Einschätzung bestehender Nutzflächen anhand Gebäudegrundflächen und Etagen (PwC) und Bebaubarkeit anhand Zonenordnung/Ausnutzungsziffern (CBRE)	Hoch
Risiko Vermietungsertrag / STWE	• Steigenden Mietertrag / Preise für Wohneigentum durch positive Bevölkerungsentwicklung • Infolge Unsicherheit der Nutzflächen / Realisierbarkeit : Nur annähernde Einschätzung künftiger Erträge	Mittel
Unsicherheit Bevölkerungsentwicklung	• Mittel- bis langfristiger Wohnflächenbedarf von 40 m2 pro Person hinterlegt • Unsicherheit der Nutzflächen / Realisierbarkeit / effektiver Flächenbedarf pro Person	Mittel
Risiko Bau-/Investitionskosten	• Baukosten sind erhöhter Volatilität ausgesetzt • Sanierungs- und Umnutzungskosten Bestandesgebäude (insbesondere Denkmalschutz) sind schwer zu beziffern	Sehr hoch
Risiko Zonenplanänderung	• Laufende Zonenplanrevision (geplanter Abschluss 2027) • Auflagen bei der Entwicklung des Baulandes bei der Überführung der Bauzone Za in die Dorfbildschonzone	Sehr hoch
Wohnraumförderungsgesetz	• Bestehender Wohnraum steht gemäß § 7 ff. dem Gesetz über die Wohnraumförderung grundsätzlich unter Schutz • Ein Rückbau ohne Ersatzneubau (Variante 2) ist bewilligungspflichtig und erfordert die Zustimmung der Wohnschutzkommission	Hoch
Risiko Dienstbarkeit Kanton BS	• Notariell unterzeichneter Mutationsantrag zur Abarparzellierung Parzelle Kat.-Nr. 1263 sieht keine verschärften Auflagen des Kantons Basel-Stadt Bebauung vor – Arealentwicklung gemäss CBRE scheint möglich – Restrisiko bleibt bestehen	Tief
Risiko Einsprache Baugesuch	• Aufgrund Widerstand in der Bevölkerung scheinen Einsprachen / Bauverzögerungen für künftiges Bauprojekt als sehr wahrscheinlich	Hoch
Risiko Wertverlust Liegenschaft	• Wertverlust infolge Baubeschränkung der Zonenplanänderungen sehr wahrscheinlich	Hoch
Veräusserbarkeit Liegenschaft	• Unsicherheiten/Risiken: Veräusserbarkeit der Liegenschaft an Dritte höchstwahrscheinlich nur mit Wertabschlag auf den Kaufpreis	Hoch

PwC

18

Sebastian Zollinger, PwC:

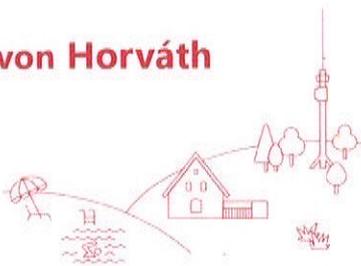
«Hinweis zu den Themengebieten, die geprüft wurden inkl. Kurzinformationen zum Ampelsystem. Anmerkung – auf Vorfolie – zum möglichen Bevölkerungszuwachs.

Bau- und Investitionsentwicklung sowie Zonenplanänderung = grösstes Risiko. Anmerkung zu möglichen Einspracheverfahren (bei Bau von Dritten und/oder der Gemeinde). Letzendlich auch Risiko des Wertverlustes, auch bei einer späteren Veräusserung der Liegenschaft.

Besten Dank – ich gebe zurück an Nikolai.»

[Applaus]

b) Bericht von Horváth



Gemeindepräsident
Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Vielen Dank, Sebastian Zollinger.

An dieser Stelle möchte ich erwähnen, dass heute verschiedene Präsentationen angekündigt und zugeschickt wurden; daher kann es beim Wechsel auch mal kurz eine Lücke/Pause geben.

Damit möchte ich das Wort direkt an Stefan Tschuck von Horvath übergeben»

Erläuterungen seitens **Stefan Tschuck, Horvath** gemäss Präsentation – da die kommunizierten Informationen grossmehrheitlich mit dem Geschriebenen übereinstimmen, werden die Wortmeldungen nur in Ausnahmefällen separat notiert bzw. ergänzt.

HORVÁTH

GEMEINDE BETTINGEN – PRÄSENTATION IMMOBILIENINVESTITION

**ANALYSE ZUR POTENZIELLEN IMMOBILIENINVESTITION:
CHRISCHONABERG PARZELLE 4 / CHRISCHONARAIN 190/192**

Stefan Tschuck
Steven Krall

Bettingen, 24. Juni 2025

GEMEINDE
BETTINGEN

Stefan Tschuck, Horvath:

«Kurzvorstellung des Unternehmens – spezialisiert auf Beratungen im Bereich Finanzen, Controlling – aber auch in Strategiefragen.»

Aus Sicht eines rationalen Investors mit marktüblicher Renditeerwartung ist von einem Kauf des Grundstücks abzuraten

Ausgangslage und Zielsetzung

- Verkauf 13'500m² grosses Areal durch die Chrischona Campus AG (CCAG) für CHF 8.9Mio.
- PwC führt Due Diligence (Sorgfaltsprüfung) durch
- Horváth analysiert finanziellen Auswirkungen
- → Ziel: Entscheidungsgrundlage für Kauf oder Nichtkauf des Grundstücks

Kernaussagen Investitionsanalyse

- Nur „Extremvariante“ 3.2 mit Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen rechtfertigt Höhe des Kaufpreises
- Sämtliche Varianten, in denen die Gemeinde Vermieterin wird, sind strukturell defizitär
- Reiner Verhinderungskauf ohne Folgeinvestitionen hätte dauerhaft negative Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen

Finanzielle Ausgangslage der Gemeinde

- Ende 2024 CHF 13.9 Mio. bilanzierte flüssige Mittel
 - CHF 8.9 Mio. gebunden für Zahlungen an den Finanz- und Lastenausgleich seit 2021
- Diverse bestehende Infrastrukturprojekte
- Fremdfinanzierung bis CHF 8 Mio. zugesichert, darüber hinaus fehlt jegliche Zusicherung von Kapital

Handlungsempfehlung / Bewertung

- Von Erwerb wird aus finanzwirtschaftlicher Sicht abgeraten, sämtliche Varianten sind entweder nicht selbsttragend, finanzierbar oder übersteigen das Gemeindeaufgabenprofil
- Verhinderungskauf bedeutet bewusste Übernahme einer langfristigen finanziellen Belastung mit Folge, dass andere Investitionen später oder gar nicht erfolgen können

12

- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Anmerkung zu den vier Bereichen (gemäss Folie) und Hinweis auf die Empfehlung; auf Basis der PwC-Unterlagen hat Horvath eine Entscheidungsgrundlage erstellt mit dem Ziel, dass die Bettinger-Bevölkerung einen Entscheid erwirken kann.

Hinweis zu den Rückstellungen, die gebunden für den Finanz- und Lastenausgleich sind; die rechtliche Grundlage sollten in den nächsten Monaten erstellt werden, sodass die Zahlung an den Kanton erfolgen kann. Darum sind die ausgewiesenen CHF 13.9 Mio bilanzierte flüssige Mittel mit Vorsicht zu geniessen. Wir sprechen daher von rund 5 Mio. Detailfolie zu anstehenden Infrastrukturprojekte -> da folgen weitere Informationen; Anmerkung zur Fremdfinanzierung von 8 Mio. – weitere Finanzierungen sind nicht möglich. Die Gespräche haben stattgefunden – weder Kanton, Stiftungen noch Banken

würden mehr Mittel für eine Fremdfinanzierung sprechen.

Detailinformation zu den Varianten (Nummerierung analog PwC) – nur die «Extrem-Variante 3.2» wäre möglich; das ist sicher nicht Kernaufgabe der Gemeinde – weitere Infos betr. Finanzier- und Tragbarkeit folgen.

Hinweis auf die Handlungsempfehlung/Bewertung: ein Erwerb ist aus finanzwirtschaftlicher Sicht abzuraten - der sogenannte Verhinderungskauf bedeutet bewusst die Übernahme iener langfristigen finanziellen Belastung mit Folgen. Es sind grosse Sanierungsarbeiten nötig (Dach, Gebäudehülle) – wir haben bei der «Verhinderungsvariante» nur den Kauf geprüft – ohne Sanierungsarbeiten (nur dass das ganze nicht in sich zusammenbricht)

Horvath spricht in die gleiche Richtung wie PwC – es kann nur abgeraten werden; sowohl aus finanztechnischen wie auch aus politischen Aspekten. Es ist nicht Sache der Gemeinde, Arealentwicklung zu betreiben.

Der Verhinderungskauf wäre mit den Mitteln wohl finanzierbar – die negativen Auswirkungen auf die Gemeinde (negative jährliche Belastung der Erfolgsrechnung ..) ist aber gross.»

Die entwickelten Investitionsvarianten von PwC weisen unterschiedliche Chancen und Risiken auf, die einer fundierten Prüfung bedürfen



13

- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Anmerkung zu den verschiedenen Varianten gemäss Folie.»

Unabhängig von den PwC-Szenarien belaufen sich die Gesamtkosten für den reinen Grundstückskauf auf ca. CHF 8.62 Mio. (1/2)

Kostenart	in CHF theoretisch
Verkaufspreis gemäss Verkaufsverhandlungen	8'500'000.00
Handänderungssteuer (3%)	0.00
Notariatsgebühren Kaufvertrag (0.25% für erste 2 Mio. CHF)	2'500.00
Notariatsgebühren Kaufvertrag (0.20% für nächste 3 Mio. CHF)	3'000.00
Notariatsgebühren Kaufvertrag (0.10% für nächste 3.5 Mio. CHF)	1'750.00
Notariatsgebühren Schuldbrief (0.25% auf Schuldbriefsumme)	20'000.00
Grundbuchgebühren: Eintragung neuer Eigentümer (0.1%)	4'250.00
Total Summe / Übertrag	8'531'500.00

14

- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Horvath hat die 8,5 Millionen «gesplittet» und analysiert, welche Kosten noch folgen werden. Hinweis auf die Auflistung oben inkl. Erläuterungen zu den einzelnen Kostenarten.»

Unabhängig von den PwC-Szenarien belaufen sich die Gesamtkosten für den reinen Grundstückskauf auf ca. CHF 8.62 Mio. (2/2)

Kostenart	in CHF theoretisch
Grundbuchgebühren: Eintragung Schuldbrief (1%)	80'000.00
Gebäudeversicherung Prämie	4'076.29
Handänderungskosten Bank fürDossiergebühren neue Hypothek	1'500.00
Grundstückgewinnsteuer (GGSt)	N/A
Maklerprovision	N/A
Beratungskosten von Dritten	N/A
Verkaufsobjektschätzung durch Bank oder andere Drittparteien	N/A
Summe	8'617'076.29

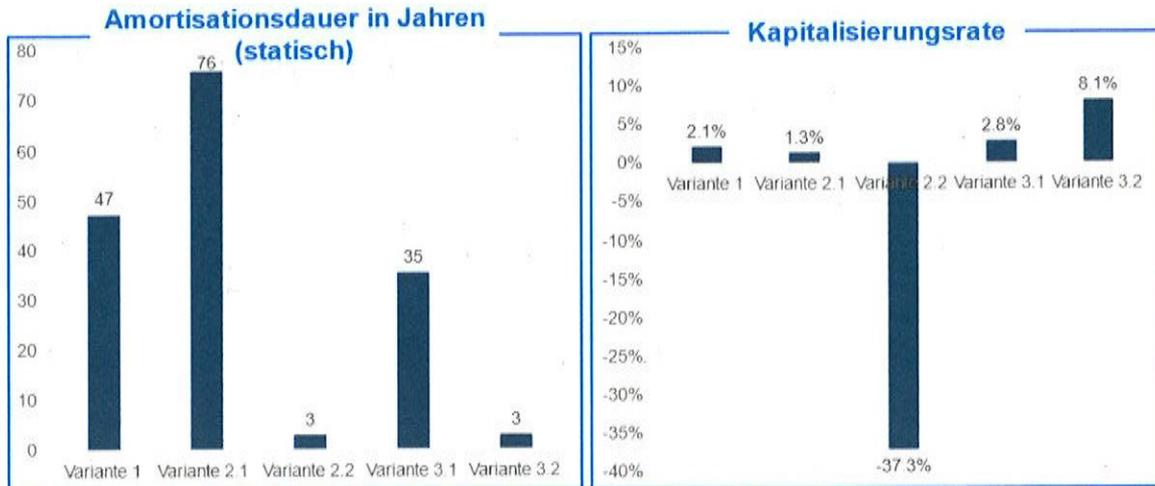
15

- Confidential -

© Horváth



Auf Basis der Kennzahlen zu Rendite, Amortisation und Kapitalwert stellt Variante 3.2 die wirtschaftlich profitabelste Investition dar



16

- Confidential -

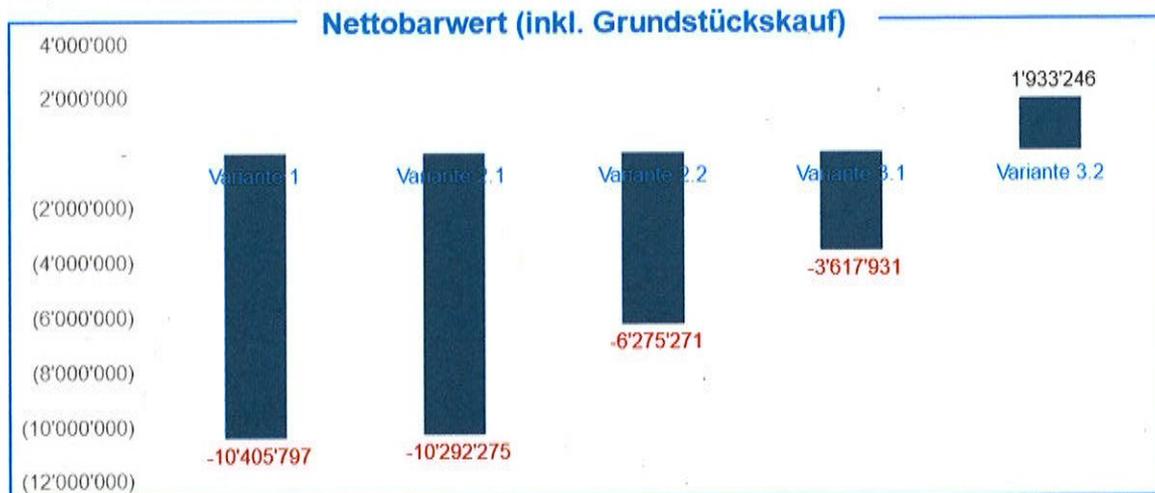
© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Projektbetrachtung – nicht Analyse innerhalb der kommunalen Rechnung (Investitionen, Steuern); Anmerkung zur langen Amortisationsdauer; für Variante 2.2 wird ein sehr negativer Kapitalisierungswert ausgewiesen. Anmerkung zu notwendigen Folgeinvestitionen. Einzig Variante 3.2. würde eine Renditeerwartung zeigen. -> Detailinformationen gemäss Folie.»



Auf Basis der Kennzahlen zu Rendite, Amortisation und Kapitalwert stellt Variante 3.2 die wirtschaftlich profitabelste Investition dar



17

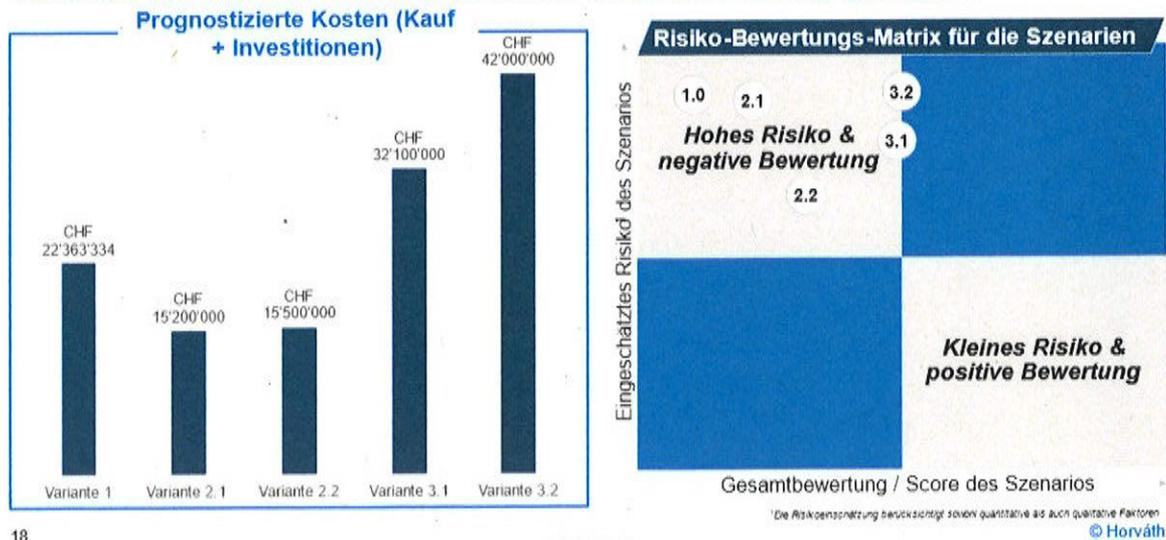
- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Zeitwert des Geldes – Nettoarwert = Begriff aus der Finanzmathematik (was sind CHF 10'000 in einer gewissen Zeit wert .. heute und z.B. in einem oder in 10 Jahren); die Zahlungsflüsse wurden aneinandergelagt und abgezinst / Hinweis auf die verschiedenen Varianten.»

Die Rolle als Entwicklerin mit extrem hohem Investitionsvolumen macht Variante 3.2 aus Sicht der Gemeinde trotzdem wenig geeignet



18

- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Hinweis auf die Dimensionen – dies wurde auch schon von PwC erläutert; wir sprechen auch von Folgeinvestitionen, insbesondere in Variante 1 – aber auch in den Rückbauszenarien (Varianten 2.1./2.2.) oder auch in der Entwicklungsvariante (3.1. und 3.2); da sind wir dann in ganz andern Sphären.»

Die Überführung der Investitionsoptionen in die Gemeindefinanzen ist zentral für die Beurteilung der Tragfähigkeit und Wirtschaftlichkeit



19

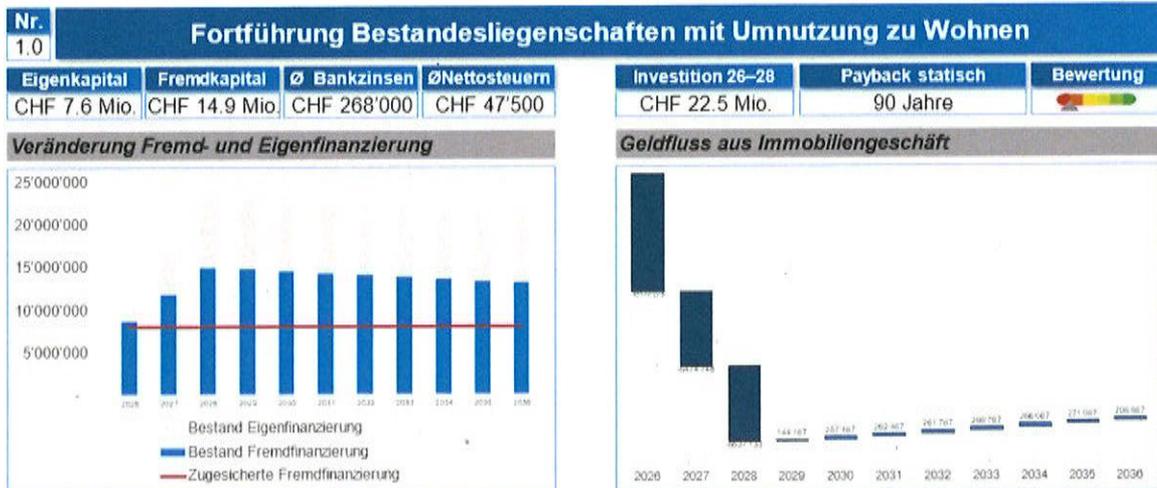
- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Bilanz und Erfolgsrechnung wurde angeguckt; Geldflussrechnung – auch die möglichen steuerlichen Folgen. Zur angenommenen Fremdfinanzierung – wir sprechen von sehr grossen Beträgen; eine Eigenfinanzierung ist nicht möglich – nur 8 Mio konnten gesichert werden. Für alle Folgeinvestitionen wurde ein Finanzierungsverhältnis von 50/50 angenommen = Finanzierungsmodell, das von einer Bank unterstützt würde.»

Variante 1.0 belastet die Bilanz durch strukturelle Verschuldung und führt in der Erfolgsrechnung zu einem dauerhaften Defizit



20

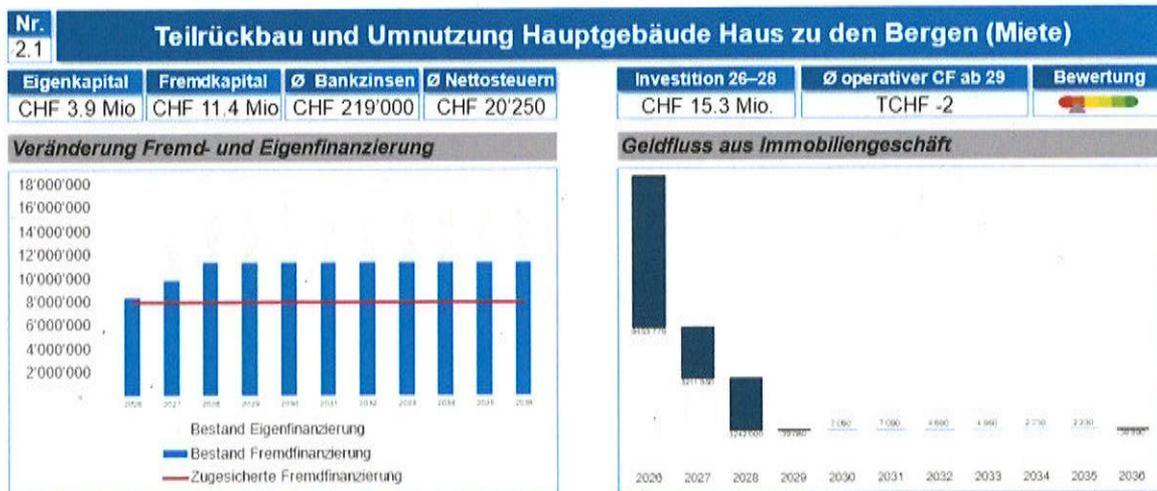
- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Für alle Varianten wurden die Belastung der Bilanz durch strukturelle Verschuldungen aufgelistet – Hinweis auf die Präsentation. Anmerkung zu den benötigten Eigenmittel – Anmerkung zu den Zahlungsflüssen (rechte Seite).»

Variante 2.1 führt zu einer langfristigen Verschuldung und einer strukturellen Unterdeckung in der Erfolgsrechnung



21

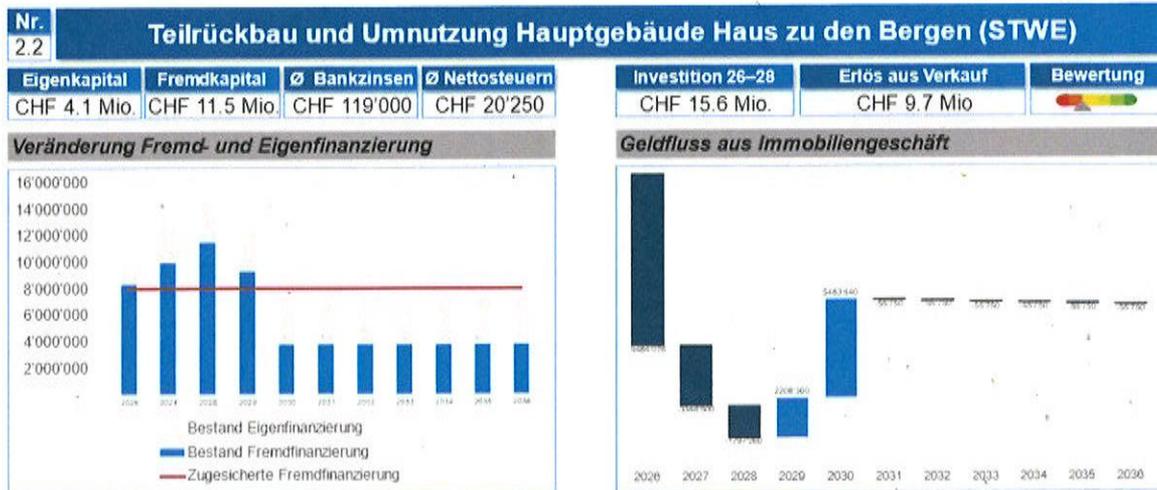
- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Anmerkung zu Rückbau-Varianten / belastet die finanzielle Situation am Wenigsten; Eigen- und Fremdfinanzierung ist ausgewiesen. Hinweis zu den möglichen Mieterträgen – es sind kaum ergebnispositive Lösungen zu realisieren.»

Variante 2.2 entlastet kurzfristig durch Verkäufe, belastet jedoch Bilanz und Erfolgsrechnung langfristig mit strukturellem Defizit



22

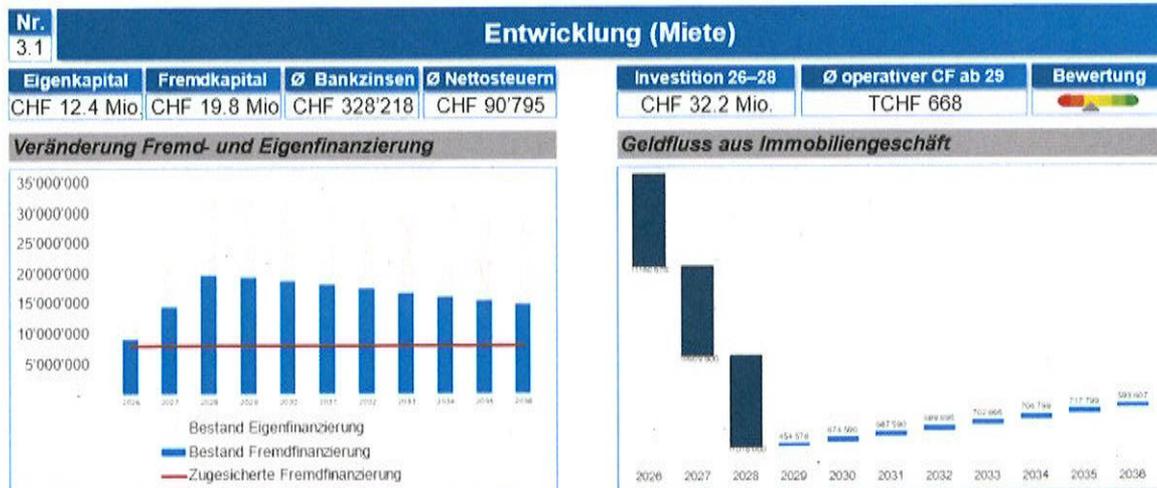
- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Anmerkung zur STWE-Variante – Hinweis auf den Geldfluss aus den Immobiliengeschäften.»

Variante 3.1 belastet die Bilanz und die Erfolgsrechnung dauerhaft – trotz Miet- und Steuererträgen bleibt das Projekt unterfinanziert



23

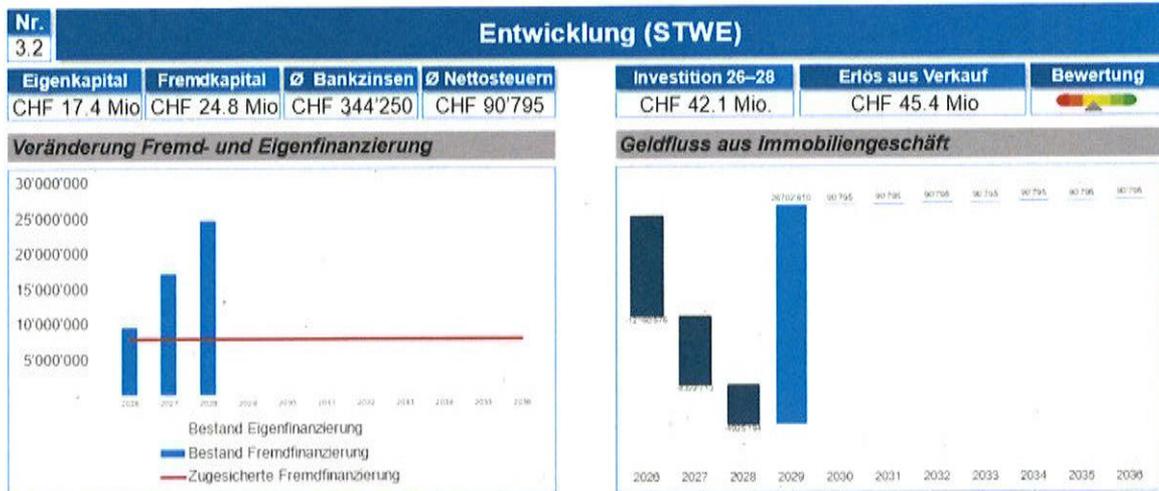
- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Entwicklungsvarianten 3 = finanzintensive Varianten / Zahlen gemäss Folien abzulesen – inkl. Finanzabflüssen. Anmerkung zur Zinsbelastung und der hohen Rückzahlungsdauer.»

Variante 3.2 stärkt die Bilanz durch rasche Kreditrückführung und generiert einen ausserordentlichen Ertrag in der Erfolgsrechnung



24

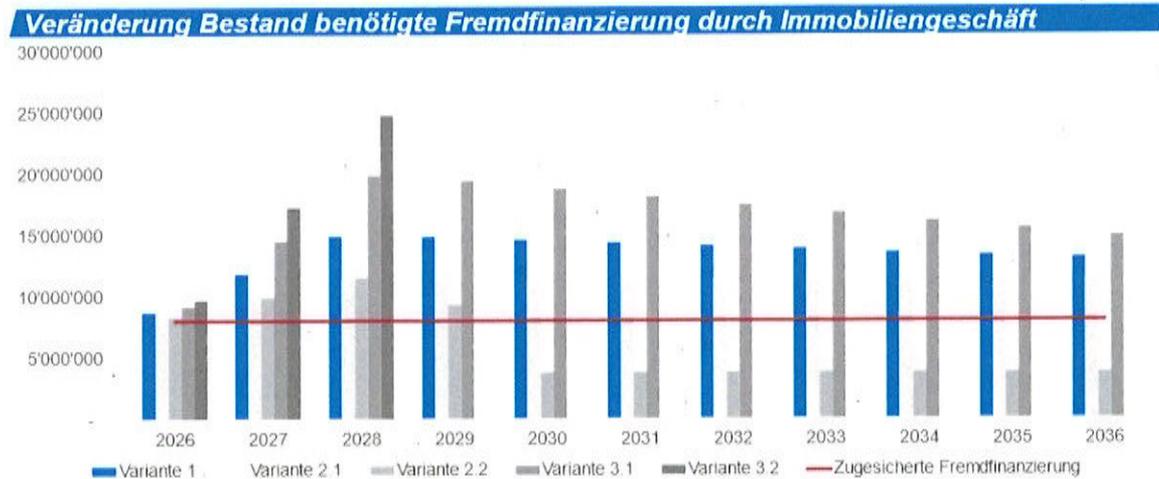
- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Einzige Variante, bei der – in der Theorie – das Fremdkapital zurückgeführt werden können. Wiederholt wird: es sind riesige Beträge – Investitionen von 42.1 Millionen – immenser Entwicklungsbedarf mit grosser Fremdfinanzierung = Sphären, die für die Gemeinde Bettingen nicht zu erreichen sind.»

Variantenvergleich – Variante 3.2 erreicht den höchsten Schuldenstand, welcher danach durch STWE-Verkäufe komplett abgebaut wird (1/3)



25

- Confidential -

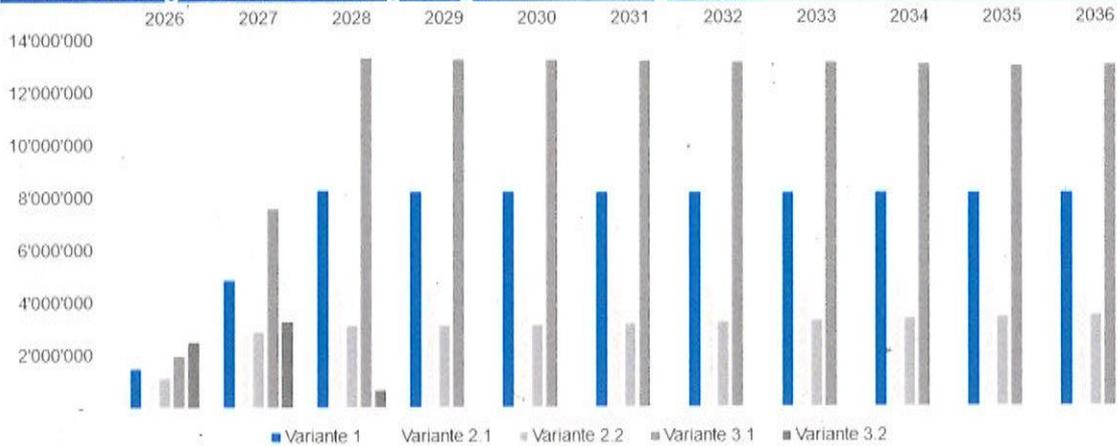
© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Vergleich aller Varianten / Veränderung Bestand / Fremdfinanzierung.»

Variantenvergleich – Variante 3.1 bindet dauerhaft hohe Eigenmittel und schränkt die finanzielle Flexibilität der Gemeinde langfristig ein (2/3)

Veränderung Bestand benötigte Eigenfinanzierung durch Immobiliengeschäft



26

- Confidential -

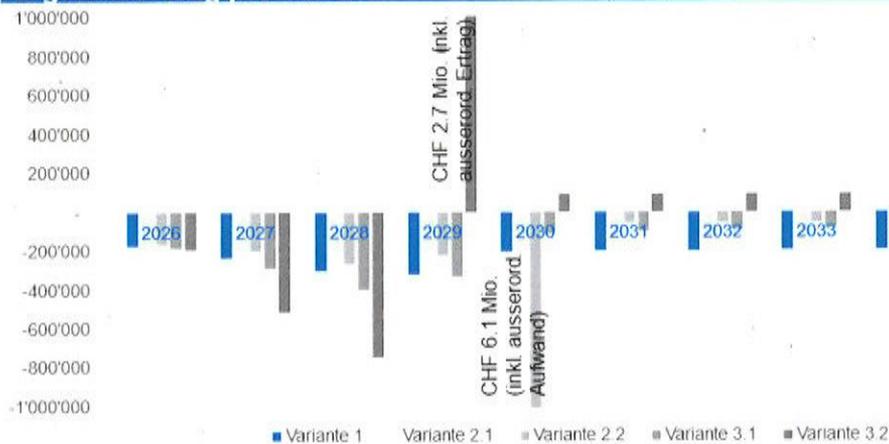
© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Hinweis zur Eigenfinanzierungsvariante – zum Verdeutlichen. Verlassen wir die Bilanzseite und gehen zur Erfolgsrechnung.»

Variantenvergleich – Keine Variante erfüllt vollständig die finanziellen, organisatorischen & strategischen Anforderungen einer Gemeinde (3/3)

Ergebnisbeitrag pro Variante



27

- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Mit Ausnahme der Variante 3.2 = alle Varianten belastet das Gemeinde-Ergebnis jährlich negativ. Anmerkung zu den zwei «Ausreissern».»

Ein politisch motivierter Verhinderungskauf ist mit jährlichen Fixkosten und strategischen Risiken verbunden – bei ungewissem Nutzen

Kostenposition	Einmalige Belastung (CHF)	Implikationen für die Gemeinde Bettingen
Grundstückkauf inkl. aller zusammenhängenden Kosten	8'617'076.29	
Jährliche Belastung (CHF)		
Zinskosten (CHF 8 Mio. Kredit, 2 %)	160'000	Verhinderungskauf– Eine politisch motivierte, aber kostenintensive Entscheidung Kontrolle über Nutzung statt Rendite – hoher finanzieller Aufwand für die Gemeinde Fixkosten auch ohne Nutzung– jährliche Belastung bis zu CHF 350'000 Selbst ohne Nutzung entstehen hohe Kosten für Zins, Unterhalt und Sicherheit Verwaltungsaufwand und Opportunitätskosten Zusätzliche Belastung von Verwaltung und Ressourcen – zulasten anderer Gemeindedienste Zwischennutzung: Chancen und Grenzen Temporäre Nutzungen möglich, aber nur begrenzt wirksam zur Kostendeckung Wertentwicklung als Hoffnungsträger– mit Risiken Wertzuwachs spekulativ – bei Verlust drohen Abschreibungen mit Folgen für die Gemeindebilanz Finanzielle Konsequenzen für die Gemeinde Bettingen Steuererhöhung möglich, Handlungsspielraum sinkt – neue Investitionen erschwert Fazit: Symbolischer Nutzen – reale Belastung Langfristige finanzielle, organisatorische und strategische Folgen für die Gemeinde
Unterhalt & Sicherheit (z. B. Umgebungspflege, Beleuchtung)	50'000 – 100'000	
Sanierungsarbeiten (grundlegend, minimal)	50'000 – 80'000	
Versicherung / Haftung (Haftpflicht, Gebäudeversicherung etc.)	5'000 – 10'000	
Gesamtkosten pro Jahr	265'000- 350'000	

28 Mai 2025 | Gemeinde Bettingen | Finanzbericht

- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Ableitung der Belastung – auch betr. der Nicht-Ausführung von Sanierungsmassnahmen; es wurde mit 2 % gerechnet – es gibt sicher auch Institute, die aktuell günstigere Zinsen bieten. Da wir von einer längeren Zinslast rechnen, muss man mit solchen % rechnen.

Unterhalt und Sanierungsarbeiten – wirklich grundlegend minimal berechnet; dementsprechend auch keine Mieterträge eingesetzt. Es soll zeigen, dass – wenn man es kauft – und gar nichts macht, sind Belastungen der Erfolgsrechnung / Jahr von rund 265'000 – 350'000 zu erwarten / ohne Nutzen und Ertrag.»

Die Fremdfinanzierung basiert auf Annahmen und ist nicht verbindlich gesichert; zugleich sind die steuerlichen Effekte schwer abschätzbar

Fremdfinanzierung	Steuern
Ausschöpfung des Kreditrahmens <ul style="list-style-type: none"> CHF 8 Mio. Kreditrahmen ist vollständig belegt – keine weiteren Mittel verfügbar Gemeinde hat keine Reserven für unerwartete Ereignisse oder Zusatzinvestitionen Nachfolgefiananzierung nicht gesichert <ul style="list-style-type: none"> Zusätzliche Fremdfinanzierung ist unsicher – keine konkreten Bankzusagen vorhanden Weitere Investitionen müssten durch Eigenmittel oder Steuererhöhungen gedeckt werden Keine FILA-Mittel <ul style="list-style-type: none"> Rückzahlungen an Kanton blockieren verfügbare Mittel Verkaufsunsicherheit bei Variante 2.2 und 3.2 <ul style="list-style-type: none"> Verkaufserfolg ist unsicher – Absatzrisiken gefährden Rückflüsse Verzögerungen belasten Liquidität/Bonität der Gemeinde 	Berechnungsannahmen <ul style="list-style-type: none"> Mehrsteuerertrag von CHF 1'000 pro neuer Person ist modelliert, aber nicht garantiert Entlastungseffekt hängt von tatsächlichem Zuzug ab Socketrisiken bei Top-Steuerzahlern <ul style="list-style-type: none"> Hohe Abhängigkeit von wenigen Top-Steuerzahlenden Wegzug einzelner Personen hätte überproportional negative Effekte Progressionsmechanismus als Belastungsverstärker <ul style="list-style-type: none"> Höhere Einkommen zahlen überproportional mehr Steuern, bei Steuererhöhung Keine steuerliche Exklusivität durch gemeindeeigenes Handeln <ul style="list-style-type: none"> Steuermehrwert entsteht durch Zuzug, nicht durch Trägerschaft Gemeinde trägt Risiko, profitiert aber nicht exklusiv

29

- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Bestand an liquiden Mitteln von 14 Mio ist mit Vorsicht zu geniessen – Verweis auf die Zahlung vom Finanz- und Lastenausgleich. Anmerkung zu den steuerlichen Aspekten – Hinweis zu den zu erwartenden, möglichen Mehr-Steuererträgen – aber auch zu den approx. Mehrkosten, welche auf die Gemeinde zukommen werden. Latentes Risiko der Top-Steuerzahlenden / möglicher Wegzug von Personen, die einen wesentlichen Beitrag an das ST-Einkommen beisteuern.»



Kauf des Chrischona -Areal blockiert über Jahre hinaus zentrale Investitionen – ohne Zusatzfinanzierung verbleibt ein Stillstand

Eingeschränkter finanzieller Spielraum durch Chrischona-Kauf

- CHF 8 Mio. blockieren langfristig Mittel- keine Rückzahlung vorgesehen
- Neue Investitionen nur durch Steuererhöhungen finanzierbar

Zahlreiche geplante Projekte entfallen vollständig

- Parzelle 2, Umbau Verwaltung, Realisierung Vereinslokal (HS 88), Angebote wie Kita oder Musikschule können nicht umgesetzt werden

Kein Spielraum für bauliche Infrastruktur und Zukunftsthemen

- Sanierung Baslerhofscheune (Lüftung), Erneuerung Sportplatz, Errichtung PV Anlagen auf Badi und Parkplatz, Sanierung Oberere Dorfstrasse und des Lindenplatzes entfallen
- Keine Alterswohnungen, da Vorstudien nicht gestartet werden können
- Bau neuer Werkhof sowie Hochwasserschutzprojekte nicht realisierbar

Reduzierte oder etappierte Umsetzungen bei laufenden Projekten

- Gartenbad: Nur Teilsanierung im Umfang von CHF 1 Mio.; umfassende Sanierung erst 2031 möglich
- Öffentliche Beleuchtung in Etappen à CHF 150'000 jährlich beschränkt
- EG HS 88 nur Minimalsanierung (CHF 500'000); kein Gemeindetreffpunkt realisierbar

Ausführungen Horváth

Fokussierung auf ein Einzelprojekt mit langfristigen Folgen

- Alle Mittel in ein Projekt gebunden
- Keine Flexibilität für neue Bedürfnisse

Wesentliche strategische Felder bleiben unberührt

- Bildung, Betreuung, Kultur, Energie & Entwicklung bleiben blockiert
- Investitionen in soziale Zukunftsthemen nicht möglich

Pflichterfüllung statt Zukunftsgestaltung

- Finanzierungsdruck zwingt zur Priorisierung von Pflichtaufgaben
- Entwicklungsschritte bleiben aus

Strategische Ziele geraten ins Wanken

30

- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Hinweis auf die mögliche Verzögerung von schon geplanten Investitionen – gemäss Liste; die aufgelisteten Investitionen sind Aufgaben der Gemeinde. Ganz im Gegensatz einer Immobilienentwicklung.»



Keine der untersuchten Varianten beeinflusst die finanziellen Kennzahlen äusserst positiv

Legende / Bewertung der Kennzahl
 1 Sehr negativ, 2 Negativ, 3 Eindeutig, 4 Positiv, 5 Sehr positiv, 6 Best. positiv

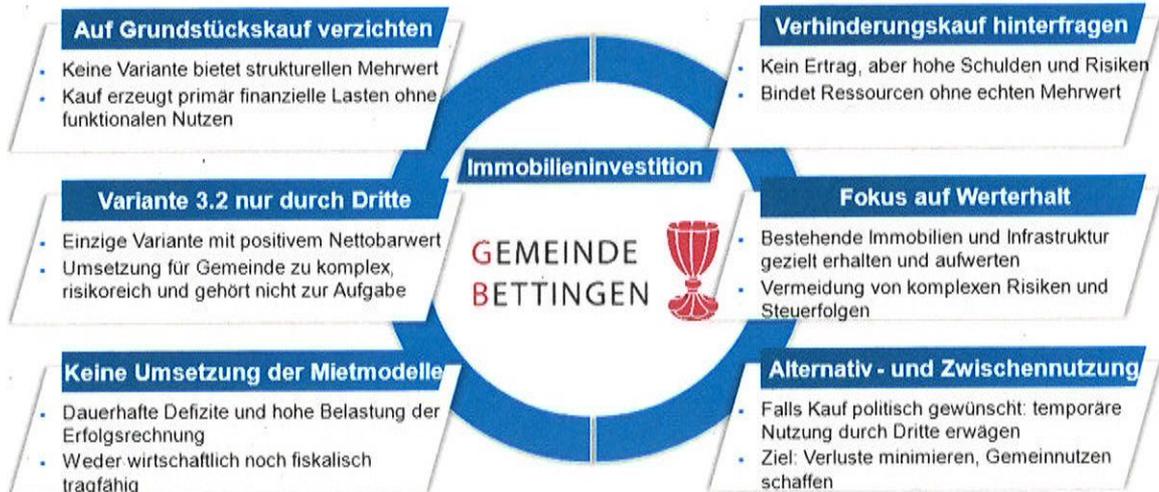
Kennzahl	Berechnungsformel	Erklärung	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2	Variante 3.1	Variante 3.2
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	Anteil Eigenkapital am Gesamtkapital – zeigt Stabilität	2	2	2	2	4
Fremdkapitalquote	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	Anteil Fremdkapital am Gesamtkapital – zeigt Verschuldung	3	3	3	2	4
Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	Verhältnis Fremdkapital zu Eigenkapital – misst Abhängigkeit	2	2	3	2	4
Anlagedeckungsgrad I	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	Deckt Eigenkapital das Anlagevermögen?	1	1	3	2	4
Anlagedeckungsgrad II	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	Deckt Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital das Anlagevermögen?	2	2	2	2	4
Zinsbelastungsquote	$\frac{\text{Zinsaufwand}}{\text{operativer Cashflow}} \times 100$	Anteil Zinsen an Ertragskraft	3	2	2	3	4
Liquiditätsgrad (I. Grades)	$\frac{\text{Liquide Mittel} / \text{kurzfristige Verbindlichkeiten}}{\text{I. Grades}} \times 100$	Wie gut decken liquide Mittel kurzfristige Schulden?	2	2	1	4	4
Gesamtbewertung	Qualitatives Ampelsystem zur Risikoprüfung	Durchschnittliche Wirkung auf die Finanzkennzahlen					

31

- Confidential -

© Horváth

Ein Kauf des Grundstücks erweist sich nicht als tragfähige Lösung – empfohlen wird der Fokus auf risikoärmere Alternativen



32

- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Empfehlung Horvath: Verzicht auf den Erwerb – nicht nur aus Finanz- sondern auch aus Kommunalpolitischer Sicht. Ausschluss des Mietmodells – da längerfristig defizitär; der Verhinderungskauf wäre finanzierbar – man muss sich aber bewusst sein, dass die Folgekosten die jährliche Rechnung der Gemeinde anfallen. Nochmalige Empfehlung, sich auf die kommunalen Kernaufgaben sich zu konzentrieren.»

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung



David Statna

Partner
Managing Director



Horváth Schweiz
The Circle 09
8058 Zürich-Flughafen



+41 79 557 26 58



DStatna@horvath-partners.com



David_Statna



Stefan Tschuck

Managing Consultant
Controlling & Finance



Horváth Schweiz
The Circle 09
8058 Zürich-Flughafen



+41 79 354 51 98



STschuck@horvath-partners.com



Stefan Tschuck



Steven Krall

Consultant
Controlling & Finance



Horváth Schweiz
The Circle 09
8058 Zürich-Flughafen



+41 79 315 29 01



SKrall@horvath-partners.com



Steven Krall

33

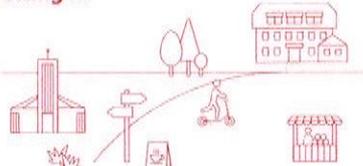
- Confidential -

© Horváth

Stefan Tschuck, Horvath:

«Hier noch eine Übersicht aller Mitwirkenden aus unserem Team. Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit – ich gebe zurück an Nikolai».

[Applaus]

<p>3. Konsequenzen für die Gemeinde Bettingen</p>  <p>Informationsveranstaltung zur Gemeindeversammlung am 24.06.2025 11</p>	<p>Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:</p> <p>«Wir haben die Ergebnisse von PwC und Horvath gehört. Was bedeutet dies für die Gemeinde? Was sind die Folgen für Bettingen?</p> <p>Für den ersten Aspekt, die finanziellen Konsequenzen, möchte ich das Wort an Gemeinderätin Dunja Leifels übergeben.»</p>
<p>3. Konsequenzen für die Gemeinde Bettingen</p> <ul style="list-style-type: none">• Finanzielle Konsequenzen• Priorisierung von Projekten und Tätigkeiten• Auswirkungen einer Überbauung (max. Ausnutzung gemäss aktuellem Zonenplan) auf:<ol style="list-style-type: none">(1) Infrastruktur(2) Kindergarten und Schule von Bettingen• Kosten bei Nichtkauf <p>Informationsveranstaltung zur Gemeindeversammlung am 24.06.2025 12</p>	<p>Dunja Leifels:</p> <p>«Guten Abend – auch von meiner Seite.</p> <p>Horvath ging schon ausführlich auf die Gemeindefinanzen ein – daher werde ich dazu nicht mehr Weiteres sagen.</p>
<p>Frage aus der Informationsveranstaltung</p> <p>Kennzahl: "Netto-Umlauf-Vermögen"</p> <p>Das Netto-Umlauf-Vermögen wird berechnet, indem das Umlauf-Vermögen (kurzfristige Vermögenswerte) um die kurzfristigen Verbindlichkeiten (Schulden) reduziert wird. Das Netto-Umlauf-Vermögen ist eine Kennzahl, die verwendet wird, um die Veränderung der Liquidität zu beobachten. Diese Kennzahl stellt kein zusätzliches Vermögen dar, noch ändert sich durch sie etwas am Bestand der flüssigen Mittel.</p> <p>Informationsveranstaltung zur Gemeindeversammlung am 24.06.2025 16</p>	<p>Anlässlich der Informationsveranstaltung wurde die Kennzahl des Nettoumlaufvermögens genannt und daraus gefolgert, dass die Gemeinde mehr Bargeld zur Verfügung hätte.</p> <p>Das Nettoumlaufvermögen ist eine Kennzahl. Mit ihr wird die Liquidität eines Unternehmens gemessen. Es wird berechnet, indem kurzfristige Vermögenswerte um die kurzfristigen Schulden reduziert wird. Diese Kennzahl ist für Unternehmen wichtig, nicht aber im Fall einer Gemeinde.</p> <p>Man kann die Bilanz der Gemeinde auf vielfältige Weise durchleuchten, was Horvath ja auch getan hat. Der entscheidende Punkt ist und bleibt aber, dass nicht mehr Geld da ist als ausgeführt. Und: die rund 9 Millionen, die wir für den Kanton als Rückstellung «reserviert» haben, sollten gemäss Aussage von Regierungsrätin Tanja Soland (Stefan Tschuck hat das auch schon erwähnt) noch dieses Jahr – nach Abschluss der Verhandlungen zum Finanz- und Lastenausgleich - an den Kanton überwiesen werden.</p>

Geldflussrechnung

Operative Tätigkeit (ER)	2023 (R)	2024 (R)	2025 (R)	2026 (P)	2027 (P)	2028 (P)
Geldfluss operativer Tätigkeit (Ergebnis bereinigt)	6 652 496	-1 288 050	5 763 296	-7 115 614	4 615 393	4 796 802
Investitionstätigkeit						
Geldfluss Investitions- und Anlagentätigkeit	-5 825 522	3 610 812	-5 649 400	-6 035 385	-5 251 004	-8 415 990
Kauf Chrischona			-8 500 000			
Finanzierungstätigkeit						
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	888 058	-2 411 957	8 000 000	0	0	0
Total						
Veränderung	-61 084	-89 195	386 104	-13 150 999	-636 411	-3 619 188
Bestand flüssige Mittel	13 955 318	13 866 123	13 480 019	329 020	-307 391	-3 926 579

Stand per 17.08.2025, Finanzbeiträge gesondert

Im Vorfeld der Gemeindeversammlung wurde häufig die Frage nach der Finanzierbarkeit des Kaufes gestellt. «Kann sich die Gemeinde den Kauf leisten?»

Die Geldflussrechnung ist entscheidend, um zu zeigen, welche liquiden Mittel die Gemeinde zur Verfügung hat, resp. was wir uns leisten können.

Die Zeitreihe zeigt die Zahlen aus der Geldflussrechnung 2023 und 2024, wie sie in der Rechnung von der OB^T geprüft und von der GRPK und Ihnen abgenommen wurde.

Gelb hinterlegt die Spalte mit den Zahlen für das Budgetjahr 2025. Hier inkludiert ist der Kauf vom Land auf Chrischona mit einem Betrag von CHF 8,5 Mio. Da eine Etappierung vom Preis im Kaufvertrag nicht im Kaufvertrag enthalten ist, wurde eine solche hier nicht aufgenommen. Auch sehen Sie den Kredit von CHF 8 Mio., welchen wir für den Kauf aufnehmen müssten.

Die nächste Spalte ist das Jahr 2026: in der Geldflussrechnung aus operativer Tätigkeit schlägt zu Buche, dass wir spätestens im Jahr 2026 die Zahlungen vom Finanz- und Lastenausgleich zahlen müssen.

Gem. Aussage von RR Tanja Soland sollten die Verhandlungen noch im Jahr 2025 abgeschlossen werden und damit sind die seit 2021 nicht mehr überwiesenen Zahlungen fällig. In der Geldflussrechnung aus Investitionstätigkeit, die Sie hier sehen, sind nur die «ordentlichen» Investitionen aufgeführt, welche gem. Investitionsplanung Budget 2025 für das Jahr 2026 vorgesehen waren. Es sind weder Reparaturen oder Sanierungen für die neu erworbenen Immobilien auf Chrischona noch der Erwerb von der Parzelle 2 (Land unterhalb vom Restaurant Baslerhof) enthalten.

Und wie Sie sehen können, sinkt damit die Liquidität auf unter CHF 500'000 und wir haben für Ausserordentliches kein Geld mehr.

Dem Argument: *wir haben ja auch Mieteinnahmen mit der neuen Liegenschaft* – halte ich die Zinsaufwendungen entgegen, welche in dieser Aufstellung auch nicht enthalten sind.

Mündlich zugesichert von CCAG waren CHF 150'000 pro Jahr für die Rückmiete.

Bei den Zinszahlungen für den Kredit rechne ich aktuell mit CHF 160'000 (CHF 8 Mio. auf 10 Jahre angelegt bei 2%) - was sich etwa ausgleicht.

Im Jahr 2027 sind hier wieder nur die Investitionen aufgeführt, welche wir gem. Investitionsplanung (aus dem Budget 2025) durchführen wollten.

Es sind keine Reparaturen, geschweige denn Investitionen, auf Chrischona vorgesehen. Sie sehen unsere Liquidität wäre damit negativ, was nicht sein darf.

Um auf die anfängliche Frage zurück zu kommen «Können wir uns den Kauf leisten»: den Kauf der Immobilie kann sich die Gemeinde leisten, nur müssten dann sehr viele andere Projekte zurückgestellt oder gestrichen werden – was Sie anhand dieser Geldflussrechnung sehen.

Der Bericht von PwC weist klar darauf hin, dass gleich nach Erwerb der Liegenschaft Reparaturarbeiten von ca. CHF 1 Mio. getätigt werden müssen.

Dieser Betrag ist hier in der Auflistung weder für das Jahr 2026 noch in den Folgejahren enthalten – hat aber dazu geführt, dass sich der Gemeinderat intensiv in mehreren Sitzungen mit der Investitionsplanung auseinander gesetzt und diskutiert hat:

- welche Investitionsvolumen müssten bei einem Kauf für die neue Liegenschaft reserviert werden
- welche Investitionsvorhaben sind seit Erstellung des Budgets 2025 neu dazu gekommen
- welche Abhängigkeiten gibt es zwischen den einzelnen Projekten
- wo haben wir gesetzliche Vorgaben
- welche Investitionen können/müssten geschoben oder gestrichen werden, damit der Bestand an flüssigen Mitteln nicht negativ wird

Daraus entstanden ist die Liste mit Projekten, die wir weiterhin durchführen wollen und eben die Liste, deren Durchführung wir – bei einem Landerwerb auf Chrischona – nicht mehr als realisierbar sehen.

	<p>Für die mittelfristige Planung (Horizont von 2 – 5 Jahren) sieht PwC nochmals einen Sanierungsbedarf in Höhe von ca. CHF 10 Mio.</p> <p>Was, wie Sie sehen, aus heutiger Sicht, unsere finanziellen Mittel übersteigt. Auch werden diese Liegenschaften keine Rendite abwerfen, weshalb der Kredit nicht zurückgezahlt werden kann.</p> <p>Der Gemeinderat hat sicher eine konservativere Einschätzung bez. Risiko. Nach der Studie von PwC wäre es aus meiner Sicht aber unseriös allfällige Sanierungsarbeiten erst im Jahr 2029 oder noch später auszuführen.</p> <p>Als Gemeinde haben wir eine Verpflichtung, unsere gemeindeeigenen Liegenschaften in einem guten Zustand zu halten. Auch sehe ich es als Pflicht des Gemeinderates verantwortungsvoll mit den Steuergeldern umzugehen. Weshalb der Gemeinderat sich gegen einen Kauf ausspricht.</p> <p>Der Gemeinderat wählt sicher eine konservative Sicht; wir haben aber auch die Pflicht, mit den Steuergeldern sorgfältig umzugehen.</p> <p>Damit gebe ich zurück zu Dir Nikolai.»</p> <p><i>[Applaus]</i></p>
<p>Investitionsvorhaben, die umgesetzt werden können</p> <ul style="list-style-type: none">• Die bereits begonnene Zonenplanrevision• Jährliche Strassen- und Kanalisationssanierungen• Die Erneuerung Fünfeichenweg/Lelmgrube inklusive der Hochwasserschutzmassnahmen• Die Feuchtigkeitssanierung der Baslerhofscheune• Die Planung der Schulhauserweiterung wird weiter vorangetrieben• Die Sanierung Spielplatz Balergasse soll wegen Sicherheitsaspekten umgesetzt werden• Die Sanierung des Gartenbades muss etappiert durchgeführt werden• Bei der Sanierung der öffentlichen Beleuchtung wird eine stärkere Etappierung erfolgen• Nur gesetzlich vorgeschriebene Minimalmassnahmen werden im Dorfzentrum umgesetzt• Sanierung Erdgeschoss Hauptstrasse 85 erfolgt in Minimalvariante (kein Gemeindefreizeitpunkt)	<p>Priorisierung von Projekten und Tätigkeiten</p> <p>Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:</p> <p>«Danke Dunja.</p> <p>Wir haben die Ausführungen der Fachexperten und von GR Dunja Leifels gehört, wonach das Geld nicht für Alles reichen wird.</p> <p>Wir haben deshalb eine Planung für das Szenario erstellt, falls sich der Souverän tatsächlich für den Kauf von Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona ausspricht.</p> <p>In den kommenden Jahren können bei einem allfälligen Kauf der Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona aufgrund der geringeren restlichen zur Verfügung</p>

	<p>stehenden finanziellen Mittel nur noch die Investitionen getätigt werde:</p> <p>(1.) die wichtige Gemeindeaufgaben sind, deren Verschiebung oder Streichung ein hohes Sicherheitsrisiko beinhalten oder (2.) die in der Planung schon so weit fortgeschritten sind, dass sie nicht mehr gestoppt werden können.</p> <p>Viele angedachte Projekte, welche in der Investitionsplanung (Budget 2025) aufgelistet sind oder auch Massnahmen, welche in der Strategiebroschüre angekündigt oder im Richtplan festgesetzt wurden, können in nächster Zeit, d.h. teilweise über viele Jahre, nicht umgesetzt werden.</p> <p>Auf dieser Folie sehen Sie jene Investitionen, die wir ausführen bzw. realisieren möchten.</p> <p><i>[Kurze Nennung der Investitionsvorhaben, die umgesetzt werden könnten.]</i></p>
<p>Investitionsvorhaben, die nicht umgesetzt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzelle 2 (Areal an der Brohegasse beim Restaurant Baslerhof) kann nicht gekauft werden • Vereinslokal mit Umbau des ehemaligen Café Wendelins (Hauptstrasse 88) wird nicht realisiert • Der Sportplatz (Garderobe und Multifunktionsplatz) kann nicht saniert werden • Auf dem Badi-Gebäude und auf dem Badi-Parkplatz werden keine PV-Anlagen realisiert • Es wird keine Vorstudie «Wohnen im Alter» geben (d.h. keine Realisierung von Alterswohnungen) • Das Projekt «Werkhof» wird gestoppt • Die Obere Dorfstrasse wird nicht erneuert und umgestaltet • Es gibt keine weiteren Hochwasserschutzprojekte • Der Lindenplatz wird nicht erneuert • Das Gemeindehaus wird weder saniert noch umgebaut • Die Lüftungsanlage in der Baslerhofscheune kann nicht umgesetzt werden 	<p>Auf dieser Folie sehen Sie, welche Investitionen / Projekte <u>nicht</u> umgesetzt werden können, sofern der Kauf realisiert wird.</p> <p>Dies sind die Überlegungen des Gemeinderates – am Schluss ist die Hoheit beim Souverän, darüber wird im Rahmen der Budgetdiskussion von Ihnen entschieden.</p>
<p>3. Konsequenzen für die Gemeinde Bettingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanzielle Konsequenzen • Priorisierung von Projekten und Tätigkeiten • Auswirkungen einer Oberbauung (max. Ausnutzung gemäss aktuellem Zonenplan) auf: <ol style="list-style-type: none"> (1) Infrastruktur (2) Kindergarten und Schule von Bettingen • Kosten bei Nichtkauf 	<p>Auswirkung auf die Infrastruktur</p> <p>Gemäss Auskunft der Verkäuferschaft leben heute 29 Erwachsene und 3 Kinder in den Liegenschaften auf Parzelle 4 (neu 1263) auf St. Chrischona (und es sind 120 «Betten» vorhanden).</p> <p>Gemäss den Ausführungen von PwC könnten in den Bestandesliegenschaften Wohnfläche für rund 48 Personen geschaffen werden (vgl. Variante 1). Demgegenüber würde gemäss dem von den Fachexperten ausgearbeiteten Szenario für eine maximale Bebauung gemäss heutiger Zonenordnung und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes für das Haus zu den Bergen Wohnraum für</p>

höchstens 91 möglich sein.

Die Differenz dieser Zahlen (91-48) ergibt den potenziellen Zuwachs bei einem maximalen Ausbau gegenüber der heutigen Situation mit Umbau und beträgt somit rund 43 Personen.

Sollte es durch einen allfälligen Zuwachs der Bevölkerung auf Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona tatsächlich Auswirkungen auf die Strom- und die Wasserversorgung geben, so würden die Kosten hierfür von IWB Industrielle Werke Basel zu tragen sein. Hinsichtlich des Regenwassers wird generell und nicht nur in der Gemeinde Bettingen eine Versickerung vor Ort anstelle eines Abführens mittels entsprechender Kanalisation angestrebt (hierfür können Auflagen dienen). Die Menge des restlichen Abwassers (z.B. Duschen, Toilette) ist verhältnismässig gering, so dass auch bei einem allfälligen Wachstum der Bevölkerung auf Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona keine Anpassung der entsprechenden Infrastruktur auf dem Gebiet der Gemeinde Bettingen zu erwarten ist.

Auswirkungen auf Kindergarten und Schule in Bettingen

Gemäss den Informationen des Statistischen Amt des Kantons Basel-Stadt sind rund 15% der Bevölkerung im Kanton Basel-Stadt jünger als 18 Jahre alt. Unter Berücksichtigung der vorher dargelegten Überlegungen zum potenziellen Bevölkerungszuwachs von zusätzlichen rund 43 Personen gegenüber der heutigen baulichen Situation (Wohnraum für rund 48 Personen nach Umbau gemäss Variante 1) ergibt dies die Erwartung von insgesamt rund einem Schüler bzw. einer Schülerin pro Schuljahr aus den Liegenschaften von Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona. Infolgedessen werden auch bei einer maximalen Ausnutzung der bebaubaren Fläche gemäss den von den Fachexperten erstellten Szenarien keine über die heutigen Planungen – insbesondere Erweiterung des Schulhauses auf die Parzelle 1248 – hinausgehenden zusätzlichen Massnahmen im Hinblick auf

die Schule erwartet.

Es ist klar, dass es sich dabei um statistische Angaben handelt, die Realität kann davon abweichen.

Zusätzliche Belastung mit Aufwand für Verwaltung und Entwicklung betreffend Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona und Organisation der anstehenden Arbeiten bei einem Entscheid für einen Kauf.

Bei einem Kauf von Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona ist mit einem erheblichen Mehraufwand für die Gemeinde Bettingen zu rechnen. Die Ressourcen in der Gemeinde sind aber bereits heute stark ausgelastet und die Kompetenzen für die Entwicklung eines Immobilien-Areals (insbesondere Sanierung und Neubau) sind nicht vorhanden. Für diese Aufgaben müssten also externe Dienstleister beigezogen werden, mit entsprechenden zusätzlichen Kosten in den kommenden Jahren.

Wie allgemein bekannt sein dürfte, hat die Gemeinde mit Adimmo AG bereits einen Dienstleister für die Verwaltung der heute bereits bestehenden Wohnliegenschaften der Gemeinde Bettingen beauftragt. Der Aufwand für die Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona und den darauf befindlichen Liegenschaften ist aber deutlich grösser: es geht nicht nur um die Verwaltung von bestehenden Wohnungen, sondern darüber hinaus auch um die Sanierung der Liegenschaften (partiell unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes / Haus zu den Bergen). Je nach Ziel der Gemeinde müsste auch ein Abriss der bestehenden Liegenschaften (mit Ausnahme des «Haus zu Bergen») und ein Neubau gemacht werden.

Kosten bei Nichtkauf

Die allfälligen Folgen eines Entscheids der Gemeindeversammlung gegen den Kauf von der Parzelle auf St. Chrischona können anhand der von den Fachexperten ausgearbeiteten Szenarien dargestellt werden. Sollte ein Dritter die Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona kaufen, so wäre auch dieser an die gleichen rechtlichen Rahmenbedingungen gebunden wie die Gemeinde Bettingen als

	<p>Käufer dieser Parzelle. Dies bedeutet, dass die von den Fachexperten erarbeitete Variante 3 auch die für Dritte, die gemäss den heutigen Regelungen ohne Ausnahmegewilligung durch den Gemeinderat maximale Bebauung und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes darstellt. Entsprechend gelten die vorher gemachten Ausführungen zu den Auswirkungen sowohl für einen Kauf durch die Gemeinde Bettingen als auch für einen Dritten. Eine allfällige Änderung der Regelungen gegenüber dem heute in Kraft stehenden Bebauungsplan im Rahmen der Zonenplanung müsste der Gemeindeversammlung zum Entscheid unterbreitet werden.</p> <p>Die Gemeindeversammlung hat also die Hoheit über allfällige Änderungen.</p>
<p>4. Position des Gemeinderats</p> <ul style="list-style-type: none">• Wichtigste zu berücksichtigende Punkte:<ul style="list-style-type: none">(1) Keine Kernaufgabe der Gemeinde(2) Durch aktuell laufende Zonenplanung kann Bebauung geregelt werden – Gemeindeversammlung entscheidet über Zonenplan(3) Anderweitige Projekte und Tätigkeiten sind höher zu gewichten• Potentielle Auswirkungen auf Steuererträge bei Wegzug guter Steuerzahlende <p>Der Gemeinderat lehnt den Antrag betr. Kauf von Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona ab</p>	<p>Die folgenden Ausführungen sollen zeigen, dass der Gemeinderat sich seine Position gut überlegt hat.</p> <p>Der Gemeinderat hat insbesondere die Berichte von PwC und Horvat studiert sowie die Ergebnisse diskutiert und berücksichtigt.</p> <p>Diese Berichte zeigen auf, dass der Kauf von Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona zu einer enormen finanziellen Belastung für die Gemeinde führen würden.</p> <p>Dadurch müsste die Gemeinde Bettingen die anderweitig anstehenden und bereits geplanten Investitionen und Tätigkeiten stark priorisieren. Das mit dem Ergebnis, dass viele Projekte und Tätigkeiten, welche zentrale Gemeindeaufgaben sind, auf viele Jahr verschoben oder gestrichen würden. Es gilt somit sorgfältig abzuwägen, ob der Kauf der Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona höher gewichtet oder auf den Kauf der Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) verzichtet werden soll und damit die Projekte und Tätigkeiten gemäss der strategischen Planung des Gemeinderats weiterhin ermöglicht werden.</p> <p>Aus Sicht des Gemeinderats sind die wichtigsten zu berücksichtigenden Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Keine Kernaufgabe: Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona und die darauf befindlichen Liegenschaften sind nicht not-

wendig, um Kernaufgaben der Gemeinde zu erfüllen und es sind auch keine solchen ersichtlich.

2. Die aktuell in Revision stehende Zonenplanung: da diese Zonenplanung (anders als der Richtplan) der Gemeindeversammlung zur Entscheidung unterbreitet werden muss, hat der Souverän somit die Hoheit über die Zonenplanung und damit die Regelungen für Bauten auf St. Chrischona in seiner Hand.
3. Anderweitige Projekte und Tätigkeiten: die anderweitigen anstehenden und bereits geplanten Projekte und Tätigkeiten werden höher gewichtet (insbesondere diejenigen, welche der Erfüllung der Kernaufgaben der Gemeinde dienen).

Zudem bringt der Kauf von Parzelle 4 auf St. Chrischona die Gemeinde Bettingen an die finanziellen Grenzen.

An dieser Stelle möchte ich nochmals und mit aller Deutlichkeit betonen: die finanziellen Belastungen sind mit der Bezahlung des Kaufpreises von MCHF 8.5 nicht abgeschlossen. Es geht auch um die Folgekosten. Wie auch heute aufgezeigt wurde, ist mit hohen Folgekosten zu rechnen. Die Gemeinde wird bei einem Kauf nicht 1:1 so weiter machen können. Es wird auf jeden Fall erhebliche Kürzungen brauchen, und auch dann kann eine Steuererhöhung nicht ausgeschlossen werden.

Weder für die bestehende Investitionsplanung noch für unerwartete Ereignisse wie z.B. Unwetter (vgl. die Überschwemmung der Badi im August 2022) hätte die Gemeinde finanzielle Mittel bzw. Reserven. Zudem werden in der Gemeinde Bettingen den grössten Teil der Steuern von natürlichen Personen bezahlt, jedoch kaum Steuern von juristischen Personen (Unternehmen).

Die finanzielle Lage der Gemeinde könnte sich infolgedessen durch den Wegzug oder auch einen Todesfall von guten Steuerzahlern relativ kurzfristig und massiv verschlechtern – dies in einer durch den Kauf von Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona bereits sehr angespannten finanziellen Situation.

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom
Dienstag, 24. Juni 2025, 19:30 – 22:02 Uhr, Dorfhalle Bettingen

	<p>Der Gemeinderat beantragt, insbesondere gestützt auf die Sorgfaltsprüfungen von PwC und Horváth, den Antrag auf Kauf von Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona abzulehnen.</p>
--	--

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

„Gemäss § 5 der Geschäftsordnung zur Gemeindeversammlung kann auch die GRPK Erläuterungen zu diesem Geschäft einbringen. **Anne-Florence Bock**, darf ich dich bitten, die Überlegungen der GRPK zu erläutern.“

Der folgende Bericht ging schriftlich ein zHd. der Gemeindeversammlung seitens GRPK ein:

<p>Sonderprüfung GRPK: Durchführung einer Due Diligence sowie Vertragsverhandlungen für den Kauf und Projektierung der zukünftigen Parzelle 4 St. Chrischona</p> <p>Bericht und Antrag der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) Bettingen zur Durchführung einer Due Diligence sowie Vertragsverhandlungen für den Kauf und Projektierung der zukünftigen Parzelle 4 St. Chrischona</p> <p>Auftrag und Ziel</p> <p>Gestützt auf § 34 Abs. 4 Bst. b) der Gemeindeordnung (GO) von Bettingen prüft die GRPK als von der Gemeindeversammlung gewähltes Kontrollorgan punktuell auch die Geschäftsführung des Gemeinderats und der Gemeindeverwaltung. Sie erstattet den Stimmberechtigten gemäss § 2 Abs. 3 der Ordnung für die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (OGRPK) schriftlich Bericht über ihre Feststellungen und stellt ggf. Anträge.</p> <p>Prüfgebiet</p> <p>In der Einwohnergemeindeversammlung (EGV) vom 10.12.2024 hat die EGV einen Antrag zur Durchführung einer Due Diligence sowie Vertragsverhandlungen bezüglich des Kaufs eines Grundstückes der Chrischona Campus AG angenommen. Dieser Ankauf ist Teil eines mehrfach in der EGV zum Ausdruck gebrachten Wunsches, die Flächen auf der Chrischona bezüglich des Charakters der Bebauung möglichst unverändert zu lassen und insbesondere das Haus «zu den Bergen» zu erhalten. Der Gemeinderat hat sich skeptisch zur Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit dieses Ankaufs geäussert und somit hierzu keinen Kreditantrag gestellt. Aus der EGV sind hierzu Zweifel geäussert worden und der obig erwähnte Antrag gestellt worden.</p> <p>Die GRPK hat die Durchführung der Due Diligence auf ihr Vorgehen, somit ihre Zweckmässigkeit und bezüglich des zugrundeliegenden Anliegens auf ihre Effektivität geprüft.</p> <p>Durchführung der Prüfung</p> <p>Die Prüfung wurde mittels schriftlicher Befragung des Gemeinderats und Prüfung der verfügbaren Unterlagen im Dokumentenmanagementsystem der Gemeinde zu den durchgeführten Arbeiten und Ergebnissen durchgeführt. Ebenso wurde die vom Gemeinderat unter Bezug der externen Experten durchgeführte Informationsveranstaltung besucht.</p> <p>Feststellungen der GRPK</p> <p>Der Gemeinderat (GR) hat unmittelbar nach dem Beschluss der EGV das Thema aufgenommen und Aufträge erteilt. Diese waren vom Vorgehen her zweckmässig, um den Beschluss der EGV umzusetzen. Der Fokus der Untersuchung wurde klar auf den wirtschaftlichen Aspekt gelegt und die mit dem Grundstück verbundene Bausubstanz und der damit verbundene Investitionsbedarf in mehreren Varianten untersucht. Die direkten Aufträge und Ergebnisse sind dokumentiert und nachvollziehbar. Sie behandeln die von der Gemeindeversammlung aufgeworfenen Fragen und Themen. Weitere Fragen konnten an der Informationsveranstaltung vom 10.06.2025 gestellt und grösstenteils direkt beantwortet werden. Soweit dies nicht möglich war, wurden die Fragen aufgenommen und eine Beantwortung an der Gemeindeversammlung vom 24.06.2025 in Aussicht</p>	<p>gestellt. Insgesamt stellen die Resultate der Due Diligence eine taugliche Informationsgrundlage für die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung über einen etwaigen Landkauf auf der Chrischona dar.</p> <p>Im Bereich der Effektivität der Due Diligence ist der Aspekt, den Charakter der Bebauung möglichst unverändert zu lassen und insbesondere das Haus «zu den Bergen» zu erhalten, kein separates Bewertungskriterium gewesen. Dieser Aspekt wird durch die EGV zu beantworten sein.</p> <p>Vertragsverhandlungen haben stattgefunden und der zuerst in der EGV genannte Preis konnte gesenkt werden. Da die meisten Varianten sich als wirtschaftlich schwierig erwiesen haben, ist dies auch eine Erkenntnis, die ein potenzieller Investor in seiner Due Diligence sehen müsste. Dies wirft wiederum die Frage auf, ob der Grundstückspreis aufgrund des Sanierungsbedarfs, der darauf mitzuerkaufenden und schon aufgrund des Heimatschutzes zu erhaltenden Bausubstanz weiter gesenkt werden kann.</p> <p>Zur Finanzierung hat die Gemeindeverwaltung Abklärungen auch bezüglich Darlehen durchgeführt. Hierbei wurde aber nur eine Blankofinanzierung zugesagt. Um hier weitergehen zu können wie z.B. mit Variante 3.2. (die einzig wirtschaftliche Variante) käme eine Projektfinanzierung in Frage, die sowohl über Banken als auch mit Investoren im Sinne eines private public Partnership Modells gehen könnte. Diese Überlegungen fallen aber aus dem Umfang der Due Diligence und auch den direkten Verhandlungen mit der Eigentümerschaft.</p> <p>Die GRPK kommt zum Schluss, dass das Geschäft «Durchführung einer Due Diligence sowie Vertragsverhandlungen für den Kauf und Projektierung der zukünftigen Parzelle 4 St. Chrischona» vom Gemeinderat zweckmässig und effektiv durchgeführt wurde.</p> <p>Antrag an der EGV</p> <p>Die GRPK stellt der Einwohnergemeindeversammlung den Antrag, diesen Bericht über die Sonderprüfung des Geschäfts Durchführung einer Due Diligence sowie Vertragsverhandlungen für den Kauf und Projektierung der zukünftigen Parzelle 4 St. Chrischona zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p style="text-align: center;">Bettingen, 13. Juni 2025</p> <p style="text-align: center;">Für die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission</p> <p style="text-align: center;">Anne-Florence Bock Vizepräsidentin</p> <p style="text-align: center;">Frank Behner Mitglied</p>
--	---

Anne-Florence Bock, GRPK erläutert mündlich den Bericht wie folgt:

«Die GRPK hat die Durchführung der Due Diligence (DD) geprüft und auf Zweckmässigkeit, Effektivität überprüft bzw. Fragen, die dem Anliegen zu Grunde lagen, gelesen; diese wurden durch die beiden externen Büros gut beantwortet. Was nicht geprüft wurde ist: der Einfluss auf die Geldflussrechnung – dies war zu kurzfristig. Auch die Aussagen zum Nettoumlaufvermögen konnten nicht überprüft werden.

Die Berichterstattung der GRPK zielt auf den Prozess der Due Diligence hin; wir hatten die Möglichkeit, schriftliche Fragen zu stellen. Der Fokus lag auf den wirtschaftlichen Aspekten – das ist alles nachvollziehbar. Grundsätzlich sind die Fragen beantwortet.

Weitere Fragen können an der Informationsveranstaltung gestellt werden – diese wurden im

Wesentlichen beantwortet. Insgesamt sind die Antworten aus der DD tauglich, die offenen Fragen zu klären.

Nicht beleuchtet in der DD wurde der imaterielle Aspekt, den Charakter der bestehenden Bebauung zu belassen. Den Charakter auf St. Chrischona – das Haus zu den Bergen. Dies war nicht Teil der Due Diligence. Dieser Aspekt ist vom Bettinger-Souverän zu beurteilen.

Erkennt wurde auch, dass der Kaufpreis gesenkt wurde. Die aufgezeigten Varianten sind wirtschaftlich schwierig umzusetzen; dies kann aber auch Fragen zum Grundstückspreis aufwerfen – auch unter Berücksichtigung der Zonenplanrevision bzw. des Denkmalschutzes.

Die Abklärungen zu den Darlehen sind erfolgt – wir haben von Blankofinanzierungen gehört. Vielleicht könnte man da noch weitergehen. Mit der Variante 3.2 müsste die Projektfinanzierung via Banken und Investitionen weiter geklärt werden. Ob dies möglich wäre, ist offen; dies wurde im diesem Umfang der DD nicht überprüft.

Die GRPK kommt insgesamt zum Schluss, das das Geschäft «Durchführung einer Due Diligence sowie Vertragsverhandlungen für den Kauf und Projektierung der zukünftigen Parzelle 4, St. Chrischona» durch den Gemeinderat zweckmässig durchgeführt wurde.

Besten Dank – ich gebe zurück an den Präsidenten.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

„Danke für diese detaillierten Ausführungen. Dann möchte ich Sie fragen, ob es **Verständnisfragen** zum vorliegenden Dossier gibt. Wem darf ich das Wort erteilen? »

Peter Hablützel:

«Die PwC und Horvath haben alles schön dargestellt – die Rechnungen, sehr eindrücklich. Wir haben kein Geld, um das Chrischonagrundstück zu kaufen. Andererseits wollen wir die Wiese unterhalb des Restaurant Baslerhof kaufen für 6.7 Millionen Franken. Wie wird dies finanziert? Wir müssen ja dem Kanton 9 Millionen Franken zurückbezahlen.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Die genannte «grüne Wiese» ist die Parzelle 2. Dies ist unbebautes Land ohne sanierungsbedürftige Gebäude – da werden keine zusätzlichen Kosten erwartet. Heute entscheiden wir nicht, ob die Parzelle 2 gekauft wird – wenn das Areal auf St. Chrischona gekauft wird, können wir diese Diskussion nicht oder kaum mehr führen.»

Nicolas Hafner:

«Warum ist eine gestaffelte Zahlung des Kaufpreises nicht mitberücksichtigt? Es könnte über 3 Jahre bezahlt werden – warum wurde dies nicht weiterverfolgt? Dunja, wurde das bewusst nicht gemacht?»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Das stand einmal im Raum über 3 Jahre – das wurde aber seitens CCAG zurückgezogen; das Angebot war: eine Tranche über 6,5 Millionen – der Rest später.»

Gemeinderätin Dunja Leifels:

«Dieses Szenario wurde nicht berücksichtigt, da keine schriftliche Zusage vorliegt.»

Robert Völker:

«Kann man jemand von Chrischona Campus AG fragen, ob das so ist? Wir haben was anderes gehört vorgestern. Da wurde von einer Zusage gesprochen, dass eine Etappierung möglich ist.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Ist jemand von Chrischona Campus AG im Saal? Kann jemand was dazu sagen?»

[Keine Wortmeldung bzw. Zeichen auf Wunsch nach Wortmeldung aus dem Plenum.]

Valentin Vonder Mühl:

«Ich habe ganz viele Fragen.

1. Bei einer Ausschreibung ist die Auftragsvergabe entscheidend: wie wird gefragt – was ist angekommen Den Gemeinderat habe ich immer schon sehr kritisch wahrgenommen. Wurden auch andere Seiten aufgezeigt – wir haben nichts von Chancen gehört. Ich erwarte, dass Chancen und Risiken ausgewiesen werden. Was ist in den 20 Jahren mit dem Bauland – das sind ganz viele Faktoren. Ist das Land nicht auch ein Teil des Vermögens der Gemeinde? Für die nächste Generation? Ich bin enttäuscht – wir haben nun 1 ½ Stunden nur Negatives gehört. Welches Szenario – Variante 3.2 war das. Wir sprechen von 250'000 Franken Zinsen pro Jahr – das ist ein Betrag, welcher Bettingen zahlen könnte. Die anderen Sachen sind immer mit Kauf und Investitionen verbunden.
2. Zu Parzelle 2: wir sprechen da von 6.7 Millionen für Grünland – das wird normalerweise in Bettingen mit 10 Franken/m² gehandelt. Hat man mit ImmoBS gesprochen, ob man's für weniger erwerben kann? Wir können's ja umzonen und dann selber nutzen.
3. Immer wird von Stockwerkeigentum (STWE) gesprochen – hat man auch geprüft, ob eine Kombination mit Baurecht (BR) /STWE möglich wäre. Immobilien BS hat ganz viele solche Objekte – die Herstellung im STWE, der Kanton erhält dann den Baurechtszins. Das wäre doch auch eine Möglichkeit.
4. All diese Sachen gehören auch in eine Sorgfaltspflichtprüfung – also, wurde das nicht sorgfältig geprüft?»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Wir (Gemeinderat) haben den Auftrag erteilt, das ist klar. Wir haben Wert daraufgelegt, dass dies objektiv und neutral erfolgt – die Beurteilung soll transparent sein. Das war die Auftragsstellung – nur so macht es Sinn, so viel Geld auszugeben. Auch wenn an den Sitzungen Zwischenresultate gezeigt wurden; der Gemeinderat hat immer darauf hingewiesen, dass die Aussagen objektiv und neutral sein müssen.

Betr. den Chancen – da übergebe ich doch das Wort nochmals an Sebastian Zollinger.»

Sebastian Zollinger, PwC:

«Wir haben auch Chancen angeguckt – welches das Projekt beinhalten könnte. Wir sehen auch Chancen, aber mehr Risiken. Wir haben einen Bevölkerungsdruck – Bauland wird teurer – wir sind auf einem Niveau (Fremdfinanzierung) – letzte Woche wurden Zinsentscheide publiziert, wir liegen bei 0%. Eventuell folgen bis Ende Jahr noch weitere Schritte, wir gleiten ins Negative.

Viel weiter gehen die Zinsen nicht mehr runter. Es wird also immer schwieriger, zum Entwickeln. Vom aktuellen Zeitpunkt aus ist Wertsteigerungspotential vorhanden, unter dem Aspekt der Umzoning. Wir haben versucht, die Möglichkeiten abzuleiten. Drittinvestoren – Erwerb «Haus zu den Bergen» - das birgt ein enormes Risiko für die Gemeinde, aber auch ein Risiko, einen Investor zu finden.

Zum aktuellen Zeitpunkt sehen wir nicht viele Chancen, in einem wirtschaftlichen Kontext was Sinnvolles zu erstellen. Eine DD dient dazu, ein Projekt nach Risiken zu durchleuchten – wie geht man damit um, da wurden verschiedene Risiken aufgezeigt.

Betr. Thema Baurecht (wurde kurz angesprochen). Das ist nicht zielführend im Rahmen des Kontextes, dass die Gemeinde kaufen sollte. Ohne weitere Einheiten zu bauen. Ein Bevölkerungswachstum wird ja auch nicht gewünscht. Ein Verhinderungskauf würde per se nur Kosten erwirken, abgesehen davon von ideologischen Aspekten, die verfolgt werden.

Schwierig zu verstehen ist für mich auch, dies für künftige Generationen zu kaufen; später kann nichts Positives bespielt werden. Es gibt keinen Plan, wie man mit dem Grundstück umgehen wird; es existiert kein Projekt. Ein soziales Projekt, das positiv gewertet werden könnte – dann wär's vielleicht optimaler. Für die künftige Generation würde eine Belastung von jährlichen Zinsen von rund 250'000 – 350'000 Franken anfallen – eine grosse Last für diese Generation, also auch keine Chance.

Die Entwicklungsmöglichkeiten sind da – das wurde aufgezeigt. Viel Positives erkenne ich also nicht.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Eine Ergänzung zur Frage zu Parzelle 2. Wir haben Verhandlungen mit Immobilien Basel betr. Kauf geführt. Die Zahlen sind so entstanden: wir (Kanton und Gemeinde) haben uns geeinigt, gemeinsam einen Dritten zu beauftragen, die Bewertung vorzunehmen. Die Bewertung des Areals erfolgte unter der Perspektive der Nutzung – analog dem oberen Teil (Bebauung mit EFH) – so entstand der Preis.»

Gemeinderat Daniel Schoop:

«Die Parzelle 2 ist zwar «grünes Land», aber Teil der Dorfbild-Schonzone. Es kann also überbaut werden – genau wie der hintere Teil. Im Rahmen der Dialogveranstaltungen zur Strategie der Zonenplanrevision kam aber klar zum Ausdruck: die Bevölkerung möchte weiterhin einen Bauernhof im Dorf – der Landwirt soll existieren können; also wenn dieses Areal genutzt werden kann, dient das der Bauernfamilie.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Wir haben aber auch gehört, dass Immo BS Interesse zeigt, das Areal zu bebauen.»

Valentin Vonder Mühl:

«Das wäre dann aber auch ein Verhinderungskauf – für über 6 Millionen, nur weil dort gebaut werden könnte – man es aber grün behalten will. Kann man da mit dem Kanton nicht eine andere Lösung suchen?»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Das ist der heutige Stand zur Parzelle 2.

Zu der weiteren Frage zum Kanton. Eine weitere Information betr. Arealerwerb: wir haben auch den Kanton gefragt betr. Kauf des Chrischona-Areals. Seitens Kanton ist kein Interesse da – es wurde abgewunken.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Ich erinnere daran, wir sind immer noch in der Phase der Verständnisfragen.»

Christof Hanser:

«Ich möchte nicht warten, bis diese Statements kommen. Trotz allem, wenn man's kaufen könnte: die Folgekosten sind unverhältnismässig hoch – wir können uns das nicht leisten. Luxus – das können wir uns nicht leisten – wie deutlich kann man das noch sagen? Ich vertraue den Herren – die Firmen können sich keine unseriösen Aussagen leisten. Wir müssen eine Güterabwägung machen – Kernaufgaben der Gemeinde berücksichtigen ... obwohl ich in der Nähe da oben wohne. Nur die Entscheidung für die Gemeinde ist zu fällen: es bleibt uns nur eins – dies abzulehnen.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Danke für das Votum – wir sind noch nicht in dieser Phase – wie gesagt, wir sind noch bei den Verständnisfragen.»

Christoph Oetiker:

«Zur DD; diese wurde ja von mir und Olivier Battaglia angestossen. Wir sind die Initianten, dass dies überhaupt so durchgeführt wurde. Wir sind der Meinung, dass die Aussagen transparent sind – danke an den Gemeinderat für die umgehende Umsetzung. Wir sind einverstanden mit der Arbeit – die Möglichkeiten wurden transparent aufgezeigt. Alle haben dieselben Unterlagen erhalten – Kauf, sanfte Renovation, Baulandreserve – alles wurde aufgezeigt. Auch die erwartete Rendite wurde je Variante skizziert – das sehe ich als Chance; die Risiken (rechtliche Unsicherheiten, Wohnschutzkommission – aber auch der finanzielle Spielraum der Gemeinde) wurden aufgelistet, auch die Auswirkungen auf die Gemeindeinfrastruktur. Der Preis ist bekannt – es gilt aktuell die Zone 2a; dies haben wir auch in der Hand.

Die DD ist schlüssig – alle Meinungen sind gebildet. Ich hoffe auf ein Bier, dass es nicht erst um Mitternacht geben wird.»

[Applaus]

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Einige werden wohl den Wunsch nach einem Bier teilen – ich erinnere aber: wir sind in der Phase der Verständnisfragen.»

Klaus Kaiser:

«Ich habe eine Frage zum Verhinderungskauf. Da sind die Kosten aufgezeigt – die Finanzierung und auch die Zinsbelastung. Die Banken wollen doch die Gelder zurückhaben – das wurde nicht aufgezeigt, oder?»

Stefan Tschuck, Horvath:

«Bei den Begriffen «Rückführung der finanziellen Mittel» ist dies zu sehen – Hinweis auf die ausgewiesene Amortisation. Das Geld, das aufgenommen wird, ist in einem ersten Schritt ein Zufluss – nachher aber ein Abfluss; daher ist's aber nachher keine Aufwandposition.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Danke – weitere Fragen?»

Jutta Kaiser:

«Ich habe ein Problem – was sind die Schwierigkeiten für die Gemeinde, die zu erwarten wären beim Kauf? Ich hatte schon bei der Info-Veranstaltung gefragt – da gab's «Puh-Rufe» aus dem Plenum. Ich möchte wissen, wie die Zukunft aussehen wird. Unsere Nachkommen haben ein Problem, wenn das ganze durchgeführt wird.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Keine Frage gehört – ich erinnere, wir sind immer noch in der Phase der Verständnisfragen.»

Eva Sofia Hersberger:

«Ja – heute geht's um den Kauf St. Chrischona – wir haben aber sehr wenig gehört über die Parzelle 2; ja ich weiss, es ist ein anderes Thema. Aber habe ich richtig kombiniert? Beim Votum zum «Haus zu den Bergen», den Kosten; das könnte ja den Erwerb der Parzelle 2 verunmöglichen bzw. würde den Landwirtschaftsbetrieb im Dorf gefährden. Die Kühe benötigen doch dieses Areal. Das ist völlig unlogisch, dass der Kanton Basel-Stadt einen Betrieb verpachtet und die Parzelle 2 verbauen möchte. Wie ist das möglich? Sind das zwei unterschiedliche Verwaltungen – da hätte ich ganz gerne kurz eine Aufklärung. Wie sind da die Abhängigkeiten? Vielleicht kann das jemand von der Pächterfamilie erläutern.»

Patrick Gerber:

«Ich bin der Bauer im Dorf. Wir wohnen neben dieser Parzelle 2 – es ist aber nicht das Hauptthema heute Abend, aber wenn wir das Geld für St. Chrischona ausgeben, haben wir kein Geld mehr für die Parzelle 2. Der Kanton hat zwei Gesichter; die Parzelle 2 ist im Finanzvermögen – der Bauernhof ist im Anlagevermögen; da wird ein (knapper) Pachtzins verlangt, es ist keine Erwirtschaftung vorgesehen. Wenn die Gemeinde die Parzelle 2 kauft, wäre das ein starkes Statement für den Bauernhof. Wir benötigen nicht nur die Wiese – wir können die Kühe auch irgendwo anders rauslassen. Gerne erinnere ich aber an den früheren EGV-Entscheid: der Landwirtschaftsbetrieb soll im Dorf belassen werden = die Zukunft des Bauernhofes ist gesichert. Dieses Statement ist wichtig. Wenn wir heute das meiste Geld ausgeben, dann erübrigt sich aber diese Frage. Wichtig scheint mir, dass die Gemeinde mit dem Kanton in Verhandlungen bleibt bzw. dass mit Immo BS geklärt wird, wie's mit der Parzelle 2 weitergeht.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Danke auch für diese Ausführungen – eine Ergänzung: das Thema Erhalt des Bauernhofes wurde auch bei den Verhandlungen mit dem Kanton eingebracht; dasselbe gilt für die Positionierung des Landwirtschaftsbetriebs im kommunalen Richtplan.»

Peter Hablützel:

«Noch ein Votum von Patrick Gerber?»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Das war eine Antwort auf die Fragestellung.»

Peter Hablützel:

«Wir begreifen nicht, warum jetzt zur Parzelle 2 diskutiert wird. Wir können Chrischona nicht finanzieren – aber wie geht's dann mit dieser Parzelle?»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Ich habe keine Frage gehört.»

Peter Hablützel:

«Wo nehmen wir das Geld her für die Parzelle 2?»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Heute Abend entscheiden wir nicht über den Kauf der Parzelle 2. Die Abhängigkeiten zum möglichen Chrischonakauf sind aber gegeben. Die Diskussion muss bei einem Kauf der Parzelle 4 geführt werden: Was soll gemacht werden, welche Projekte und vitalen Aufgaben sind zu erledigen, welche zu verschieben und welche zu streichen.

Ich mache beliebt, dass wir diese Phase verlassen.»

Eintretensdebatte

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Ich gehe davon aus, dass wir nun **zur Beratung** schreiten, oder wird ein **Antrag auf Nicht-Eintreten** gestellt?»

Zuruf aus dem Plenum:

«Was bedeutet Eintretensdebatte?»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Bei der Eintretensdebatte geht es darum, ob über ein Geschäft detailliert diskutiert werden soll oder ob dieses Geschäft direkt abgelehnt werden soll, ohne dass darüber erst vertieft diskutiert wird. Wenn nicht auf das Geschäft eingetreten wird, wird auch nicht inhaltlich bzw. materiell dazu beraten.»

Ich stelle hier die Frage – gibt es einen Antrag auf Nicht-Eintreten?»

Roger Götti:

«JA – ich stelle den Antrag auf Nichteintreten; die finanzielle Belastung ist zu gross.»

Karl Wagner:

«Auch ich stelle den Antrag auf Nichteintreten. Dieser Kauf ist keine Kernaufgabe der Gemeinde – die Gemeinde braucht diese Räumlichkeiten nicht. Es liegt auch kein Konzept für eine spätere Nutzung vor. Absolut notwendig sind die Sanierungen – das kostet Millionen (Brandschutz, Heizung, weiteres) – das können wir uns nicht leisten. Das Geld ist nicht vorhanden – auch kein genügender Kredit. Die Gemeinde als Grossinvestor – das macht keinen Sinn. Denkmalschutz – das ist risikoreich – es wird mit Verzögerungen bei Sanierungen gerechnet; diese können sehr viele Jahre dauern. Erst dann könnte eine der vorgestellten Varianten realisiert werden. Wie sollen die Gebäude genutzt werden? Als Asylunterkunft – oder was?

Die Parzelle 2 ist wichtiger für die Gemeinde – da gibt's keine Folgekosten. Bei einem Kauf des Chrischona-Areals können wir den Kauf der Parzelle 2 vergessen. Die Unzufriedenheit im Dorf wird steigen bzw. über die Jahre hinzunehmen.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Es ist nicht ganz einfach zwischen Eintretensdebatte – und «Nicht-Details zum Geschäft» zu unterscheiden; dieses Votum wäre dann nachher bei der Beratung zu platzieren.»

Nicolas Hafner:

«Eintreten sollten wir heute Abend auf das Geschäft. Sonst hätten wir keine weiteren Präsentationen – Voten, oder? Das wäre falsch. Man sollte zuhören, die Präsentationen aufnehmen, die noch angedacht sind. Diese halbe Stunde können wir uns noch nehmen. Nur so können wir entscheiden.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Ich wiederhole: Nichteintreten heute Abend bedeutet keine Beratung und Ablehnung der Vorlage.»

Markus Moser:

«Ich habe genügend gehört – es ist nichts offengeblieben. Ein Kompliment an den Gemeinderat und die Fachplaner – wir müssen nix mehr weiter hören. Ich bitte abzustimmen – JA/NEIN.»

Roger Züllig:

«Frage: wer kauft das Areal, wenn Bettingen es nicht kauft? Die zweite Firma aus Zürich, die aus Deutschland gesteuert wird, hat die selber auch die Varianten erarbeitet?»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Diese Frage können wir nicht beantworten. Das Areal ist seit einem Jahr auf dem Markt.»

Stefan Tschuck, Horvath:

«Ich kann gerne kurz Stellung nehmen – die Aussage, dass wir unter «Deutschem Regime» arbeiten, ist nicht korrekt. Wir sind eine eigenständige CH-Aktiengesellschaft mit eigenem Geschäftsführer. Zur zweiten Frage: Ja, wir haben uns auf die Szenarien von PwC gestützt, es wurde auch kein Gegengutachten erstellt – das war nicht der Auftrag.»

Roger Züllig:

«Zahlen sind immer sehr beweglich.»

Rosa Engler:

«Ich frage mich, warum das alles so kompliziert ist. Als vor 47 Jahren versteckt die Profilstangen auf dem Schlittelhang (es war eine Überbauung von Grenzach geplant) aufgestellt wurden, hatten Gemeinderat wie auch die Bevölkerung das Gefühl, dass was gemacht werden muss. Damals wurde dieses Areal auch gekauft und umgezont. Heute ist alles so schwierig und kompliziert.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Ich erinnere daran, wir sind in der Eintrittsdebatte.»

Rufe aus dem Plenum:

«Abstimmen.»

Frank Behner:

«Über was stimmen wir ab? Der Antrag müsste ja abgelehnt werden. Ablehnung, die gar nicht diskutiert wurde – wir wären ja dann gar nicht auf das Geschäft eingetreten.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Gerne zitiere ich kurz aus der Geschäftsordnung zur Gemeindeordnung, § 6 sagt:

§ 6 Eintretensdebatte

1 Es steht allen Stimmberechtigten frei, einen Antrag auf Nichteintreten zu stellen.

2 Wird ein solcher Antrag gestellt, so wird zunächst über das Eintreten diskutiert und abgestimmt. Nichteintreten bedeutet Ablehnung der Vorlage.

Wie vorgelesen: Nichteintreten bedeutet Ablehnung der Vorlage.

Zur Klarheit: wenn wir jetzt abstimmen über Eintreten bzw Nichteintreten bedeutet dies:

Nichteintreten: = die Vorlage wird abgelehnt, d.h. wir stellen keine Offerte an CCAG

Wenn Sie auf das Geschäft eintreten wollen, wird die Beratung und Diskussion folgen mit anschliessender Beschlussfassung. Ich hoffe, das ist so verständlich.»

Danke – dann stimmen wir jetzt über den Antrag ab **betr. Nicht-Eintreten auf die Vorlage**. Wer diesem zustimmen möchte zeige dies bitte an Erheben des Stimmcouverts. Stimmzähler – bitte.»

://: Der Antrag von Roger Goetti bzw. Karl Wagner betr. Nichteintreten auf die Vorlage zum Kaufentscheid zur Parzelle 4 (neu 1263) St. Chrischona wird mit 105 Ja-Stimmen, 52 Nein-Stimmen bei 8 Enthaltungen angenommen. Nichteintreten bedeutet Ablehnung der Vorlage.

[Applaus]

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Dieser Entscheid wurde demokratisch gefällt. Gerade um den Entscheid auf eine gute Grundlage zu stellen und den Frieden im Dorf zu erhalten, haben wir Alle diesen Prozess mit einer aufwändigen und sorgfältigen Prüfung und diese Art und Weise der Entscheidungsfindung gewählt.

Unabhängig davon, ob man heute siegreich oder enttäuscht ist, bitte ich Sie diesen Entscheid zu respektieren, dies gehört zum demokratischen Entscheidungsprozess.

Es gibt genug Beispiele in der Welt die zeigen, welche ungunstigen Folgen es haben kann, wenn Demokratie und Rechtsstaat nicht mehr respektiert werden. Lassen Sie uns dies besser machen und diesen Moment stattdessen als etwas Wertvolles begreifen, unsere demokratischen Werte – den respektvollen Umgang, die offene Diskussion und das gemeinsame Streben nach einem für alle tragfähigen Weg – hochhalten.

Wir gehen weiter zu Traktandum 3.»

3. Anträge

Eingegangene Anträge / Weitere Rückmeldungen aus dem Plenum

3. a) Eingegangene Anträge

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Da keine schriftlichen Anträge eingereicht wurden gehen wir gleich weiter zum nächsten Traktandum.»

3. b) Mündliche Anträge

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Gibt es mündliche Anträge? »

Valentin Vonder Mühl:

«Ich stelle den Antrag auf Freibier im Rest. Baslerhof, da die Vorlage abgelehnt wurde und das Geld nicht dafür gebraucht wird.»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Danke für diesen Antrag. Wir können nur darüber abstimmen, ob's zur Vorberatung an den Gemeinderat überwiesen wird – und das nächste Mal darüber abstimmen.»

[Allgemeines Lachen im Saal]

4. Weitere Rückmeldungen aus dem Plenum

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Wir sind nun beim letzten Traktandum angelangt. Gibt es noch Fragen / Anmerkungen? Wem darf ich das Wort erteilen? »

Niklaus Weiss:

«Eine rein organisatorische Frage: hätten Sie als Präsident die Aufgabe, einen Stichentscheid zu fällen?»

Gemeindepräsident Nikolai Iwangoff Brodmann:

«Ja, das ist so in unseren gesetzlichen Grundlagen so vorgesehen – auch bei einem «Bierentscheid».

Ich schliesse nun die heutige Gemeindeversammlung und wünsche allen erholsame und sonnige Sommerwochen. Danken möchte ich allen, die heute Abend mitgewirkt und unterstützt haben. Ich wünsche allen einen schönen Abend – kommen Sie gut nach Hause.

Die Versammlung endet heute um 22:02 Uhr.»

FÜR DAS PROTOKOLL DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG:

Bettingen, 25. Juni 2025

Der Gemeindepräsident:
Nikolai Iwangoff Brodmann

Handwritten signature of Nikolai Iwangoff Brodmann in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.

Die Gemeindeverwalterin:
Katharina Näf Widmer

Handwritten signature of Katharina Näf Widmer in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.