



Traktandum 2

Entscheid über Kauf Parzelle 4 St. Chrischona (neu Parzelle 1263)

1. Ausgangslage

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

In Übereinstimmung mit den Ausführungen der Antragsteller wurden vom Gemeinderat Fachexperten gesucht, welche nicht dauerhaft für die Gemeinde tätig sind. Der Gemeinderat konnte mit PwC (für die technische, rechtliche, steuerliche und finanzielle Sorgfaltsprüfung, strategische Analyse sowie Unterstützung bei den Vertragsverhandlungen) und Horváth (für die Analyse der Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen) zwei ausgewiesene Experten zur Erstellung einer neutralen und objektiven Entscheidungsgrundlage engagieren.

Die Gemeinde ist bei der Sorgfaltsprüfung 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, hierfür sehr schnell ihre Bereitschaft erklärt.

Die Vertraulichkeit von bestimmten Dokumenten sowie der Schutz eines erfolgreichen Ergebnisses («Verhandlungsgeheimnis») der noch nicht abgeschlossenen Kaufverhandlungen waren die Gründe, warum der Gemeinderat den Souverän bis anhin nur über den Prozess aber nicht über die materiellen Ergebnisse informieren konnte.

Mit dieser Vorlage, inkl. Anhängen, sowie der Informationsveranstaltung vom 10. Juni 2025 wird der Souverän nun 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 Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2025 zur Verfügung zu stellen.



2. «Due Diligence»-Berichte und Entwurf für den Kaufvertrag

Für die Ergebnisse der Sorgfaltsprüfung wird entsprechend dem Auftrag des Souveräns vom 10. Dezember 2024 an dieser Stelle auf die Berichte von PwC bzw. Horváth verwiesen. Der Bericht zur Sorgfaltsprüfung von PwC mit den Ergebnissen zur technischen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Sorgfaltsprüfung findet sich in Anhang 1 dieser Vorlage. Anhang 2 enthält den Bericht von Horváth mit den Ergebnissen der Analyse der Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen.

Basierend auf den vorstehend genannten Berichten wurden mit Unterstützung von PwC die Vertragsverhandlungen mit der Verkäuferschaft geführt. Das Ergebnis dieser Verhandlungen findet sich im Entwurf für den Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Bettingen und der Chrischona Campus AG in Anhang 3 zu dieser Vorlage. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der Kaufvertrag für seine rechtliche Gültigkeit die Zustimmung der Gemeindeversammlung und danach die öffentliche Beurkundung benötigt.

3. Konsequenzen eines Kaufs der Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) für die Finanzen der Gemeinde Bettingen

Finanzielle Konsequenzen

Bei der Finanzplanung der Gemeinde Bettingen steht im Vordergrund, dass die Ausgaben – insbesondere die Investitionen – auch entsprechend finanziert werden können. Ein Kauf der Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) inklusive Liegenschaften auf St. Chrischona übersteigt die vorhandene Liquidität der Gemeinde Bettingen, weshalb ein Kredit aufgenommen werden muss. Die Ausführungen von PwC in ihrem Bericht zeigen, dass bei den Liegenschaften auf Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona ein grosser Sanierungsbedarf besteht. Da mit Aufnahme des vorstehend genannten Kredits für den Kauf der Parzelle die Kredit-Limite der Gemeinde bereits ausgeschöpft ist, muss zugunsten der Sanierung dieser Liegenschaften (oder auch für einen Neubau) auf andere Investitionen verzichtet werden. Dies wird im nachfolgenden Abschnitt weiter ausgeführt.

Priorisierung von Projekten und Tätigkeiten

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt und eine Planung für das Szenario erstellt, falls sich der Souverän tatsächlich für den Kauf von Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona ausspricht. In den kommenden Jahren können bei einem allfälligen Kauf der Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona aufgrund der geringeren restlichen zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel nur noch die Investitionen getätigt werden, die wichtige Gemeindeaufgaben sind, deren Verschiebung oder Streichung ein hohes Sicherheitsrisiko beinhalten oder die in der Planung schon so weit fortgeschritten sind, dass sie nicht mehr gestoppt werden können. 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.



Investitionsvorhaben, die umgesetzt werden können (Liste nicht abschliessend):

- Die bereits begonnene Zonenplanrevision wird in den kommenden zwei Jahren im geplanten Umfang vollendet
- Jährliche Strassen- und Kanalisationssanierungen werden auch in den kommenden Jahren ausgeführt
- Die Erneuerung Fünfeichenweg/Leimgrube inklusive der Hochwasserschutzmassnahmen Fünfeichenweg/Leimgrube sollen gemäss laufender Planung umgesetzt werden
- Die Feuchtigkeitssanierung der Baslerhofscheune soll im Jahr 2026 ausgeführt werden, damit es nicht zu Folgeschäden an der Bausubstanz kommt
- Die Planung der Schulhauserweiterung wird weiter vorangetrieben
- Die Sanierung Spielplatz Baiergasse soll wegen Sicherheitsaspekten umgesetzt werden
- Die Sanierung des Gartenbades muss etappiert durchgeführt werden
- Bei der öffentlichen Beleuchtung wird eine stärkere Etappierung erfolgen, sanierungsbedürftige Kandelaber müssen aus Sicherheitsgründen ersetzt werden
- Es können nur die gesetzlich vorgeschriebenen Minimalmassnahmen (Umsetzung Behindertengleichstellungsmassnahmen) im Dorfzentrum umgesetzt werden, weitergehende Verkehrssicherheits- oder Entsiegelungsmassnahmen können nicht umgesetzt werden
- Das Erdgeschoss der Liegenschaft an der Hauptstrasse 85 wird nur in einer Minimalvariante saniert, damit die Fläche extern vermietet werden kann. Es wird kein Gemeindefreizeitpunkt realisiert

Investitionen, Projekte, die nicht umgesetzt werden (Liste nicht abschliessend):

- Parzelle 2 (Areal an der Brohegasse beim Restaurant Baslerhof) kann nicht gekauft werden.
- Es wird kein Vereinslokal mit Umbau des ehemaligen Café Wendelins an der Hauptstrasse 88 geben
- Der Sportplatz (Garderobe und Multifunktionsplatz) kann nicht saniert werden
- Es wird weder eine PV-Anlage auf dem Badi-Gebäude noch auf dem Badi-Parkplatz realisiert werden
- Es wird keine Vorstudie «Wohnen im Alter» und infolgedessen auch keine Realisierung von Alterswohnungen geben
- Das Projekt «Werkhof» wird gestoppt
- Die Obere Dorfstrasse wird nicht erneuert und umgestaltet
- Es gibt keine weiteren Hochwasserschutzprojekte (ausser im Rahmen des oben erwähnten Projektes der Erneuerung Fünfeichenweg/Leimgrube)
- Der Lindenplatz wird nicht erneuert
- Das Gemeindehaus wird weder saniert noch umgebaut (Behebung Ringhörigkeit, Behebung Engpässe bei den Arbeitsplätzen und weiteren benötigten Räumlichkeiten [z.B. fehlende Garderobe und Dusche für weibliche Mitarbeitende])
- Die Lüftungsanlage in der Baslerhofscheune kann nicht umgesetzt werden



Auch Ausgaben für Projekte oder Leistungen, welche in der Erfolgsrechnung geführt werden, müssen vom Gemeinderat geprüft werden. Auch hier bleibt der Fokus, was noch umgesetzt wird, auf den Kernaufgaben der Gemeinde. In der Budgetdiskussion wird sich der Gemeinderat die entsprechenden Gedanken machen, welche Ausgaben (wie zum Beispiel für Planung der Kita und Umsetzung Musikschule oder die Unterstützung von Vereinen und Anlässen) hier weggelassen werden müssen. Mit diesen Massnahmen wird versucht, eine Steuererhöhung zu vermeiden. Bei einem Kauf von Parzelle 4 (neu 1263) auf St. Chrischona kann dies aber im heutigen Zeitpunkt für die kommenden Jahre nicht ausgeschlossen werden.

Bei den Ausführungen in diesem Abschnitt handelt es sich um Überlegungen des Gemeinderats (im Sinne einer Szenario-Planung), die Entscheidungshoheit über alle zukünftigen Ausgaben liegt selbstverständlich beim Souverän (jährlicher Budget-Entscheid).

Auswirkungen auf Infrastruktur

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). 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 höchstens 91 möglich sein. Die Differenz dieser Zahlen (91-48) ergibt den potenziellen Zuwachs gegenüber der heutigen Situation 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. Diese Einschätzung entspricht auch den Erfahrungen mit grösseren Veranstaltungen (namentlich die Veranstaltung »Melo« früher »Crea!« mit über 1000 Teilnehmenden) auf St. Chrischona überein.

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 vorstehend 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 sind auch bei einer maximalen Ausnutzung der bebaubaren Fläche gemäss den von den Fachexperten erstellten



Szenarien keine über die heutigen Planungen hinausgehenden zusätzlichen Massnahmen im Hinblick auf die Schule zu erwarten.

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. Aufgrund der bereits heute stark ausgelasteten Ressourcen in der Gemeinde und der fehlenden internen Kompetenzen bei der Entwicklung eines Immobilien-Areals (insbesondere Sanierung und Neubau) müssten für diese Aufgaben externe Dienstleister beigezogen werden. Diese würden zusätzliche Kosten in den kommenden Jahren mit sich bringen.

Auch bei den bereits bestehenden Wohnliegenschaften der Gemeinde Bettingen ist mit Adimmo ein Dienstleister mit der Verwaltung dieser Liegenschaften beauftragt. Der Aufwand für die Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona und den darauf befindlichen Liegenschaften ist aber deutlich grösser, da es nicht nur um die Verwaltung von bestehenden Wohnungen geht, sondern darüber hinaus auch um die Sanierung der Liegenschaften (partiell unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes). Je nach Ziel der Gemeinde (vgl. die von den Fachexperten ausgearbeiteten Szenarien) müsste auch ein Abriss der bestehenden Liegenschaften (mit Ausnahme des «Haus zu Bergen») und ein Neubau bewerkstelligt 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 dieser an die gleichen rechtlichen Rahmenbedingungen gebunden wie die Gemeinde Bettingen als Käufer dieser Parzelle. Dies bedeutet, dass die von den Fachexperten erarbeitete Variante 3 auch die für Dritte, die gemäss den heutigen Regelungen ohne Ausnahmewilligung durch den Gemeinderat maximale Bebauung darstellt. Entsprechend gelten die vorher stehenden 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. Die Gemeindeversammlung hat also die Hoheit über allfällige Änderungen.

4. Position des Gemeinderats

Unter Berücksichtigung der vorherstehenden Ausführungen und insbesondere den Ergebnissen der Sorgfaltsprüfung durch PwC (Anhang 1) und Horváth (Anhang 2) hat der Gemeinderat die Argumente für und gegen einen Kauf sorgfältig abgewogen.

Wie die Berichte von PwC und Horváth aufzeigen, führt der Kauf von Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona zu einer enormen finanziellen Belastung. Diese Belastung



würde dazu führen, dass die Gemeinde Bettingen die anderweitig anstehenden und bereits geplanten Investitionen und Tätigkeiten stark priorisieren müsste (vgl. die Ausführungen oben Ziff. 3) mit dem Ergebnis, dass viele Projekte und Tätigkeiten, wie z.B. Hochwasserschutzmassnahmen oder Infrastruktursanierungen, 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.

Aus Sicht des Gemeinderats sind die wichtigsten zu berücksichtigenden Punkte:

- Keine Kernaufgabe: Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona und die darauf befindlichen Liegenschaften sind nicht notwendig, um Kernaufgaben der Gemeinde zu erfüllen und es sind auch keine solchen ersichtlich.
- Die aktuell in Revision stehende Zonenplanung: da diese Zonenplanung (anders als der Richtplan) der Gemeindeversammlung zur Entscheid unterbreitet werden muss, hat der Souverän somit die Hoheit über die Zonenplanung und damit die Regelungen für Bauten auf St. Chrischona in seiner Hand.
- 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. 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 von guten Steuerzahlern massiv verschlechtern – dies in einer durch den Kauf von Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona bereits sehr angespannten finanziellen Situation.

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.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. Juni 2025, den Antrag betreffend Kauf von Parzelle 4 (neu Parzelle 1263) auf St. Chrischona abzulehnen.

Anhang

- Bericht PwC
- Bericht Horváth
- Entwurf Kaufvertrag

Die Berichte können in Papierversion auf der Verwaltung bezogen werden / einsehbar sind diese auch auf der Homepage der Gemeinde Bettingen www.bettingen.bs.ch