

## Verordnung über den Erwerb und die Entflechtung der Eigentumsverhältnisse von Schulbauten

Vom 5. Juli 2011

GS 37.0614

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf § 102c des Bildungsgesetzes vom 6. Juni 2002<sup>1</sup>, beschliesst:

### A. Allgemeines

#### § 1 Zweck

<sup>1</sup> Zweck des Eigentumserwerbs sind eine Entflechtung der Eigentumsverhältnisse an den Schulbauten sowie die Schaffung klarer Verantwortlichkeitsverhältnisse zwischen den Gemeinden und dem Kanton.

<sup>2</sup> Es werden folgende Eigentumsübertragungen beziehungsweise Eigentumsentflechtungen unterschieden:

- a. Schulbauten im Eigentum einer Gemeinde gehen in das Eigentum des Kantons über;
- b. Schulbauten im Eigentum des Kantons gehen in das Eigentum einer Gemeinde über;
- c. Schulbauten im Eigentum einer Gemeinde, für welche der Kanton in der Vergangenheit Annuitäten entrichtet hat, gehen in das Eigentum des Kantons über;
- d. Schulbauten im Eigentum einer Gemeinde, für welche der Kanton in der Vergangenheit Annuitäten entrichtet hat, verbleiben im Eigentum der jeweiligen Gemeinde.

#### § 2 Sachwertkategorien

<sup>1</sup> Als Sachwertkategorien gelten Land, Gebäude, Umgebung, Betriebseinrichtungen sowie Betriebsinventar.

<sup>2</sup> Das Land umfasst die erschlossene Parzelle oder Teile davon.

<sup>3</sup> Die Gebäude umfassen sämtliche Gebäudeteile gemäss Abschnitt B Ziffer 1 und 4 der Abgrenzung Gebäude-/Fahrhabeversicherung vom 2. Dezember 1988 der kantonalen Gebäudeversicherung Basel-Landschaft, Anschlussgebühren,

<sup>1</sup> GS 34.637, SGS 640

Nutzungsrechte an Räumlichkeiten und fest verbundene Kunstgegenstände (Kunst am Bau).

<sup>4</sup> Die Umgebung umfasst Vorbereitungsarbeiten, wie Erschliessungsanlagen, Rodungen etc., Umgebungsarbeiten und Aussensportanlagen sowie von Absatz 3 nicht erfasste Kunstbauten.

<sup>5</sup> Die Betriebseinrichtung umfasst die lose Ausstattung wie Möblierung, Ausbauten wie Schwimmhallen, Tribünen, Fernheizungen, Sportplatzbeleuchtungen, Wohnungseinrichtungen etc.

<sup>6</sup> Das Betriebsinventar umfasst insbesondere Betriebshilfsmittel und -maschinen, Verbrauchsmaterial wie Leuchtmittel, Reinigungsmittel, Toilettenartikel, Brennstoffbestand, Vorauszahlungen pro rata von Wasser, Strom, Wärme, Versicherungsprämien und Jahresservicekosten sowie die künstlerische Ausstattung.

### § 3 Ordentliche Altersentwertung

Die ordentliche Altersentwertung kann auf zwei Arten erfolgen:

- a. mittels linearer Entwertung über die Betrachtung der Gesamtlebensdauer eines Sachwertes, wobei sich die Gesamtlebensdauer für die Bestandteile jeder Sachwertkategorie nach Anhang 1 richtet;
- b. mittels Zeitwerteinschätzung in Prozent des Gebäudeneuwertes gemäss der Systematik "STRATUS Gebäude" von Basler & Hoffmann aus dem Jahr 2006.

### B. Reguläre Eigentumsübertragung von Schulbauten<sup>1</sup>

#### § 4 Wertermittlung für das Land

<sup>1</sup> Der Wert des Landes ergibt sich gemäss § 102e Absatz 1 Buchstabe a Bildungsgesetz aus den Erstehungskosten. Diese setzen sich aus dem ursprünglichen Kaufpreis zuzüglich allfälliger Erschliessungskosten und dem Zinseszins über die Nutzungsdauer zusammen.

<sup>2</sup> Ist der ursprüngliche Kaufpreis nicht eindeutig feststellbar, wird an seiner Stelle der Landpreis von unüberbautem Boden gemäss Handänderungsstatistik des Kantonalen Statistischen Amtes für die jeweilige Gemeinde im Jahr des Bezuges der Schulanlage beigezogen.

<sup>3</sup> Der Zinseszins wird auf der Basis des Durchschnittszinssatzes der zehnjährigen Bundesobligation der vergangenen zehn Kalenderjahre vor dem beurkundeten Eigentumswechsel ermittelt.

#### § 5 Wertermittlung für Gebäude

<sup>1</sup> Der Wert eines Gebäudes setzt sich gemäss § 102e Absatz 1 Buchstabe b

<sup>1</sup> Gemäss § 1 Absatz 2 Buchstaben a und b.

Bildungsgesetz aus dem Neuwert und Anschlussgebühren zusammen. Davon werden allfällige Subventionen und die ordentliche Altersentwertung gemäss § 3 Buchstabe b in Abzug gebracht.

<sup>2</sup> Der Neuwert errechnet sich aus dem gemäss dem Zürcher Wohnbaukostenindex indextierten Gebäudeversicherungswert, für die Schulbauten gemäss § 112a Bildungsgesetz im Jahr 2010, für spätere Eigentumsübertragungen im Jahr des Eigentumswechsels.

<sup>3</sup> Sind die Anschlussgebühren aus der Bauabrechnung nicht eindeutig feststellbar, werden sie wie folgt errechnet:

- a. für Gebäude, welche vor Bestand der kommunalen Wasser- und Abwasserreglemente errichtet wurden, zwei Prozent des Gebäudeversicherungswertes;
- b. für Gebäude, welche nach Einführung der kommunalen Wasser- und Abwasserreglemente errichtet wurden, gelten die Anschlussgebühren grundsätzlich als in den Gebäude- und Nebenkosten enthalten. Allfällige nachträglich zu begleichende Anschlussgebühren sind von der bisherigen Eigentümerschaft zu beweisen.

<sup>4</sup> Fest verbundene Kunstgegenstände wie Fresken, Kunstgläser und skulpturale Objekte sind im Neuwert eingeschlossen.

<sup>5</sup> Wertvermehrnde Neuinvestitionen innerhalb eines Kalenderjahres werden unter Berücksichtigung der ordentlichen Altersentwertung gemäss § 3 Buchstabe a zum Neuwert dazugerechnet, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind. Die Neuinvestitionen:

- a. wurden zwischen der letzten Nachschätzung und dem Bewertungsstichtag ausgeführt;
- b. sind noch nicht anderweitig im Anlagewert berücksichtigt;
- c. übersteigen 1'000 Fr.

<sup>6</sup> Gebäude, deren Gebäudeversicherungsschätzung beim Bewertungsstichtag mehr als 20 Jahre zurück liegt, müssen in der Regel durch die Gebäudeversicherung nachgeschätzt werden.

## § 6 Wertermittlung für die Umgebung

<sup>1</sup> Der Wert der Umgebung setzt sich gemäss § 102e Absatz 1 Buchstabe c Bildungsgesetz aus den ursprünglichen Erstellungskosten, allfälligen Anschlussgebühren und dem Zinseszins zusammen. Davon werden allfällige Subventionen sowie die ordentliche Altersentwertung gemäss § 3 Buchstabe b in Abzug gebracht.

<sup>2</sup> Sind die ursprünglichen Erstellungskosten nicht eindeutig feststellbar oder sind diese aufgrund des technischen Fortschrittes und der baulichen Veränderungen wie namentlich durch Gesamtanierungen oder wertvermehrnde Neuinvestitionen nicht mehr repräsentativ, wird der Wert der Umgebung wie folgt errechnet:

- a. für Vorbereitungsarbeiten und Umgebungsarbeiten aus dem Erfahrungswert bestehend aus 7,5 Prozent des zugehörigen Gebäudeversicherungswertes;

b. für Aussensportanlagen aus folgenden pauschalen Reproduktionskosten:

1. Rasenspielfeld	180'000 Fr.	pro Feld;
2. Allwetterspielfeld mit Kunststoffbelag	83'000 Fr.	pro Feld;
3. Allwetterspielfeld mit Schwarzbelag	54'000 Fr.	pro Feld;
4. Laufbahn mit Kunststoffbelag	112'000 Fr.	pro 4 Bahnen;
5. Weitsprunganlage	29'000 Fr.	pro Anlauf und Becken;
6. Kugelstossanlage	6'000 Fr.	pro Kreisel und Becken;
7. separate Hochsprung-/Weitwurfanlage	134'000 Fr.	pro Anlage.

<sup>3</sup> Fest verbundene Kunstgegenstände in der Umgebungsgestaltung, wie skulpturale Brunnen und Objekte, sind grundsätzlich im Umgebungswert eingeschlossen. Für in der Bauabrechnung nicht erfasste, fest verbundene Kunstgegenstände wird der Wert zwischen Kanton und Gemeinde individuell ermittelt und vereinbart.

<sup>4</sup> Die pauschalen Reproduktionskosten werden von einer vom Regierungsrat und dem Verband Basellandschaftlicher Gemeinden eingesetzten, paritätischen Gruppe von Baufachleuten im Abstand von jeweils fünf Jahren überprüft und gegebenenfalls vom Regierungsrat an die Teuerung angepasst.

<sup>5</sup> Wertvermehrnde Neuinvestitionen innerhalb eines Kalenderjahres werden unter Berücksichtigung der ordentlichen Altersentwertung gemäss § 3 Buchstabe a zu den ursprünglichen Erstellungskosten dazugerechnet, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind. Die Neuinvestitionen:

- a. wurden nicht länger als 15 Jahre vor dem Bewertungsstichtag ausgeführt;
- b. sind noch nicht anderweitig im Anlagewert berücksichtigt;
- c. übersteigen 1'000 Fr.

## § 7 Wertermittlung für Betriebseinrichtungen

<sup>1</sup> Der Wert von Betriebseinrichtungen besteht in der Regel gemäss § 102e Absatz 1 Buchstabe d Bildungsgesetz aus den jeweiligen Anschaffungskosten für lose Ausstattung und Ausbauten abzüglich der ordentlichen Altersentwertung gemäss § 3 Buchstabe a.

<sup>2</sup> Sind die ursprünglichen Anschaffungskosten der losen Ausstattungen nicht eindeutig feststellbar oder sind diese auf Grund des technischen Fortschrittes nicht repräsentativ, können als Referenzwerte je Nutzungseinheit (beinhaltend Schulmobiliar, Turngeräte, Ausstattungen von Nebenräumen, Schliessung, Uhren- und Gonganlagen, Verdunkelungsvorhänge, Abfallkörbe, Effektenkästen, Garderoben und Telefonie) maximal je folgende Pauschalen angerechnet werden:

a. Unterrichtsraum	22'000 Fr.
b. Spezialunterrichtsraum	22'000 Fr.

c. Turnhalle	40'000 Fr.
d. Aussensportanlage	10'000 Fr.
e. Aula Bühnengrundeinrichtung	25'000 Fr.
f. Aula Verdunkelung	15'000 Fr.
g. Aula Möblierung Saal	25'000 Fr.
h. Aula Möblierung Foyer	8'000 Fr.
i. Aula Bühnenbeleuchtung spezial	20'000 Fr.

<sup>3</sup> Die Höhe der Referenzwerte wird in sinngemässer Anwendung von § 6 Absatz 4 an die Teuerung angepasst.

### § 8 Wertermittlung für das Betriebsinventar

<sup>1</sup> Der Wert des Betriebsinventars (vorbehältlich Betriebshilfsmittel und -maschinen) besteht gemäss § 102e Absatz 1 Buchstabe e Bildungsgesetz aus den Anschaffungskosten der dazugehörigen Gegenstände in gebrauchstauglichem Zustand. Er unterliegt keiner Altersentwertung.

<sup>2</sup> Der Neuwert von Betriebshilfsmitteln und -maschinen entspricht den nachgewiesenen Anschaffungskosten. Die Altersentwertung erfolgt bei einer maximalen Gesamtlebensdauer von zehn Jahren gemäss § 3 Buchstabe a.

<sup>3</sup> Die Wertermittlung für die dem Betriebsinventar angehörige künstlerische Ausstattung erfolgt individuell und nach Vereinbarung zwischen Kanton und Gemeinde.

### C. Eigentumsentflechtung von Schulbauten mit gemischten Eigentumsverhältnissen<sup>1</sup>

#### § 9 Wertermittlung für das Land

<sup>1</sup> Die Wertermittlung des Landes erfolgt sinngemäss nach § 4.

<sup>2</sup> Bei einer Eigentumsentflechtung gemäss § 1 Absatz 2 Buchstabe c wird zudem die anteilige Restschuld berücksichtigt.

#### § 10 Wertermittlung für Gebäude

<sup>1</sup> Bei einer Eigentumsentflechtung gemäss § 1 Absatz 2 Buchstabe c errechnet sich der an die jeweilige Gemeinde abzugeltende Gebäudewert:

- anhand des Neuwertes gemäss dem von der Gemeinde ursprünglich getragenen Prozentsatz der Gebäudekosten, für Zivilschutzanlagen abzüglich 15% für Betriebseinrichtungen und 15% für statische Konstruktionsverstärkungen;
- abzüglich allfälliger Subventionen, der ordentlichen Altersentwertung gemäss § 3 Buchstabe b und allfälliger Nutzungsrechte.;

<sup>1</sup> Gemäss § 1 Absatz 2 Buchstabe c und d.

- zuzüglich einer allfälligen, anteiligen Restschuld;
- unter Berücksichtigung der ausserordentlichen Altersentwertung gemäss § 14.

<sup>2</sup> Bei einer Eigentumsentflechtung gemäss § 1 Absatz 2 Buchstabe d errechnet sich der dem Kanton zu entgeltende Gebäudewert:

- anhand des Neuwertes gemäss dem vom Kanton ursprünglich getragenen Prozentsatz der Gebäudekosten;
- abzüglich allfälliger Subventionen, der ordentlichen Altersentwertung gemäss § 3 Buchstabe b und allfälliger Nutzungsrechte.

<sup>3</sup> Bereits bezahlte Nutzungsrechte werden separat im Umfang der Restnutzungsdauer abzüglich der ordentlichen Altersentwertung gemäss § 3 Buchstabe a unter Mitberücksichtigung des Gebäudezeitwertes entschädigt. Zur Berechnung der Restnutzungsdauer wird eine Gesamtlebensdauer von 80 Jahren festgelegt. Die Verzinsung zur Neuwertermittlung erfolgt gemäss § 4 Absatz 3.

<sup>4</sup> Für Anschlussgebühren, fest verbundene Kunstgegenstände und wertvermehrnde Neuinvestitionen gelten § 5 Absätze 3 bis 5 sinngemäss.

### § 11 Wertermittlung für die Umgebung

<sup>1</sup> Bei einer Eigentumsentflechtung gemäss § 1 Absatz 2 Buchstabe c errechnet sich der an die Gemeinde abzugeltende Umgebungswert:

- anhand der aufgezinnten, ursprünglichen Erstellungskosten gemäss dem von der Gemeinde ursprünglich getragenen Prozentsatz der Umgebungskosten (ohne Aussengeräte und Sportplatzbeleuchtungen);
- abzüglich allfälliger Subventionen und der ordentlichen Altersentwertung gemäss § 3 Buchstabe b;
- zuzüglich einer allfälligen, anteiligen Restschuld;
- unter Berücksichtigung der ausserordentlichen Altersentwertung gemäss § 14.

<sup>2</sup> Bei einer Eigentumsentflechtung gemäss § 1 Absatz 2 Buchstabe d errechnet sich der dem Kanton zu entgeltende Umgebungswert:

- anhand der aufgezinnten, ursprünglichen Erstellungskosten gemäss dem vom Kanton ursprünglich getragenen Prozentsatz der Umgebungskosten (ohne Aussengeräte und Sportplatzbeleuchtungen);
- abzüglich allfälliger Subventionen und der ordentlichen Altersentwertung gemäss § 3 Buchstabe b.

<sup>3</sup> Können die ursprünglichen Erstellungskosten nicht mehr ermittelt werden oder sind diese aufgrund des technischen Fortschrittes und den baulichen Veränderungen wie namentlich durch Gesamtsanierungen oder wertvermehrnde Neuinvestitionen nicht mehr repräsentativ, werden diese sinngemäss nach § 6 Absatz 2 abgegolten.

<sup>4</sup> Fest verbundene Kunstgegenstände in der Umgebungsgestaltung werden sinngemäss nach § 6 Absatz 3 abgegolten.

### § 12 Wertermittlung für Betriebseinrichtungen

<sup>1</sup> Die Wertermittlung von Betriebseinrichtungen erfolgt sinngemäss nach § 7 Absatz 1.

<sup>2</sup> Die Wertermittlung für lose Ausstattungen errechnet sich nach den nachgewiesenen Anschaffungskosten der letzten zehn Kalenderjahre vor dem Jahr des Eigentumswechsels. Anschaffungen vor diesen 10 Jahren gelten als über die Unterhaltspauschalen des Kantons bereits vergütet.

<sup>3</sup> Betriebseinrichtungen, welche über die Unterhaltspauschalen des Kantons bereits vergütet wurden, werden nicht in die Wertermittlung einbezogen.

### § 13 Wertermittlung für das Betriebsinventar

<sup>1</sup> Bei einer Eigentumsentflechtung gemäss § 1 Absatz 2 Buchstabe d wird das Betriebsinventar bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Bei einer Eigentumsentflechtung gemäss § 1 Absatz 2 Buchstabe c ermittelt sich der Wert des Betriebsinventars sinngemäss nach § 8.

### § 14 Ausserordentliche Altersentwertung

<sup>1</sup> Die ausserordentliche Altersentwertung trägt bei der Eigentumsentflechtung gemäss § 1 Absatz 2 Buchstaben c dem spezifischen Zustand der Gebäude und Anlagen von Schulbauten Rechnung. Sie berücksichtigt den unterschiedlichen Finanzmitteleinsatz der jeweiligen Standortgemeinde für Gebäudeunterhalt und Ersatz von Betriebseinrichtungen.

<sup>2</sup> Die ausserordentliche Altersentwertung entspricht der Abweichung des Zeitwerts des Gebäudes gegenüber dem Richtwert gemäss Anhang 2.

<sup>3</sup> Der Richtwert ist auf der Basis der prozentualen Zeitwerteinschätzung des Gebäudeneuwertes gemäss der Systematik "STRATUS Gebäude" von Basler & Hoffmann aus dem Jahr 2006 definiert.

<sup>4</sup> Die Richtwertkurve verläuft vom 1. - 18. Betriebsjahr linear abnehmend vom Wert 100 Prozent zum Wert 82 Prozent und ab dem 19. Betriebsjahr konstant entsprechend dem Wert 82 Prozent.

<sup>5</sup> Der Zeitwert wird gemäss der Systematik "STRATUS Gebäude" von Basler & Hoffmann aus dem Jahr 2006 ermittelt.

<sup>6</sup> Die ausserordentliche Altersentwertung kann entsprechend der Abweichung des Zeitwerts zum Richtwert als Gutschrift, als Belastung oder nicht erfolgen.

<sup>7</sup> Sie wird wie folgt festgelegt:

- a. liegt der Zeitwert über der gegenüber der Richtwertkurve definierten Obergrenze, erfolgt eine Gutschrift im Umfang der prozentualen Abweichung zu dieser bezogen auf den Neuwert. Dabei verläuft die Obergrenzenkurve vom 1. - 18. Betriebsjahr linear abnehmend vom Wert 100 Prozent zum Wert 85 Prozent und ab dem 19. Betriebsjahr konstant entsprechend dem Wert 85 Prozent.
- b. liegt der Zeitwert unter der gegenüber der Richtwertkurve definierten Untergrenze, erfolgt eine Belastung im Umfang der prozentualen Abweichung zu dieser bezogen auf den Neuwert. Dabei verläuft die Untergrenzenkurve vom 1. - 18. Betriebsjahr linear abnehmend vom 100 Prozent zum Wert 79 Prozent und ab dem 19. Betriebsjahr konstant entsprechend dem Wert 79 Prozent.
- c. liegt der Zeitwert im Bereich von Ober- bis Untergrenze, erfolgt keine ausserordentliche Altersentwertung.

<sup>8</sup> Wurden Gebäude und Anlagen ganzheitlich saniert, so läuft während der darauf folgenden 18 Jahre eine neue Betriebsjahrzählung. Danach ist erneut das effektive Gebäudealter massgebend.

## D. Schlussbestimmungen

### § 15 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. August 2011 in Kraft.

Liestal, 5. Juli 2011

Im Namen des Regierungsrates  
der Präsident: Zwick  
der Landschreiber: Mundschin