

Ratschlag

betreffend

Übertragung des Jugendheims „Von Sprecher-Haus“ in Davos (Parzelle Davos Nr. 1995) und des Koloniehauses „Grüssboden“ in Engelberg (Parzelle Engelberg Nr. 479, Strassenparzelle Nr. 980) vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen (Entwidmung)

vom 26. Oktober 2004 / 041725 / FD

1. BEGEHREN

Mit vorliegendem Bericht beantragen wir dem Grossen Rat die Übertragung der Ferienhäuser „Von Sprecher-Haus“ in Davos (Parzelle Davos 1995) und „Grüssboden“ in Engelberg (Parzelle Engelberg Nr. 479, Strassenparzelle Nr. 980) vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen. Durch die Umwidmung soll der Kanton in die Lage versetzt werden, diese beiden Liegenschaften zu veräussern.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Ausgangslage

Für Schulkolonien, Ferienlager und Wintersportlager der Basler Jugend stehen insgesamt fünf Liegenschaften – eigene und fest gemietete – zur Verfügung. Der Kanton Basel-Stadt ist Eigentümer zweier eigener Koloniehäuser in Engelberg und Davos. Feste Mietverträge bestehen mit drei weiteren Liegenschaften: Zwei davon (Klosters und Luzein GR) sind im Eigentum einer Stiftung und Le Prese bei Poschiavo im Eigentum einer privaten Firma.

Von insgesamt 431 im Jahr 1999 durchgeführten Wochen für Schulkolonien, Ferien- und Wintersportlager entfielen 91 Wochen (21,15%) auf die zwei staatlichen Koloniehäuser, 96 Wochen (22,25%) auf die drei weiteren fest vermieteten Liegenschaften und 244 Wochen (56,60%) auf individuell gewählte Koloniehäuser.

Veränderte Bedarfssituation

Anfangs der Siebzigerjahre standen für Schulkolonien, Ferien- und Wintersportlager noch 20 eigene und fest gemietete Häuser zur Verfügung. Auf Grund rückläufiger SchülerInnenzahlen und dem zunehmenden Bedürfnis der Lehrerschaft, den Kolonieort nach eigenen Wünschen zu bestimmen, wurden zwischen 1973 und 1993 insgesamt 13 gemietete Koloniehäuser aufgegeben. Obwohl in den Richtlinien zur Durchführung von Schulkolonien/ Studienwochen ausdrücklich festgehalten ist, dass „*bei der Wahl der Kolonieorte zuerst die eigenen Unterkünfte zu berücksichtigen sind*“, ist diese Verordnung in der Praxis kaum mehr durchsetzbar. Die Begründungen für die Wahl eines individuellen Kolonieortes sind so zahlreich, dass sie hier nicht im Detail erwähnt werden können.

Der konjunkturelle Aufschwung seit den Siebzigerjahren hatte zudem vielen Familien individuelle Ferien ermöglicht. Darum hat sich auch die Zahl der Ferienlager kontinuierlich zurückentwickelt, so dass auch in den Schulferien die eigenen und fest gemieteten Häuser nicht mehr ausgelastet werden können. Einzig die Belegung für die Wintersportlager sind konstant geblieben. Die Saison ist allerdings auf 8-10 Wochen begrenzt, und ob die Wintersportlager künftig von den Schulen in gleicher Form weitergeführt werden, ist offen.

Grundsätzlich ist zusammenfassend festzustellen, dass mit Ausnahme einzelner Wintersportlager vornehmlich kleinere Häuser (bis ca. 30 Betten) bevorzugt werden.

Betriebswirtschaftliche Analyse

Ende 90er Jahre wurde für die damals noch drei staatlichen Koloniehäuser eine betriebswirtschaftliche Analyse durchgeführt. Diese zeigte bereits damals verschiedene Problemkreise auf, so z.B. den mangelnden Bedarf nach grossen Koloniehäusern während der Sommermonate oder die hohen Kosten der staatlichen Häuser im Ver-

gleich zu ständig oder fallweise gemieteten Häusern. Schon damals wurde festgestellt, dass vor allem in den beiden grossen Häusern Davos und Saanenmöser unverhältnismässig hohe Defizite erzielt werden, die sich mittels effizienterer Bewirtschaftung und Optimierung der Auslastung zwar reduzieren, aber nicht vollständig beseitigen lassen. In der Folge wurde anfangs 2003 das Koloniehäuser Saanenmöser veräussert.

Auslastung

Das Haus in Davos (mit 95 Betten) ist in den Skisaison-Monaten relativ gut ausgelastet, doch ergibt sich auf das ganze Jahr ausgerechnet nur eine durchschnittliche Belegung von ca. 30%. Der Hauptgrund liegt in der Tatsache, dass sich bei Schulkolonien (Frühling – Herbst) auf Grund geänderter Bedürfnisse und Ansprüche nicht mehrere verschiedene Klassen gleichzeitig in einem dieser Häuser aufhalten können bzw. wollen. Zudem haben die Klassengrössen in den vergangenen Jahren sukzessive abgenommen. Das Gleiche gilt für die Ferienkolonien.

Ein zweiter Grund für die schwache Auslastung liegt in der Tatsache, dass sich grosse Ferienhäuser in der Zwischensaison nicht vermieten lassen und an den Wochenenden meistens leer stehen, da fast alle Kolonien und Lager von Montag bis Samstag stattfinden. Eine Umstellung auf die 5-Tage-Woche an den Schulen bewirkte eine Verschärfung des Problems, da die Heimreise bereits am Freitag erfolgt.

Massnahmenpaket A+L des Kanton Basel-Stadt

Das Massnahmenpaket A+L forderte im Jahre 2003 von allen Departementen, Einsparmöglichkeiten vorzuschlagen. Da die Kosten für Betrieb und Unterhalt eigener Koloniehäuser im Vergleich zum Fremdmieten massiv teurer sind und keine bessere Auslastung bzw. eine Reduktion der Betriebskosten möglich ist, schlug das Erziehungsdepartement die Schliessung letzterer per Ende März 2005 vor. Diese Massnahme ist unter den gegebenen Umständen auch insofern wünschenswert, als die Lager der Schulen auf diese Weise ohne Kürzung weiterhin durchgeführt werden können.

2.2 Situation des Jugendheims Von Sprecher-Haus in Davos

Das Haus

Das Jugendheim Von Sprecher-Haus liegt unmittelbar an der Hauptzufahrtsstrasse nach Davos (Prättigauerstrasse) direkt am Stausee „Davoser See“. Es wurde durch die Genossenschaft „Jugendheim Theophil von Sprecher-Haus“ im Jahre 1949 gegründet.

Ergebnisse der durchgeführten Analyse

- Das Koloniehäuser in Davos ist für die Bedürfnisse der Schulen zu gross und kann nur im Winter mit der notwendigen Auslastung betrieben werden. In den übrigen Jahreszeiten werden für die Schulkolonien und die Ferienlager kleinere Häuser bevorzugt.
- Unter Berücksichtigung der Vollkosten inkl. Gebäudeunterhalt und kalk. Mietzinsen betrug im Jahr 2002 der Aufwand pro Person und Nacht CHF 34.45, während sich die Kosten für eine Übernachtung in einer zugemieteten Koloniehäuser im Durchschnitt auf CHF 17.35 beliefen. An dieser Stelle sei noch angefügt, dass die durchschnittliche Belegung des Hauses zwischen 1999-2002 ein Minus von 4,86% zu verzeichnen hatte.

- Da den Schulen (Schulkolonien und Wintersportlager) und dem Ressort Dienste des Erziehungsdepartement (Ferienlager) keine annähernd kostendeckende Beiträge verlangt werden können, entsteht jährlich ein sehr hohes Betriebsdefizit. Der Verlust belief sich im Jahr 2002 auf CHF 205'000.--.
- Auf Grund der Grösse kann das Haus nur mit fest angestelltem Personal geführt werden, d.h. die Kosten können diesbezüglich nur geringfügig reduziert werden. Der Unterhalt und insbesondere die Verpflegung (drei mal täglich bis zu 90 Mahlzeiten) können längerfristig nicht durch temporäre MitarbeiterInnen oder private Köchinnen/Köche geleistet werden.
- Auch durch Optimierung der Auslastung, Straffung der Betriebsabläufe und Anhebung der Tarife könnte nicht annähernd Kostendeckung erzielt werden. Bei Anhebung der Tarife würde das Defizit der Rechnung des Koloniehauses zu jener der Benutzergruppen verschoben. Die Fremdvermietung der nicht belegten Wochen wäre – wenn überhaupt – nur mit erheblichem Verwaltungsaufwand und entsprechenden Mehrkosten erreichbar.
- Die Erfahrungen mit den Liegenschaften in Klosters und Luzein (Stiftung und Verein) zeigen zudem deutlich auf, dass die Kosten für die Kapitalzinsen, Unterhalt und Hauswartung kaum mehr durch die erzielten Vermietungseinnahmen zu decken sind.
Zudem steigen bei der Kundschaft die Ansprüche an die sanitären Einrichtungen, die Zimmergrössen und an den allgemeinen Komfort, was beispielsweise die aktuellen Umbauprojekte der Jugendherbergen belegen (u.a. die Eröffnung der Jugendherberge ‚Youthpalace‘ in Davos mit mehr 2-Bett-, und 4-Bett-Zimmern).

Folgerungen

Diesen Argumenten folgend hat der Regierungsrat beschlossen, das „Von Sprecher-Haus“ in Davos per 31. März 2005 nicht mehr zu betreiben. Die künftigen Ferienlager können aufgrund des Überangebots an Ferienlagerhäuser ohne weiteres in fremden Ferienlagerunterkünften durchgeführt werden.

2.3 Die Situation für die Ferienkolonie „Grüssboden“ in Engelberg

Das Haus

Die Liegenschaft liegt ungefähr 100m vom Dorf Engelberg entfernt. Sie ist in rund 15 Minuten von der Station Engelberg aus über eine gut ausgebaute Zugangsstrasse erreichbar. Das Haus wurde im Jahre 1971 von der Stiftung „Haus Grüssboden“ übernommen.

Ergebnis der durchgeführten Analyse

Da die Probleme gleichartiger Natur wie in Davos sind, verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziff. 2.2 und ergänzen diese wie folgt:

Bei der vorliegenden Liegenschaft handelt es sich mit insgesamt 53 Betten um ein kleineres Koloniehaus. Eine bessere Auslastung und somit auch kleineren Betriebsdefizit konnte jedoch auch in diesem Fall nicht erreicht werden. Die durchschnittliche Belegung zwischen 1999-2002 hat nur um marginale 0.14% zugenommen; auch im Jahr 2002 resultierte ein Verlust von CHF 124'500.-.

Folgerungen

Aufgrund der alljährlichen Verluste dieses Koloniehauses wurde ebenfalls die Einstellung des Ferienlagerbetriebs per 31. März 2005 beschlossen.

2.3 Entwidmung und Verkauf der Koloniehäuser

Damit mit Interessenten konkrete Verhandlungen über einen Verkauf geführt werden können, ist es notwendig, die Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu übertragen.

Jugendheim Von Sprecher-Haus

Die Parzelle 1995, umfassend 3'324 m², mit dem Jugendheim „Von Sprecher-Haus“ befindet sich innerhalb eines Baugebiets in einer Wohnzone. Es gelten aber auch die Bestimmungen der sogenannten Hotelzone. Im Fall eines Neubaus darf ein max. zweigeschossiges Gebäude erstellt werden.

Ferienkolonie „Grüssboden“

Die Parzelle 497 umfasst insgesamt 7106 m². Sie befindet sich ausserhalb des Dorfkerns an einer erhöhten Stelle.

3. Schlussbemerkung und Antrag

Der für die Entwidmungskompetenz massgebende Wert (Verkehrswert) der Liegenschaft liegt unter CHF 4,5 Mio. Gemäss § 33 in Verbindung mit § 22 Absatz 3 des Finanzhaushaltsgesetzes ist der Grosse Rat für den Entwidmungsbeschluss abschliessend zuständig.

Das Finanzdepartement hat die Vorlage gemäss § 55 Finanzhaushaltsgesetz geprüft.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat mit nachfolgendem Beschlussentwurf die Übertragung der Koloniehäuser „Von Sprecher-Haus“ und „Grüssboden“ vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen.

Basel, 27. Oktober 2004

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Jörg Schild

Dr. Robert Heuss

Grossratsbeschluss

betreffend

Übertragung des Jugendheims „Von Sprecher-Haus“ in Davos (Parzelle Davos Nr. 1995) und des Koloniehäuses „Grüssboden“ in Engelberg (Parzelle Engelberg Nr. 479, Strassenparzelle Nr. 980) vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen (Entwidmung)

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates, bewilligt:

://: die Übertragung der Koloniehäuser „Von Sprecher-Haus“ in Davos (Parzelle Davos 1995) und „Grüssboden“ in Engelberg (Parzelle Nr. 479, Strassenparzelle Nr. 980) vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen (Entwidmung).

Dieser Beschluss ist zu publizieren.