



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.5052.02

BD/P075052  
Basel, 4. April 2007

Regierungsratsbeschluss  
vom 3. April 2007

## **Interpellation Nr. 14 Daniel Stolz betreffend falsche Grundlagen beim Erlenmatt-Entscheid – Konsequenzen?**

(Eingereicht vor der Grossratsitzung vom Mittwoch, 14. März 2007)

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

- 1. Ob der Regierungsrat, ab einer gewissen Grösse der finanziellen Konsequenzen (also z.B. der Investitionssumme) eines Grossratsbeschlusses, neben dem geplanten Szenario, das beschlossen wird, auch ein realistisch-optimistisches wie auch ein realistisch-pessimistisches Szenario als Informationsgrundlage im Bericht präsentieren kann?**

Der Ratschlag 9299 vom 16. März 2003 umfasste folgende dem Grossen Rat vorgelegten Beschlüsse:

- Zonenplanänderung und Festlegung Lärmempfindlichkeitsstufe für das Areal Erlenmatt
- Bebauungsplan für die Entwicklung des Areals Erlenmatt
- Kredit für die erste Etappe Landerwerb (CHF 2'100'000.-)
- Projektierungskredite für Erschliessung (CHF 1'000'000.-), für Grünanlagen (CHF 452'000.-) und ÖV (CHF 200'000.-)

Im Sinne eines Ausblicks wurde im Ratschlag 9299 erstmals eine Grobkostenschätzung darüber abgegeben, welche Kosten dem Kanton Basel-Stadt durch die Entwicklung Erlenmatt entstehen werden. Diese Kosten wurden im Ratschlag 9299 als Grobkostenschätzung deklariert (Seite 36). Im Ratschlag 9299 wurden aufgrund dieser Grobkostenschätzung Bruttokosten für die Entwicklung Erlenmatt von CHF 58,8 Mio. zu Lasten des Kantons Basel-Stadt ausgewiesen. Diese Kostenschätzung war nicht Bestandteil des Grossratsbeschlusses.

Bei der Erstellung eines Kostenvoranschlages wird gemäss SIA-Norm 103 unterschieden, in welchem Stadium sich ein Projekt befindet. Gemäss dieser Norm ist bei einem Vorprojekt mit einer Genauigkeit von  $\pm 20\%$  zu rechnen. Liegt ein ausgearbeitetes Bauprojekt vor – wie es bei einem Ratschlag bzw. Ausgabenbericht zur Realisierung eines Bauvorhabens oft üblich ist – fordert die Norm eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$ .

Alleine aus der Deklaration der Genauigkeit der Kostenberechnung ergeben sich also ein realistisch-optimistisches und ein realistisch-pessimistisches Szenario. Wendet man die Spannweite der Genauigkeit auf die im Ratschlag 9299 dargestellten Gesamtkosten von CHF 58,8 Mio. an, ergeben sich für das realistisch-pessimistische Szenario geschätzte Gesamtkosten von CHF 70,5 Mio. Richtig ist aber die Feststellung, dass diese Szenarien bei der Lektüre des Ratschlags 9299 nicht aufs Erste deutlich werden. In diese Richtung sind Verbesserungen anzustreben.

**2. Was für andere Möglichkeiten gibt es, um Planungsunsicherheiten für den Grossen Rat, aber auch der Öffentlichkeit, transparenter zu machen, so dass dieser besser abschätzen kann, was die Konsequenzen seiner Beschlüsse wirklich sind?**

Im Ratschlag 9299 wurden die geschätzten Gesamtkosten als Grobschätzung deklariert. In diesem Sinne wurde dem Grossen Rat gesagt, dass es sich um grobe Kostenangaben handelt. Zudem wurde deklariert, dass die detaillierteren Kosten für Erschliessung und Parkanlagen erst mit der Erarbeitung von Bauprojekten für die Strassen und Parkanlagen ermittelt werden können (Seite 36). Die entsprechenden Bauprojekte konnten aber erst mit den im Ratschlag 9299 genehmigten Projektierungskrediten von insgesamt CHF 1'652'000.- (siehe Antwort zu Frage 1) erarbeitet werden.

Planungen in der Dimension der Erlenmatt, welche sich über einen Zeithorizont von 15 - 20 Jahren erstrecken, bergen aufgrund ihrer hohen Komplexität grosse Unsicherheiten, zum Zeitpunkt einer Einzonung sind nicht alle Details geklärt. Im Rahmen einer vergleichbaren Planung sollten solche Unsicherheiten deutlicher dargestellt werden, ausserdem sollte besser deklariert werden, wo welche Unsicherheiten bestehen. So gibt es bei der Entwicklung der Erlenmatt auch Elemente, die keine Unsicherheiten bergen (z.B. vertraglich geregelter Landerwerb) und solche, die mit grösseren Unsicherheiten behaftet sind (z.B. Verkehrsererschliessung, Parkanlagen).

Auch mit dem Hinweis auf Unsicherheiten können bei Grossprojekten wie der Entwicklung Erlenmatt keine Aussagen für die Zukunft mit absoluter Sicherheit erwartet werden. Ein wesentlicher Faktor, welcher bei der Entwicklung der Erlenmatt zu Mehrkosten führt, ist die ausserordentlich hohe lokale Teuerung im Tiefbauwesen. Diese liess sich in den Jahren 2002 und 2003 (Bearbeitungszeitraum für den Ratschlag 9299) unmöglich voraussehen. Weil diese Teuerung ein lokales Phänomen ist, können die gängigen schweizerischen Indizes nicht auf die Kosten angewendet werden.

In der ganzen Schweiz werden verschiedene, früher industriell genutzte Areale beplant und umgenutzt. Es zeigt sich aber, dass ein Vergleich zwischen den verschiedenen Arealen nicht möglich ist. Jede Planung zu einer Umnutzung muss auf bestimmte Eigenheiten des Areals Rücksicht nehmen. So sind in einzelnen Arealen sehr viele Hochbauten vorhanden, welche erhalten werden sollen. Auf anderen Arealen gibt es bereits ein Erschliessungssystem, welches zu einer vollen Funktionstüchtigkeit lediglich ergänzt und ausgebaut werden muss. Bei jedem Areal stellen sich somit neue, mit anderen Arealen nicht vergleichbare Fragen. Die lokalen Gegebenheiten sind jeweils zu unterschiedlich, als dass sich die Kosten z.B. der Planung Zentrum Zürich Nord in Oerlikon mit der Planung der Erlenmatt in Basel vergleichen liesse. Daher gibt es auch keine Benchmarks für durchschnittliche Kostenangaben für Erschliessung, für Parkanlagen oder für Bodenreinigung usw..

### **3. Wie kann der Vertrauensverlust in der Öffentlichkeit kompensiert werden?**

Aufgrund der Komplexität und der Dauer der Erlenmatt-Arealentwicklung konnte zum Zeitpunkt der Einzonung im Jahr 2003 nicht die detaillierten Gesamtkosten ermittelt werden. Die Kosten im Ratschlag Erlenmatt 9299 wurden nach dem damaligen Stand des Wissens erhoben und als Grobschätzung deklariert.

Der Ratschlag 07.0163.01 weist detailliert alle im jetzigen Zeitpunkt anfallende Kosten aus. Die Finanzkommission, die Finanzkontrolle, die GPK und die UVEK werden den Ratschlag prüfen, ihre Berichte verfassen und dem Grossen Rat Antrag stellen.

### **4. Was sind die politischen und organisatorischen Konsequenzen um solche groben Fehlleistungen in Zukunft möglichst zu verhindern?**

Es bestehen heute auf verschiedenen Stufen der Bearbeitung einer Vorlage an den Grossen Rat Instrumente, die der Qualitätssicherung dienen. Vorlagen werden neben einer baudepartementinternen Prüfung vom Finanzdepartment hinsichtlich §55 Finanzhaushaltsgesetz geprüft und anschliessend vom Gesamtregierungsrat verabschiedet. Die vorberatenden grossräumlichen Kommissionen nehmen dann ihrerseits eine Prüfung vor.

Aus Sicht des Regierungsrates liegen keine „groben Fehlleistungen“ vor. In Zukunft sollen Kostenszenarien deutlicher ausgewiesen werden (Antwort zur Frage 1); des Weiteren sollen Planungsunsicherheiten soweit möglich deklariert werden (Antwort zur Frage 2).

### **5. Wurden auf dem Areal der Erlenmatt keine Vorabklärungen bez. Altlastensanierung getroffen? Und wenn nein, warum nicht, da das doch üblich ist?**

Auch auf dem Erlenmatt-Areal wurden umfassende Abklärungen betreffend Bodenverunreinigungen vorgenommen. Dies ist im Ratschlag 9299 auf der Seite 14 dokumentiert: «Umfangreiche Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass innerhalb des Planungssperimeters keine Altlasten im Sinne der Gesetze und Verordnungen vorhanden sind. Hingegen wurden einzelne Bodenverunreinigungen festgestellt, die jedoch kein Gefährdungspotential enthalten. Bei der baulichen Entwicklung und der Gestaltung der Freiräume ist jedoch ein fachgerechtes Reinigen resp. Entsorgen des verschmutzten Bodenmaterials auf entsprechenden Deponien notwendig. Während die Haftung für die Beseitigung von allenfalls später zu Tage kommenden gesetzlichen Altlasten bei der Vivico als Landverkäuferin bleibt, muss die erwähnte Bodenreinigung vom Kanton als Käufer bei der Realisierung der Oberflächengestaltung übernommen werden.»

Basierend auf den umfassenden Bodenuntersuchungen wurde für die Bodenreinigung ein Preis von CHF 24.-/m<sup>2</sup> ermittelt. Die Kosten müssen von Kanton Basel-Stadt bei der Realisierung der Parkanlagen, der Plätze und der Erschliessung aufgewendet werden, um allfällige Bodenverunreinigungen zu beheben. Im Ratschlag 9299 wurden jedoch nur die Bodenreinigungskosten für jene Arealteile ausgewiesen, die vom Kanton gekauft werden. Für den Teil des Areals, der unentgeltlich übernommen wird, wurden dagegen keine Bodenreinigungskosten ausgewiesen. Diese Kosten sind im Ratschlag 07.0163.01 aufgeführt.

Die zwischen Sommer und Herbst 2006 durch die Vivico Real Estate GmbH erfolgte erste Rückbau-Etappe bestätigt die ermittelten Kosten für die Bodenreinigung (CHF 24.-/m<sup>2</sup>).

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Eva Herzog  
Präsidentin



Dr. Robert Heuss  
Staatschreiber