



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.1870.01

FD/P071870
Basel, 19.. Dezember 2007

Regierungsratsbeschluss
vom 18. Dezember 2007

Ratschlag

betreffend

**Übertragung von sieben Parzellen mit zugehörigen Gebäuden vom Verwal-
tungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung)**

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, sieben Parzellen mit den dazugehörigen Gebäuden, welche bisher dem Verwaltungsvermögen zugeordnet waren, in das Finanzvermögen zu übertragen:

1. Stapfelberg 7 / 9
2. Rüchligweg 123 - 143
3. Römergasse 8
4. Römergasse 11 / Alemannengasse 14
5. Schlachthof-Areal
6. Spalenvorstadt 6
7. Schlüsselberg 15

2. Ausgangslage

2.1 Rechtliches

Liegenschaften, die im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel oder des Kantons Basel-Stadt stehen, sind entweder dem Finanz- oder dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Die Verfügungskompetenz bei Liegenschaften im Verwaltungsvermögen liegt beim Grossen Rat; das Finanzvermögen des Kantons liegt in der Verfügungshoheit des Regierungsrats.

Liegenschaften im Verwaltungsvermögen sind jene, die unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit dienen (z.B. Schulhäuser, Gerichtsgebäude). Im Finanzvermögen figurieren diejenigen Liegenschaften, die nicht oder nur zu marginalem Teil der Erfüllung einer staatlichen Aufgabe dienen und ohne Beeinträchtigung einer dem Staat übertragenen Aufgabe veräussert werden können (vgl. § 10 Finanzhaushaltsgesetz vom 16. April 1997, SG 610.100).

In § 10 Abs. 4 des Finanzhaushaltsgesetzes findet sich zudem die Bestimmung, dass Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens in das Finanzvermögen zu übertragen sind, falls sie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dauernd nicht mehr benötigt werden.

2.2 Zuordnungskriterien

Für die Zuordnung von Liegenschaften auf das Verwaltungsvermögen bzw. das Finanzvermögen sind folgende beiden Kriterien massgebend:

- Der Zweck der Liegenschaft gibt die Vermögensmasse vor.

- Auf einer Parzelle sollen alle Gebäude derselben Vermögensmasse angehören (Einheit von Parzelle und Vermögensmasse).

Entscheidend ist gemäss diesen Zuordnungskriterien, ob eine Liegenschaft unmittelbar einer öffentlichen Staatsaufgabe dient oder nicht. Das erste Kriterium der Zuordnung ist unproblematisch anzuwenden, wenn eine Liegenschaft (resp. eine Parzelle mit Gebäuden) ausschliesslich für *eine* Zweckbestimmung dient (z.B. Zuordnung zu Finanzvermögen bei nicht öffentlichem Zweck). Abgrenzungsfragen ergeben sich, wenn ein oder mehrere Gebäude auf einer Parzelle teilweise öffentlichen und teilweise nicht öffentlichen Zwecken dienen (z.B. Kombination von Eigennutzung und Fremdvermietung). Hier bereitet die Aufteilung auf Verwaltungs- und Finanzvermögen in der Praxis grosse Probleme, weil sich laufend Abgrenzungsfragen ergeben (z.B. bei Nebenkosten, bei Unterhaltsfragen, Instandhaltung, Renovation etc.), die nicht befriedigend gelöst werden können. Hinzu kommt, dass die Verfahrenswege von Finanz- und Verwaltungsvermögen verschieden sind. Soll z.B. eine Liegenschaft, die beiden Vermögensmassen angehört, saniert werden, so müssen beide Verfahren für die Mittelbeschaffung im Verwaltungs- und im Finanzvermögen durchgeführt und koordiniert werden. Zudem ist schwierig zu bestimmen, welche Vermögensmasse in welchem Umfang von einer Sanierung profitiert und welche Quote auf das Finanz- und auf das Verwaltungsvermögen entfällt. Bei gemischten Nutzungen wird für die Frage der Zuteilung von Liegenschaften deshalb der Grundsatz angewandt, dass die überwiegende Nutzung der Parzelle die Zuteilung zum Verwaltungs- oder zum Finanzvermögen für die gesamte Parzelle (und ihre Liegenschaften) bestimmt.

2.3 Notwendigkeit Umwidmung

Bei den sieben ins Finanzvermögen zu übertragenden Liegenschaften handelt es sich um solche, die auf Dauer nicht mehr der Erfüllung einer staatlichen Aufgabe dienen. In Beachtung der oben umschriebenen Grundsätze sollen sie deshalb entwidmet und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert werden.

3. Umzuwidmende Liegenschaften

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird in Abstimmung auf die Heiz- und Betriebskosten-Abrechnungen auf den 1. Juli 2008 gelegt. Andernfalls entsteht aufwändiger Abgrenzungsaufwand zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen.

Nr. 1 Stapfelberg 7 / 9 (Parzelle 6 - 432)

Die Parzelle hält 996 m². Sie enthält eine 6-Zimmerwohnung und zudem Räumlichkeiten, die von der Universität (früher Romanisches Seminar, heute Zwischennutzung für Projekte) genutzt werden. Nach dem Auszug des Romanischen Seminars an die Maiengasse wird die Liegenschaft in Absprache mit der Universität vorläufig als Zwischennutzung weitergenutzt, soll aber mittelfristig als Universitätsstandort aufgegeben werden. Deshalb wurde mit der Universität auch nur ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen. Mittelfristig ist hochwertige

Wohnnutzung vorgesehen. Die Transaktion in das Finanzvermögen ist notwendig, um die entsprechende Projektentwicklung frühzeitig einzuleiten.

Nr. 2 Rühligweg 123 - 143, Riehen (Parzelle Riehen D 770)

Die Parzelle hält 12'688.5 m². Sie umfasst einerseits staatliche Notwohnungen, die in einem schlechten baulichen Zustand sind, und andererseits die Liegenschaft Rauracherstrasse 121 die sich bereits im Finanzvermögen befindet.

Das Areal Rühligweg ist ausgezeichnet erschlossen und hat ein hohes Nutzungspotenzial. Der Regierungsrat hat eine Testplanung in Auftrag gegeben, um die künftige Nutzung zu klären und zu vertiefen. Ein Teil des Areals ist zusammen mit dem benachbarten Areal als Ersatzstandort für den Neubau des Alters- und Pflegeheims Humanitas vorgesehen. Umfangreiche bauliche und betriebliche Untersuchungen des Alters- und Pflegeheims Humanitas haben ergeben, dass eine Sanierung der bestehenden Gebäude an der Inzlingerstrasse in Riehen wirtschaftlich nicht möglich ist. Das Ziel ist, das Pflegeheim neu im gut erschlossenen Riehen-Süd zu bauen. Die restliche Parzelle ist wegen der Lage für Stadtwohnen geeignet. Für die Notwohnungen wird ein Ersatzstandort gesucht. Die Umwidmung ins Finanzvermögen ist im heutigen Zeitpunkt notwendig, um die Arealentwicklung durchzuführen. Für das Alters- und Pflegeheim Humanitas ist die Bereitstellung des neuen Standorts zeitlich dringend.

Nr. 3 und 4 Bestehendes UKBB-Areal (altes Kinderspital), Römergasse 8 (Parzelle 8 - 330); Alemannengasse 14 / Römergasse 11 (Parzelle 8 - 535)

Mit der Betriebsaufnahme des neuen UKBB kann das heutige Areal im Geviert Alemannengasse, Römergasse, Schaffhauser Rheinweg, Burggasse (Parzelle 8 - 330 im Halte von 8'778.5 m²) einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dieses Areal eignet sich aufgrund seiner Lage und der Umgebung ausgezeichnet für Wohnnutzung. Mit der Umwidmung können die notwendigen Schritte für die Projektentwicklung eingeleitet werden, damit die Neunutzung nach dem Auszug des UKBB ohne Verzug realisiert werden kann.

Auf der benachbarten Parzelle (Parzelle 8 - 535 im Halte von 414.5 m²) an der Ecke Römergasse / Alemannengasse beherbergen die Häuser Alemannengasse 14 und Römergasse 11 heute Räume des Kinderspitals, welche ebenfalls in das neue UKBB verlegt werden. Die dafür früher umgebauten Wohnhäuser können dann wieder ihrer ursprünglichen Bestimmung zugeführt werden.

Nr. 5 Schlachthof-Areal (Parzelle 1 - 1802)

Das Areal liegt in der Industriezone und umfasst 36'792 m². Der Schlachthof wurde 1967-1972 auf der Basis der damals geltenden eidgenössischen Lebensmittel-Gesetzgebung durch den Kanton errichtet. Dieser kam damit einer hoheitlichen Aufgabe nach. Die Gesetzgebung hat seither geändert, weshalb die Schlachthanlagen heute keine öffentliche Aufgabe mehr darstellen und nur noch die Fleischkontrolle eine Aufgabe des Kantons ist. Der Schlachthof wird auf der Basis des Vertrags vom 30./19. Dezember 1985 zwischen der SBA

Schlachtbetrieb Basel AG und dem Kanton Basel-Stadt der SBA zur Verfügung gestellt. Für die Erfüllung des Vertrags ist die Zuteilung des Schlachthofs im Verwaltungsvermögen nicht erforderlich. Die von den kantonalen Amtsstellen auf dem Areal belegten Räume machen im Vergleich zu den Betriebsgebäuden einen unwesentlichen Anteil aus.

Nr. 6 Spalenvorstadt (Parzelle 2 - 199)

Die Parzelle hält 165.5 m². Die Liegenschaft verfügt über eine 2-Zimmer und zwei 3-Zimmerwohnungen. Die Wohnungen sind früher von der Feuerwehr genutzt worden. Heute handelt es sich um normale Mietwohnungen.

Nr. 7 Schlüsselberg 15 (Parzelle 5 - 21)

Die Parzelle hält 183.5 m². Die Liegenschaft weist eine 3-Zimmerwohnung und einen Geschäftsraum auf, der vermietet ist. Früher diente die Liegenschaft Museumszwecken, was die seinerzeitige Zuordnung ins Verwaltungsvermögen erklärt.

4. Ausführungen zum fakultativen Referendum

Gemäss § 22 Abs. 3 des Finanzhaushaltgesetzes unterliegen Beschlüsse des Grossen Rates betreffend Erwerb von und Verfügungen über Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dem fakultativen Referendum, sofern sie das Dreifache der Wertgrenze für einmalige Ausgaben übersteigen. Im weiteren besagt § 33 des gleichen Gesetzes, dass bei der Überführung von Teilen des Finanzvermögens oder umgekehrt die Kompetenzgrenzen wie für Ausgaben gelten; massgebend ist der Verkehrswert. Mithin ist der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften in Bezug auf die Referendumsgrenze von CHF 4,5 Mio. zu überprüfen. Vom Verkehrswert zu unterscheiden ist der Marktwert einer Liegenschaft. Dieser kann erst bei einer Transaktion bestimmt werden, wenn tatsächliche Marktangebote verfügbar sind. Verkehrswert und Marktwert können voneinander abweichen.

Die kalkulatorischen Verkehrswerte, welche auf der Basis der Gebäudeversicherungswerte (mit Altersabzug) und einem standardisierten Landanteil von 25 % ermittelt wurden, liegen bei vier Liegenschaften unter der Referendumsgrenze von CHF 4,5 Mio. Bei folgenden drei Liegenschaften liegen sie über der Referendumsgrenze von CHF 4,5 Mio.:

- Rüchligweg 123 - 143
- Römergasse 8
- Schlachthof-Areal

Daraus ergibt sich, dass in 3 Fällen die Beschlüsse dem fakultativen Referendum unterstellt sind. In den übrigen Fällen entscheidet der Grosse Rat abschliessend. Wir legen Ihnen die Beschlussfassung jeweils für jede Liegenschaft gesondert vor.

5. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme der nachstehenden Beschlussentwürfe.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Eva Herzog
Präsidentin



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Beilage

Sieben Entwürfe zu Grossratsbeschlüssen

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON SIEBEN STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG) Beschluss Nr. 1/7

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.7.2008):

://: Parzelle 6 - 432, 996 m2, Stapfelberg 7 / 9

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON SIEBEN STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG) Beschluss Nr. 2/7

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.7.2008):

://: Parzelle Riehen D 770, 12'688.5 m2, Rüchligweg 123 - 143, Riehen

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem fakultativen Referendum und wird mit Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON SIEBEN STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG) Beschluss Nr. 3/7

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.7.2008):

://: Parzelle 8 - 330, 8'778.5 m2, Römergasse 8 (altes Kinderspital)

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem fakultativen Referendum und wird mit Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON SIEBEN STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG) Beschluss Nr. 4/7

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.7.2008):

://: Parzelle 8 - 535, 414.5 m2, Alemannengasse 14 / Römergasse 11

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON SIEBEN STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG) Beschluss Nr. 5/7

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.7.2008):

://: Parzelle 1 - 1802, 36'792 m2, Schlachthof-Areal

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem fakultativen Referendum und wird mit Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON SIEBEN STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG) Beschluss Nr. 6/7

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.7.2008):

://: Parzelle 2 - 199, 165.5 m2, Spalenvorstadt 6

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON SIEBEN STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG) Beschluss Nr. 7/7

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.7.2008):

://: Parzelle 5 - 21, 183.5 m2, Schlüsselberg 15

Dieser Beschluss ist zu publizieren.