



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

09.5154.02

FD/P095154
Basel, 2. September 2009

Regierungsratsbeschluss
vom 1. September 2009

Interpellation Nr. 42 Salome Hofer betreffend Liegenschaften am Hirtenweg in Riehen
(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 3. Juni 2009)

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

Allgemeines

Die Gemeinde Riehen ist Eigentümerin der Liegenschaften am Hirtenweg 16-28 in Riehen, die im Baurecht auf einem Grundstück der Einwohnergemeinde der Stadt Basel erstellt wurden. Der Baurechtsvertrag ist auf den 30.6.2010 terminiert, mit einer Verlängerungsoption um zweimal 25 Jahre unter Neufestlegung des Baurechtszinses. Im Falle einer Verlängerung des Baurechts kommt der Partnerschaftliche Baurechtsvertrag zur Anwendung, der bei der Berechnung des Baurechtszinses auch die Nutzung und Erträge der Gemeinde Riehen berücksichtigt. Der Partnerschaftliche Baurechtsvertrag wird bei allen neueren Baurechtsverträgen des Kantons angewendet und geniesst bei den Baurechtsnehmern eine hohe Akzeptanz.

Da es im Laufe der vergangenen 50 Jahre gemäss Baurechtsvertrag nie zu einer Baurechtszinsanpassung gekommen ist, würde sich der sehr günstige Baurechtszins nach der Anpassung stark erhöhen. Der Partnerschaftliche Baurechtszins wäre aber immer noch angemessen und vergleichbar mit demjenigen von anderen Baurechtsnehmern. Die Netto-Rendite der Gemeinde Riehen würde sich aber reduzieren.

Der Entscheid über den Heimfall oder die Verlängerung des Baurechts lag allein bei der Gemeinde Riehen. Die Gemeinde will mit den Liegenschaften eine angemessene Rendite erzielen. Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 18. Juni 2009 beschlossen, das Baurecht nicht zu verlängern und die Parzelle an die Einwohnergemeinde der Stadt Basel heimfallen zu lassen.

Zu den einzelnen Fragen der Interpellation

1. Weshalb war der Regierungsrat nicht bereit, der Gemeinde Riehen die fragliche Parzelle zu verkaufen?

Gemäss der Immobilienstrategie für das Finanzvermögen stehen Parzellen im Eigentum des Kantons Basel-Stadt oder der Einwohnergemeinde der Stadt Basel grundsätzlich nicht zum Verkauf. Der Kanton behält sein Eigentum am Boden und verkauft seine Baurechtsparzellen nicht.

In Ausnahmefällen kann der Regierungsrat dem Verkauf einer Liegenschaft oder Parzelle zustimmen. Dies nur, wenn es sich um Liegenschaften handelt, die für den Kanton nicht betriebsnotwendig sind und die keine strategische Bedeutung haben. Die zur Diskussion stehende Parzelle RC 104 steht nicht zum Verkauf, da die Einwohnergemeinde der Stadt Basel Eigentümerin eines grösseren zusammenhängenden Areals ist, das nicht getrennt werden darf. Der Kanton soll sich langfristig seinen Handlungsspielraum erhalten – auch für die zukünftigen Generationen.

2. Welche Folgen hat die Nichtverlängerung des Baurechtsvertrags für die Mieter und Mieterinnen der genannten Liegenschaften (Kündigung? Erhöhung des Mietzinses in welcher Höhe?)

Die Nichtverlängerung des Baurechtsvertrags führt zum Heimfall der Baurechtsparzelle an die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Datum des Heimfalls ist der 1. Juli 2010. Der Entscheid über die Weiterführung oder den Heimfall lag allein bei der Gemeinde Riehen als Baurechtsnehmerin. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel wäre gerne bereit gewesen, das Baurecht gemäss Partnerschaftlichem Baurechtsvertrag zu verlängern. Immobilien Basel-Stadt hat der Gemeinde Riehen die Frist für diesen Entscheid grosszügig vom 30. Juni 2009 bis zum 31. August 2009 verlängert.

Die Einwohnergemeinde Riehen hat an ihrer Sitzung vom 18. Juni 2009 entschieden, die Parzelle heimfallen zu lassen. Somit gehen die bestehenden Mietverträge grundsätzlich an die Einwohnergemeinde der Stadt Basel als Baurechtsgeberin über. Die Mietverträge sind Immobilien Basel-Stadt nicht bekannt, da die Einwohnergemeinde der Stadt Basel bisher nur Baurechtsgeberin ist und keine Vertragsbeziehung zu Mieterinnen und Mietern hat. Aussagen zum Handlungsbedarf können deshalb noch keine gemacht werden. Die bestehenden Mietverhältnisse werden mietrechtskonform weitergeführt.

Immobilien Basel-Stadt verfolgt eine faire Mietzinspolitik, die wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt und diese verbindet. Auch in der Bewirtschaftung wird eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltige Optik verfolgt.

3. Wie hoch ist der Preis, den der Kanton der Gemeinde Riehen für den Heimfall der Gebäude und Anlagen bezahlen muss?

Beim Heimfall einer Baurechtsparzelle hat der Grundeigentümer dem Baurechtsnehmer eine angemessene Entschädigung für die sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Liegenschaften zu leisten. Die Gemeinde Riehen und der Kanton Basel-Stadt haben den Verkehrswert der Liegenschaften auf der Parzelle RC 104 von einem neutralen Schätzer bestimmen lassen. Daraus folgt eine Heimfallentschädigung von rund CHF 4'000'000.

4. Welche kurz-, mittel- und längerfristigen (strategischen) Absichten verfolgt der Kanton mit den genannten sowie den Nachliegenschaften, die auch in seinem Besitz sind?

Die Liegenschaften der Gemeinde Riehen am Hirtenweg 16-28 befinden sich heute nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Deshalb besteht keine Strategie für die Liegenschaften.

Die Liegenschaften am Hirtenweg 2, 6 und 10 befinden sich im Verwaltungsvermögen des Kantons Basel-Stadt und beherbergen Notwohnungen. Diese werden von der Sozialhilfe Basel-Stadt betreut und auch künftig benötigt.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin