



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Raumplanungskommission

An den Grossen Rat

09.1644.02

Basel, 11. Dezember 2009

Kommissionsbeschluss
vom 11. Dezember 2009

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

**Ausgabenbericht des Regierungsrates Nr. 09.1644.01 betreffend
Nachtragskredit für einen Investitionsbeitrag an den Umbau
und die Erweiterung der Jugendherberge St. Alban Basel**

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Vorgehen	3
2. Gegenstand der Vorlage	3
3. Mehrwertabgabe	3
4. Subvention gemäss Denkmalschutzgesetz	4
5. Schlussbemerkungen und Antrag	4
 Beschlussantrag	 5

1. Auftrag und Vorgehen

Am 11. Dezember 2009 überwies der Grosse Rat den Ausgabenbericht betreffend Nachtragskredit für einen Investitionsbeitrag an den Umbau und die Erweiterung der Jugendherberge St. Alban Basel zur Vorberatung und Berichterstattung an seine Bau- und Raumplanungskommission (BRK) und zur Erstattung eines Mitberichts an die Finanzkommission (gemäss § 68 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Grossen Rates).

Die BRK behandelte dieses Geschäft an zwei Sitzungen. Sie liess sich dabei von dem für dieses Geschäft bezeichneten Vertreter des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt, Herrn lic. rer. publ. HSG Samuel Hess, Mitglied der Geschäftsleitung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit, über die zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrates informieren.

Die BRK beantragt, dem Beschlussantrag des Regierungsrates zu folgen, dabei aber den Beschlusstext mit einer Auflage betreffend Übernahme einer Mehrwertabgabe zu ergänzen, die zwar vom Regierungsrat ebenfalls gewollt ist, die dieser aber nicht in den formellen Beschlussantrag aufgenommen hatte. Der Vertreter des WSU erklärte sich mit dieser Ergänzung des Beschlusstexts einverstanden.

Der Umstand, dass der Beschlusstext mit einer zusätzlichen Auflage ergänzt wird, ist der einzige Grund dafür, dass die Berichterstattung in dieser Sache in Schriftform erfolgt.

Die Finanzkommission schliesst sich diesem Bericht und den darin enthaltenen Anträgen an und verzichtet daher auf die Erstellung eines eigenen schriftlichen Mitberichts.

2. Gegenstand der Vorlage

Gegenstand der Vorlage ist ein Antrag des Regierungsrates um Bewilligung eines Nachtragskredits für einen Investitionsbeitrag von CHF 750'000.-- an den Umbau und die Erweiterung der Jugendherberge St. Alban. Die Begründung des Anliegens ergibt sich aus dem vorliegenden Ausgabenbericht, dem die BRK in dieser Hinsicht nichts hinzuzufügen hat. Materiell ist das Anliegen unbestritten.

3. Mehrwertabgabe

Die Parzelle, auf der sich die Jugendherberge St. Alban befindet, ist eine Baurechtsparzelle. Sie gehört der Trägerin der Jugendherberge, der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus, in Zürich. Eigentümer der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaftsparzelle und damit Baurechtsgeber ist der Kanton Basel-Stadt (bzw. die Einwohnergemeinde der Stadt Basel).

Die Parzelle, auf der sich die Jugendherberge St. Alban befindet, ist der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone gemäss § 37 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes (BPG) zugewiesen. Für diese Zone ist das Mass der maximal zulässigen Nutzung nicht absolut im Gesetz festgelegt. Vielmehr ergibt sich das Mass der zulässigen Nutzung aus dem historischen, geschützten Baubestand. Ausbauten mit einer Vergrösserung der Bruttogeschossfläche können unter gewissen Voraussetzungen im Einzelfall bewilligt werden. Im vorliegenden Fall wurde mit der Bewilligung des konkreten Erweiterungsbauprojektes das Mass der maximal zulässigen Nutzung für die betreffende Parzelle erhöht. Für diese Vergrösserung der Nutzungsmöglichkeit veranlagte das Bauinspektorat eine Mehrwertabgabe gemäss §§ 120 ff. BPG von rund CHF 210'000.--. Gegen diese Mehrwertabgabe haben sowohl die Baurechtsnehmerin, die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus, als auch der Baurechtsgeber, der Kanton Basel-Stadt, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, Rekurs erhoben.

Im Rahmen der Verhandlungen für die nun zur Diskussion stehende Subvention haben die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus als Subventionsempfängerin und der Regierungsrat sich darauf verständigt, dass die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus im Falle der Subventionsgewährung den Rekurs gegen die Mehrwertabgabe zurückziehen und die Mehrwertabgabe (namentlich auch im Verhältnis zum Baurechtsgeber) selbst bezahlen wird.

Materiell leuchten der BRK die Überlegungen, die zur Veranlagung der Mehrwertabgabe geführt haben, ein.

Ob die Mehrwertabgabe vom Baurechtsnehmer oder vom Baurechtsgeber zu entrichten ist, ist im Gesetz nicht ausdrücklich festgelegt. Grundsätzlich sollte diejenige Partei mit der Abgabe belastet werden, die auch den Nutzen hat. Wenn das Baurecht noch eine erhebliche Restlaufzeit hat (im vorliegenden Fall läuft das Baurecht noch bis zum 31. Dezember 2028), profitiert in erster Linie der Baurechtsnehmer von der Vergrößerung der baulichen Nutzung. Es wäre daher gerechtfertigt, die Mehrwertabgabe dem Baurechtsnehmer aufzuerlegen. Auch wenn hier nicht abschliessend beurteilt werden kann, wie diese Frage im konkreten Fall von einem Gericht entschieden würde, scheint die zwischen dem Regierungsrat und der Baurechtsnehmerin gefundene Verständigung, wonach die Baurechtsnehmerin im Falle der Subventionsgewährung darauf verzichtet, sich der Übernahme der Mehrwertabgabe zu widersetzen, angemessen.

Die BRK beantragt, den Inhalt dieser Verständigung formell als Auflage in den Beschlusstext aufzunehmen.

4. Subvention gemäss Denkmalschutzgesetz

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus für die Realisierung des hier zur Diskussion stehenden Bauprojekts bereits eine Subvention gemäss Denkmalschutzgesetz im Betrag von maximal CHF 58'000.-- zugesprochen erhalten hat; die definitive Festsetzung des Subventionsbetrags erfolgt nach dem Abschluss der Bauarbeiten bei Vorliegen der Bauabrechnung.

5. Schlussbemerkungen und Antrag

Die BRK hat diesen Bericht einstimmig verabschiedet und den Kommissionspräsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

11. Dezember 2009

Namens der Bau- und Raumplanungskommission
Der Präsident



Dr. Andreas C. Albrecht

Grossratsbeschluss

betreffend

Nachtragskredit für einen Investitionsbeitrag an den Umbau und die Erweiterung der Jugendherberge St. Alban Basel

(vom ...)

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ausgabenbericht Nr. 09.1644.01 des Regierungsrates und in den Bericht Nr. 09.1644.02 seiner Bau- und Raumplanungskommission, dem sich die Finanzkommission im Sinne eines Mitberichts angeschlossen hat, beschliesst:

- ://:
1. Aus den Investitionsmitteln (Investitionsbereich Übrige) wird an den Umbau und die Erweiterung der Jugendherberge St. Alban ein Beitrag in der Höhe von CHF 750'000 zu Lasten der Rechnung 2010 geleistet.
 2. Dieser Beitrag wird verbunden mit der Auflage, dass die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus ihren Rekurs gegen die Verfügung des Bau- und Verkehrsdepartements vom 30. Oktober 2008 bzw. 3. Juni 2009 (reduzierte Abgabe entsprechend Projektüberarbeitung) betreffend Festsetzung der Mehrwertabgabe zurückzieht und die Abgabe vollumfänglich bezahlt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.