



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

10.1604.01

FD/P101604

Basel, 15. September 2010

Regierungsratsbeschluss

vom 14. September 2010

Ratschlag

betreffend

**Übertragung von vier Parzellen mit zugehörigen Gebäuden vom
Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) und
Übertragung von vier Parzellen mit zugehörigen Gebäuden vom Fi-
nanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Widmung)**

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, vier Parzellen mit den dazugehörigen Gebäuden, welche bisher dem Verwaltungsvermögen zugeordnet waren, in das Finanzvermögen zu übertragen. Des Weiteren beantragen wir Ihnen, vier Parzellen mit den dazugehörigen Gebäuden, welche bisher dem Finanzvermögen zugeordnet waren, in das Verwaltungsvermögen zu übertragen

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 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. Umgekehrt sind jene Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen, welche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe langfristig dienen.

2.2 Zuordnungskriterien

2.2.1 Erster Grundsatz: Der Zweck der Liegenschaft gibt die Vermögensmasse vor.

Entscheidend ist das oben erwähnte Kriterium, ob eine Liegenschaft unmittelbar einer öffentlichen Staatsaufgabe dient oder nicht.

2.2.2 Zweiter Grundsatz: Auf einer Parzelle sollen alle Gebäude derselben Vermögensmasse angehören (Einheit von Parzelle und Vermögensmasse).

Das erste Kriterium der Zuordnung ist unproblematisch anzuwenden, wenn eine Liegenschaft (resp. eine Parzelle mit Gebäuden) ausschliesslich **einer** Vermögensmasse angehört und z.B. nicht mehr als Verwaltungsvermögen gebraucht wird und daher umgewidmet werden kann. Abgrenzungsfragen ergeben sich, wenn sich ein Gebäude auf einer Parzelle oder mehrere Gebäude auf einer Parzelle teilweise im Verwaltungs- und teilweise im Finanzvermögen befinden. Hier bereitet die Zweiteilung in der Praxis viel Aufwand, weil sich laufend Abgrenzungsfragen (z.B. bei Nebenkosten, bei Unterhaltsfragen, Instandhaltung, Renovation etc.) stellen, die oft nicht befriedigend beantwortet 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 werden. Hinzu kommt, dass es nicht immer klar ist, welche Vermögensmasse in welchem Umfang von einer Sanierung profitiert und welche Quote auf das Finanz- und auf das Verwaltungsvermögen entfällt. Schliesslich können die Ansprüche der Nutzer im Verwaltungs- und Finanzvermögen erheblich differieren. Dies führt bei gemischten Nutzungen zu Konflikten.

Für die Frage der Zuteilung von Liegenschaften, die beiden Vermögensmassen zugehören, wird deshalb der Grundsatz angewandt, dass die überwiegende Nutzung der Parzelle als Verwaltungs- oder Finanzvermögen ihre Zugehörigkeit bestimmt.

2.3 Notwendigkeit Umwidmung

Bei den vier ins Finanzvermögen zu übertragenden Liegenschaften handelt es sich um solche, die auf Dauer nicht mehr der Erfüllung einer staatlichen Aufgabe dienen. Folglich soll der Unterhalt durch die Mieterträge finanziert werden. In Beachtung der vorumschriebenen Grundsätze sollen sie deshalb entwidmet und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert werden.

Bei den vier ins Verwaltungsvermögen zu übertragenden Liegenschaften handelt es sich um solche, die auf Dauer der Erfüllung einer staatlichen Aufgabe dienen. Folglich soll der Unterhalt durch das Verwaltungsvermögen finanziert werden. In Beachtung der vorumschriebenen Grundsätze sollen sie deshalb umgewidmet und vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen transferiert werden.

3. Umzuwidmende Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Januar 2011 gelegt.

Buschweilerweg 30, Basel (Parzelle 2 – 3858)

Die Parzelle hält 394.5 m² und ist im Eigentum des Kantons Basel-Stadt. Das Grundstück liegt in der Grünzone, welche mehrheitlich mit Familiengärten belegt ist. Das Gebäude ist als

Reihenhaus ausgebildet, verbunden mit zwei weiteren Wohngebäuden (Privateigentum). Es verfügt über drei Dreizimmerwohnungen. Die Liegenschaft dient seit vielen Jahren ausschliesslich der Wohnnutzung und hat keinen Verwaltungsbezug. An der bestehenden Nutzung soll nichts geändert werden.

Im Baumgarten 1, Riehen (Parzelle RD - 2288)

Die Parzelle hält 1'818.5 m² und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Das Grundstück liegt in der Zone 2a an bester Lage. Die Liegenschaft umfasst ein Wohnhaus (7-Zimmer-Wohnung) und wurde früher als kantonales Heim (Kinderheim) genutzt. Es existiert ein bis 30. September 2012 befristeter Wohnungsmietvertrag im Sinne einer Zwischennutzung. Die Liegenschaft dient ausschliesslich der Wohnnutzung und hat keinen Verwaltungsbezug. Es ist beabsichtigt, die Liegenschaft für Wohnnutzung an private Eigentümer zu verkaufen.

Rebgasse 12/14 (Volkshaus) – Bürotrakt, Basel (Parzelle 8 - 145)

Die Parzelle hält 2'645 m² und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Das Grundstück liegt in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (§ 37). Die Liegenschaft dient einer gemischten Nutzung und verfügt über ein Restaurant, Säle, Tagungsorte, eine Wohnung und Büros. Das Volkshaus befindet sich im Finanzvermögen. Einzig der Bürotrakt an der Rebasse 14 befindet sich im Verwaltungsvermögen und beherbergt Büros der kantonalen Verwaltung. Er liegt auf derselben Parzelle und im gleichen Gebäudekomplex wie der Gebäudeteil im Finanzvermögen.

Die Situation soll bereinigt und die gesamte Liegenschaft dem Finanzvermögen zugeordnet werden. Damit wird eine Neupositionierung der Liegenschaft ermöglicht. Für die Zukunft soll das Volkshaus als innenstädtische Liegenschaft mit kulturellem Publikumsnutzen für die Stadt und das Quartier positioniert werden. Dazu wird zurzeit eine neue Trägerschaft gesucht, die das Volkshaus im Baurecht übernimmt und ein wirtschaftlich eigenständiges Nutzungskonzept mit kulturellem Schwerpunkt realisiert. Die Kleinbasler Quartierkultur soll dabei angemessen berücksichtigt werden.

Schulgasse 12, Basel (Parzelle 9B - 54)

Die Parzelle hält 759 m² und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Das Grundstück liegt in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (§ 37). Es enthält ein ehemaliges Schulgebäude und Wohnhaus, mit Anbau und Waschhaus. Aufgrund der früheren Schulnutzung ist die Liegenschaft im Verwaltungsvermögen. Seit vielen Jahren wird die Liegenschaft für Wohnen genutzt. Die sanierungsbedürftige Liegenschaft verfügt über eine 4-Zimmer-Wohnung und vier weitere Mietobjekte, welche auf Dezember 2009 wegen Hausschwamm gekündigt werden mussten. Der Hausschwamm konnte erfolgreich entfernt werden. Die Liegenschaft mit Liebhaberwert eignet sich besonders für einen privaten Eigentümer und soll im Baurecht abgegeben werden.

4. Umzuwiddmende Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Januar 2011 gelegt.

Klingentalgraben 28 (Kaserne – Alte Soldatenstube), Basel (Parzelle 7 - 20)

Die Parzelle hält 21'687.5 m² und ist im Eigentum des Kantons Basel-Stadt. Die Gebäude der Kaserne befinden sich im Verwaltungsvermögen, einzig das Gebäude Klingentalgraben 28 (Alte Soldatenstube) ist im Finanzvermögen. Zwecks Bereinigung soll das Gebäude Klingentalgraben 28 ebenfalls dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden. An der derzeitigen Nutzung des Gebäudes (Bürräume für Restaurant Parterre) soll nichts geändert werden. Die Vermögensbereinigung ist ein wichtiger Schritt zur Verbesserung und Vereinfachung der Strukturen auf dem Kasernenareal.

Landhof, Basel (Parzelle 8-825 als Stammparzelle und 8-799 als Baurechtsparzelle)

Die Parzelle hält 19'687 m² und ist im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Die Parzelle „Landhof“ umfasst die Stammparzelle 8-825 und die darüber gelagerte Baurechtsparzelle 8-799, die für genossenschaftlichen Wohnungsbau vorgesehen war. Beide Parzellen befinden sich im Finanzvermögen und sollen in das Verwaltungsvermögen umgewidmet werden. Das Basler Stimmvolk hat am 7. März 2010 die Annahme der Initiative „Der Landhof bleibt grün“ angenommen. Damit wird die Parzelle zukünftig nicht überbaut, sondern als Grünanlage im Verwaltungsvermögen genutzt werden.

Nidwaldnerstr. 48 (Kinderverkehrsgarten), Basel (Parzelle 2 - 3559)

Die Parzelle hält 10'851.5 m² und ist im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Die Parzelle liegt in der Zone NÖI (Nutzung im öffentlichen Interesse). Die Parzelle beheimatet zu einem grossen Teil den Kinderverkehrsgarten. Im Weiteren wird ein Teil der Parzelle durch Magazine des Bau- und Verkehrsdepartement genutzt. Die Nutzung der Parzelle gehört zu den Staatsaufgaben und soll somit vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umgewidmet werden. An der bestehenden Nutzung soll nichts geändert werden.

Robinsonspielplatz Bachgraben / Felsplattenstrasse 11, Basel (Parzelle 2 - 4855)

Die Parzelle umfasst 4'644 m² und ist im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Sie liegt in der Grünzone und umfasst den Robinsonspielplatz Bachgraben. Dieser Robinsonspielplatz befindet sich im Finanzvermögen. Normalerweise sind die Robinsonspielplätze im Verwaltungsvermögen. Aufgrund der Nutzung soll die Parzelle vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umgewidmet werden. An der bestehenden Nutzung soll nichts geändert werden.

5. 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 weitem 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. Deshalb ist der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften in Bezug auf die Referendumsgrenze von CHF 4.5 Mio. zu überprüfen.

Für die Liegenschaften wurden die Verkehrswerte auf Basis der Gebäudeversicherungswerte (mit Altersabzug) und einem standardisierten Landanteil von 25% ermittelt.

Vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen: bei keinem der Objekte liegt der Verkehrswert über CHF 4.5 Mio.

Vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen: bei keinem der Objekte liegt der Verkehrswert über CHF 4.5 Mio.


Daraus ergibt sich, dass bei keinem der acht Objekte der Beschluss dem fakultativen Referendum unterstellt ist. Wir legen Ihnen die Beschlussfassung jeweils für jede Liegenschaft gesondert vor.

6. 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. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Acht Entwürfe zu Grossratsbeschlüssen

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON VIER STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG)

(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 1.1.2011):

://: Parzelle 2 – 3858, 394.5 m2, Buschweilerweg 30, Basel

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON VIER STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG)

(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 1.1.2011):

://: Parzelle RD - 2288, 1'818.5 m2, Im Baumgarten 1, Riehen

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON VIER STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG)

(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 1.1.2011):

://: Parzelle 8 - 145, 2'645 m2, Rebgasse 12/14 (Volkshaus) – Bürotrakt

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON VIER STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG)

(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 1.1.2011):

://: Parzelle 9B - 54, 759 m2, Schulgasse 12, Basel

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON VIER STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM FINANZVERMÖGEN INS VERWALTUNGSVERMÖGEN (WIDMUNG)

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.1.2011):

://: Parzelle 7 - 20, 21'687.5 m2, Klingeltalgraben 28 (Kaserne – Alte Soldatenstube)

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON VIER STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM FINANZVERMÖGEN INS VERWALTUNGSVERMÖGEN (WIDMUNG)

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.1.2011):

://: Parzelle 8-825 und Baurechtsparzelle 8-799, 19'687 m2, Landhof, Basel

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON VIER STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM FINANZVERMÖGEN INS VERWALTUNGSVERMÖGEN (WIDMUNG)

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.1.2011):

://: Parzelle 2 - 3559, 10'851.5 m2, Nidwaldnerstr. 48 (Kinderverkehrsgarten), Basel

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON VIER STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM FINANZVERMÖGEN INS VERWALTUNGSVERMÖGEN (WIDMUNG)

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.1.2011):

://: Parzelle 2 - 4855, 4'644 m2, Robinsonspielplatz Bachgraben / Felsplattenstrasse
11, Basel

Dieser Beschluss ist zu publizieren.