



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

11.1982.01

FD/P111982
Basel, 7. Dezember 2011

Regierungsratsbeschluss
vom 6. Dezember 2011

Ratschlag

betreffend

**Übertragung von acht Parzellen mit zugehörigen Gebäuden vom Verwaltungs-
vermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung)**

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, acht Parzellen mit den dazugehörigen Gebäuden, welche bisher dem Verwaltungsvermögen zugeordnet waren, in das Finanzvermögen 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 resp. § 40 Entwurf neues Finanzhaushaltsgesetz).

In § 10 Abs. 4 des Finanzhaushaltsgesetzes resp. § 40 Abs. 5 des Entwurfs des neuen 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 8 ins Finanzvermögen zu übertragenden Liegenschaften handelt es sich um solche, die auf Dauer nicht mehr der Erfüllung einer staatlichen Aufgabe dienen. In Beachtung der vorumschriebenen Grundsätze sollen sie deshalb entwidmet und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert werden.

3. Umzuwidmende Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Juli 2012 gelegt.

Bachtelenweg 35, Riehen (Parzelle RB 868)

Die Parzelle hält 2'949 m² und ist im Eigentum des Kantons Basel-Stadt. Das Grundstück ist keiner Zone zugewiesen und im Landwirtschaftsgebiet. Die Liegenschaft Bachtelenweg 35 ist ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und wird als Wohnnutzung vermietet. Im Rahmen der Abparzellierung der Liegenschaft Bachtelenweg 40 von einer grossen IWB-Parzelle wird auch gleichzeitig die Liegenschaft Bachtelenweg 35 zur Übertragung ins Finanzvermögen beantragt. An der bestehenden Nutzung soll nichts geändert werden.

Bachtelenweg 40, Riehen (Parzelle RB 1730)

Das Gebäude befindet sich auf einer grossen Parzelle der IWB (RB-0841, hält im Moment 46'326 m²). Im Rahmen der Verselbständigung der IWB wurde vereinbart, dass die Liegenschaft Bachtelenweg 40 von der IWB-Parzelle abparzelliert und dem Kanton zurückgegeben wird. Hierzu wurde bereits eine Parzellenmutation vorgenommen. Die neue, eigene Parzelle

für die Liegenschaft Bachtelenweg 40 lautet RB 1730 und hält 2'666.5 m². Die neu gebildete Parzelle ist teilweise keiner Zone zugewiesen und teilweise in der Grünzone sowie zudem im Landwirtschaftsgebiet. Die neue Parzelle soll nun ins Finanzvermögen übertragen werden. Die Liegenschaft Bachtelenweg 40 ist ein Einfamilienhaus und wird als Wohnnutzung vermietet.

Petersgraben 49/51 mit Nadelberg 20 und Rosshofgasse 2, Basel (Parzelle 2 – 58)

Die Parzelle hält 4'528.5 m² und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Sie enthält ein Mehrfamilienhaus (Nadelberg 20), ein Wohn- und Geschäftsbäude (Petersgraben 49/51) und das Eckhaus an der Rosshofgasse 2 sowie das Rosshofparking. Das Grundstück liegt teils in der Schonzone (Petersgraben 49, 51), teils in der Schutzzone (Nadelberg 20, Rosshofgasse 2). Dieser Liegenschaftskomplex umfasst 22 Wohnungen, 3 Geschäftsmieter, diverse Parkplätze (Rosshofparking) und einen Geschäftsmietvertrag mit der Universität Basel. Die überwiegende Nutzung der Liegenschaft ist Wohnen und Parking. Im Sinne einer finanzrechtlichen Bereinigung soll die Parzelle vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen werden. An der bestehenden Nutzung soll nichts geändert werden. Der Mietvertrag mit der Universität Basel soll im Grundbuch vorgemerkt werden.

Röschenzerstrasse 7, Basel (Parzelle 4 – 2017)

Die Parzelle hält 510.5 m² und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Das Grundstück liegt in der Zone 2a mit Schutz des Baumbestandes. Die Liegenschaft verfügt über ein Wohnhaus, welches seit Jahren von der Jugendpsychiatrische Abteilung (KJPK) genutzt wird. Die Parzelle wird durch die geplante Standortzusammenlegung der Kinder- und Jugendpsychiatrie auf dem Areal der Universitären Psychiatrischen Kliniken (UPK) Basel frei für eine Nachnutzung. Mit RRB vom 22. Juni 2010 wurde beschlossen, dass die Liegenschaften Alemannengasse 60, Schaffhauser Rheinweg 55 und Röschenzerstrasse 7 einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Für die notwendigen Planungen zum Umbau der Liegenschaft zu Wohnen soll die Liegenschaft Röschenzerstrasse 7 ins Finanzvermögen übertragen werden.

Schaffhauser Rheinweg 55, Basel (Parzelle 8 – 669)

Die Parzelle hält 721.5 m² und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Das Grundstück liegt in der Zone 2. Die Liegenschaft verfügt über ein Wohnhaus, welches seit Jahren von der Jugendpsychiatrische Abteilung (KJPK) genutzt wird. Die Parzelle wird durch die geplante Standortzusammenlegung der Kinder- und Jugendpsychiatrie auf dem Areal der Universitären Psychiatrischen Kliniken (UPK) Basel frei für eine Nachnutzung. Mit RRB vom 22. Juni 2010 wurde beschlossen, dass die Liegenschaften Alemannengasse 60, Schaffhauser Rheinweg 55 und Röschenzerstrasse 7 einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Für die notwendigen Planungen zum Umbau der Liegenschaft zu Wohnen soll die Liegenschaft Schaffhauser Rheinweg 55 ins Finanzvermögen übertragen werden.

Schorenweg 70-86, Fasanenstrasse 137, Basel (Parzelle 7 – 3158)

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich auf einer grossen Parzelle der IWB (Lange Erlen, 7 – 2351, hält im Moment 431'920 m²). Im Rahmen der Verselbständigung der IWB vereinbart, dass die Liegenschaften Schorenweg 70-86 und Fasanenstrasse 137 von der IWB-

Parzelle abparzelliert und dem Kanton zurückgegeben werden. Hierzu wurde bereits eine Parzellenmutation vorgenommen. Die neue, eigene Parzelle für die Liegenschaften Schorenweg 70-86 und Fasanenstrasse 137 lautet 7 – 3158 und hält 5'914.5 m². Die neu gebildete Parzelle liegt in der Zone 3. Die neue Parzelle soll nun ins Finanzvermögen übertragen werden. Die Nutzung der Liegenschaften ist Wohnen (Mehrfamilienhäuser). An der bestehenden Nutzung soll nichts geändert werden.

St. Alban-Vorstadt 12, Basel (Parzelle 5 – 635)

Die Parzelle hält 1'763.5 m² und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Das Grundstück liegt in der Schutzzone. Die Parzelle umfasst ein Bürogebäude, welches heute von den Gesundheitsdiensten (GD) genutzt wird sowie die Schulzahnklinik und das Vorstadttheater.

Die im Gebäude St. Alban-Vorstadt 12 untergebrachten Abteilungen der Gesundheitsdienste können im 2012 zusammen mit der Leitung der Gesundheitsversorgung und Gesundheitsschutz in der Gerbergasse zentralisiert werden. Damit wird die heute als Bürogebäude genutzte Liegenschaft frei für eine Umnutzung. Aufgrund von Machbarkeitsstudien konnte der Umbau der Liegenschaft zu Wohnen nachgewiesen werden. Der Umbau soll in Abstimmung mit dem Abbruch des Burghofs (2012) und dem Neubau der Erweiterung des Kunstmuseums erfolgen (2013 – 2015).

Die überwiegende Nutzung der Parzelle ist mit dem Wegzug der Gesundheitsdienste nicht mehr verwaltungsorientiert. Die durch die Schulzahnklinik und das Vorstadttheater genutzten Gebäude, welche sich ebenfalls auf der gleichen Parzelle befinden, werden in diesem Rahmen ebenfalls ins Finanzvermögen umgewidmet; ihre Nutzung bleibt unverändert.

Sternwarte Metzerlen, Metzerlen, SO (Parzelle 5312, Metzerlen)

Die Parzelle hält 4'292 m² und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Das Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone (Juraschutzzone) und umfasst ein Observatorium mit angrenzendem Wohnhaus, welches 1956 für astronomische Beobachtungen konzipiert und gebaut wurde.

Die Sternwarte Metzerlen wurde im Jahr 2007 von der Universität Basel an den Kanton zurückgegeben, da sie für Lehrzwecke nicht mehr gebraucht wird. Im Sinne einer Zwischennutzung zur Aufrechterhaltung der weiteren Nutzung der Sternwarte wurde ein befristeter Mietvertrag mit Dr. Charles Trefzger (Astronomischer Verein Basel) abgeschlossen.

Die Sternwarte hat für den Kanton Basel-Stadt keinen unmittelbaren Zweck mehr. Es ist vorgesehen, die Sternwarte mit Wohnhaus im Sinne der Weiterführung der astronomischen Nutzung zu verkaufen. Mit der Stiftung Regio-Sternwarte Metzerlen wurde ein entsprechend interessierter Käufer gefunden, welche die Sternwarte und das Wohnhaus für die astronomische Beobachtung weiter nutzen wird. Basis des Kaufpreises ist eine gemeinsam in Auftrag gegebene externe Schätzung. Mit der Stiftung Regio-Sternwarte Metzerlen wurde Ende 2011 ein Kaufvertrag (2'125 m²) unter Vorbehalt der Genehmigung der Umwidmung der Liegenschaft ins Finanzvermögen abgeschlossen.

Das nördlich liegende Pachtland auf der Parzelle (2'166 m²) wird abparzelliert und an den bisherigen Pächter verkauft (bäuerliches Bodenrecht).

4. Ausführungen zum fakultativen Referendum

Gemäss § 22 Abs. 3 des Finanzhaushaltgesetzes resp. § 30 Abs. 3 des Entwurfs des neuen 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 resp. § 52 des Entwurfs des neuen Finanzhaushaltgesetzes, 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 Fr. 4.5 Mio. zu überprüfen.

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

Daraus ergibt sich, dass bei drei der acht Objekte der Beschluss dem fakultativen Referendum unterstellt ist. Dies betrifft:

- Petersgraben 49/51 mit Nadelberg 20 und Rosshofgasse 2, Basel
- Schorenweg 70-86, Fasanenstrasse 137, Basel
- St. Alban-Vorstadt 12, Basel


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. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

8 Entwürfe zu Grossratsbeschlüssen

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON ACHT 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 1.7.2012):

://: Parzelle RB 868, 2'949 m2, Bachtelenweg 35, Riehen

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON ACHT 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 1.7.2012):

://: Parzelle RB 1730, 2'666.5 m2, Bachtelenweg 40, Riehen

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON ACHT 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 1.7.2012):

://: Parzelle 2 – 58, 4'528.5 m2, Petersgraben 49/51 mit Nadelberg 20 und Rosshof-
gasse 2, Basel

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

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON ACHT 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 1.7.2012):

://: Parzelle 4 – 2017, 510.5 m2, Röschenzerstrasse 7, Basel

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON ACHT 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 1.7.2012):

://: Parzelle 8 – 669, 721.5 m2, Schaffhauserrheinweg 55, Basel

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON ACHT 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 1.7.2012):

://: Parzelle 7 – 3158, 5'914.5 m2, Schorenweg 70-86, Fasanenstrasse 137, Basel

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

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON ACHT 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 1.7.2012):

://: Parzelle 5 – 635, 1'763.5 m2, St. Alban-Vorstadt 12, Basel

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

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON ACHT 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 1.7.2012):

://: Parzelle 5312, 4'292 m2, Sternwarte Metzerlen, Metzerlen, SO

Dieser Beschluss ist zu publizieren.