



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

06.5367.02

WSD/ P065367
Basel, 20. Dezember 2006

Regierungsratsbeschluss
vom 19. Dezember 2006

Interpellation Nr. 94 Marcel Rünzi betreffend Nutzungsänderung mechanische Werkstatt in Ateliers, Veranstaltungs- und Ausstellungsräume im Erdgeschoss, Baupublikation vom 8. November 2006, Hafenstrasse 25, Sektion 9B, Parzelle B 0204
(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 6. Dezember 2006)

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

Frage 1

Unterlagen die Verkäufe der angesprochenen Baurechtsparzellen dem Gesetz über die Baselstädtischen Rheinhafenanlagen?

Ja, die Verkäufe unterlagen dem Gesetz betreffend Verwaltung der Baselstädtischen Rheinhafenanlagen vom 13. November 1919.

Frage 2

Wenn ja, warum wurde der Verkauf der Baurechtsparzelle, 9B 0204, zugelassen und genehmigt, obschon dieser Verkauf, auf Grund der erwähnten Nutzungsänderung (Baubegleichen), den erwähnten gesetzlichen Bestimmungen und den einheitlichen Bestimmungen für Baurechte im Rheinhafen beider Basel (Wahrung der Schifffahrts- und Hafeninteressen) nicht entspricht?

Wir unterscheiden im Folgenden zwischen Einhaltung

1. des Gesetzes betreffend Verwaltung der Baselstädtischen Rheinhafenanlagen und
2. den Einheitlichen Bestimmungen für Baurechte in den Rheinhäfen beider Basel

1. Das Gesetz ist beim Verkauf eingehalten worden, da es die Nutzung nicht ausschliesslich für den Rheinverkehr festlegt:

"Als Mieter, Pächter und Baurechtsberechtigte sind vorzugsweise zu berücksichtigen Transport- und anderer Unternehmungen, die einen bestimmten Rheinverkehr zusichern können."
(§ 7)

2. Die Einheitlichen Bestimmungen sind beim Baubegehren (Nutzungsänderung einer mechanischen Werkstatt zu Ausstellungs- und Veranstaltungsraum) durch die Zustimmung der Rheinschiffahrtstriedirektion Basel eingehalten worden:

"Die auf der Baurechtsparzelle erstellten Anlagen müssen ihrem Zwecke und ihrer Verwendung nach mit der Schiffahrt, dem Güterumschlag und der Lagerung von in den Rheinhäfen umgeschlagenen Gütern in wirtschaftlichem oder betrieblichem Zusammenhang stehen und geeignet sein, die Schiffahrt und den Hafenbetrieb zu fördern. Ohne Genehmigung der kantonalen Schiffahrtsbehörde darf der Bauberechtigte die Anlagen diesem Zwecke nicht entfremden und zu keiner andern Verwendung der Anlagen übergehen. Im Rahmen seiner Möglichkeiten und des ihm wirtschaftlich Zumutbaren hat der Bauberechtigte eine bestmögliche und ständige Ausnützung seiner Anlagen zu gewährleisten und den Betrieb in diesem Umfang aufrechtzuerhalten." (Artikel 4 Wahrung der Schiffahrts- und Hafeninteressen)

Seit einigen Jahren wurde das Gebäude auf der Baurechtsparzelle 204 als Lagerraum für nicht mehr Gebrauchtes verwendet. Dann vermietete die vorherige Baurechtsnehmerin Rhénus Alpina AG 2001 das Gebäude an Anton Marty. Gegen die Nutzung als Büro, Atelier, Werkstatt und Ausstellungsraum hatte der Regierungsrat nichts einzuwenden.

Frage 3

Gelten im Falle der zweiten verkauften Baurechtsparzelle, 9B 0508, mit der Vermietung eines Teiles des Grundstückes an eine im Bereich Schiffahrt tätige Firma, die gesetzlichen Bestimmungen zur Wahrung der Schiffahrts- und Hafeninteressen als erfüllt?

Siehe Antwort zu Frage 2.

Ja, die Bootswerkstatt im Erdgeschoss erfüllt den Zweck, die Schiffahrt zu fördern. Beim Baurechtsvertrag wurde grosser Wert darauf gelegt, diese Nutzung zu sichern. Die Mietverträge der verkauften Baurechtsparzellen 0204 und 0508 sind der Rheinschiffahrtstriedirektion Basel vorzulegen. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt keine Nachfolge in der Führung der Bootswerkstatt ergeben, könnte durch ein Baubewilligungsverfahren, die Zustimmung der Rheinschiffahrtstriedirektion Basel vorausgesetzt, eine Umnutzung erfolgen.

Frage 4

Welche Verwaltungsstellen waren in das Verkaufsverfahren einbezogen und welche bewilligte den Verkauf der Rhénus Port Logistics AG an die private Eigentümerschaft und auf welchen gesetzlichen Grundlagen?

Die beteiligte Verwaltungsstelle war die Rheinschiffahrtstriedirektion Basel. Zuständig für die Genehmigung des Kaufvertrages ist der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt.

Die Übertragung eines Baurechts und der Verkauf der darauf befindlichen Gebäude ist grundsätzlich Angelegenheit der Baurechtsnehmerin, ebenso die Entscheidung, an wen sie verkauft. Der Regierungsrat hat ausschliesslich das Recht, zuzustimmen oder abzulehnen.

Frage 5

Im Gesetz betreffend Verwaltung der Baselstädtischen Rheinhafenanlagen (vom 13. November 1919) heisst es unter § 6, Absatz 3: Zur Vermietung, Verpachtung und Abgabe im Baurecht ist der Regierungsrat zuständig. Wann stimmte der Regierungsrat dem Verkauf der beiden Baurechtsparzellen zu?

Am 2. Mai 2006 stimmte der Regierungsrat dem Verkauf zu.

Frage 6

Ist in den Baurechtsverträgen mit der neuen Eigentümerschaft die generelle Formulierung zur Wahrung der Schifffahrts- und Hafeninteressen, die sogenannten Einheitlichen Bestimmungen für Baurechte im Rheinhafen beider Basel, auch enthalten?

Von den Einheitlichen Bestimmungen für Baurechte in den Rheinhäfen beider Basel (sie sind integrierender Bestandteil des Baurechtsvertrages) wird betreffend Artikel 4 (Wahrung der Schifffahrts- und Hafeninteressen) ausdrücklich abgewichen. Im Baurechtsvertrag heisst es neu "... zur gemischten wirtschaftlichen und kulturellen Nutzung namentlich Werkstatt-, Büro-, Atelier, Seminar-, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume sowie Kantinenräume..."

Frage 7

Gibt es Minimalstandards, die erfüllt sein müssen, damit die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt sind, (wie Mindestanteil von wasserrechtlich genutzten Flächen des Grundstückes und von Gebäudeteilen)?

Es gibt keine gesetzlichen Bestimmungen (vgl. Antwort auf Frage 1). Ferner gibt es auch keine Minimalstandards, die bei der Frage der Genehmigung eines Baurechtsvertrags zugrunde gelegt werden. Entscheidend ist für den Regierungsrat eine Gesamtwürdigung aller Umstände im Einzelfall.

Frage 8

Wie werden die vertraglich eingegangenen wasserrechtlichen Nutzungen kontrolliert und nach einem Verkauf auf deren Einhaltung überprüft (z.B. bei Wegzug eines Mieters)?

Die Baubehörde und die Rheinhafenpolizei (Hafenordnung) sind berechtigt, die Einhaltung der bewilligten Nutzung zu kontrollieren.

Für jede Nutzungsänderung braucht es eine Baubewilligung - auch wenn keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Das entsprechende Baugesuch ist immer auch von der Grundeigentümerin, vertreten durch die Rheinschifffahrtsdirektion Basel, zu unterzeichnen.

Frage 9

Warum, und nach welchen Kriterien schieden die Bewerbungen der beiden KMU aus, welche die gesetzlichen Bedingungen erfüllen konnten?

Die Übertragung eines Baurechts und der Verkauf der darauf befindlichen Gebäude ist grundsätzlich Angelegenheit der Baurechtsnehmerin, ebenso die Entscheidung, an wen sie verkauft. Die vormalige Baurechtsnehmerin Rhenus Alpina AG entschied sich zum Verkauf an ihren bisherigen Mieter Anton Marty.

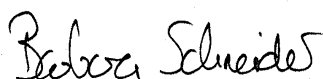
Dem Kanton Basel-Stadt gegenüber traten die erwähnten KMU, das Seefahrtszentrum Basel von Louis Conzett und die Firma Martin Schmid, Metallbau und Bootsbau AG Basel, nicht als selbstständige Kaufinteressenten mit einem eigenen Projekt auf. Louis Conzett war mitbeteiligt am Projekt anderer Interessenten.

Frage 10

Erachtet es der Regierungsrat nicht als problematisch, dass es durch solche Umnutzungen für KMU zunehmend schwieriger wird, sich auf Kantonsgebiet mit ihren Betrieben erfolgreich anzusiedeln. So auch bei den beiden Bewerbern, welche sich nun ausserhalb des Kantons Basel - Stadt nach einem Grundstück für ihre Betriebe umsehen müssen, womit dem Kanton neben zwei KMU auch zwei (enttäuschte) Steuerzahler verlustig gehen dürften?

Der Kanton und die für die Verwaltung der Baurechtsparzellen im Hafenareal zuständige RSD haben Interesse an der Ansiedelung von Firmen, deren Geschäftsausrichtung in die Vorgaben und die Strategie der Hafenareale passt. Im konkreten Fall richtete sich das Interesse von mehreren Beteiligten offenbar auf die gleichen Parzellen. Der Entscheid der Rhenus Alpina AG, das Baurecht an ihren bisherigen Mieter zu verkaufen, ist vom Regierungsrat akzeptiert worden, weil - wie bei Frage 2 beantwortet - die Vorgaben eingehalten wurden.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Barbara Schneider
Präsidentin



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber