



An den Grossen Rat

22.0827.01

BVD/P220827

Basel, 22. Juni 2022

Regierungsratsbeschluss vom 21. Juni 2022

## **Ausgabenbericht**

**betreffend Ausgabenbewilligung für eine Denkmalsubvention zur energetischen Sanierung unter Erhalt des historischen Charakters der Liegenschaften Im Zimmerhof 3–9 und 4–18**

## 1. Begehren

Zur Finanzierung einer Denkmalsubvention an die in der Schutzzone befindlichen Liegenschaften im Zimmerhof 3–9 und 4–18 beantragen wir Ihnen vorliegend eine Ausgabe in Höhe von 420'000 Franken ausserhalb der Rahmenausgabenbewilligung für Denkmalsubventionen 2018–2021.

## 2. Ausgangslage

In Erfüllung des Verfassungsauftrags zum Denkmal- und Kulturgüterschutz können Erhaltungs- und Restaurierungsmassnahmen an Denkmälern mit kantonalen Beiträgen unterstützt werden. Dazu sind Rahmenbedingungen sowie organisatorische und fachliche Belange im Gesetz über den Denkmalschutz vom 20. März 1980 (§§ 11, 12), in der Verordnung betreffend die Denkmalpflege vom 20. Dezember 2016 (§§ 34–39) sowie in den Richtlinien der Kommission für Denkmalsubventionen vom 19. Dezember 1995 geregelt. Die notwendigen Mittel werden seit Jahrzehnten in der etablierten und bewährten Praxis über Rahmenausgabenbewilligungen zur Verfügung gestellt. Mit der Rahmenausgabenbewilligung 2018–2021 (Ratschlag Nr. 18.0541.01 vom 8. Mai 2018, GRB vom 14. November 2018) erfolgten aufgrund von Revisionsbemerkungen der Finanzkontrolle einige formelle Anpassungen: So sind die Denkmalbeiträge neu in jährlichen Tranchen der Erfolgsrechnung der Kantonalen Denkmalpflege integriert.

### 2.1 Ausgabenkompetenz der Kommission für Denkmalsubventionen

Über die Beitragsgesuche entscheidet die vom Grossen Rat eingesetzte Kommission für Denkmalsubventionen auf Empfehlung durch die Denkmalpflege, die bei der Gesuchsbearbeitung für die Ausscheidung der subventionsberechtigten Kosten und die Ermittlung der Subventionsansätze verantwortlich ist. Die Entscheidungskompetenz der Kommission umfasst auch den Erlass von Richtlinien insbesondere für die Voraussetzung der Zusprechung und die Modalitäten der Ausrichtung von Subventionsmitteln (§ 11 Abs. 2 und 4 des Gesetzes über den Denkmalschutz). Gemäss § 15 ihrer Richtlinien bewilligt die Kommission Beiträge bis maximal 300'000 Franken pro Gesuch; Beiträge, welche die Grenze von 300'000 Franken übersteigen, werden über die Grossinvestitionsrechnung als Investitionsbeiträge finanziert.

## 3. Objekt und Vorhaben

### 3.1 Würdigung des Ensembles

Die Wohnsiedlung Im Zimmerhof befindet sich heute im Besitz des Wohnbau-Genossenschaftsverbands Nordwest und wurde 1927 durch den zur Bauzeit in Aarau domizilierten Architekten Oscar Bitterli (1919–2013) erbaut. Die 12 dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser unter Walmdächern gruppieren sich in drei Zeilen um die innenhofartig ausgestaltete Stichstrasse «Im Zimmerhof». An deren Ende entsteht durch den Rücksprung des letzten Hauses der beiden seitlichen Reihen eine Platzsituation, auf die sich der mittige Hauseingang der quergestellten, kurzen Hauszeile bezieht. Sämtliche Hauseingänge im als Hochparterre ausgebildeten Erdgeschoss sind über vorgelagerte Treppen und schmale, begrünte Vorgärten erreichbar. Die Einfassungen der Haustüren, Fenstergewände und Sohlbankgesimse gliedern die ansonsten schlicht verputzten Fassaden im sachlichen Stil der späten 1920er Jahre. An den vom Innenhof abgewandten Aussenfassaden befinden sich Balkone.

Die Siedlung befindet sich in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone. Die Bebauung ist besonders aus architekturgeschichtlichen, typologischen und stadtgeschichtlichen Gründen schutzwürdig.

### 3.1.1 Sanierungsmassnahmen

Im Zuge einer Gesamtanierung mit Dachausbau, wird die Gebäudehülle der gesamten Siedlung energetisch ertüchtigt. Aufgrund bauphysikalischer Probleme (Schimmelbildung in den Wohnungen) ist eine äusserliche Dämmung der Fassaden in diesem Fall unumgänglich. Sorgfältige bauphysikalische Abklärungen haben ergeben, dass eine innenseitige Dämmung die vorliegenden bauphysikalischen Probleme gar verschlechtern würde. Zur Erhaltung des äusseren schutzwürdigen Erscheinungsbildes sind Aufdoppelungen der aus eingefärbten Kunststein bestehenden Fensterbänke, Gurtelemente und Türeinfassungen mittels exakter Repliken notwendig.

Im Zuge der Fassadensanierung werden sämtliche Fenster (nicht mehr historisch) durch denkmalgerechte Holzfenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Rekonstruiert werden zudem die Holzfensterläden (heute Alu). Im Zuge der Dachsanierung sind Spenglerarbeiten sowie die Dachneueindeckung mit Falzziegeln nötig.

## 4. Kosten

### 4.1.1 Gesamtkosten der Sanierung

Die Eigentümerschaft hat am 12. März 2021 bei der Kantonalen Denkmalpflege ein Denkmalsubventionsgesuch nebst Kostenvoranschlag eingereicht. Darin werden Baukosten in Höhe von 10'633'240 Franken ausgewiesen. Die auf Basis dieser Zahlengrundlagen ermittelten denkmalpflegerisch relevanten und damit subventionsberechtigten Kosten betragen rund 29.5% der Gesamtbaukosten und entsprechen rund 3,383 Mio. Franken.

### 4.1.2 Kostenberechnung der Denkmalsubventionen

Im Detail betrachtet, teilen sich die subventionsberechtigten Kosten wie folgt auf:

BKP	Arbeitsgattung	Gesamtsumme in Franken	Wovon subventionsberechtig	Subventionen in Franken
211.1	Gerüstung	101'323	78'152	7'815
216	Kunststeinarbeiten	624'126	541'147	78'616
221	Fenster	597'668	576'435	59'925
222	Spenglerarbeiten	88'357	88'357	8'836
224	Dachdeckerarbeiten	747'776	210'417	30'372
226	Verputzarbeiten	1'075'969	1'021'855	116'398
227	Äussere Malerarbeiten	33'110	32'461	5'639
228	Äussere Abschlüsse	183'134	179'253	30'370
273	Schreinerarbeiten	251'632	21'427	3'364
	<b>Zwischensumme I</b>	<b>3'703'095</b>	<b>2'749'503</b>	<b>341'335</b>
	Unvorhergesehenes (7%)	259'217	192'465	23'893
	<b>Zwischensumme II</b>	<b>3'962'312</b>	<b>2'941'968</b>	<b>365'228</b>
	Honorare (15%)	594'347	441'295	54'784
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>4'556'659</b>	<b>3'383'260</b>	<b>420'012</b>

Entsprechend den für die unterschiedlichen Arbeitsgattungen geltenden Subventionssätzen ergibt sich ein Denkmalsubventionsbetrag von 420'000 Franken was rund 12.4% der subventionsberechtigten Baukosten und rund 3.9% der Gesamtbausumme entspricht.

#### **4.1.3 Stellungnahme der Kommission für Denkmalsubventionen**

Die Kommission für Denkmalsubventionen hat anlässlich ihrer ordentlichen Sitzung vom 27. April 2021 den Subventionsantrag des Wohnbau-Genossenschaftsverbands Nordwest und die Weiterleitung dieses Subventionsgeschäfts an den Grossen Rat gemäss § 15 ihrer Richtlinien zur Kenntnis genommen. In Ihrer Sitzung vom 27. April 2021 hat die Kommission beschlossen, dass dieser Antrag mit grundsätzlicher Zustimmung und Empfehlung an den Regierungsrat und dem Grossen Rat weitergeleitet wird.

#### **4.1.4 Auszahlung der Denkmalsubventionen**

Die Auszahlung der Denkmalsubventionen soll wie üblich anhand einer Kostenzusammenstellung sowie Kopien der Originalrechnungen erfolgen. Die Kantonale Denkmalpflege wird die Rechnungen prüfen und die beitragsberechtigten Kosten sowie die daraus resultierenden Beträge ermitteln. Fallen diese geringer aus als angenommen, wird der ermittelte Beitrag ausbezahlt werden. Fallen die Kosten höher aus, gilt der maximale Betrag von 420'000 Franken.

#### **4.1.5 Bundessubventionen**

Da es sich nicht um ein eingetragenes Denkmal von nationaler Bedeutung handelt, hat die kantonale Denkmalpflege kein Gesuch um Finanzhilfe beim Bundesamt für Kultur eingereicht.

### **5. Verzögerte Vertragserstellung und vorgezogener Baubeginn**

Die Kantonale Denkmalpflege hat in ihrer Beschlusseröffnung am 22. September 2021 der Antragstellerin mitgeteilt, dass die Bearbeitung bis zum rechtskräftigen Beschluss des Grossen Rats einen nicht genau nennbaren Zeitraum in Anspruch nehmen wird. Gemäss § 18 Abs. 1 Staatsbeitragsgesetz vom 11. Dezember 2013 (StBG, SG 610.500) darf mit dem Investitionsvorhaben erst begonnen werden, wenn der Investitionsbeitrag endgültig oder dem Grundsatz nach zugesichert worden ist. Ferner hält die Verordnung betreffend die Denkmalpflege vom 20. Dezember 2016 (Denkmalpflegeverordnung, DPV, SG 497.100) in § 36 Abs. 3 fest, dass von der Gewährung von Finanzhilfen Arbeiten ausgenommen sind, die im Zeitpunkt der Gesuchstellungsstellung bereits begonnen oder ausgeführt worden sind.

Die Vertragsredaktion hat länger gedauert, da viele Passagen des zugrundeliegenden Mustervertrags auf die speziellen Gegebenheiten angepasst werden mussten. Für die Anpassungen mussten verschiedene Stellen einbezogen werden, was aufgrund der coronabedingten Situation deutlich länger dauerte als üblich. Die Antragstellerin hat im Verlauf des Jahrs 2021 mit den Bauarbeiten begonnen und musste zwingendermassen dann auch mit den denkmalbedingten Bauarbeiten starten bzw. konnte diese nicht aufschieben. Die denkmalbedingten Arbeiten werden voraussichtlich per Ende 2022 abgeschlossen sein. In Betracht der besonderen Umstände und im Sinne einer Ausnahme ohne präjudizielle Wirkung von den Bestimmungen im Staatsbeitragsgesetz (§ 18) bittet der Regierungsrat den Grossen Rat, trotzdem auf das Gesuch in seiner Vollständigkeit einzugehen.

### **6. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung**

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

## 7. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

## Grossratsbeschluss

### Ausgabenbericht

#### **betreffend Ausgabenbewilligung für eine Denkmalsubvention zur energetischen Sanierung unter Erhalt des historischen Charakters der Liegenschaften Im Zimmerhof 3–9 und 4–18**

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

1. Den Gesamtbetrag von Fr. 420'000 zur Finanzierung einer Denkmalsubvention an die in der Schutzzone sich befindlichen Liegenschaften Im Zimmerhof 3–9 und 4–18 ausserhalb der Rahmenausgabenbewilligung für Denkmalsubventionen 2018–2021

Dieser Beschluss ist zu publizieren.