



An den Grossen Rat

23.1094.01

FD/P231094

Basel, 16. August 2023

Regierungsratsbeschluss vom 15. August 2023

**Ratschlag Übertragung einer Staatsliegenschaft vom Verwaltungs-  
vermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) und einer Liegen-  
schaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Widmung)**

# Inhalt

<b>1. Begehren</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
2.1 Rechtliches.....	3
2.2 Zuordnungskriterien .....	3
2.2.1 Erster Grundsatz: Der Zweck der Liegenschaft gibt die Vermögensmasse vor .....	3
2.2.2 Zweiter Grundsatz: Einheit von Parzelle und Vermögensmasse.....	3
2.2.3 Dritter Grundsatz: Die überwiegende Nutzung bestimmt die Zuteilung (Präponderanz)...	3
<b>3. Umzuwidmende Parzelle/Staatsliegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung)</b> .....	<b>4</b>
3.1 Wiesenplatz 8, Teilfläche von 627m <sup>2</sup> der Parzelle Sektion 9C Nr. 0134 .....	4
<b>4. Umzuwidmende Parzelle/Staatsliegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Widmung)</b> .....	<b>5</b>
4.1 Parzelle Pilgerstrasse 5 Sektion 2 Nr. 3088 .....	5
<b>5. Ausführungen zum fakultativen Referendum und zu den Kompetenzgrenzen</b> ...	<b>6</b>
<b>6. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Antrag</b> .....	<b>6</b>

## 1. Begehren

Die finanzrechtliche Zuordnung der Staatsliegenschaften gemäss §39 des Finanzhaushaltgesetzes wird regelmässig überprüft und bei Bedarf zur Bereinigung vorgeschlagen. Hiermit beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, eine Parzelle, welche bisher dem Verwaltungsvermögen zugeordnet war, ins Finanzvermögen zu übertragen, und eine Parzelle, welche bisher dem Finanzvermögen zugeordnet war, ins 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 dienen unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit (zum Beispiel 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.

In § 39 Abs. 5 des Finanzhaushaltgesetzes 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 Finanzvermögen 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

Das entscheidende Kriterium für die Vermögenszuordnung ist, ob eine Liegenschaft unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit dient oder nicht.

#### 2.2.2 Zweiter Grundsatz: Einheit von Parzelle und Vermögensmasse

Auf einer Parzelle sollen alle Gebäude derselben Vermögensmasse angehören (Einheit von Parzelle und Vermögensmasse).

#### 2.2.3 Dritter Grundsatz: Die überwiegende Nutzung bestimmt die Zuteilung (Präponderanz)

Die ersten beiden Grundsätze der Vermögenszuordnung sind in der Anwendung unproblematisch, wenn eine Liegenschaft (resp. eine Parzelle mit Gebäuden) ausschliesslich einer Vermögensmasse angehört, im entsprechenden Vermögen nicht mehr benötigt wird und daher umgewidmet werden kann.

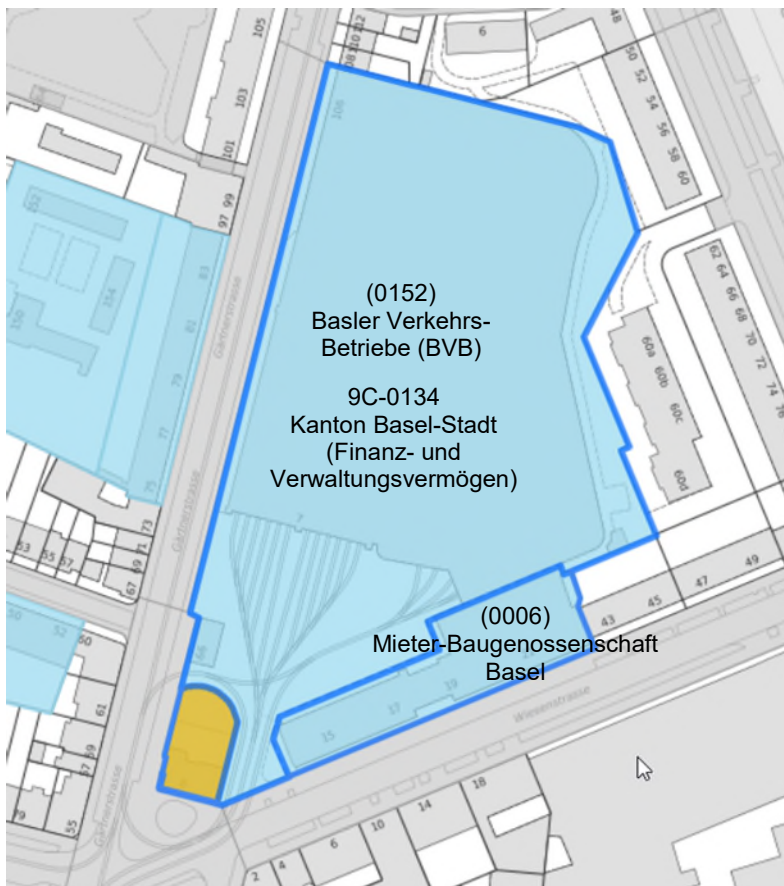
Abgrenzungsfragen ergeben sich, wenn sich ein Gebäude auf einer Parzelle oder mehrere Gebäude auf einer Parzelle teilweise im Verwaltungs- und teilweise im Finanzvermögen befinden. Hier bereitet die Zuteilung in der Praxis viel Aufwand, weil Abgrenzungsfragen (zum Beispiel in Bezug auf Nebenkosten, Unterhaltsfragen, Instandhaltung, Sanierung etc.) oft nicht auf befriedigende Art beantwortet werden können. Hinzu kommen die in den beiden Vermögen

unterschiedlichen Verfahrenswege. Soll zum Beispiel eine beiden Vermögensmassen zugehörige Liegenschaft saniert werden, so müssen beide Verfahren für die Mittelbeschaffung im Verwaltungs- und im Finanzvermögen durchgeführt werden. Hinzu kommt, dass es nicht immer eindeutig 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 im Verwaltungs- oder Finanzvermögen ihre Zugehörigkeit bestimmt (Präponderanzprinzip).

### 3. Umzuwidmende Parzelle/Staatsliegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung)

#### 3.1 Wiesenplatz 8, Teilfläche von 627m<sup>2</sup> der Parzelle Sektion 9C Nr. 0134



Mit dem Teil-Heimfall des BVD-Baurechts im Bereich des Wiesenplatzes kann der Kanton über dieses Grundstück verfügen. Die bestehende Wohnnutzung entspricht der Objektstrategie und soll fortgeführt werden. Die Liegenschaft wird umgewidmet, da sie auch auf lange Frist nicht für eine kantonale Nutzung benötigt wird.

Die Parzelle Nr. 0134 in Sektion 9C, haltend 22'658.5m<sup>2</sup>, liegt teilweise in der Zone NÖI und der Zone 5a. Die Parzelle ist mit zwei Baurechten belastet: Das Baurecht 0006 zu Gunsten der Mieter-Baugenossenschaft Basel befindet sich im Finanzvermögen und umfasst die Wohnbauten Wiesen-

strasse 15-21. Die Umwidmung der zugehörigen Teilfläche von 2'346 m<sup>2</sup> ins Finanzvermögen erfolgte bereits 1983 mit RRB 48/9. Das Baurecht 0152 zu Gunsten der BVB befindet sich im Verwaltungsvermögen.

Mit dem RRB vom 6. Juli 2021 (P210896) wurde der vorzeitige Heimfall eines Teilbereichs des BVB-Baurechts beschlossen und 2022 umgesetzt. Diese Teilfläche liegt im Bereich der dem Verwaltungsvermögen zugehörigen Stammparzelle 0134 und umfasst 627m<sup>2</sup>. Sie beinhaltet das Gebäude (Mehrfamilienhaus mit Autoboxen und Velounterstand) Wiesenplatz 8 sowie Umschwung.

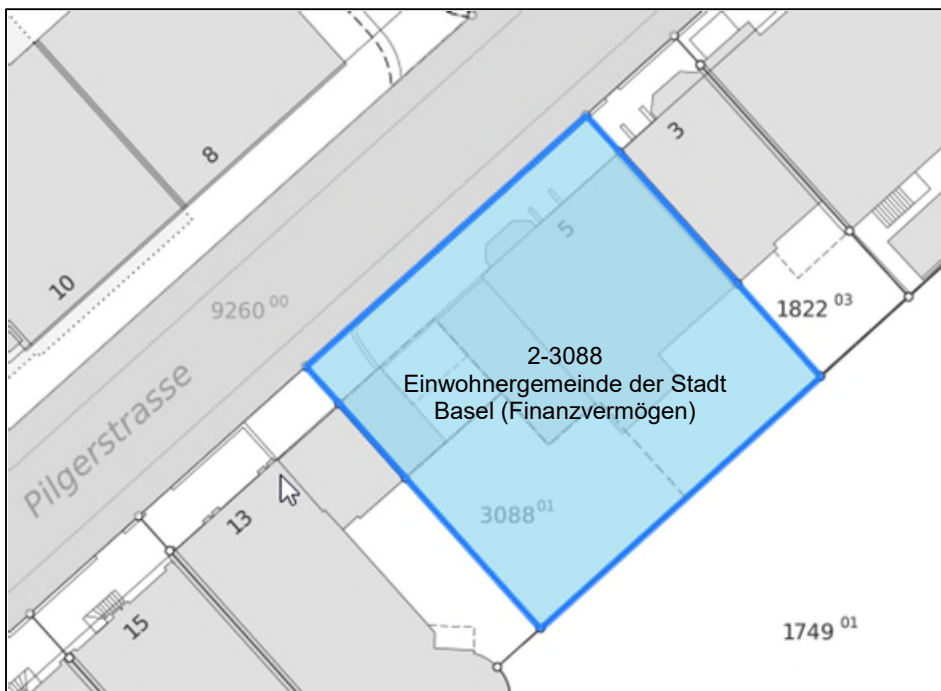
Zurzeit existiert eine Zwischennutzung der Sozialhilfe (Wohnnutzung). Die Objektstrategie sieht auch längerfristig eine Wohnnutzung vor. Das Gebäude wird im kantonalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt und ist sanierungsbedürftig.

In Analogie zu anderen längerfristig nicht kantonal genutzten Parzellen soll die Parzelle ins Finanzvermögen übertragen und eine Parzellierung vorgenommen werden.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Juli 2024 gelegt.

#### **4. Umzuwiddmende Parzelle/Staatsliegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Widmung)**

##### **4.1 Parzelle Pilgerstrasse 5 Sektion 2 Nr. 3088**



Die Liegenschaft wurde bisher als Heim genutzt und wird mit Umbau zu einem Doppel-Kindergarten und Tagesstruktur dauerhaft einer staatlichen Nutzung zugeführt. Das Heim zieht auf das Areal Landauer.

Die Parzelle Nr. 3088 in Basel Sektion 2 ist Teil des Finanzvermögens. Auf der Parzelle befinden sich das 1925 von Paul Artaria erstellte Gebäude, welches im Denkmalverzeichnis aufgeführt ist, sowie ein nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude.

Die Objektstrategie für die bisher als Heim genutzte Liegenschaft Pilgerstrasse 5 sieht eine Umnutzung zu einem Doppel-Kindergarten und einer Tagesstruktur für das Schulhaus Isaak-Iselin vor. Für den dazu nötigen Umbau wurde ein Vorprojekt erarbeitet. Als längerfristig kantonale Nutzung soll die Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen umgewidmet werden.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Januar 2024 gelegt.

## 5. Ausführungen zum fakultativen Referendum und zu den Kompetenzgrenzen

Gemäss § 29 Abs. 2 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 § 51 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 4.5 Mio. Franken und auf die Kompetenzgrenzen zu überprüfen.

Bei der vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragenden Liegenschaft Wiesenplatz 8 liegt der Verkehrswert unterhalb der Wertgrenze von 1,5 Mio. Franken. Damit ist dieser Beschluss nicht dem fakultativen Referendum unterstellt.

Unter der Wertgrenze für das fakultative Referendum liegt auch der Wert der Liegenschaft Pilgerstrasse 5 in Basel, die vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen werden soll.

## 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 Beschlusentwurfs.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

## Grossratsbeschluss

### **Ratschlag Übertragung einer Staatsliegenschaft vom Verwaltungs- vermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) und einer Liegen- schaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Widmung)**

(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. Eine Teilfläche von 627m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 0134, Sektion 9C, Wiesenplatz 8 ist vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu übertragen (Entwidmung).  
(Inkraftsetzung per 1. Juli 2024)

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

## Grossratsbeschluss

### **Ratschlag Übertragung einer Staatsliegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) und einer Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Widmung)**

(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:

2. Die Parzelle Pilgerstrasse 5 Sektion 2 Nr. 3088 ist vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu übertragen (Widmung).  
(Inkraftsetzung per 1. Januar 2024)

Dieser Beschluss ist zu publizieren.