



An den Grossen Rat

24.1772.01

FD/P241772

Basel, 18. Dezember 2024

Regierungsratsbeschluss vom 17. Dezember 2024

Ratschlag Übertragung von zwei Staatsliegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) und von zwei Liegenschaften vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Widmung)

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Ausgangslage.....	3
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
3. Umzuwidmende Parzellen/Staatsliegenschaft vom VV ins FV (Entwidmung)	4
1.1 Unbebaute Parzelle Sektion 8 Nr. 1896	4
3.1 Parzelle Nr. 2085 in Sektion 8 (Eisenbahnweg 7/7a)	5
4. Umzuwidmende Parzellen/Staatsliegenschaften vom FV ins VV (Widmung)	6
4.1 Parzelle Nr. 2017 in Sektion 4 (Röschenzerstrasse 7)	6
4.2 Parzelle Nr. 0643 in Sektion 8 (Grenzacherstrasse 106)	7
5. Ausführungen zum fakultativen Referendum und zu den Kompetenzgrenzen ...	7
6. Prüfungen	8
7. Antrag.....	8

1. Begehren

Die finanzrechtliche Zuordnung der Staatsliegenschaften gemäss § 39 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz, SG 610.100) vom 14. März 2012 wird regelmässig überprüft und bei Bedarf zur Bereinigung vorgeschlagen.

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, zwei Parzellen, welche bisher dem Verwaltungsvermögen (VV) zugeordnet waren, ins Finanzvermögen (FV) zu übertragen, und zwei Parzellen, welche bisher dem FV zugeordnet waren, ins VV 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 FV oder dem VV zugeordnet. Die Verfügungskompetenz bei Liegenschaften im VV liegt beim Grossen Rat; das FV des Kantons liegt in der Verfügungshoheit des Regierungsrats.

Liegenschaften im VV dienen unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit (zum Beispiel Schulhäuser, Gerichtsgebäude). Im FV 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 VV in das FV zu übertragen sind, falls sie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dauernd nicht mehr benötigt werden. Umgekehrt sind jene Liegenschaften vom FV ins VV 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.

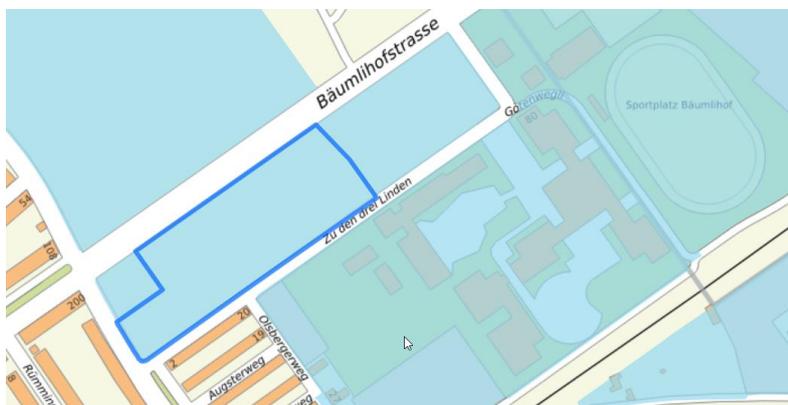
Abgrenzungsfragen ergeben sich, wenn sich ein Gebäude auf einer Parzelle oder mehrere Gebäude auf einer Parzelle teilweise im VV und teilweise im FV befinden. Hier bereitet die Zuteilung in der Praxis viel Aufwand, weil Abgrenzungsfragen (zum Beispiel in Bezug auf Nebenkosten, Unterhaltsfragen, Instandhaltung, 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 VV und im FV durchgeführt werden. Hinzu kommt, dass es nicht immer eindeutig ist, welche Vermögensmasse in welchem Umfang von einer Sanierung profitiert und welche Quote auf das FV und auf das VV entfällt. Schliesslich können die Ansprüche der Nutzer im VV und FV 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 VV oder FV ihre Zugehörigkeit bestimmt (Präponderanzprinzip).

3. Umzuwidmende Parzellen/Staatsliegenschaft vom VV ins FV (Entwidmung)

3.1 Unbebaute Parzelle Sektion 8 Nr. 1896



Die Parzelle Nr. 1896 in Sektion 8, haltend 19'097 m², liegt in der Grünanlagen-Zone und ist dem VV zugeordnet. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück im Geviert Bäumlhofstrasse/Allmendstrasse/Zu den drei Linden. Es wird landwirtschaftlich genutzt und ist verpachtet.

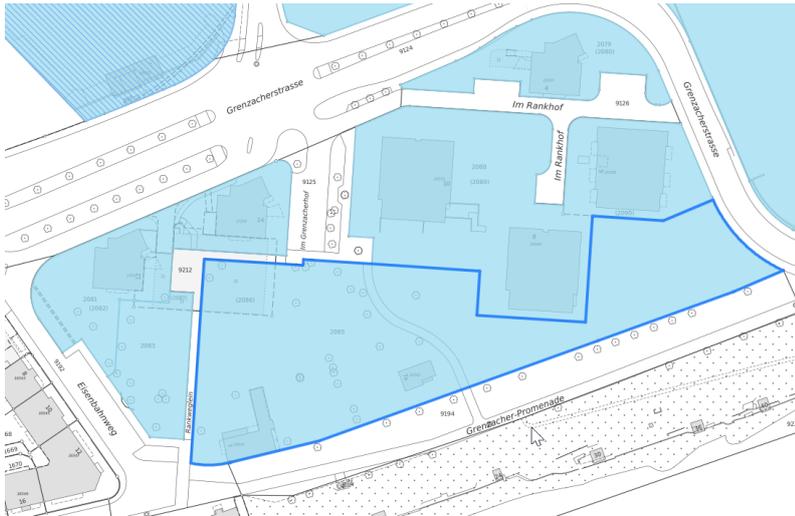
Die Parzelle ist mit Altlasten (Aushub mit Bauschutt, wenig Siedlungsabfälle) belastet, aber gemäss Art. 8 Abs. 2 Best. c der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998 weder sanierungs- noch überwachungsbedürftig.

Die Einwohnergemeinde hatte das Grundstück am 4. November 1982 von Frau Louise Margaretha Vischer-Geigy als Teil des Reservelands erworben, welches im Anschluss an die Volksabstimmung zur Grünerhaltung des Bäumlhofs ausgezont wurde. Die Parzelle liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets. Eine eventuelle Einzonung wäre nicht ohne Zustimmung des Grossen Rats möglich.

In Analogie zu anderen landwirtschaftlich genutzten Parzellen soll die Parzelle ins FV übertragen werden.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Juli 2025 gelegt.

3.2 Parzelle Nr. 2085 in Sektion 8 (Eisenbahnweg 7/7a)



Die Parzelle Nr. 2085 in Sektion 8, haltend 8'034 m², liegt in der Grünanlagenzone und ist dem VV zugeordnet. Die Parzelle beinhaltet zwei Gebäude, welche für Wohnen genutzt werden. Sowohl das Gebäude am Eisenbahnweg 7 als auch am Eisenbahnweg 7a werden im kantonalen Inventar der schützenswerten Bauten geführt.

Die Parzelle ist an der nördlichen Ecke mit dem Baurecht 8-2086 zu Gunsten der Bau- und Wohn-genossenschaft Rankhof (Tiefgarage) belastet. Gleichzeitig wird sie vom Bebauungsplan Nr. 97 überlagert. Dieser wurde anlässlich der Zonenplanrevision 2017 angepasst. Mit Änderungsplan Nr. 14'085 vom 18. April 2017 sieht der neue Bebauungsplan im Planungssperimeter für den südlichen Teil der Parzelle die Grünanlagenzone vor. Die Primarschule entlang des Rankwegleins, welche 1966 im Bereich der heutigen Liegenschaft Eisenbahnweg 7 vorgesehen war, ist darin nicht mehr enthalten.

Die Liegenschaft **Eisenbahnweg 7** wurde vor 1855 von Wilhelm Merian-Sarasin als langgestrecktes Wohnhaus mit dem rechtwinklig anstossenden Nordflügel und einem angebauten Ökonomieteil erbaut. Es gehörte vermutlich als Pächterhaus zum Gut Rankhof. Das Wohnhaus wurde 1878 um eine Gebäudeachse nach Westen erweitert. Der Ökonomieteil wurde 1971 abgebrochen. Von 2022-2024 wurde die Liegenschaft in Abstimmung mit der Denkmalpflege gesamt saniert und um eine Mieteinheit erweitert.

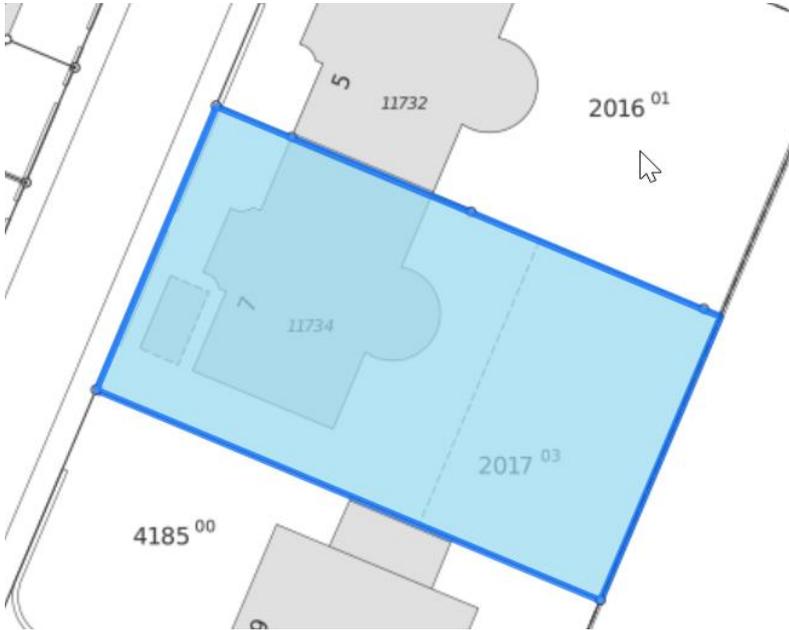
Bei der Liegenschaft **Eisenbahnweg 7a** handelt es sich um ein ehemaliges Gärtnerhaus, welches als Einfamilienhaus an eine Privatperson vermietet ist.

Die Liegenschaft Eisenbahnweg 7/7a soll ins FV umgewidmet werden, da sie ausschliesslich der Wohn- und Geschäftsnutzung dient und auch längerfristig nicht für eine Verwaltungsnutzung vorgesehen ist.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Juli 2025 gelegt.

4. Umzuwiddmende Parzellen/Staatsliegenschaften vom FV ins VV

4.1 Parzelle Nr. 2017 in Sektion 4 (Röschenzerstrasse 7)



Die Parzelle Nr. 2017 in Sektion 4, haltend 511 m², liegt in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone. Sie ist im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und dem FV zugeordnet. Der Wohnanteil beträgt 100% und die Bäume unterliegen dem Bestandesschutz.

Das einseitig angebaute Reihenhaus, das 1925 am Fusse des Bruderholz erbaut worden war, diente zunächst als privates Wohnhaus, bevor es zwischenzeitlich von der psychiatrischen Universitätsklinik (UPK) genutzt und 1993 entsprechend umgebaut wurde.

Mit RRB Nr. 10/2018 vom 22. Juni 2010 (P040704) betreffend die künftige Standortentwicklung der Kinder- und Jugendpsychiatrie sollte die Kinder- und Jugendpsychiatrische Klinik (KJPK) an einem neuen Standort auf dem UPK-Areal zusammengelegt werden. Die bisherigen Standorte sollten bei der Verselbstständigung der Spitäler nicht an diese übertragen und einer erneuten Wohnnutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck wurde die Liegenschaft 2012 vom VV ins FV umgewidmet. Nach dem Auszug der KJPK im Jahr 2019 stellte sich jedoch heraus, dass die vorgesehene Wohnnutzung aufgrund der nicht möglichen Unterteilbarkeit in mehrere Wohneinheiten nicht umgesetzt werden konnte. In der Folge wurde das Gebäude für eine Zwischennutzung zur Verfügung gestellt. Der befristete Mietvertrag endet am 30. Juni 2025.

Die inzwischen überarbeitete Objektstrategie sieht eine Umnutzung zu einer Tagesstruktur und einem Kindergarten für das Schulhaus Brunnmatt vor. Für den dazu nötigen Umbau ist ein Vorprojekt in Arbeit. Die Liegenschaft verfügt zudem über einen schönen Garten, welcher ideal zur geplanten Nutzung passt. Die Räumlichkeiten sollen flexibel ausgebaut werden, damit ein späterer Austausch zwischen Kindergarten und Tagesstruktur ohne weiteren baulichen Aufwand realisiert werden kann.

Als längerfristig kantonale Nutzung soll die Liegenschaft vom FV ins VV umgewidmet werden.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Juli 2025 gelegt.

4.2 Parzelle Nr. 0643 in Sektion 8 (Grenzacherstrasse 106)



Die auch als «Rosengarten» bekannte Liegenschaft Grenzacherstrasse 106 erstreckt sich über zwei Parzellen in Sektion 8: Nr. 0643 und Nr. 0702. Beide werden zur Umwidmung vom FV ins VV beantragt. Aufgrund der unterschiedlichen Verkehrswerte wird die Parzelle Nr. 0643 dem Grossen Rat und die Parzelle Nr. 0702 dem Regierungsrat zur Umwidmung ins VV beantragt.

Die **Parzelle Nr. 0643** in Sektion 8, haltend 860 m², liegt in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone. Sie umfasst den Bereich mit dem als Kindergarten genutzten Gebäude. Sie befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und ist dem FV zugeordnet. Das Gebäude ist im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt. Der Baumbestand ist ebenfalls geschützt.

Im Jahre 2007 formulierte die damalige Zentrale Liegenschaftsverwaltung eine Objektstrategie, welche mit Regierungsratsbeschluss vom 3. April 2007 (P070513) verabschiedet worden war: Die Liegenschaft sollte der F. Hoffmann La Roche AG (Roche) während einer Dauer von drei Monaten mit Nutzungsaufgaben gemäss Objektstrategie exklusiv zum Kauf angeboten werden. Die Nutzungsaufgaben bestanden darin, dass die Roche weiterhin den Kindergartenbetrieb gewährleisten und eine quartierbezogene Nutzung des umliegenden Parks ermöglichen sollte. Während der Verhandlungen kam es zu grossem Widerstand der Quartierbevölkerung gegen einen Verkauf der Liegenschaft. Das Angebot an Roche wurde deshalb am 22. April 2007 zurückgezogen.

Die aktuelle Objektstrategie sieht auch auf lange Sicht eine Nutzung als Kindergarten für das Schulhaus Theodor vor. Als längerfristig kantonale Nutzung soll die Liegenschaft vom FV ins VV umgewidmet werden. Die Parzelle 8-0643 wird zur Widmung beantragt.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Juli 2025 gelegt.

5. Ausführungen zum fakultativen Referendum und zu den Kompetenzgrenzen

Gemäss § 29 Abs. 2 des Finanzhaushaltgesetzes unterliegen Beschlüsse des Grossen Rats betreffend Erwerb von und Verfügungen über Liegenschaften im VV dem fakultativen Referendum, sofern sie das Dreifache der Wertgrenze für einmalige Ausgaben übersteigen. Im Weiteren besagt § 51 des gleichen Gesetzes, dass bei der Überführung von Teilen des FV oder umgekehrt die gleichen 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.

Für die Liegenschaften im VV wurde der Verkehrswert für die Gebäude auf Basis der Gebäudeversicherungswerte mit Altersabzug ermittelt. Bei den Grundstücken wurde der Verkehrswert gemäss

Angaben der Bodenbewertungsstelle aufgrund der heutigen dort rechtlich geltenden Zonen zugrunde gelegt. Die Liegenschaften im FV sind nach Marktwerten bewertet.

Kein Beschluss ist dem fakultativen Referendum unterstellt.

Wir legen Ihnen die Beschlussfassung jeweils für jede zu übertragende Liegenschaft gesondert vor.

6. Prüfungen

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz, SG 610.100) vom 14. März 2012 überprüft.

7. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme der nachstehenden Beschlussentwürfe.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschlüsse

Grossratsbeschluss

Ratschlag Übertragung von zwei Staatsliegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) und von zwei Liegenschaften 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. Die Parzelle Nr. 1896, Sektion 8, ohne Adresse, ist vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu übertragen (Entwidmung).
(Inkraftsetzung per 1. Juli 2025)

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

Ratschlag Übertragung von zwei Staatsliegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) und von zwei Liegenschaften 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 Nr. 2085, Sektion 8, Eisenbahnweg 7/7A ist vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu übertragen (Entwidmung).
(Inkraftsetzung per 1. Juli 2025)

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

Ratschlag Übertragung von zwei Staatsliegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) und von zwei Liegenschaften 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. Die Parzelle Nr. 2017, Sektion 4, Röschenzerstrasse 7 ist vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu übertragen (Widmung).
(Inkraftsetzung per 1. Juli 2025)

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

Ratschlag Übertragung von zwei Staatsliegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) und von zwei Liegenschaften 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. Die Parzelle Nr. 0643, Sektion 8, Grenzacherstrasse 106 ist vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu übertragen (Widmung).
(Inkraftsetzung per 1. Juli 2025)

Dieser Beschluss ist zu publizieren.