



An den Grossen Rat

24.5446.02

FD/P245446

Basel, 18. Dezember 2024

Regierungsratsbeschluss vom 17. Dezember 2024

Schriftliche Anfrage Johannes Sieber betreffend «die Berechnungsgrundlage für die von Kulturinstitutionen genutzten Räumlichkeiten der Immobilien Basel-Stadt»

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Johannes Sieber dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

«Seit dem Inkrafttreten des Staatsbeitragsgesetzes im Jahr 2013 bezahlen alle Kulturinstitutionen, die Räumlichkeiten der Immobilien Basel-Stadt (IBS) nutzen, einen Mietzins. Es erfolgt damit ein Transfer vom kantonalen Kulturbudget (Präsidialdepartement) in die Bilanz der IBS (Finanzdepartement).

Gemäss der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Johannes Sieber betreffend die vom Kulturbudget getragenen Mieten der Kulturinstitutionen (24.5193.02) beträgt der Anteil dieser Mieten bei den staatsbeitrags-empfangenden Kulturinstitutionen (Ausstellungsraum Klingental, Junges Theater Basel, Kulturwerkstatt Kaserne im Schnitt 20% (total CHF 862 Tausend). Bei den Dienststellen (Museen, Staatsarchiv, Bodenforschung) sind es gar 23% (total CHF 16 Mio).

Diese Mieten sind im Vergleichszeitraum 2014 bis 2023 um 5.1 Mio gestiegen. Dies sei sowohl auf die Anpassung der Ansätze der internen Mieten (+ rund 20 %) und Nebenkosten (+ rund 4 %) per 2018, als auch auf den wachsenden Flächenbedarf und die aufgrund von benötigten Mehrflächen und nach Sanierungen gestiegene Ausbaustandards zurückzuführen, schreibt der Regierungsrat.

Es kann also festgehalten werden, dass das Budget der Kulturinstitutionen einen substanziellen Anteil an Mietkosten trägt, und dass dieser Anteil indirekt von der einen Staatskasse in die andere fliesst. Es sind bis zu 32%. Dieser Anteil ist sehr hoch. Es handelt sich um Mittel, die nicht für das Kulturschaffen eingesetzt werden können, die also nicht bei den Kulturschaffenden ankommen.

Vor diesem Hintergrund bittet der Unterzeichnende den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Auf welcher Grundlage werden die Mieten der Räumlichkeiten unserer Kulturinstitutionen berechnet? Wird diese Grundlage auf alle Räumlichkeiten von Kulturinstitutionen einheitlich angewendet? Falls nein, warum nicht?
2. Die Infrastrukturen der Kulturinstitutionen sind teils sehr spezifisch und mit bsp. Büro- Schul- oder Wohnraum nicht zu vergleichen. Ist die angewandte Berechnungsgrundlage adäquat? Falls ja, wie wird das begründet?
3. Macht Immobilien Basel-Stadt Gewinn mit den Mieten der Kulturinstitutionen? Falls ja, wie hoch ist dieser Gewinn bei den oben genannten Kulturinstitutionen? Falls ja, ist der Regierungsrat der Ansicht, dass es richtig sei, mit den Mieten unserer Kulturinstitutionen Gewinn zu machen? Falls ja, warum?
4. Gedenkt der Regierungsrat die Mieten unserer Kulturinstitutionen in nicht-gewinnorientierte Kostenmieten umzuwandeln? Falls nein, warum nicht? Falls ja, bis wann?

5. Sind neben den in der Beantwortung (24.5193.02) genannten Kulturinstitutionen noch weitere Immobilien der IBS an staatsbeitrags-empfangende Kulturinstitutionen vermietet? Falls ja, welche sind das, und wie hoch ist der Anteil der jeweiligen Miete berechnet auf dem Staatsbeitrag der jeweiligen Kulturinstitution?

Johannes Sieber»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Einleitung

Im Jahr 2007 wurde das strategische Flächenmanagement eingeführt, verbunden mit dem Ziel, mittelfristig den Raumbedarf der Nutzenden zu reduzieren resp. die Entwicklung mittels budget-wirksamer Mieten zu steuern. Hierzu hat der Regierungsrat als strategisches Instrument das «Raumbewirtschaftungsreglement für die von der kantonalen Verwaltung genutzten Räume und Flächen» (heute Version 2 vom 1. Juni 2021) erlassen. Als operatives Instrument hat der Regierungsrat das «Interne Mietreglement für die Raumbewirtschaftung der von der kantonalen Verwaltung genutzten Räume und Flächen» erlassen (heute Version 2 vom 1. Januar 2018). Dabei werden die entsprechenden Mietzinsansätze für alle Departemente und Dienststellen und somit auch für Kulturinstitutionen als Kostenmieten angewendet. Dies garantiert eine transparente Ausweisung der durch die Nutzung der Liegenschaften entstandenen Mietkosten als Anteil des Staatsbeitrags und somit die Vergleichbarkeit mit Kulturinstitutionen, die ihre Räume anderorts privat mieten. Die Abteilung kantonalen Raumbedarf von Immobilien Basel-Stadt ist in ihrer Rolle als Eigentümervers-tretung mit der Umsetzung und Anwendung dieser beiden regierungsrätlichen Aufträge betraut und begleitet die Nutzenden und Bestellenden durch die entsprechenden Prozesse.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Auf welcher Grundlage werden die Mieten der Räumlichkeiten unserer Kulturinstitutionen berechnet? Wird diese Grundlage auf alle Räumlichkeiten von Kulturinstitutionen einheitlich angewendet? Falls nein, warum nicht?*

Grundlage ist das Interne Mietreglement Version 2 vom 1. Januar 2018 und das Raumbewirtschaftungsreglement Version 2 vom 1. Juni 2021. Die Anwendung ist für alle Dienststellen und somit auch für alle staatlichen Kulturinstitutionen, wie z.B. Museen, gleich. Analoge Modelle bestehen bei den Universitäten oder den Fachhochschulen um Transparenz bezüglich der Kosten durch die Nutzung der Liegenschaften zu schaffen.

2. *Die Infrastrukturen der Kulturinstitutionen sind teils sehr spezifisch und mit bsp. Büro- Schul- oder Wohnraum nicht zu vergleichen. Ist die angewandte Berechnungsgrundlage adäquat? Falls ja, wie wird das begründet?*

Alle Raumkategorien sind im internen Mietreglement vorgegeben. Es findet der Flächenbaum nach SIA 416 – Norm für Flächen und Volumen von Gebäuden – Anwendung. Daraus erfolgt eine Einschätzung des Quadratmeterpreises der Hauptnutzfläche basierend auf den Erstellungskosten der entsprechenden Raumtypen.

Der Zürcher Baukostenindex gibt die Miet-Basis vor. Die Mietzinsansätze sind Kostenmieten, differenziert nach Ausbau- und Ausstattung der Räume.

Ausstellungsräume sind eine eigene Kategorie und deren Besonderheit in der Erstellung zeigt sich im vergleichsweise hohen Quadratmeterpreis von 258 Franken. Die Quadratmeterpreise für Lager-räume (144 Franken), Schulräume (234 Franken) und Wohnräume (244 Franken) liegen tiefer. Das

ist der Komplexität und dem Inhalt allfälliger Installationen eines Raumes geschuldet, welche schematisch im Mietzins pro Quadratmeter Hauptnutzfläche abgebildet werden.

3. *Macht Immobilien Basel-Stadt Gewinn mit den Mieten der Kulturinstitutionen? Falls ja, wie hoch ist dieser Gewinn bei den oben genannten Kulturinstitutionen? Falls ja, ist der Regierungsrat der Ansicht, dass es richtig sei, mit den Mieten unserer Kulturinstitutionen Gewinn zu machen? Falls ja, warum?*

Nein, bei den Mieten handelt es sich um Kostenmieten, weshalb kein Gewinn erzielt wird (siehe auch Antwort auf Ziffer 4).

4. *Gedenkt der Regierungsrat die Mieten unserer Kulturinstitutionen in nicht-gewinnorientierte Kostenmieten umzuwandeln? Falls nein, warum nicht? Falls ja, bis wann??*

Die im internen Mietreglement angewandten Quadratmeterpreise sind keine gewinnorientierten Mieten. Gemäss Ziffer 4.4.1. des internen Mietreglements sind die internen Mieten eine Kostenmiete, da sie auf den tatsächlichen Kosten basieren. Diese ergibt sich aus der ermittelten Hauptnutzfläche (HNF) und dem entsprechenden Raumtyp. Die pauschal angesetzten Quadratmeterpreise bilden die Basis für eine Kostenmiete pro Raumtyp ab, welche für alle Nutzer und Nutzerinnen im gesamten Kanton gelten.

5. *Sind neben den in der Beantwortung (24.5193.02) genannten Kulturinstitutionen noch weitere Immobilien der IBS an staatsbeitrags-empfangende Kulturinstitutionen vermietet? Falls ja, welche sind das, und wie hoch ist der Anteil der jeweiligen Miete berechnet auf dem Staatsbeitrag der jeweiligen Kulturinstitution?*

Nein, es sind keine weiteren Immobilien im Verwaltungsvermögen an staatsbeitrags-empfangende Kulturinstitutionen vermietet. Wie in der erwähnten Beantwortung bereits vermerkt, ist das Theater Basel als Spezialfall zu betrachten. Die kantonalen Liegenschaften Stadttheater und Schauspielhaus werden dem Theater Basel unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Diese Sachleistung wird kalkulatorisch ausgewiesen und beträgt für die aktuelle Laufzeit total 6'365'000 Franken. Der Unterhalt der beiden Liegenschaften bemisst sich nach dem effektiven Aufwand und wird aus dem normalen Unterhaltsbudget des Kantons finanziert. Details sind im aktuellen Ratschlag bzw. im Grossratsbeschluss betreffend Staatsbeiträge ans Theater Basel für die Jahre 2023 bis 2027 transparent ausgewiesen, siehe auch SCHR 22.0686.01 (mit Beilagen) (bs.ch).

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin