



An den Grossen Rat

25.0160.01

FD/P250160

Basel, 20. März 2025

Regierungsratsbeschluss vom 11. Februar 2025

KORREX

Ratschlag betreffend Übernahme Wildt'sches Haus am Petersplatz 13 in das Eigentum des Kantons Basel-Stadt unter Weiterführung des Stiftungszwecks

Inhalt

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Interesse des Kantons an der Übernahme der Liegenschaft	3
4. Objektstrategie	4
5. Betriebskonzept	5
6. Weiteres Vorgehen	5
6.1 Auflösung der Stiftung und Vermögensübertragungsvertrag.....	5
6.2 Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen	6
7. Finanzielle Auswirkungen	6
7.1 Einmalige Ausgaben für die Übernahme der Liegenschaft und Auflösung der Stiftung.....	6
7.2 Wiederkehrende Ausgaben für Personal	6
7.3 Wiederkehrende Einnahmen.....	7
8. Prüfungen	7
9. Antrag	7

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir die Übernahme der Liegenschaft «Wildt'sches Haus», Petersplatz 13, Parzelle Nr. 290 in Sektion 1, in das Eigentum des Kantons Basel-Stadt unter Weiterführung des Stiftungszwecks. Für die Bewirtschaftung werden wiederkehrend Personalmittel in der Höhe von 120'000 Franken pro Jahr zu Lasten der Erfolgsrechnung beantragt.

2. Ausgangslage

Das Wildt'sche Haus wurde 1762–1764 vom Architekten und Ingenieur Johann Jacob Fechter (1717–1797) – neben Samuel Werenfels der wichtigste Basler Architekt des 18. Jahrhunderts – im Auftrag des Seidenbandfabrikanten Jeremias Wildt-Socin (1705–1790) erbaut, der vor dem Anwesen (in der Hebelstrasse) sein Wohn- und Geschäftshaus hatte. 1768 war das Haus mitsamt seiner kostbaren Inneneinrichtung fertiggestellt. Das Stadtpalais war gedacht für Wildts Tochter Margaretha. Sie bezog es mit ihrem Mann, dem Seidenbandfabrikanten, Künstler und Kunstsammler Daniel Burckhard-Wildt im Jahr 1778. Das Haus steht im Eigentum der Stiftung «Wildt'sches Haus». Der Stiftungszweck umfasst den baulichen und künstlerischen Erhalt des Gebäudes, insbesondere die Wahrung des Charakters als repräsentatives Gebäude. Als Nebenzweck soll gemäss Stiftungsurkunde das Wildt'sche Haus der Universität Basel und dem Regierungsrat für Repräsentationszwecke und weitere Nutzungen zur Verfügung stehen. Das Wildt'sche Haus kann zu einem angemessenen Preis ebenfalls an Private und Organisationen vermietet werden. Der Stiftungsrat besteht aus fünf Mitgliedern, die jeweils von der Universität Basel und dem Regierungsrat gewählt werden.

Seit einem Regierungsratsbeschluss von 1957 ist das Gebäude einer staatlichen Liegenschaft gleichgestellt. Somit gehen Instandhaltung und Unterhalt sowie die Pflege des Gartens zulasten des Kantons Basel-Stadt. Die Stiftung «Wildt'sches Haus» erhält vom Kanton darüber hinaus einen jährlichen Staatsbeitrag in der Form einer Defizitgarantie, die jeweils mit einer Laufzeit über vier Jahre gewährt wird. Für die Jahre 2021 bis 2024 wurde gemäss GRB 21/12/22G vom 17. März 2021 ein Staatsbeitrag in der Höhe von insgesamt 480'000 Franken bewilligt (P201373). Bei der Vorbereitung der Staatsbeitragsverhandlungen für die Periode 2021 bis 2024 hat sich gezeigt, dass die finanzielle Situation der Stiftung schwierig ist. Die Erträge aus Vermietungen und Veranstaltungen reichen nicht aus, um die Kosten für den betrieblichen Aufwand zu decken. Der Stiftungszweck erschwert es, Mietzinseinnahmen zu erzielen, weil die Nutzungsmöglichkeiten der historisch wertvollen Räume sehr beschränkt sind.

Aufgrund der genannten Gründe hat der Stiftungsrat beschlossen, die Stiftung «Wildt'sches Haus» aufzulösen und die Liegenschaft dem Kanton zu einem symbolischen Betrag zu übertragen. Die BVG- und Stiftungsaufsicht beider Basel (BSABB) hat der Übertragung des Wildt'schen Haus am Petersplatz an den Kanton im Rahmen der Liquidation der Stiftung unter Einhaltung bestimmter Bedingungen im Grundsatz zugestimmt.

Vor diesem Hintergrund beantragt der Regierungsrat nun die Übernahme der Liegenschaft zu einem symbolischen Betrag von einem Franken unter Weiterführung des bisherigen Stiftungszweckes. Die Stiftung kann somit liquidiert werden, Vermögen und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Wildt'schen Haus gehen an den Kanton über.

3. Interesse des Kantons an der Übernahme der Liegenschaft

Nach einer umfassenden Renovation konnte die Stiftung «Wildt'sches Haus am Petersplatz» die Liegenschaft im Jahr 1955 ihrer neuen Bestimmung übergeben: als Stätte der Repräsentation und der Begegnung für die Universität und den Regierungsrat. Das Wildt'sche Haus wird bereits heute

wie ein Gebäude des Verwaltungsvermögens zu Lasten der Unterhaltspauschale von Immobilien Basel-Stadt instandgehalten. Durch die Übernahme wird sich hinsichtlich des Gebäudeunterhalts nichts ändern. Einzig die Schnittstelle zur Stiftung entfällt, was zu einer Vereinfachung führt.

Mit der Überführung des Wildt'schen Hauses ins Kantonsvermögen wird die Stiftungsauflösung einhergehen. Der Stiftungsrat wird in der Folge die Liquidation der Stiftung beschliessen und bei der BSABB einen Antrag auf Liquidation der Stiftung stellen. Dieser Prozess kann nach der Zustimmung des Grossen Rates zur Übernahme des Wildt'schen Hauses ins Verwaltungsvermögen im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen werden. Der Zeitpunkt der Vermögensübertragung ist rückwirkend per Ende 2024 vorgesehen, parallel zum Ende der Staatsbeitragsperiode. Mit der Übernahme soll im Rahmen einer Objektstrategie die Vermietungssituation optimiert und mit einem auf das Objekt zugeschnittenen Betriebskonzept umgesetzt werden.

4. Objektstrategie

Die Strategie für die Weiterentwicklung der Liegenschaft für Betrieb und Nutzung direkt durch den Kanton baut auf den Stärken des Objekts auf und zielt darauf, vorhandene Schwächen mittels angemessener baulicher Massnahmen anzugehen.

Die Strategie für das Wildt'sche Haus folgt auch künftig dem Stiftungszweck: Es soll baulich und künstlerisch als repräsentatives Gebäude erhalten bleiben und für Repräsentationsanlässe des Rektorats der Universität Basel sowie des Regierungsrates zur Verfügung stehen. Neu ist aber, dass die Liegenschaft integral für Anlässe und Sitzungen dienen soll, für den Regierungsrat, die Verwaltung und den Grossen Rat.

Auf eine dauerhafte Fremdvermietung von Räumlichkeiten soll zukünftig verzichtet werden. Die Möglichkeit für Tagesmieten soll aber offengelassen werden.

Vorbilder für den neu definierten Betrieb als Repräsentations- und Sitzungshaus sind beispielsweise das Haus zum Rechberg des Kantons Zürich¹ und das Muraltengut der Stadt Zürich².

Die Stiftung hat bis anhin nur die beiden Zimmer im Parterre (Gobelinzimmer und Buchserzimmer), im 1. Stock das Esszimmer und den Salon sowie gelegentlich den Gewölbekeller im Untergeschoss vermietet. Neu sollen insgesamt elf Räume sowie der Gewölbekeller angeboten werden können. Die total verfügbare Mietfläche erhöht sich damit um rund 50% auf 640 m².

Zudem soll die Belegung deutlich erhöht werden. Im Jahr 2023 konnte die Stiftung neun Vermietungen verzeichnen, 2024 sogar nur deren sechs.

Die Liegenschaft verfügt über äusserst repräsentative Räumlichkeiten in einem dem Alter entsprechend gebrauchstauglichen Zustand, welche gesamthaft oder einzeln für Anlässe vermietet werden können. Der für die Umsetzung der Objektstrategie notwendige Ausbau ist weitgehend vorhanden, es sind allerdings Anpassungen und Modernisierungsmassnahmen an den Nasszellen und der Gebäudeinfrastruktur notwendig. Toiletten und Küchen sind auf jeder Etage mit Ausnahme des Gewölbekellers vorhanden. Die erforderlichen Betriebsräume (Lager, Aufenthalt/Verwaltung, Reinigung, Geräte, Catering, Entsorgung) sind vorhanden.

Die Umsetzung der skizzierten Objektstrategie, die es ermöglichen soll, elf Räume für Anlässe und Sitzungen zu vermieten, wertet die Erlebbarkeit und die Nutzung der Liegenschaft deutlich auf, wird aber auch zu einem höheren Aufwand in der Bewirtschaftung führen (siehe Ziffern 7.2 und 7.3).

¹ Haus zum Rechberg: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/hochbau/bauprojekte/bauprojekte-hochbauamt/verwaltungsbauten/haus-zum-rechberg.html>

² Muraltengut: <https://www.stadt-zuerich.ch/zed/de/index/gsz/natur-erleben/park-und-gruenanlagen/parkanlagen-von-az/muraltengut.html#beschreibung>

Alle Unterhalts- oder Veränderungsmassnahmen sind, sofern sie denkmalgeschützte Bauteile tangieren, sorgfältig zu planen und umzusetzen. Darunter fällt in erster Linie die barrierefreie Erschliessung: im Gebäude ist kein Lift vorhanden. Das Gebäude ist auch vom Petersplatz über den Haupteingang nicht behindertengerecht zugänglich. Durch den Einbau eines seitlich angebauten Personenlifts könnten alle Geschosse vom Gewölbekeller bis ins Dachgeschoss verbunden werden. Alternativ wird der Einbau einer versenkbaren Hebebühne beim Eingang am Petersplatz (ähnlich wie bei der Nachbarliegenschaft Petersplatz 12) geprüft. Damit würde das Haus barrierefrei zugänglich.

5. Betriebskonzept

Den Betrieb und Unterhalt des Gebäudes wird die Staatskanzlei in Zusammenarbeit mit dem Bau- und Verkehrsdepartement (Gebäudemanagement) übernehmen. Der bauliche Unterhalt soll auf dem bisherigen Qualitätsniveau weitergeführt werden.

Alle Rahmenbedingungen und Prozesse zu Erschliessung, Logistik, Wegführung, Sicherheit, Alarmerung, Zutritt, Betrieb der technischen Anlagen, Entsorgung, etc. sind in einem Betriebs- und Nutzungskonzept festgehalten, welches die Gegebenheiten des historischen Gebäudes gebührend berücksichtigt. Insbesondere die Regelung der Nutzung war auch Teil der Verhandlungen mit der Stiftung. Die Weiterführung des Stiftungszwecks in der neuen Objektstrategie hat die Stiftung darin bestärkt, die Liegenschaft auf den Kanton zu übertragen.

Für das externe Catering stehen Küchenflächen mit einfacher Grundinfrastruktur zur Verfügung, welche durch den Catering-Anbieter mit dessen temporärer Infrastruktur für die Anlässe entsprechend ausgestattet werden.

Die Zwischenlagerung des Mobiliars (Tische, Stühle, etc.) erfolgt in einem geeigneten Lager (heute im EG hinter dem Gastroraum). Es ist vorgesehen, dass die Räumlichkeiten jeweils vor der Benutzung durch die Betreiberin (Staatskanzlei) je nach Bedarf bestuhlt bzw. vorbereitet werden. Grundsätzlich bleibt das Mobiliar jedoch nach der Veranstaltung in den Räumlichkeiten und wird bedarfsgerecht angepasst. Der Raum für die Lagerung des Mobiliars wird im weiteren Verlauf der Betriebsplanung, abhängig vom eventuellen späteren Einbau eines Lifts, noch abschliessend definiert werden.

6. Weiteres Vorgehen

6.1 Auflösung der Stiftung und Vermögensübertragungsvertrag

Die BSABB hat der Übertragung des Wildt'schen Hauses am Petersplatz auf den Kanton Basel-Stadt im Rahmen der Liquidation der Stiftung unter Einhaltung gewisser Bedingungen bereits im März 2023 im Grundsatz zugestimmt. Zu den Bedingungen gehören die grundbuchliche Sicherung des Stiftungszwecks, die Übernahme der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen sowie die gemeinsame Ausarbeitung eines Nutzungs- und Betriebskonzepts. Im abzuschliessenden Vermögensübertragungsvertrag werden diese Bedingungen vertraglich vereinbart. Der Stiftungszweck, namentlich das Nutzungsrecht zu Gunsten der Universität Basel sowie des Regierungsrats Basel-Stadt, soll mittels Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert werden.

Nach der Genehmigung der Vermögensübernahme ins Verwaltungsvermögen durch den Grossen Rat wird die Stiftung die Liquidation bei der BVG- und Stiftungsaufsicht beantragen. Die eigentliche Liquidation wird im Jahr 2025 erfolgen.

6.2 Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen

Derzeit werden die für das nahtlose Weiterbetreiben notwendigen Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen im regulären Unterhalt durchgeführt.

In einem weiteren Schritt sollen diejenigen Massnahmen ermittelt, projektiert, beantragt und umgesetzt werden, die langfristig für den nachhaltigen Betrieb des Wildt'schen Hauses als Repräsentations- und Sitzungshaus notwendig sind, wie etwa der Einbau eines Lifts. Alle baulichen Massnahmen werden in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege geplant und ausgeführt. Eine Studie und der Vergleich mit ähnlichen Objekten weist einen möglichen Umfang der Investitionen von bis zu 8.8 Mio. Franken aus.

7. Finanzielle Auswirkungen

7.1 Einmalige Ausgaben für die Übernahme der Liegenschaft und Auflösung der Stiftung

In den Verhandlungen mit dem Stiftungsrat wurde unter der Prämisse der Fortführung des Stiftungszwecks und unter Berücksichtigung der bisher vom Kanton ausgerichteten Staatsbeiträge sowie des geleisteten Unterhalts ein Übernahmewert der Liegenschaft von einem Franken vereinbart. Ebenso wurde verhandelt, dass die Stiftung mit den noch vorhandenen Barmitteln die Kosten für die Auflösung der Stiftung trägt. Ein allfälliger Restbestand würde nach dem Vollzug der Auflösung an den Kanton übergehen. Mit der Übernahme der Liegenschaft übernimmt der Kanton Basel-Stadt auch die auf dem Grundstück lastende Namen-Grundpfandverschreibung (Hypothekarschuld) in der Höhe von **360'000 Franken**. Grundpfandgläubiger ist ebenfalls der Kanton Basel-Stadt, weshalb die Forderung infolge Vereinigung von Schuldner und Gläubiger untergeht.

Übernahmepreis	Fr.	1.-
Ablösung Hypothekarschuld	Fr.	360'000.-
Kassenbestand der Stiftung nach Auflösung	Fr.	.-
Saldo der einmaligen Ausgaben zu Lasten des Kantons	Fr.	.-

Aufgrund des Werts der Liegenschaft liegt die Übertragung des Wildt'schen Hauses ins Vermögen des Kantons (Verwaltungsvermögen) in der Kompetenz des Grossen Rates und untersteht dem fakultativen Referendum.

7.2 Wiederkehrende Ausgaben für Personal

Wie oben ausgeführt wertet die skizzierte Objektstrategie, die es ermöglichen soll, elf Räume für Anlässe und Sitzungen zu vermieten, die Erlebbarkeit und die Nutzbarkeit der Liegenschaft deutlich auf. Während in den Jahren 2023 und 2024 die Liegenschaft weniger als zehnmal pro Jahr vermietet werden konnte, wird längerfristig mit einer deutlich höheren Auslastung gerechnet.

Die höhere Belegung wird zu einem höheren Aufwand in der Bewirtschaftung führen. Für den Betrieb des Wildt'schen Hauses ist aktuell eine Stelle vorgesehen, deren Personalaufwand auf 120'000 Franken pro Jahr geschätzt wird. Dies hat der Regierungsrat im Rahmen des Budgets 2025 beantragt. Aufgrund der mehrmonatigen Unterhaltsmassnahmen ist eine umfassende Vermietung frühestens 2026 realistisch. Die Evaluation eines möglichen zusätzlichen Personalbedarfs erfolgt nach Vorliegen erster Betriebserfahrungen.

7.3 Wiederkehrende Einnahmen

Die neue Objektstrategie und die dazu notwendigen Personalressourcen ermöglichen längerfristig eine höhere Auslastung der Vermietungsflächen. Für die Universität und die Verwaltung (inkl. Grosser Rat) ist ein Vorzugspreis vorgesehen. Nach Umsetzung der Objektstrategie und den baulichen Massnahmen wird mit Einnahmen aus der Vermietung von 250'000 Franken pro Jahr gerechnet. Da die Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen sowie die Umgestaltung des Gartens einige Monate in Anspruch nehmen werden, ist in den ersten Jahren nach der Übernahme mit einem geringeren Ertrag zu rechnen.

8. Prüfungen

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

9. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

Übernahme Wildt'sches Haus am Petersplatz 13 in das Eigentum des Kantons Basel-Stadt unter Weiterführung des Stiftungszwecks

(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 Übernahme der Liegenschaft «Wildt'sches Haus», Petersplatz 13, Parzelle Nr. 290 in Sektion 1, in das Eigentum des Kantons Basel-Stadt (Verwaltungsvermögen) unter Weiterführung des Stiftungszwecks wird genehmigt.
2. Für den Betrieb des Wildt'schen Hauses werden wiederkehrende Ausgaben in der Höhe von **Fr. 120'000** pro Jahr zu Lasten der Erfolgsrechnung des Präsidialdepartements (Staatskanzlei) bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.