



An den Grossen Rat

26.0190.01

BVD/P260190

Basel, 11. Februar 2026

Regierungsratsbeschluss vom 10. Februar 2026

Ausgabenbericht betreffend Ausgabenbewilligung für eine Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags zum Umbau und zur Sanierung unter Erhalt des historischen Charakters der Liegenschaft St. Johannis-Vorstadt 48



Abb. 1: Aussenansicht Ecke St. Johannis-Vorstadt Johanniterbrücke (Foto © Kathrin Schulthess, 2024)

Inhalt

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
2.1 Ausgabenkompetenz der Kommission für Denkmalsubventionen	3
3. Objekt und Vorhaben	3
3.1 Würdigung des Ensembles	3
3.1.1 Restaurierungs-/Sanierungsmassnahmen im denkmalpflegerischen Kontext	3
4. Kosten	4
4.1.1 Gesamtkosten der Sanierung	4
4.1.2 Kostenberechnung der Finanzhilfe	4
4.1.3 Stellungnahme der Kommission für Denkmalsubventionen	6
4.1.4 Auszahlung der Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags	6
4.1.5 Bundessubventionen.....	6
5. Vorgezogener Baubeginn	6
6. Formelle Prüfung	7
7. Antrag	7

1. Begehren

Zur Finanzierung einer Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags an die im Denkmalverzeichnis und in der Schutzzone befindliche Liegenschaft St. Johannis-Vorstadt 48 beantragen wir eine Ausgabe in Höhe von 860'000 Franken ausserhalb der laufenden Rahmenausgabenbewilligung für Staatsbeiträge in den Jahren 2022–2025 gemäss dem Gesetz über den Denkmalschutz vom 20. März 1980 (Denkmalschutzgesetz, DSchG).

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.

2.1 Ausgabenkompetenz der Kommission für Denkmalsubventionen

Über die Beitragsgesuche entscheidet die vom Grossen Rat eingesetzte Kommission für Denkmalsubventionen auf Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege, die bei der Gesuchsbearbeitung für die Ausscheidung der beitragsberechtigten Kosten und die Ermittlung der Beitragsatzung verantwortlich ist. Die Entscheidungskompetenz der Kommission umfasst auch den Erlass von Richtlinien insbesondere für die Voraussetzung der Zusprechung und die Modalitäten der Ausrichtung von Beiträgen (§ 11 Abs. 2 und 4 DSchG). Gemäss § 15 ihrer Richtlinien bewilligt die Kommission Beiträge bis maximal 300'000 Franken pro Gesuch¹. Beiträge, welche 300'000 Franken übersteigen, werden jeweils als Investitionsbeiträge über die Investitionsrechnung finanziert.

3. Objekt und Vorhaben

3.1 Würdigung des Ensembles

Das in den Jahren 1899/1900 nach Plänen des Basler Architekturbüros Pfrunder & Hammerer erbaute Wohnhaus mit Gaststätte in der St. Johannis-Vorstadt 48 entstand einige Jahre nach dem Bau der Johanniterbrücke (1882). Das Wohnhaus mit Gaststätte führte zu einer Bereinigung und Aufwertung der städtebaulichen Situation am Grossbasler Brückenkopf und an der Kreuzung Schanzenstrasse/St. Johannis-Vorstadt. Das für die Jahrhundertwende um 1900 typische Wohnhaus mit Gastwirtschaft in Ecklage hat eine späthistoristische Sandstein- und Putzfassade. Auch die reichhaltige bauzeitliche Innenausstattung, insbesondere die Wirtsstuben und das Treppenhaus, ist weitgehend erhalten. Die Gastwirtschaft diente in den ersten Jahrzehnten als Treffpunkt der Arbeiterbewegung und entwickelte sich ab 1950 zu einem stadtbekanntem italienischen Restaurant. Damit verfügt dieses Wohnhaus mit Wirtslokal über eine herausragende städtebauliche, architekturgeschichtliche sowie sozial- und kulturgeschichtliche Bedeutung.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 12. November 2024 (P241444) wurde das Gebäude ins kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen.

3.1.1 Restaurierungs-/Sanierungsmassnahmen im denkmalpflegerischen Kontext

Im Rahmen einer Gesamtsanierung wird die äussere Gebäudehülle (unter anderem durch einen Fenstersatz nach historischem Vorbild) saniert. Im Inneren werden zeitgemässe Anpassungen

¹ Diese Gesuche werden zu Lasten der 9. Rahmenausgabenbewilligung für Staatsbeiträge in den Jahren 2022–2025 gemäss Gesetz über den Denkmalschutz vom 20. März 1980 (220538) – bis 50'000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung, zwischen 50'001 und 300'000 Franken als Kleininvestition zu Lasten der Investitionsrechnung – finanziert.

unter Wahrung historischer Bauteile (unter anderem das Treppenhaus und einige Wohnungsabschlüsse) sowie wertvoller Oberflächen umgesetzt. Dazu zählen eine nicht subventionsberechtigende Erdbebenertüchtigung sowie Schall- und Brandschutzmassnahmen. Subventionsberechtigt sind nur Bauteile und Oberflächen, die dem Erhalt des historischen und gestalterisch wertvollen Erscheinungsbilds dienen.



Abb. 2: Innenansicht Speisesaal mit Stuckdecke, Holztäfelung und Riemenparkett (Foto © Kathrin Schulthess, 2024)

4. Kosten

4.1.1 Gesamtkosten der Sanierung

Die Eigentümerschaft hat am 25. Juli 2024 bei der Kantonalen Denkmalpflege ein Gesuch für eine Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags nebst Kostenvoranschlag der denkmalrelevanten Gewerke eingereicht. Darin werden Baukosten in Höhe von 6'550'320 Franken ausgewiesen. Die auf Basis dieser Zahlengrundlagen ermittelten denkmalpflegerisch relevanten und damit beitragsberechtigten Kosten sind in Höhe von 4'088'800 Franken. Nach geltender Beitragsatzung erfolgt daraus ein Beitragsbetrag von maximal 860'000 Franken, was rund 21% der beitragsrelevanten Kosten entspricht.

4.1.2 Kostenberechnung der Finanzhilfe

Die kantonale Denkmalpflege ermittelt seit Jahrzehnten die beitragsberechtigten Kosten auf der Grundlage eines Katalogs, der auf einem Dokument der Konferenz der Schweizer Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger (KSD) basiert. In diesem Katalog ist für jedes Gewerk nach Baukostenplan (BKP) festgelegt, welche Arbeiten zu welchem Prozentsatz beitragsberechtigt sind. So wird gewährleistet, dass die Finanzhilfe gezielt eingesetzt wird und den denkmalpflegerischen Mehraufwendungen Rechnung trägt. Die beitragsberechtigten Kosten teilen sich wie folgt auf:

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

BKP	Arbeitsgattung	ohne	gering	normal	gross	sehr gross	Summe
1	Vorbereitungsarbeiten	13'499					13'499
211.1	Gerüstungen	20'580	210'331				230'912
214	Zimmerarbeiten	818'185	21'920				840'105
216	Natursteinarbeiten	14'157	7'400	114'200	31'700		167'457
221	Fenster	10'811	78'369	449'873			539'053
222	Spenglerarbeiten	4'677	83'190	8'783			96'651
224	Dachdeckerarbeiten	233'460	154'792	7'600		55'000	450'852
226	Verputzarbeiten	4'014	56'958	52'900			113'872
227	äussere Malerarbeiten	950	24'315	14'500	3'500		43'265
228	äussere Abschlüsse	93'172	60'502	197'393			351'067
271	Gipsarbeiten	306'435	140'770	28'991			476'196
272	Metallbauarbeiten	214'490	170'876	22'126	23'422		430'914
273	Schreinerarbeiten	172'903	152'407	286'538			611'848
273.1	Wohnungstüren	22'500	11'800	175'700			210'000
285	innere Malerarbeiten	2'090	186'942	86'960	1'500	1'500	278'992
285.9	Restaurator		38'895	60'988			99'882
287	Baureinigung	45'668					45'668
281.7	Holzböden	22'826	107'479	178'295	14'469		323'068
	Zwischensumme 1	2'000'416	1'506'946	1'684'846	74'591	56'500	5'323'300
	Unvorhergesehenes (7%)	140'029	105'486	117'939	5'221	3'955	372'631
	Zwischensumme 2	2'140'445	1'612'432	1'802'786	79'812	60'455	5'695'931
	Honorare (15%)	321'067	241'865	270'418	11'972	9'068	854'390
	Summe	2'461'512	1'854'297	2'073'204	91'784	69'523	6'550'320
	Subventionsberechtigt		1'854'297	2'073'204	91'784	69'523	4'088'808
	Subventionssatz	0%	10%	20%	30%	40%	
	Denkmalzuschlag		5%	5%	5%	5%	
	Beitragshöhe (gerundet)	0	278'145	518'300	32'123	31'284	859'852
	Maximale Beitragshöhe						860'000

Zur Erklärung der genauen Kostenermittlung und der entsprechenden Prozentsätze gemäss dem massgeblichen Katalog dient als Beispiel die Zeile „BKP 224 Dachdeckerarbeiten“. Bei einer Summe von 450'852 Franken sind 233'460 Franken nicht beitragsberechtigt. 154'792 Franken werden mit einem geringen Satz, 7'600 Franken mit einem normalen und 55'000 Franken mit einem sehr grossen Satz unterstützt.

Die Beitragsermittlung beinhaltet zum einen sieben Prozent Unvorhergesehenes. Dieser Satz hat sich über die Jahrzehnte als wichtig und richtig erwiesen, da Bauen im historischen Kontext immer wieder Überraschungen birgt. Zum anderen haben sich 15 % Honorare ebenfalls als richtig erwiesen, auch wenn diese je nach Komplexität, Grösse des Bauvorhabens und Qualifikation zwischen 10 und 20% variieren können. Im konkreten Fall ist anzumerken, dass die Liegenschaft im Denkmalverzeichnis aufgenommen ist und gemäss dem Katalog mit einem zusätzlichen Denkmalzuschlag von 5% begünstigt wird.

Der Höchstsatz von 45% entspricht hier einer Dacheindeckung in Naturschiefer. Naturschiefer ist ein hochwertiges und langlebiges Material, das das Stadtbild aufwertet und dem historischen Bild Rechnung trägt. Die notwendige Lattung und die Unterdachfolie, also der Unterbau der Dacheindeckung in Naturschiefer, werden mit 25% unterstützt. Der restliche Betrag entspricht aus denkmalpflegerischer Sicht herkömmlichen Arbeiten, die dennoch unterstützungswürdig sind. Entsprechend gilt der niedrigste Satz von 15%.

Unter Berücksichtigung der für die verschiedenen Arbeitsgattungen geltenden Subventionsansätze ergibt sich eine Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags von 860'000 Franken.

4.1.3 Stellungnahme der Kommission für Denkmalsubventionen

Die Kommission für Denkmalsubventionen hat anlässlich ihrer ordentlichen Sitzung vom 27. August 2024 den Antrag um Finanzhilfe der Eigentümerschaft zur Kenntnis genommen. Gemäss § 15 ihrer Richtlinien hat die Kommission beschlossen, diesen Antrag mit grundsätzlicher Zustimmung und Empfehlung an den Regierungsrat und Grossen Rat weiterzuleiten.

4.1.4 Auszahlung der Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags

Die Auszahlung der Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags soll wie üblich auf Grundlage einer Kostenzusammenstellung und Kopien der Originalrechnungen erfolgen. Die kantonale Denkmalpflege wird die Rechnungen prüfen, die tatsächlichen beitragsberechtigten Kosten ermitteln und die entsprechenden Beträge feststellen. Fallen diese geringer aus als angenommen, so wird der ermittelte Beitrag ausbezahlt. Fallen die Kosten höher aus, gilt der maximale Betrag von 860'000 Franken.

4.1.5 Bundessubventionen

Da die Liegenschaft nicht im Kulturgüterschutzinventar (KGS) des Bundes aufgeführt ist, wurde auch keine Finanzhilfe beim Bundesamt für Kultur beantragt.

5. Vorgezogener Baubeginn

Im Ausgabenbericht zum Investitionsbeitrag für Umbau und Sanierung der Liegenschaft Gerbergasse 13 / Freie Strasse 12 (ehemalige Hauptpost) hat der Regierungsrat dem Grossen Rat dargelegt, dass die Aufnahme und Durchführung der Vertragsverhandlungen sowie die damit verbundenen kantonsinternen Abstimmungen ab Beschlusseröffnung der Kantonalen Denkmalpflege regelmässig einen erheblichen zeitlichen Aufwand erfordern. Krankheitsbedingte Vakanzes sowie eine Häufung parallel laufender Projekte im zuständigen Verantwortungsbereich der Kantonalen Denkmalpflege waren und sind immer noch dafür ausschlaggebend. Auch im vorliegenden Fall waren für die Aushandlung des Investitionsbeitragsvertrags vertiefte Abklärungen erforderlich, insbesondere in Bezug auf die Sicherstellungshypothek und das Vorkaufsrecht.

Der Baubeginn der Umbauarbeiten an der Liegenschaft Chez Donati wurde am 14. Februar 2025 dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat gemeldet. Mit den subventionsberechtigten Arbeiten wurde im Januar 2026 begonnen. Bereits mit Beschlusseröffnung vom 30. August 2024 hatte die Kantonale Denkmalpflege die Antragstellerin darüber informiert, dass die Bearbeitung bis zum rechtskräftigen Entscheid des Grossen Rats einen zeitlich nicht genau bestimmbar Zeitraum beanspruchen werde. Gemäss § 18 Abs. 1 des Staatsbeitragsgesetzes vom 11. Dezember 2013 (StBG, SG 610.500) darf mit dem Investitionsvorhaben grundsätzlich erst begonnen werden, wenn der Investitionsbeitrag endgültig oder dem Grundsatz nach zugesichert ist. Ergänzend hält § 36 Abs. 3 der Denkmalpflegeverordnung vom 20. Dezember 2016 (DPV, SG 497.100; Stand 1. Juli 2020) fest, dass Arbeiten von Finanzhilfen ausgeschlossen sind, sofern sie im Zeitpunkt der Gesuchstellung bereits begonnen oder ausgeführt wurden.

Die Vertragsverhandlungen und die kantonsinternen Abstimmungen erstreckten sich über einen Zeitraum von insgesamt 16 Monaten ab Beschlusseröffnung. Diese Dauer ist aussergewöhnlich und erklärt sich durch krankheitsbedingte Vakanzes, Personalwechsel infolge einer Frühpensionierung sowie eine andauernde Überlastung im zuständigen Fachbereich. Die Aushandlung des komplexen Investitionsbeitragsvertrags allein nahm rund 12 Monate in Anspruch, insbesondere aufgrund der notwendigen Klärungen zu Sicherstellungshypothek und Vorkaufsrecht.

Die Antragstellerin hat im Verlauf des Jahres 2025 mit ersten Bauarbeiten begonnen, dabei jedoch ausschliesslich strukturelle Massnahmen am Gebäude umgesetzt. Mit den eigentlichen denkmalpflegerischen Arbeiten – vorerst der Ertüchtigung der Balkenlagen in allen Geschossen – wurde erst im Januar 2026 gestartet. Der Grundausbau ist bis Ende 2026 vorgesehen. Sämtliche weiteren

Arbeiten, einschliesslich des Ausbaus der Mietwohnflächen, werden sich voraussichtlich mindestens bis Ende 2027 erstrecken. Der Kanton hat ein ausgeprägtes Interesse daran, dass dieses historisch bedeutende Gebäude an prominenter Lage schrittweise wieder für die Öffentlichkeit erlebbar wird. Parallel dazu ist die Kantonale Denkmalpflege bestrebt, ihre Abläufe in enger Abstimmung mit dem Finanzdepartement weiter zu optimieren und, wo möglich, zu beschleunigen, um die Bearbeitungsdauer für künftige Gesuchstellende zu verkürzen.

6. Formelle Prüfung

Das Finanzdepartement hat die vorliegende Verordnungsänderung gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 auf die finanzielle und wirtschaftliche Tragweite geprüft.

7. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

Ausgabenbericht betreffend Ausgabenbewilligung für eine Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags zum Umbau und zur Sanierung unter Erhalt des historischen Charakters der Liegenschaft St. Johannis-Vorstadt 48

(vom [Datum eingeben])

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

1. Den Gesamtbetrag von Fr. 860'000 zugunsten der Gioia Bindella SA zur Finanzierung einer Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags an den Umbau und die Sanierung der sich im Denkmalverzeichnis und in der Schutzzone befindlichen Liegenschaft St. Johannis-Vorstadt 48 ausserhalb der Rahmenausgabenbewilligung für Denkmalsubventionen 2022–2025.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.