Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat **12.2044.01**

FD/P122044
Basel, 19. Dezember 2012

Regierungsratsbeschluss
vom 18. Dezember 2012

Ratschlag

betreffend

Übertragung von 3 Parzellen/Staatsliegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung)

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 21. Dezember 2012.

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, 1 Parzelle mit den dazugehörigen Gebäuden, welche bisher dem Verwaltungsvermögen zugeordnet waren, in das Finanzvermögen zu übertragen und 2 Gebäude, welche bisher dem Verwaltungsvermögen zugeordnet waren, in das Finanzvermögen 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 sind jene, die unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit dienen (z.B. 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 (vgl. § 39 Finanzhaushaltgesetz vom 14. März 2012, SG 610.100).

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 Finanz- 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.

Entscheidend ist das oben erwähnte Kriterium, ob eine Liegenschaft unmittelbar einer öffentlichen Staatsaufgabe dient oder nicht.

2.2.2 Zweiter Grundsatz: Auf einer Parzelle sollen alle Gebäude derselben Vermögensmasse angehören (Einheit von Parzelle und Vermögensmasse).

Das erste Kriterium der Zuordnung ist unproblematisch anzuwenden, wenn eine Liegenschaft (resp. eine Parzelle mit Gebäuden) ausschliesslich **einer** Vermögensmasse angehört

und z.B. nicht mehr als Verwaltungsvermögen gebraucht 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 Zweiteilung in der Praxis viel Aufwand, weil sich laufend Abgrenzungsfragen (z.B. bei Nebenkosten, bei Unterhaltsfragen, Instandhaltung, Renovation etc.) stellen, die oft nicht befriedigend beantwortet werden können. Hinzu kommt, dass die Verfahrenswege von Finanz- und Verwaltungsvermögen verschieden sind. Soll z.B. eine Liegenschaft, die beiden Vermögensmassen angehört, saniert werden, so müssen beide Verfahren für die Mittelbeschaffung im Verwaltungs- und im Finanzvermögen durchgeführt werden. Hinzu kommt, dass es nicht immer klar 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 als Verwaltungs- oder Finanzvermögen ihre Zugehörigkeit bestimmt.

2.3 Notwendigkeit Umwidmung

Bei der ins Finanzvermögen zu übertragenden Parzelle (Allschwiler Weiher, Baufeld Herrenweg) handelt es sich um eine solche, die auf Dauer nicht mehr der Erfüllung einer staatlichen Aufgabe dient. In Beachtung der vorumschriebenen Grundsätze soll sie deshalb entwidmet und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert werden.

Bei den 2 ins Finanzvermögen zu übertragenden Gebäuden handelt es sich um solche, die zwar auf Dauer weiterhin der Erfüllung einer staatlichen Aufgabe dienen (Kindergärten), aber aufgrund des zweiten Grundsatzes (Einheit von Parzelle und Vermögensmasse) gemäss Präponderanzmethode entwidmet und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert werden sollen. Sie befinden sich heute auf grossflächigen Parzellen des Finanzvermögens, auf denen mehrere Baurechte an Dritte abgegeben sind.

3. Umzuwidmende Parzellen / Staatsliegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Der Vollzugstermin für die Umwidmung der nachfolgenden Parzelle wird auf den 1. Juli 2014 gelegt.

Allschwiler Weiher (Baufeld Herrenweg), Allschwil
Das gesamte Areal des Allschwiler Weihers hält rund 12 ha und ist im Eigentum des Kantons Basel-Stadt. Betroffen von der Umwidmung wäre nur der nördliche Teil des Areals (noch nicht abparzelliert) von rund 17’000 m2 (Teil der Parzelle C-1320). Der Weiher selbst bleibt im Verwaltungsvermögen.

Nach einer über 100-jährigen Nutzungsphase ist der Schiessbetrieb seit November 2008 auf dem Areal eingestellt. Lediglich der Club für Jagd- und Hundesport Hubertus Basel betreibt bis zum Ablauf seines Baurechtsvertrages im Jahr 2015 noch eine Jagdschiessanlage am südlichen Ende. Das Schiessplatzareal wurde am 1.6.2009 vom JSD an das Finanzdepartement zurückgegeben und befindet sich im Verwaltungsvermögen.

Im Rahmen der Nachnutzung des Areals ist beabsichtigt, zusammen mit der Gemeinde Allschwil beim Gebiet Herrenweg (Norden des Areals) ein Quartierplanverfahren für die Entwicklung zu Wohnbauten durchzuführen. Es könnten nach ersten Schätzungen ca. 160 – 180 Wohnungen realisiert werden.

Mit der Umwidmung des Arealteils Nord (Baufeld Herrenweg) ins Finanzvermögen können anschliessend die weiteren Schritte für die Entwicklung des Areals umgesetzt werden. Derzeit steht die Durchführung eines Quartierplans zusammen mit der Gemeinde Allschwil an.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung der nachfolgenden Gebäude wird auf den 1. Juli 2013 gelegt.

Luzernerring 83 (nur Gebäude), Basel
Die gesamte Parzelle hält 5'929 m2 und ist im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Die Parzelle ist dem Finanzvermögen zugeordnet und umfasst mehrere Baurechte, die an Dritte abgegeben sind.

Auf der Parzelle befindet sich aber auch ein Kindergarten (Luzernerring 83), welcher als Gebäude finanzrechtlich dem Verwaltungsvermögen zugeordnet ist.

Im Sinne der Präponderanzmethode soll das Gebäude bereinigungstechnisch ins Finanzvermögen übertragen werden, damit Gebäude und Boden finanzrechtlich wieder übereinstimmen. Eine Abparzellierung von der gesamten Parzelle ist in diesem Fall nicht sinnvoll, da der Parzellenzuschnitt dadurch ungünstig würde.

An der bestehenden Nutzung soll nichts geändert werden.

Roggenburgstrasse 7, 17 (nur Gebäude), Basel
Die gesamte Parzelle hält 9’920.5 m2 und ist im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Die Parzelle ist dem Finanzvermögen zugeordnet und umfasst mehrere Baurechte, die an Dritte abgegeben sind.

Auf der Parzelle befindet sich aber auch ein Kindergarten (Roggenburgstrasse 7, 17), welcher als Gebäude finanzrechtlich dem Verwaltungsvermögen zugeordnet ist.

Analog zum Luzernerring 83 soll im Sinne der Präponderanzmethode das Gebäude bereinigungstechnisch ins Finanzvermögen übertragen werden, damit Gebäude und Boden finanzrechtlich wieder übereinstimmen. Eine Abparzellierung von der gesamten Parzelle ist in diesem Fall nicht sinnvoll, da eine zusammenhängende Parzelle damit ungünstig zerschnitten würde.

An der bestehenden Nutzung soll nichts geändert werden.

4. Ausführungen zum fakultativen Referendum

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 weitern 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 Fr. 4.5 Mio. zu überprüfen.

Für die Liegenschaften wurden die Verkehrswerte auf Basis der Gebäudeversicherungswerte (mit Altersabzug) und einem standardisierten Landanteil von 25 % ermittelt. Beim Grundstück des Allschwiler Weihers wurde für den Verkehrswert die heutige dort rechtlich geltende Zone ÖwA (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) zugrunde gelegt. Zu einer regulären Bauzone wird das Grundstück erst nach einem genehmigten Quartierplanverfahren.

Bei keinem der vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragenden Objekte liegt der Verkehrswert über CHF 4.5 Mio.

Daraus ergibt sich, dass bei keinem der drei Objekte der Beschluss dem fakultativen Referendum unterstellt ist. Wir legen Ihnen die Beschlussfassung jeweils für jede Liegenschaft gesondert vor.

5. Antrag

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

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Dr. Guy Morin
Präsident

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage
3 Entwürfe zu Grossratsbeschlüssen

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON DREI STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG)

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.7.2014):

://: C-1320 (nur nördlicher Teil, ca. 17'000 m2, Abparzellierung im Rahmen Quartierplanverfahren), Baufeld Herrenweg, Allschwil

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON DREI STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG)

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.7.2013):

://: Luzernerring 83 (nur Gebäude), Basel

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Grossratsbeschluss

ÜBERTRAGUNG VON DREI STAATSLIEGENSCHAFTEN VOM VERWALTUNGSVERMÖGEN INS FINANZVERMÖGEN (ENTWIDMUNG)

(vom _____)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag, beschliesst folgende bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Verwaltungsumsetzung per 1.7.2013):

://: Roggenburgstrasse 7, 17 (nur Gebäude), Basel

Dieser Beschluss ist zu publizieren.