



An den Grossen Rat

14.0337.01

FD/P140337

Basel, 2. April 2014

Regierungsratsbeschluss vom 1. April 2014

**Ratschlag Übertragung von drei Staatsliegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) und einer vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung)**

# Inhalt

<b>1. Begehren</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
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: Auf einer Parzelle sollen alle Gebäude derselben Vermögensmasse angehören (Einheit von Parzelle und Vermögensmasse) .....	3
2.3 Notwendigkeit der Umwidmung .....	4
<b>3. Umzuwidmende Parzellen / Staatsliegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Umzuwidmende Parzellen / Staatsliegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Ausführungen zum fakultativen Referendum</b> .....	<b>5</b>
<b>6. Antrag</b> .....	<b>6</b>

## 1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, zwei Parzellen, welche bisher dem Verwaltungsvermögen zugeordnet war, zugunsten der Errichtung von Baurechten für den Neubau des Departements für Biosysteme der ETH Zürich und für den Neubau des Demenzheims des Marthastifts in das Finanzvermögen zu übertragen, und eine Parzelle, welche bisher dem Finanzvermögen zugeordnet war, in das Verwaltungsvermögen zu übertragen, sowie ein Gebäude auf einer Parzelle des Finanzvermögens vom Verwaltungsvermögen ins 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 resp.).

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 Zerteilung 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 der Umwidmung**

Bei den ins Finanzvermögen zu übertragenden Flächen (Baurechtsparzelle für Neubauten des Departements für Biosysteme der ETH Zürich und für das Demenzheim des Marthastifts) handelt es sich um solche, die auf Dauer nicht mehr der Erfüllung von staatlichen Aufgabe dienen, sondern im Baurecht an Dritte abgegeben werden. In Beachtung der vorumschriebenen Grundsätze sollen sie deshalb entwidmet und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert werden.

Bei dem ins Finanzvermögen zu übertragenden Gebäude handelt es sich um das Durchgangs- und Beobachtungsheim «Im Vogelsang» von Familea, ehemals Basler Frauenverein, eine private Trägerschaft. Aufgrund des zweiten Grundsatzes (Einheit von Parzelle und Vermögensmasse) soll das Gebäude gemäss Präponderanzmethode entwidmet und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert werden sollen. Es befindet sich heute auf einer Parzelle des Finanzvermögens. An der Nutzung wird nichts verändert werden.

Bei der Fläche, die vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen übertragen werden soll, handelt es sich um einen Teil des Baufelds C des Bebauungsplans Nr. 145, welchen der Grosse Rat mit dem Ratschlag 94.2785 vom 3. Januar 1995 erlassen hat. Im Grossratsbeschluss wurden damals auch die umgezonten Flächen entwidmet. Da sich die damals vorgesehene Bebauung nicht konkretisiert hat, wurde die Entwidmung im Grundbuch nie vollzogen, da nur Parzellen und nicht Teilflächen davon als einer Vermögensmasse zugehörig erfasst werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplans und die Zonenänderung werden dem Grossen Rat in einem separaten Ratschlag (Nr. 13.1289.01) vorgelegt. Mit dem Beschluss Nr. 13/42/2.14G vom 16. Oktober 2013 wurde das Geschäft an die Bau- und Raumplanungskommission überwiesen.

## **3. Umzuwidmende Parzellen / Staatsliegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen**

### **Areal Altes Frauenspital (Südflügel)**

Der Grosse Rat hat an der Sitzung vom 23. Oktober 2013 dem Ratschlag des Regierungsrates mit dem Beschluss Nr. 13/43/20G zugestimmt und der Universität Basel eine Kreditsicherungsgarantie von Fr. 64 Mio. gewährt, dies unter dem Vorbehalt eines gleichlautenden Beschlusses des Kantons Basel-Landschaft. Der Landrat hat am 19. September den gleichen Beschluss gefasst.

Die Zwischennutzungen im Südflügel des alten Frauenspitals sind bis spätestens 31. Januar 2015 befristet. Der Rückbau beginnt am 1. Februar 2015 und wird gegen Ende des Jahres 2015 abgeschlossen. Mit den Arbeiten für den Neubau des Departments für Biosysteme soll 2016 begonnen werden. Mit dem Rückbau des alten Frauenspitals werden die Voraussetzungen für den Neubau und die Errichtung des Baurechts zu Gunsten der ETH Zürich oder der Universität Basel auf dem Grundstück geschaffen. Nachdem die ETH Zürich bereit ist, die gesamten Neubaukosten für das D-BSSE zu finanzieren, muss noch entschieden werden, ob das Baurecht wie ursprünglich geplant an die Universität Basel oder direkt an die ETH Zürich abgegeben wird. Die Kosten für den Rückbau des alten Frauenspitals gehen zu Lasten des Finanzvermögens. Die für das Baurecht vorgesehene Parzelle umfasst 6'950 m<sup>2</sup>.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung der Parzelle wird auf den 1. Januar 2015 gelegt.

### **Baurechtsparzelle für das Demenzheim des Marthastifts**

Für die Baurechtsparzelle für das Demenzheim des Marthastifts sollen mit dem Ratschlag Nr. 13.1289.01 die planungsrechtlichen Randbedingungen (Umzonung, Bebauungsplan) geschaffen werden. Dabei wird das heute in der Zone 4 befindliche Areal, das bereits Teil des Finanzvermögens ist, umgezont. Der andere Teil der Baurechtsparzelle umfasst 3'975 m<sup>2</sup> liegt bereits in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse und soll ebenfalls ins Finanzvermögen umgewidmet werden. Damit kann dann auf dieser Parzelle das Baurecht für das Demenzheim des Marthastifts errichtet werden. Ein kleiner Teil des heute in der Zone 4 befindlichen Areals wird nicht der Baurechtsparzelle zugeschlagen und soll ins Verwaltungsvermögen zurückgewidmet werden. (vgl. 4.)

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

### **Durchgangs- und Beobachtungsheim «Im Vogelsang», Eugen Wullschleger-Strasse 18**

Mit Grossratsbeschluss vom 17.09.1954 wurde die Liegenschaft Eugen Wullschleger-Strasse 18 auf Rechnung des Staatsvermögens erworben für ein Höckliheim des Basler Frauenvereins. Der Umbau und die Einrichtung wurden gemäss Grossratsbeschluss vom 11.02.1955 zu Lasten der laufenden Rechnung genehmigt.

In der Liegenschaftsliste gemäss dem Ratschlag Nr. 7264 betreffend die Genehmigung der finanzrechtlichen Zuordnung des Staatsvermögens in der Bilanz per 31. Dezember 1975 wird das Grundstück (Parzelle Sektion 8 Nr. 1130, haltend 1'360 m<sup>2</sup>) beim Finanzvermögen, das Gebäude beim Verwaltungsvermögen aufgeführt.

In dem ins Finanzvermögen zu übertragenden Gebäude betreibt Familiea, ehemals Basler Frauenverein, das Durchgangs- und Beobachtungsheim «Im Vogelsang». Die Liegenschaft ist an die private Trägerschaft vermietet, es ist keine Veränderung geplant.

Aufgrund des zweiten Grundsatzes (Einheit von Parzelle und Vermögensmasse) soll das Gebäude gemäss Präponderanzmethode entwidmet und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert werden sollen, da es sich auf einer Parzelle des Finanzvermögens befindet.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung des Gebäudes wird auf den 1. Juli 2014 gelegt.

## **4. Umzuwidmende Parzellen / Staatsliegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen**

### **UPK-Areal, Arealteil aus dem aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 145**

Mit dem Ratschlag Nr. 13.1289.01 wird dem Grossen Rat beantragt, das heute in der Zone 4 befindliche Areal des Baufelds C des Bebauungsplans Nr. 145, umzuzonen. Das ganze Baufeld C ist Teil des Finanzvermögens. Da ein Teil des Baufelds C nicht für die Baurechtsparzelle für das Demenzheim des Marthastifts benötigt wird, sondern weiterhin Teil des UPK-Areals bleibt, soll dieser wieder ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Es handelt sich um eine Fläche von rund 1'505 m<sup>2</sup>.

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

## **5. 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 weitem 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 4,5 Mio. Franken zu überprüfen.

Für die Liegenschaft im Verwaltungsvermögen wurden die Verkehrswerte für die Gebäude auf Basis der Gebäudeversicherungswerte (mit Altersabzug) ermittelt. Bei allen unbebauten Grundstücken (Finanz- und Verwaltungsvermögen) wurde der Verkehrswert gemäss Angaben der Bodenbewertungsstelle aufgrund der heutigen dort rechtlich geltenden Zonen zugrunde gelegt.

Bei einem der vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragenden Objekte liegt der Verkehrswert über 4,5 Mio. Franken, der Wert für die Baurechtsparzelle für das D-BSSE der ETH Zürich übersteigt diesen Wert. Dieser Beschluss ist dem fakultativen Referendum unterstellt. Für die weiteren Objekte ist der Beschluss nicht dem fakultativen Referendum unterstellt. Wir legen Ihnen die Beschlussfassung jeweils für jede Liegenschaft gesondert vor.

## 6. 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 Beschlusssentwürfe.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

## Grossratsbeschluss

### **Ratschlag Übertragung einer Parzelle vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung)**

(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. Eine Fläche von rund 6'950 m<sup>2</sup> der Parzelle 238 in Sektion 1 Ecke Schanzstrasse/Klingelbergstrasse ist vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen (Inkraftsetzung per 1. Januar 2015).

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

## Grossratsbeschluss

### **Ratschlag Übertragung einer Parzelle vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung)**

(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. Eine Fläche von rund 3'975 m<sup>2</sup> der Parzelle 687 in Sektion 1 Ecke Flughafenstrasse/Friedrich Miescher-Strasse ist vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen (Inkraftsetzung per 1. Juli 2014).

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

## Grossratsbeschluss

### **Ratschlag Übertragung eines Gebäudes vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung)**

(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. Das Gebäude Eugen Wullschleger-Strasse 18 ist vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen (Inkraftsetzung per 1. Juli 2014).

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

## Grossratsbeschluss

### **Ratschlag Übertragung einer Parzelle vom Finanz- 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. Eine Fläche von rund 1'505 m<sup>2</sup> der Parzelle 687 in Sektion 1 an der Flughafenstrasse ist vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen (Inkraftsetzung per 1. Juli 2014).

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.