



An den Grossen Rat

17.0466.01

FD/P170466

Basel, 12. April 2017

Regierungsratsbeschluss vom 11. April 2017

## **Ausgabenbericht „Investitionsbeitrag an die Instandstellung historischer Gebäude des Bürgerlichen Waisenhauses“**

## Inhalt

<b>1. Begehren</b>	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>3</b>
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Investitionsbeitrag der Jahre 2009-2010	3
2.3 Vorgesehene Massnahmen	4
<b>3. Kosten und Finanzierung</b>	<b>5</b>
3.1 Kategorisierung der Gebäude	5
3.2 Finanzierungsschlüssel	5
<b>4. Beurteilung gemäss Staatsbeitragsgesetzes</b>	<b>6</b>
<b>5. Formelle Prüfung und Antrag</b>	<b>6</b>

## 1. Begehren

Mit dem vorliegenden Ausgabenbericht beantragen wir Ihnen, für die Instandstellung historischer Gebäude des Bürgerlichen Waisenhauses einen Investitionsbeitrag des Kantons Basel-Stadt von 1'051'500 Franken zu bewilligen. Bei diesem Investitionsbeitrag handelt es sich um eine Finanzhilfe gemäss § 3 des Staatsbeitragsgesetzes vom 11. Dezember 2013 (SG 610.500).

## 2. Beschreibung des Vorhabens

### 2.1 Ausgangslage

Das Bürgerliche Waisenhaus befindet sich in den historischen Gebäuden zwischen dem Theodorskirchplatz und dem Oberen Rheinweg. Die Gebäude sind teilweise mehrere hundert Jahre alt. Auf Grund des Alters, der geschichtlichen und kulturellen Werthaltigkeit sowie der Unterschutzstellung der Gebäude entsteht ein Mehraufwand hinsichtlich der Kosten für Unterhalt, Erhalt und Erneuerung. Gleichzeitig verursacht die öffentliche zur Verfügungsstellung der Gebäude auch direkte Kosten (wie Reinigung, Personal, Administration etc.). Das Waisenhaus kommt für den laufenden Unterhalt auf. Für die nun anstehenden Instandsetzungsarbeiten an den denkmalgeschätzten Gebäuden hat das Waisenhaus an den Kanton einen Antrag für einen Investitionsbeitrag gestellt.

Die Kantonale Denkmalpflege hat die Gebäude im gesamten Waisenhausareal inventarisiert und klassifiziert. Dabei hat sie die Gebäude in zwei Gruppen unterteilt: Gebäude und Gebäudeteile, an welchen sie einen denkmalpflegerischen Anspruch anmeldet und solche, welche für die Denkmalpflege nicht von Interesse sind. Im Weiteren kann man die Gebäulichkeiten auf dem Waisenhausareal nach ihrer Nutzungsart klassifizieren. In diesem Sinne gibt es Gebäude, die vom Waisenhaus nicht oder kaum selber genutzt werden und vorwiegend der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, wie z.B. die Kirche. Weiter gibt es Gebäulichkeiten, die vom Waisenhaus entweder selbst genutzt oder fremdvermietet werden.

Seit Januar 2004 ist die Abgeltung für den Heimbereich des Waisenhauses mit einer Leistungsvereinbarung zwischen dem Kanton Basel Stadt, Erziehungsdepartement und der Bürgergemeinde der Stadt Basel, Bürgerliches Waisenhaus geregelt. Gemäss dem Konzept „Pädagogisches Verbundnetz“ ist die pädagogische Dauerbetreuung mit einem Tagesansatz pro Kind oder Jugendlicher vereinbart. Allerdings werden hierbei nur vom Heim genutzte Flächen im Tarif berücksichtigt. Eine Quersubventionierung ist vertraglich untersagt.

Nutzflächen, die vom Heim nicht selbst belegt werden, sind zu marktkonformen Konditionen an Dritte vermietet. Dank dieser Einnahmen ist einerseits eine Eigenbeteiligung (siehe unten) und andererseits ein kostenloser öffentlicher Zugang zum Kulturgut innerhalb des Waisenhaus-Areals möglich.

### 2.2 Investitionsbeitrag der Jahre 2009-2010

In den Jahren 2009 und 2010 hat das Waisenhaus bereits grössere Instandsetzungsarbeiten an der Fruchtschütte, im Bereich der Porte, am Gebäude „Excelsior und Basilisk, am Nord-West-Flügel, am Süd-Ost-Flügel, am Hauptgebäude, an der Sakristei, am Kreuzgang und an der Areal-Aussenmauer vorgenommen. Der Grosse Rat hat damals einen Investitionsbeitrag in der Höhe

von 1'561'500 Franken bewilligt, siehe Geschäft 09.0996. Bereits im damaligen Ratschlag wurde darauf hingewiesen, dass weitere Sanierungen, insbesondere auch an der Waisenhauskirche, anstehen werden.

## 2.3 Vorgesehene Massnahmen

In den kommenden Jahren sind von Seite Waisenhaus folgende Instandsetzungsarbeiten vorgesehen:

**Kloster-Stübli:** Vorgesehen sind diverse Reparaturarbeiten an der Dachkonstruktion, Dachgauben, Fassadenverputz und Natursteineinfassungen. Die bestehenden Fenster inkl. den Kunstgläsern werden instandgesetzt, die Spenglerarbeiten werden erneuert und die Fassade komplett gestrichen.

**Fidelio:** Die hofseitige Fassade soll instandgesetzt werden. Es stehen diverse Reparaturarbeiten an den Fassadenrissen, Natursteineinfassungen und Fassadenverputz an. Die Fenster hofseitig werden durch neue 3-fach Isolierglas-Fenster ersetzt, die bestehenden Fensterläden werden repariert oder eventuell ersetzt. Die Fassadenfläche, Dachuntersichten und Läden werden neu gestrichen.

**Hauptgebäude:** Diverse Reparaturarbeiten an den Fassaden, Natursteineinfassungen und Fenstern werden vorgenommen. Die Kunstgläser an den Fenstern werden saniert. Die Fassadenfläche, Dachuntersichten, Fenster und zum Teil Läden werden gestrichen.



**Kirche:** An der Kirche stehen grössere Sanierungsarbeiten an. Es werden diverse Reparatur- und Instandstellungsarbeiten an der Fassade, den Dachgauben, an den Fenstereinfassungen, am Natursteinpilaster und den Stahlfenstern vorgenommen. Der Estrichboden wird isoliert. Das Dach wird ausgedeckt, mit einem Unterdach versehen und wieder mit alten Ziegeln eingedeckt. Die gesamten Spenglerarbeiten werden erneuert. Die Dachlukarnen, die Untersichten und die ganze Fassade inkl. Fensterrahmen werden gestrichen. Diese Arbeiten sind notwendig, aber noch nicht zeitkritisch. Sie werden deshalb erst ab dem Jahre 2021 vorgenommen.

**Alte Kartause:** Es werden diverse Reparatur- und Instandstellungsarbeiten an der Fassade, den Dachgauben, an den Fenstereinfassungen, am Natursteinpilaster und den Fenstern vorgenommen. Der Estrichboden wird isoliert. Das Dach wird ausgedeckt, mit einem Unterdach versehen und wieder mit alten Ziegeln eingedeckt. Die gesamten Spenglerarbeiten werden erneuert. Die Dachlukarnen, die Untersichten und die ganze Fassade inkl. Fensterrahmen werden gestrichen.

**Orion + Sirius:** Es werden diverse Reparaturarbeiten an der Dachkonstruktion, der Dachhaut, den Natursteineinfassungen, den Rinnen und den Fallrohren vorgenommen. Die bestehenden Fenster werden durch neue aus Holz und mit 3-fach Isolierglas ersetzt. Der Fassadenverputz wird teilweise abgefräst und neu verputzt, Risse werden saniert. Der neue Deckputz wird mit Mineralfarbe gestrichen. Auch das Holzwerk, die Dachuntersichten und die Fensterläden werden gestrichen.

**Laube Vatergärtli:** Die Dachfläche wird kontrolliert und die beschädigten Ziegel ausgewechselt. Die Dachuntersichten und das Holzwerk werden gestrichen.

**Laube:** Die Bilder werden gereinigt, retuschiert und teilweise neu gestrichen. Kleine Löcher werden geflickt. Zum Schutz der Bilder wird eine Bodenschwelle montiert.

**Brunnen im Haupthof:** Die Oberfläche wird gereinigt, lose Steine werden gefestigt. Der Brunnen wird mit Steinersatzmörtel geflickt, nachvergoldet, retuschiert und neu fixiert.

### 3. Kosten und Finanzierung

#### 3.1 Kategorisierung der Gebäude

Bereits für die letzte Sanierungsetappe haben sich das Finanzdepartement, die Denkmalpflege, die Bürgergemeinde und das Waisenhaus gemeinsam auf eine Kategorisierung der Gebäude geeinigt.

- **Kategorie I:** Alle Gebäude und Gebäudeteile, die von hohem denkmalpflegerischem Interesse sind und die vom Waisenhaus nicht für die betriebliche Leistungserstellung genutzt, sondern vor allem der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.
- **Kategorie II:** Alle Gebäude und Gebäudeteile, die von grossem denkmalpflegerischem Interesse sind und die vom Waisenhaus genutzt oder an Dritte vermietet werden.
- **Kategorie III:** Alle Gebäude und Gebäudeteile, welche nicht von denkmalpflegerischem Interesse sind und die vom Waisenhaus für die betriebliche Leistungserstellung genutzt oder an Dritte dauervermietet werden.

#### 3.2 Finanzierungsschlüssel

Der Regierungsrat hat den Antrag des Waisenhauses geprüft. Daraufhin haben sich Kanton und Waisenhaus auf den Kostenteiler für die anstehende Sanierungsetappe geeinigt. Wurden in der letzten Etappe in der Kategorie I noch 100% der Kosten und in der Kategorie II 50% der Kosten durch den Kanton übernommen, reduziert sich dieser Kostenteiler in der anstehenden Etappe auf 75% in der Kategorie I und auf 25% in der Kategorie II. Gebäude der Kategorie III werden – wie bis anhin – ganz durch das Waisenhaus finanziert.

Diese Reduktion findet aus drei Gründen statt: Erstens hat sich die finanzielle Lage des Waisenhauses in den letzten Jahren verbessert, so konnten doch in den letzten Jahren wesentliche Rückstellungen für den baulichen Unterhalt vorgenommen werden. Zweitens achtet der Kanton auch darauf, dass bei allen Instandsetzungsarbeiten immer auch ein Eigenanteil durch die Eigentümer erbracht wird und der Kanton nicht 100% der Kosten übernimmt. Drittens sollten die Finanzierungsbeiträge an die denkmalgeschützten Kirchen der unterschiedlichen Eigentümer nicht zu stark divergieren.

Daraus ergeben sich für den Kanton und das Waisenhaus folgende Kosten:

Gebäude	Kategorie	Anteil Kanton	Kosten Kanton	Kosten Waisenhaus	Total
Klosterstübli	II	25%	20'000	60'000	80'000
Fiedelio Fassade	II	25%	37'250	111'750	149'000
Hauptgebäude	II	25%	62'500	187'500	250'000
Kirche	I	75%	697'500	232'500	930'000
Alte Kartause	II	25%	75'000	225'000	300'000
Orion + Sirius	II	25%	139'000	417'000	556'000
Laube Vatersgärtli	I	75%	5'250	1'750	7'000
Laube	I	75%	6'000	2'000	8'000
Brunnen Haupthof	I	75%	9'000	3'000	12'000
<b>Total</b>			<b>1'051'500</b>	<b>1'240'500</b>	<b>2'292'000</b>

#### 4. Beurteilung gemäss Staatsbeitragsgesetzes

§ 3 Abs. 2 lit. a Staatsbeitragsgesetz setzt ein öffentliches Interesse des Kantons an der unterstützten Leistung voraus. Die Kirche und andere Gebäude des Waisenhauses sind bedeutende Baudenkmäler des Kantons Basel-Stadt. Gemäss § 11 Kirchengesetz kann der Kanton Beiträge an Kirchengebäude, welche als «geschichtliche Kunstdenkmäler» gelten, zu deren Erhaltung leisten. Auch wenn die Kirche des Waisenhauses aufgrund der Eigentümerschaft nicht explizit in § 1 Abs. 1 Verordnung zum Kirchengesetz erwähnt wird, betrachtet der Regierungsrat die Kirche als förderwürdiges Kunstdenkmal. Auch sieht § 11 Denkmalschutzgesetz Beiträge des Kantons an die Kosten der Erhaltung und Restaurierung von Denkmälern vor.

Das Waisenhaus leistet mit seinem Anteil von 25%, resp. 75% einen entsprechenden Beitrag an die Kosten des Erhalts dieser Kulturdenkmäler. Dieser Anteil ist im Vergleich zur letzten Sanierungsetappe (siehe Geschäft 09.0996) deutlich höher. Es wird somit eine zumutbare Eigenleistung erbracht, so wie dies in § 3 Abs. 2 lit. c Staatsbeitragsgesetz gefordert wird.

#### 5. Formelle Prüfung und Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ausgabenbericht 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 des nachstehenden Beschlusentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann  
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

#### Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Übersichtsplan über die Gebäude des Waisenhausareals, inkl. Nutzungsart

## Grossratsbeschluss

# Investitionsbeitrag an die Instandstellung historischer Gebäude des Bürgerlichen Waisenhauses

(vom [Datum eingeben])

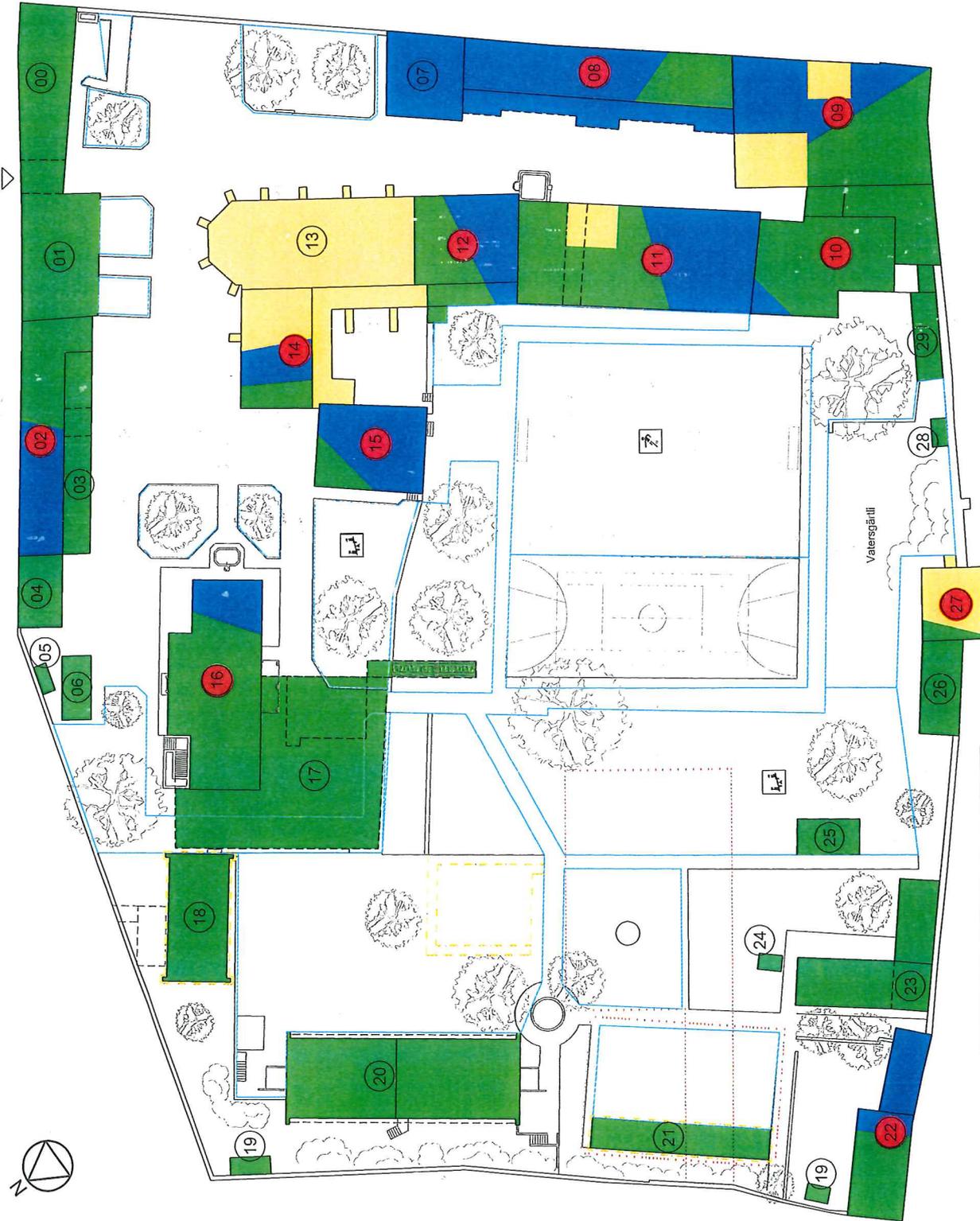
Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ausgabenbericht des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

1. Für den Investitionsbeitrag an die Instandstellung historischer Gebäude des Bürgerlichen Waisenhauses werden Ausgaben von Fr. 1'051'500 bewilligt zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzdepartements, Investitionsbereich „Übrige“.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

NUTZUNGS - LEGENDE

00	Porte	EG	Emplang
		EG, 0.G	Abwart
01	Klosterstübli		
02	Horst	EG	Werkstätten
		0.G	Extern (Musikwerkstatt)
03	Schreinerrei		
04	Garagen		
05	Magazin		
06	Velounterstand		
07	Ficelio	EG, 3.OG	Musikwerkstatt
		1.OG, 2.OG	Mineva
08	Südostflügel		
09	Hauptgebäude Ost	EG	Küche
		1.OG	Extern, Mineva, BFA
		1.OG	Zschelkenböhm Zimmer
		1.OG	Laternenfeldraum
		3.OG	Extern
10	Hauptgebäude West	EG	Bibliothek
		1.OG	Cafeteria
		1.OG	Extern
		2.OG	Verwaltung
11	Nordwestflügel	EG	Kartäusersaal
		1.OG	Schaffnerstübli
		1.OG	Kfz & Co
		2.OG	Durchgangsgruppe Kartause
12	Kartause	EG	Atelier / Werkraum
		1.OG, 2.OG	Kfz & Co
13	Kirche		
14	Sakristei & Kreuzgang		
15	Fruchtschütte	EG	Waschküche
		1.OG, 2.OG	Lingerie
		3.OG, 3.OG	Job Vorhalle
16	Jugendgruppen (Orion & Sirius)	EG, 1.OG	Jugendgruppe Orion
		1.OG, 2.OG	Jugendgruppe Sirius
		3.OG	Extern
17	UG - Turnhalle, Fitnessraum		
18	Personalhaus		
19	Velounterstand		
20	Kindergruppen (Basiliak & Excelesior)	UG	Schulräume, Stilleter
		EG - 2.OG	Kindergruppe Basiliak & Excelesior
21	Gewächshaus		
22	Sunnehüsil	EG	Büro
		1.OG, 2.OG	Extern
23	Stall		
24	Kleintierstall		
25	Schopf		
26	Schopf		
27	Pulverturm	UG	Kellerräume
		EG - 2.OG	Extern
28	Laube "Vatersgärtl"		
29	Laube		



- Heim -/Nutzung
- Fremd -/Nutzung
- Kultur -/Nutzung
- Misch -/Nutzung
- Geplanter Neubau

Vischer AG Bürgerliches Waisenhaus Diverse Arbeiten im Waisenhaus Situation Übersichtsplan Projektstudie	Datum 10.02.2007	Autor Sg	Visum	Auftrags-Nr. 0365-08	Plan-Nr. 3D.142
Handreichung 10 Tel. 061 560 06 03 Fax 061 560 06 10	Massstab 1:500				