



An den Grossen Rat

17.1551.01

FD/P171551

Basel, 1. November 2017

Regierungsratsbeschluss vom 31. Oktober 2017

**Ratschlag Übertragung von vier Staatsliegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) und von zwei Staatsliegenschaften 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>8</b>
<b>5. Ausführungen zum fakultativen Referendum und zu den Kompetenzgrenzen..</b>	<b>10</b>
<b>6. Formelle Prüfung</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Antrag</b> .....	<b>10</b>

## 1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, vier Parzellen, welche bisher dem Verwaltungsvermögen zugeordnet waren, in das Finanzvermögen zu übertragen, und zwei Parzellen, welche bisher dem Finanzvermögen zugeordnet waren, in das Verwaltungsvermögen 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 Finanzhaushaltsgesetz vom 14. März 2012 SG 610.100 resp.).

In § 39 Abs. 5 des Finanzhaushaltsgesetzes 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 An-

sprüche 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

Mit diesem Ratschlag wird dem Grossen Rat im Rahmen regelmässiger Bereinigungen die Übertragung von Parzellen oder Staatsliegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen oder vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen beantragt. Bei den jetzt beantragten handelt es sich in diversen Fällen um vom Verwaltungs- und Finanzvermögen gemischt genutzte Parzellen, die durch Abparzellieren bereinigt werden konnten, so dass jetzt eine klare Zuordnung jeder Parzelle zu einer Vermögensklasse möglich ist.

Die ins Finanzvermögen zu übertragende Liegenschaften Hirtenweg in Riehen und Holzmatt in Binningen sollen analog zu den übrigen Notwohnungen respektive Freizeitgärten ausserhalb der Stadtgrenzen ins Finanzvermögen transferiert werden. Bei den weiteren Liegenschaften Petersgraben 9 und Freizeitgartenareal Walkeweg handelt es sich um solche, die auf Dauer nicht mehr der Erfüllung von staatlichen Aufgaben dienen. In Beachtung der vorumschriebenen Grundsätze sollen sie deshalb entwidmet und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert werden.

Bei den ins Verwaltungsvermögen zu übertragenden Liegenschaften handelt es sich um den Margarethenpark und die Liegenschaft Petersgraben 11, Herbergsgasse 12 und 14.

## 3. Umzuwiddmende Parzellen / Staatsliegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

### Hirtenweg 2, 6 und 10 in Riehen

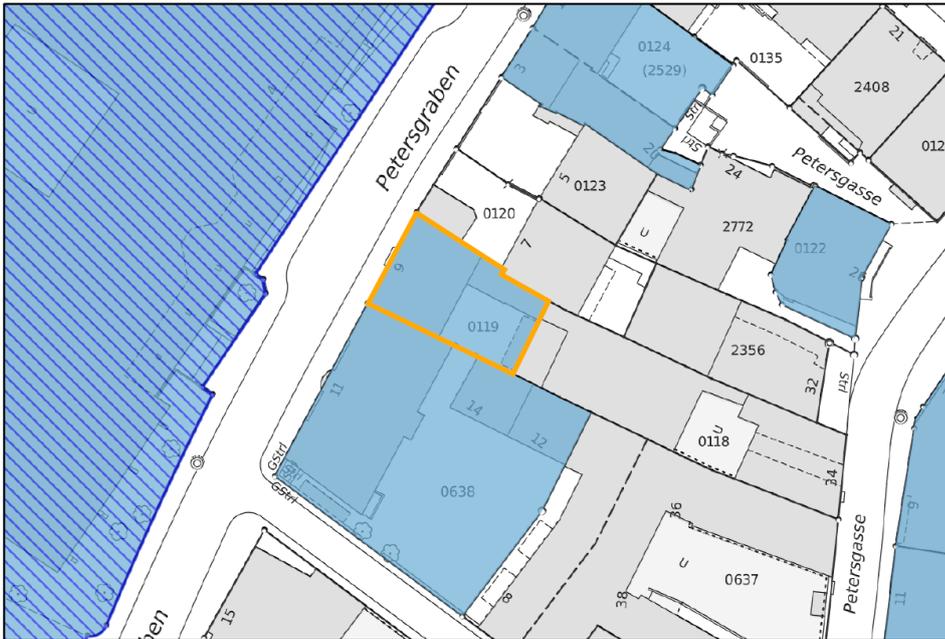


Die Parzelle Riehen Sektion RC Nr. 116 umfasst 2'227 m<sup>2</sup> und liegt in der Zone 3 überlagert mit Wohn- und Arbeitsmischgebiet. Dort befinden sich die drei Liegenschaften mit Notwohnungen Hirtenweg 2, 6 und 10. Sie sollen wie die anderen kantonalen Wohn- und Notwohnungs-

Liegenschaften im Finanzvermögen bewirtschaftet werden, da sie grundsätzlich drittverwendungsfähig sind und damit die Flexibilität erhöht wird. Die Notwohnungen bleiben an die Sozialhilfe vermietet, bis der Bedarf nicht mehr besteht oder ein Ersatz vorhanden ist. Mittelfristig soll das Potenzial der Parzelle gemeinsam mit der angrenzenden Parzelle Nr. 0097 (Finanzvermögen) entwickelt werden können.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung der Parzelle wird auf den 1. Juli 2018 gelegt.

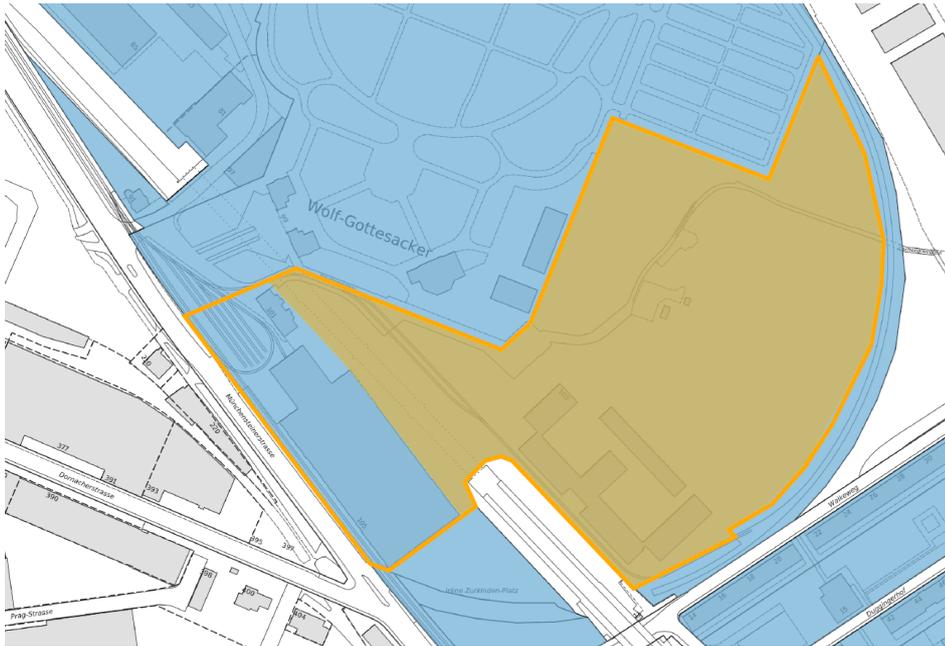
### Petersgraben 9



Die Parzelle Sektion 1 Nr. 119 umfasst 307 m<sup>2</sup> und befindet sich in der Schutzzone. Auf ihr steht ein angebautes Wohnhaus aus dem Jahr 1870, welches von der Universität und der Archäologischen Bodenforschung Basel-Stadt (ABBS) genutzt wurde. Die Universität ist Ende 2016 aus dem Gebäude ausgezogen. Aktuell wird das Gebäude als Provisorium für die ABBS genutzt, um das Nachbargebäude Petersgraben 11 zu sanieren. Für die Liegenschaft Petersgraben 11 wird die Widmung ins Verwaltungsvermögen beantragt. Nach dem Umbau des Nachbargebäudes Petersgraben 11 kann das Gebäude wieder für Wohnen genutzt und entsprechend umgebaut werden. Einzig im Untergeschoss werden noch Räume von der ABBS als Archiv genutzt werden.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung der Parzelle wird auf den 1. Juli 2018 gelegt.

## Münchensteinerstrasse 101, 101a, 103, 105, 125, 125a, Freizeitgartenareal Walkeweg



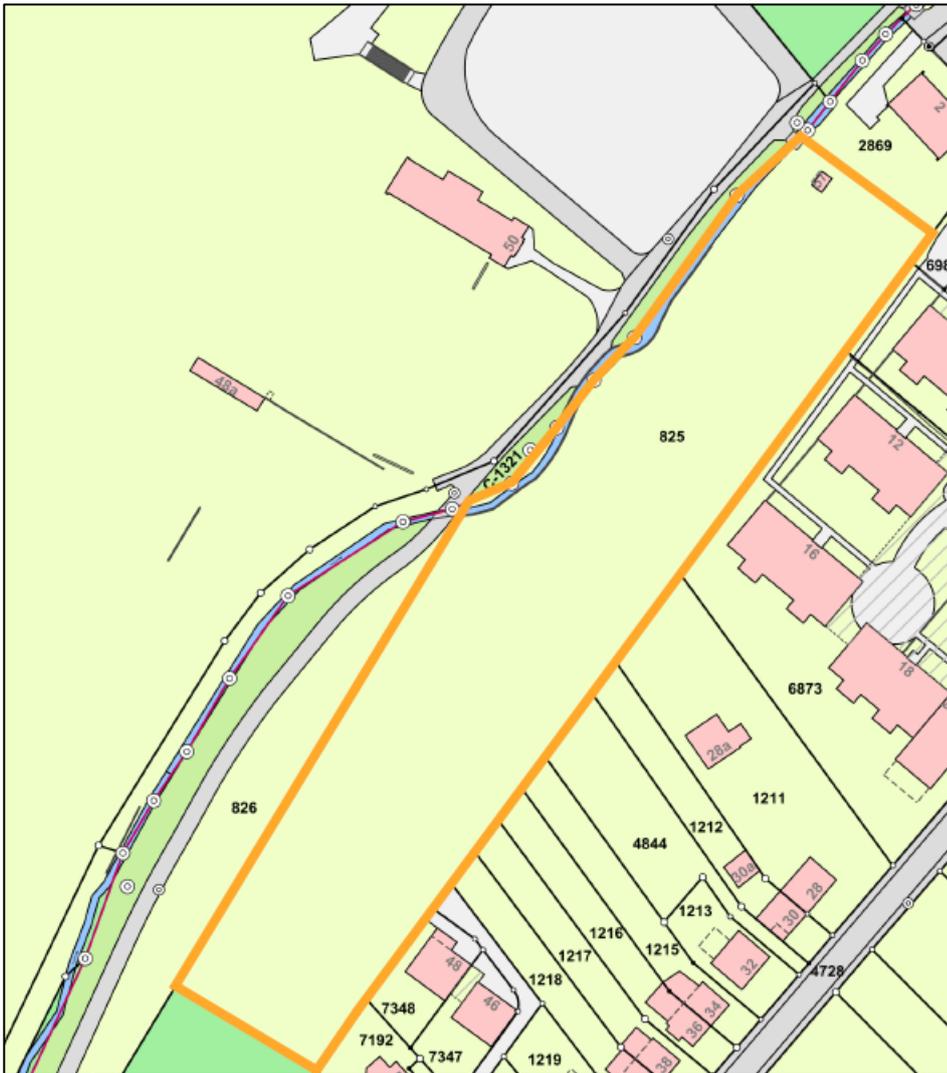
Die Parzelle Nr. 1469 in Sektion 5 hält insgesamt 46'330 m<sup>2</sup>. Auf ihr befinden sich neben den Freizeitgärten das Tramdepot Dreispitz sowie die neu errichtete Wohnsiedlung für Asylsuchende. Die Parzelle wird durchquert vom Trassee der Bahnlinie Basel-Delémont. Die Fläche nordöstlich der Bahnlinie liegt in der Zone 4 (mit Bebauungsplanpflicht), die Überdeckung des Eisenbahntunnels und das Tramdepot in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI). Es ist vorgesehen, das Tramdepot abzuparzellieren und diesen Teil der Parzelle im Verwaltungsvermögen zu belassen.

Auf dem umzuwidmenden Teil der Parzelle soll mittels eines zweistufigen Varianzverfahrens die Grundlage für den Bebauungsplan (2. Stufe) unter der Vorgabe „Low Cost – Low Energy“ erarbeitet werden. Die Wohnsiedlung für Asylsuchende soll wie vorgesehen bestehen bleiben und kann gegebenenfalls im Zuge der Entwicklung an eine andere Stelle auf dem Areal verschoben werden. Die Wohneinheiten sind grundsätzlich drittverwendungsfähig.

Die Fläche des umzuwidmenden Teils beträgt rund 39'000 m<sup>2</sup>.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung der Parzelle wird auf den 1. Juli 2018 gelegt.

## Freizeitgartenareal Holzmatt, Binningen



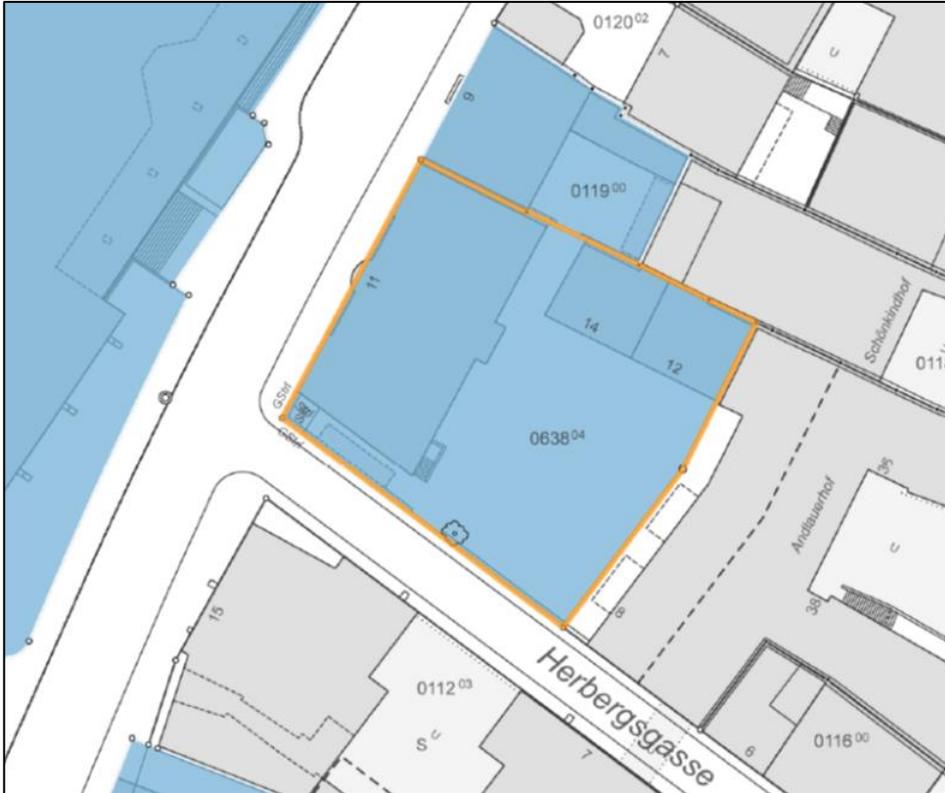
Auf der Parzelle Nr. 825 in Binningen liegen Freizeitgärten. Die Parzelle umfasst 19'687 m<sup>2</sup> und liegt in der Zone W2b mit Quartierplanpflicht. Die Freizeitgärten sind derzeit vermietet, überwiegend an Einwohnerinnen und Einwohner von Basel, aber auch an Auswärtige. Alle weiteren Freizeitgartenareale ausserhalb der Stadtgrenze sind im Finanzvermögen. Die heutige Nutzung soll bis auf weiteres bestehen bleiben, und ist im Zusammenhang mit dem in der Volksabstimmung vom 15. Mai 2011 angenommenen Gegenvorschlag zur kantonalen Initiative «zum Schutz von Basler Familiengartenarealen» zu betrachten, wonach mindestens 82 Hektar Gartenareale bereitzustellen sind. Etwa die Hälfte des gesamten Angebots an Freizeitgärten liegt im Umland.

Wie bei anderen Familiengartenarealen ausserhalb der Stadtgrenze, die in einer Bauzone liegen, können die zukünftigen Potenziale für Entwicklungen im Finanzvermögen eingesetzt werden.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung der Parzelle wird auf den 1. Juli 2018 gelegt.

## 4. Umzuwiddmende Parzellen / Staatsliegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

### Petersgraben 11, Herberggasse 12 und 14



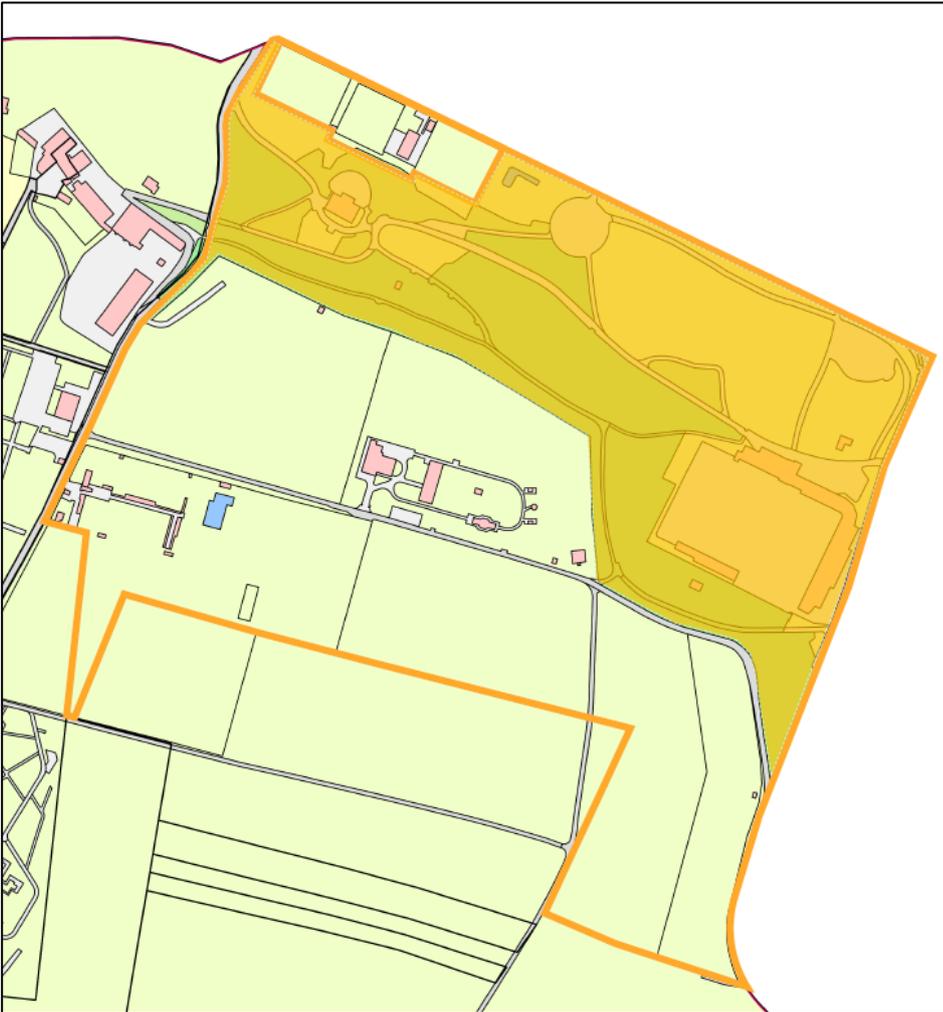
Auf der Parzelle Nr. 638 in Sektion 1 befinden sich die Gebäude Petersgraben 11 und Herberggasse 12 und 14. Die Parzelle umfasst 1'125 m<sup>2</sup> und liegt in der Schutzzone. Im Petersgraben 11, einer ehemaligen Privatklinik, sind Räume der Archäologischen Bodenforschung Basel-Stadt (ABBS) sowie des Departments Gesellschaftswissenschaften der Universität Basel untergebracht. Die Universität ist Ende 2016 ausgezogen. In der Herberggasse 12 und 14 befindet sich je eine an Private vermietete Wohnung.

Vorgesehen ist der Zusammenzug der ABBS im Petersgraben 11 nach Abschluss der Sanierungsarbeiten 2019.

An der Nutzung der Wohngebäude Herberggasse 12 und 14 ist keine Veränderung vorgesehen. Da sie an der Nutzung der Parzelle den kleineren Anteil bilden, gilt das unter 2.2.2 dargestellte Prinzip der Einheit der Vermögensmasse.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung der Liegenschaft wird auf den 1. Juli 2018 gelegt.

## Margarethenpark



Der Margarethenpark umfasst eine Fläche von rund 81'000 m<sup>2</sup> im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 1816 in Binningen. Darin nicht enthalten ist die Baurechtsparzelle Nr. 2413 des Basel Lawn Tennis Club mit 6'973 m<sup>2</sup> in der nordwestlichen Ecke des Parks, welche im Finanzvermögen verbleibt. Die ganze Parzelle 1816 hält 187'457 m<sup>2</sup>. Die Parzelle 1816 liegt in der Grün- und in der Landwirtschaftszone (teilweise überlagert mit Freihaltezone) sowie in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Erholung und Freizeit.

Gemäss dem aktuellen vom Regierungsrat im Frühjahr 2017 genehmigten Grün- und Freiraumkonzept für das Gundeldingerquartier ist der Margarethenpark die einzige grosse, grüne und ruhige Parkanlage im Quartier und damit die wichtigste Grünoase des Gundeli. Sie bietet mit ihren zwei Spielplätzen, grossen Wiesen und dem waldartigem Baumbestand vielfältige Möglichkeiten zum Spielen und sich Bewegen. Gleichzeitig ermöglicht sie Ruhe und Erholung in naturnaher Umgebung.

Die Kunsteisbahn Margarethen und das Garderobengebäude sowie die Anlagen des Parks sind bereits Teil des Verwaltungsvermögens. Der Park soll dauerhaft der Bevölkerung zur Verfügung stehen, deshalb soll der Park abparzelliert und ins Verwaltungsvermögen übertragen werden, ebenso das aktuell im Finanzvermögen bewirtschaftete Gebäude des Kindergartens.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung der Liegenschaft wird auf den 1. Juli 2018 gelegt.

## 5. Ausführungen zum fakultativen Referendum und zu den Kompetenzgrenzen

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 und auf die Kompetenzgrenzen zu überprüfen.

Für die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen wurde der Verkehrswert für die Gebäude auf Basis der Gebäudeversicherungswerte mit Altersabzug ermittelt. Bei den Grundstücken wurde der Verkehrswert gemäss Angaben der Bodenbewertungsstelle aufgrund der heutigen dort rechtlich geltenden Zonen zugrunde gelegt. Die Liegenschaften im Finanzvermögen sind nach Marktwerten bewertet.

Bei der vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragenden Liegenschaft Petersgraben 9 liegt der Verkehrswert unter 4,5 Mio. Franken. Die anderen Beschlüsse – Holzmatt Binningen, Münchensteinerstrasse 101ff, Hirtenweg 2, 6 und 10 in Riehen – sind dem fakultativen Referendum unterstellt.

Darüber liegen auch die Werte der Liegenschaft Petersgraben 11, Herbergsgasse 12 und 14 und des Margarethenparks, die vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden sollen.

Wir legen Ihnen die Beschlussfassung jeweils für jede zu übertragende Liegenschaft gesondert vor.

## 6. Formelle Prüfung

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

## 7. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann  
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilage

Entwürfe Grossratsbeschlüsse

## 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. 17.1551.01 vom 1. November 2017 und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

1. Die Parzelle 116 Sektion C in Riehen, Hirtenweg 2, 6 und 10, ist vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen.  
(Inkraftsetzung per 1. Juli 2018)

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem fakultativen 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. 17.1551.01 vom 1. November 2017 und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

2. Die Parzelle 119 in Sektion 1 mit dem Petersgraben 9 ist vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen.  
(Inkraftsetzung per 1. Juli 2018)

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

## 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:

3. Eine Fläche der Parzelle 1469 in Sektion 5 (Münchensteinerstrasse 101, 101a, 103, 105, 125, 125a, Freizeitgartenareal Walkeweg) von 39'000 m<sup>2</sup> ist vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen.  
(Inkraftsetzung per 1. Juli 2018)

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem fakultativen 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:

4. Die Parzelle 825 in Binningen (Freizeitgartenareal Holzmatt) ist vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen.  
(Inkraftsetzung per 1. Juli 2018)

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem fakultativen Referendum.

## 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:

5. Die Parzelle 638 in Sektion 1 mit den Gebäuden Petersgraben 11, Herbergsgasse 12 und 14 ist vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.  
(Inkraftsetzung per 1. Juli 2018)

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem fakultativen Referendum.

## 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:

6. Eine Fläche der Parzelle 1816 in Binningen von 81'000 m<sup>2</sup> (Margarethenpark) ist vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.  
(Inkraftsetzung per 1. Juli 2018)

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem fakultativen Referendum.