Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat **19.1082.01**

FD/P191082

Basel, 14. August 2019

Regierungsratsbeschluss vom 13. August 2019

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

Inhalt

1. Begehren 3

2. Ausgangslage 3

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

3. Umzuwidmende Parzellen / Staatsliegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen 5

4. Umzuwidmende Parzellen / Staatsliegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen 7

5. Ausführungen zum fakultativen Referendum und zu den Kompetenzgrenzen 10

6. Formelle Prüfung 10

7. Antrag 11

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, vier Parzellen, welche bisher dem Verwaltungsvermögen zugeordnet waren, in das Finanzvermögen zu übertragen, und vier 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 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 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 (Präponderanzprinzip) als Verwaltungs- oder Finanzvermögen ihre Zugehörigkeit bestimmt.

2.3 Notwendigkeit der Umwidmung

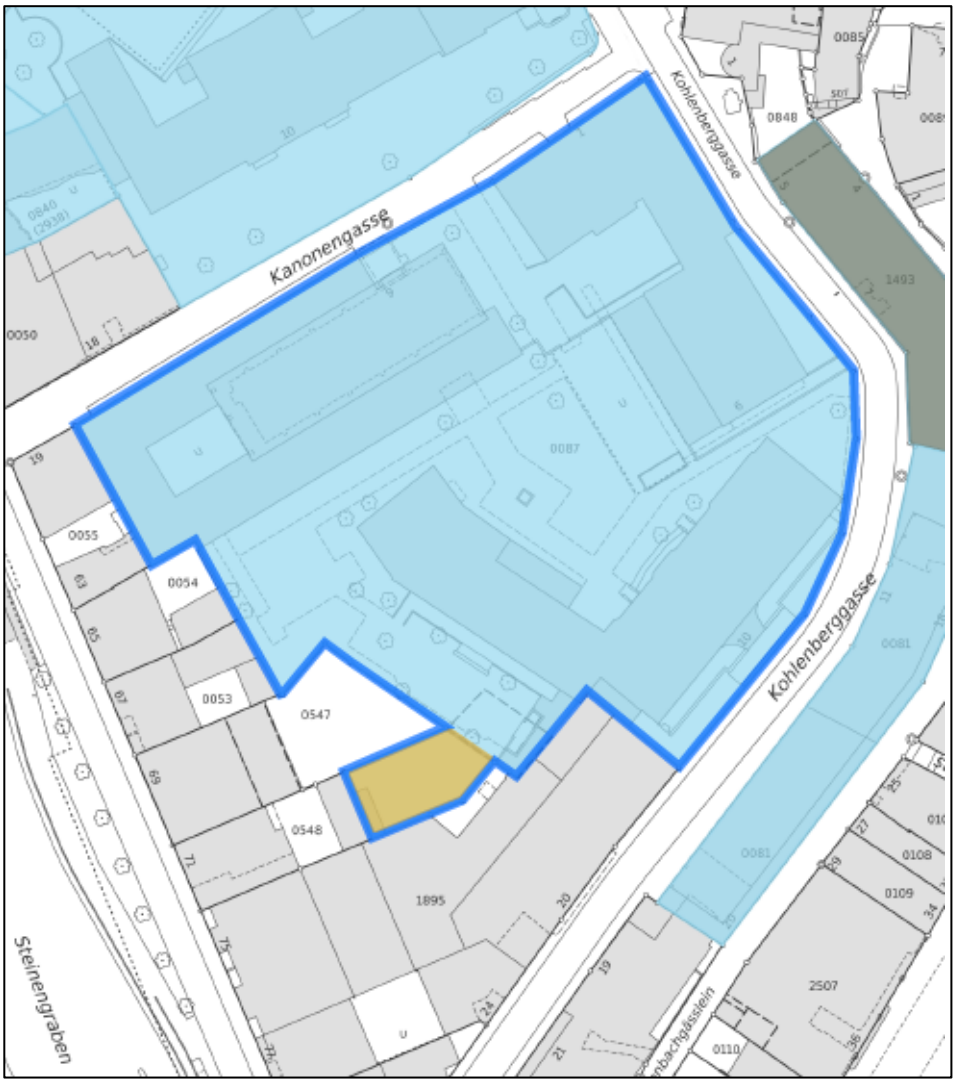
Mit diesem Ratschlag wird dem Grossen Rat im Rahmen regelmässiger Bereinigungen die Übertragung von Parzellen oder Staatsliegenschaften vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen oder vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen beantragt. Bei den jetzt beantragten handelt es sich um nicht länger für die Erfüllung staatlicher Aufgaben benötigte respektive um langfristig für staatliche Aufgaben genutzte Liegenschaften, so dass die Zuordnung der Parzellen zur korrekten Vermögensklasse möglich ist.

Die ins Finanzvermögen zu übertragende Teilfläche der Liegenschaft Kanonengasse 1 und 9, Kohlenberggasse 10 und die zu übertragenden Liegenschaften Neuhausstrasse 35, 37, 41 und 45, Schliengerweg 31 sowie Büntenweg 15 in Bettingen werden 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 vier ins Verwaltungsvermögen zu übertragenden Liegenschaften handelt es sich um Gebäude der Musik-Akademie Basel am Leonhardsgraben 40, an der Leonhardsstrasse 23 und am Steinengraben 47 und 49.

3. Umzuwidmende Parzellen / Staatsliegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Teilfläche der Parzelle Sektion 3 Nr. 87 (Kanonengasse 1 und 9, Kohlenberggasse 10

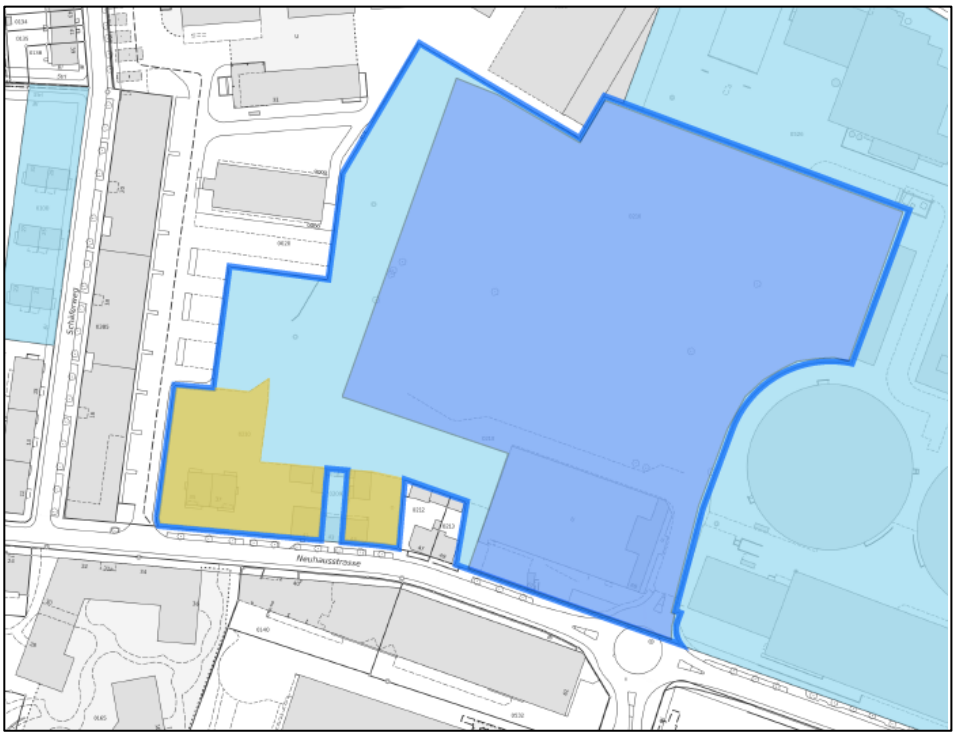


Die Parzelle Sektion 3 Nr. 87 umfasst insgesamt 9‘166 m^2 mit den Liegenschaften Kanonengasse 1 und 9 (Holbein-Schulhaus) sowie Kohlenberggasse 10 (Berufsfachschule Basel). Eine Fläche von 256 m^2 (orange markiert) ist an das Blindenheim als Teil seines Aussenraums verpachtet. Vom Rest der Schul-Parzelle ist dieser Teil durch eine Mauer, welche Teil der historischen Gartengestaltung bildet, abgetrennt und nicht zugänglich. Das Blindenheim beabsichtigt, auf seiner Parzelle (Sektion 3 Nr. 1895, Kohlenberggasse 20) einen Ersatzneubau zu erstellen. Um die dafür erforderlichen Abstände und Lichteinfallswinkel einzuhalten bzw. die erforderliche Ausnützung beanspruchen zu können, ist die Stiftung Blindenheim auf den aktuell gepachteten Aussenraum angewiesen. Umgekehrt ist die ans Blindenheim verpachtete Fläche für den Kanton als Eigentümer nicht ohne weiteres nutzbar, da nicht zugänglich und nicht bebaubar. Mit der Übertragung ins Finanzvermögen wird dieser Teil der Parzelle verkehrsfähig gemacht, und mit der Stiftung Blindenheim Basel kann über eine Abtretung verhandelt werden.

Die Parzelle liegt in der Zone für Nutzungen im Öffentlichen Interesse (NöI), mit Ausnahme der ans Blindenheim verpachteten Fläche, welche in der Zone 5 liegt.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Juli 2020 gelegt.

Neuhausstrasse 35, 37, 41 und 45



Die Parzelle Sektion 9B Nr. 210 umfasst 34‘582 m^2. Sie liegt in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) unmittelbar neben der Abwasserreinigungsanlage (ARA) der Pro Rheno AG. Die ARA und deren Erweiterung beanspruchen einen wesentlichen Teil der Parzelle (dunkelblau markiert). Entlang der Neuhausstrasse befinden sich sieben Wohnhäuser, fünf davon im Eigentum der Einwohnergemeinde (eines im Finanzvermögen). Die Grundstücke der Wohnliegenschaften mit insgesamt rund 3‘150 m^2 (orange markiert) sollen abparzelliert und ins Finanzvermögen transferiert werden. Der nicht belegte Teil der Parzelle dient als Reserve für die ARA.

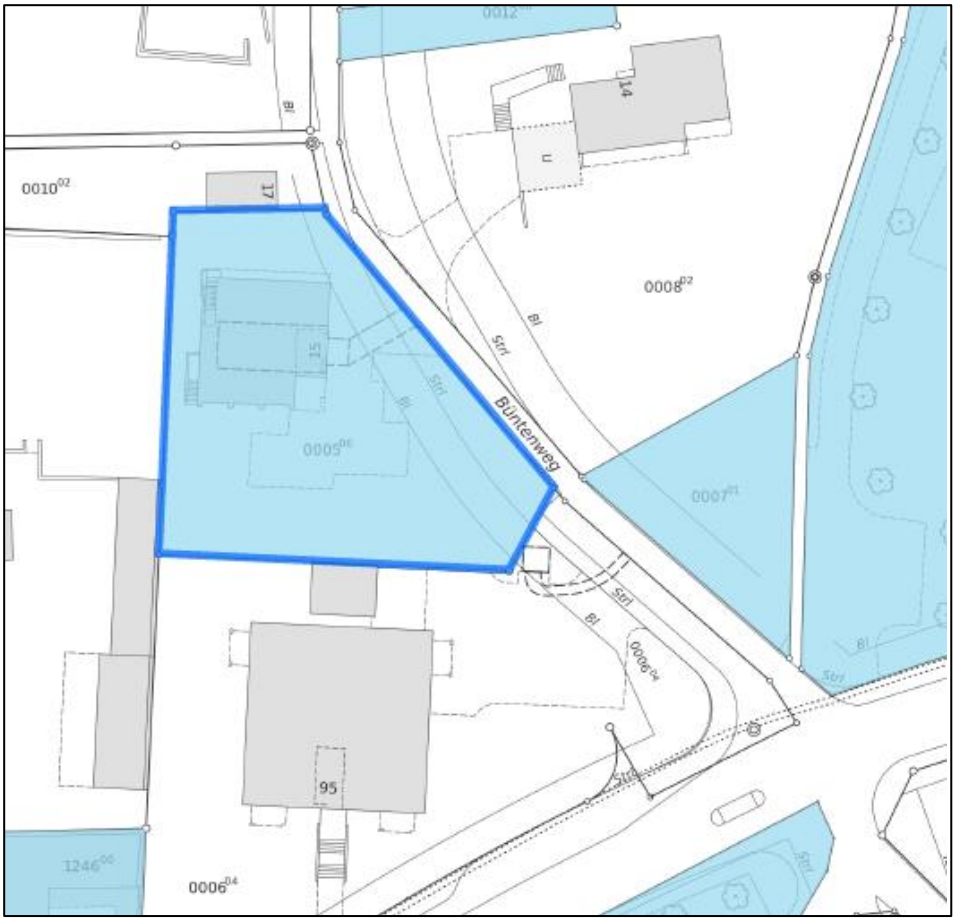
Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Juli 2020 gelegt.

Schliengerweg 31

Die Parzelle Nr. 2687 in Sektion 7 umfasst 616 m^2. Sie liegt in der Zone 3 mit Gewerbeerleichterung. Ursprünglich befand sich hier ein Standort des Strassenunterhalts. In den letzten Jahren wurde dieser von der Stadtreinigung genutzt. Aktuell betreibt die Stadtreinigung auf dem Areal nur noch eine Mulde und einen Waschplatz. Die Gebäude (Magazin, Aufenthaltsraum) sind an Dritte vermietet. Das Areal ist mit den bestehenden eingeschossigen Bauten unternutzt. Mit einer zonenkonformen Bebauung lässt sich eine oberirdische Geschossfläche von rund 1‘200 m^2 realisieren. Analog den benachbarten Parzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde kann sie nach der Entwidmung für eine mögliche Projektentwicklung im Baurecht abgegeben werden.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Januar 2020 gelegt.

Büntenweg 15, Bettingen

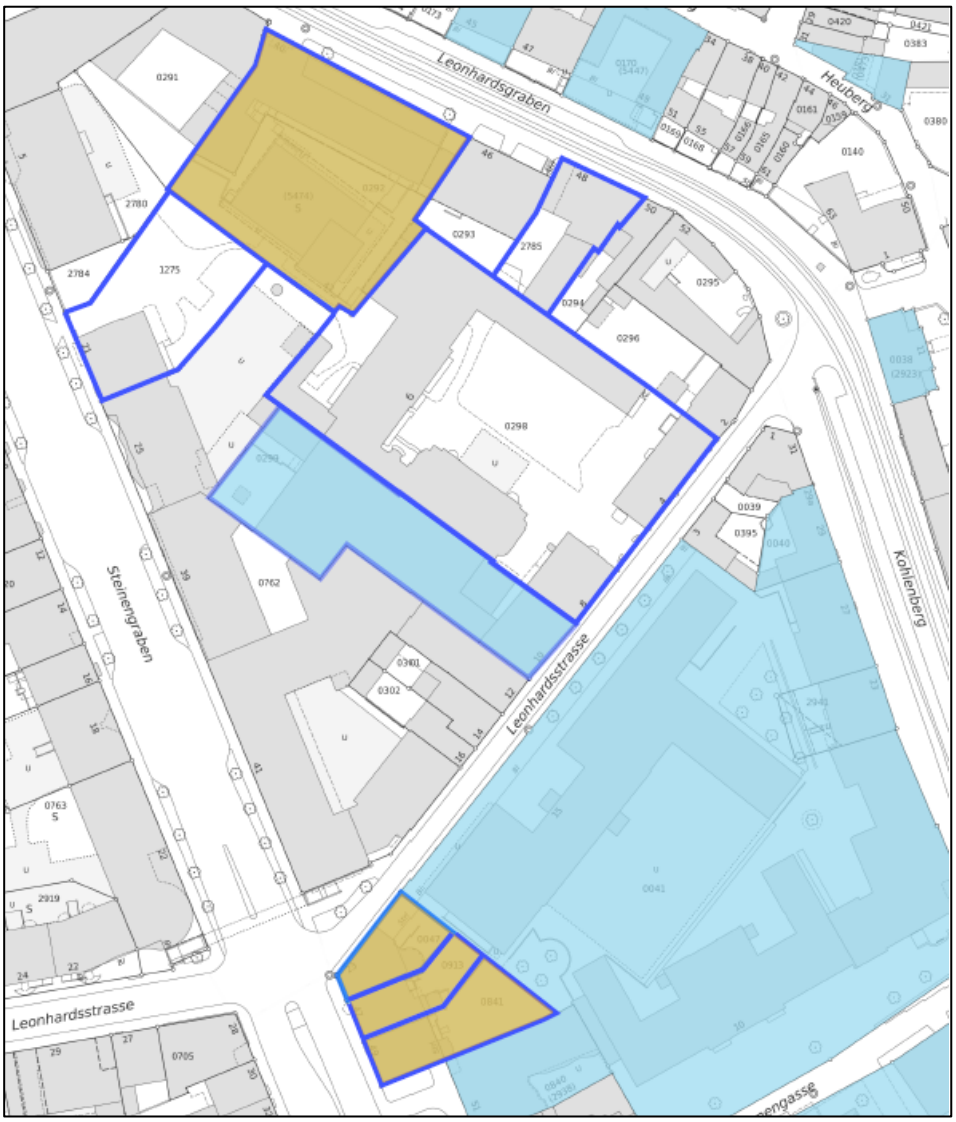


Die Parzelle Nr. 5 im Grundbuch Bettingen hat eine Fläche von 917 m^2. Sie liegt in der Schonzone. Bebaut ist sie mit dem ehemaligen Kindergartengebäude, welches die Primarschule Bettingen für die Tagesstrukturen mietet, sowie mit einem Verteilerraum der Swisscom und einer Trafostation. Mit der Neuordnung des Verhältnisses Kanton/Einwohnergemeinden (NOKE) 2008 übernahmen die Gemeinden die Bildungsverantwortung für die Primarschulkinder. Dazu gehören auch die Tagesstrukturen. Die Vermietung des Gebäudes an die Gemeinde Bettingen kann demnach in Analogie zu anderen gewerblichen Mietverhältnissen über das Finanzvermögen erfolgen. An der Nutzung ist keine Veränderung vorgesehen.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung wird auf den 1. Juli 2020 gelegt.

4. Umzuwidmende Parzellen / Staatsliegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Leonhardsgraben 40, Leonhardsstrasse 23, Steinengraben 47 und 49



Die Musik-Akademie Basel (MAB) belegt im Gebiet Leonhardsstrasse / Steinengraben / Leonhardsgraben diverse Liegenschaften für ihren Campus (blau umrandet). Als einzige befindet sich die Parzelle Nr. 299 in Sektion 2 mit 1‘604 m^2 im Verwaltungsvermögen. Alle anderen sind im Finanzvermögen (orange markiert), im Eigentum der Musik-Akademie oder von Dritten. Für den Kanton als Eigentümer soll Vermietung und Bewirtschaftung über das gleiche Vermögen und einheitlich erfolgen. Heute sind dazu jeweils umständliche Abgrenzungen bei Betrieb, Unterhalt und Vermietung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen notwendig. Der überwiegende Teil (56%) der MAB ist als Hochschule für Musik Teil der Fachhochschule Nordwestschweiz, wovon 24% durch den Kanton Basel-Stadt finanziert werden. 44% der MAB betreffen die allgemeine Musikschule der Stadt Basel. Der FHNW-Teil unterliegt ungeachtet der Zuordnung zu Finanz- oder Verwaltungsvermögen der FHNW-Vermietungsrichtlinie vom 9. November 2011. Die Zuordnung zu einem einzigen Vermögen dient verwaltungsintern zur Vereinfachung der Abläufe die MAB betreffend. Die Bewirtschaftung ist operativ klar Verwaltungs-lastig.

Gewidmet werden sollen deshalb die folgenden Liegenschaften:

Leonhardsgraben 40, Parzelle Nr. 292 in Sektion 2 mit 2‘283 m^2 (inklusive Baurecht für die Vera Oeri-Bibliothek der MAB); Leonhardsstrasse 23, Parzelle Nr. 47 in Sektion 3 mit 299 m^2, Steinengraben 47, Parzellen Nr. 913 in Sektion 3 mit 303 m^2, und Steinengraben 49, Parzelle Nr. 841 in Sektion 3 mit 476 m^2. Bei den letzten drei Objekten handelt es sich um ehemalige Wohngebäude aus dem 19. Jahrhundert, welche über die letzten Jahre immer wieder an die spezifischen Bedürfnisse der MAB angepasst wurden und langfristig von ihr genutzt werden. Beim Leonhardsgraben 40 handelt es sich um ein 1940 für die Allgemeine Armenpflege gebautes Gebäude, in dem die MAB seit 1984 eingemietet ist. 1989 wurde die Liegenschaft vom Kanton erworben.

Der Vollzugstermin für die Umwidmungen wird auf den 1. Juli 2020 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 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 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 Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragenden Liegenschaft Leonhardsgraben 40 liegt der Verkehrswert über 4,5 Mio. Franken. Die anderen Beschlüsse – Leonhardsstrasse 23, Steinengraben 47 und 49 – sind nicht dem fakultativen Referendum unterstellt.

Unter der Wertgrenze für das fakultative Referendum liegen auch die Werte der Liegenschaften Kanonengasse 1 und 9 / Kohlenberggasse 10, Neuhausstrasse 35, 37, 41 und 45, Schliengerweg 31 und Büntenweg 15 in Bettingen, die vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen 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
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 256 m^2 der Parzelle 87 in Sektion 3, Kanonengasse 1 und 9, Kohlenberggase 10, ist vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen.
   (Inkraftsetzung per 1. Januar 2020)

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:

2. Eine Fläche von 3‘150 m^2 der Parzelle 210 in Sektion 9B, Neuhausstrasse 35, 37, 41 und 45, ist vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen.
   (Inkraftsetzung per 1. Juli 2020)

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. Die Parzelle 2687 in Sektion 7, Schliengerweg 31, ist vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen.
   (Inkraftsetzung per 1. Juli 2020)

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:

4. Die Parzelle 5 in Bettingen, Büntenweg 15, Parzelle Nr. ist vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen.
   (Inkraftsetzung per 1. Juli 2020)

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:

5. Die Parzelle 292 in Sektion 2, Leonhardsgraben 40 ist vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.
   (Inkraftsetzung per 1. Juli 2020)

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. Die Parzelle 47 in Sektion 3, Leonhardsstrasse 23 ist vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.
   (Inkraftsetzung per 1. Juli 2020)

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:

7. Die Parzelle 913 in Sektion 3 Steinengraben 47 ist vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.
   (Inkraftsetzung per 1. Juli 2020)

Steinengraben 49 (Musik-Akademie)

mit 303 m^2, und Steinengraben 49, Parzelle Nr. 841 in Sektion 3

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:

8. Die Parzelle 841 in Sektion 3, Steinengraben 49 ist vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.
   (Inkraftsetzung per 1. Juli 2020)

Dieser Beschluss ist zu publizieren.