



An den Grossen Rat

25.0183.01
------------

BVD/P250183

Basel, 19. März 2025

Regierungsratsbeschluss vom 18. März 2025

## **Ausgabenbericht**

**betreffend Ausgabenbewilligung für eine Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags zum Umbau und Sanierung unter Erhalt des historischen Charakters der Liegenschaft Gerbergasse 13/Freie Strasse 12 (ehemalige Hauptpost)**

## 1. Begehren

Zur Finanzierung einer Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags an die im Denkmalverzeichnis und in der Schutzzone befindliche Liegenschaft Gerbergasse 13/Freie Strasse 12 beantragen wir Ihnen vorliegend eine Ausgabe in Höhe von 856'500 Franken ausserhalb der laufenden Rahmenausgabenbewilligung für Staatsbeiträge in den Jahren 2022–2025 gemäss Gesetz über den Denkmalschutz vom 20. März 1980.

## 2. Ausgangslage

In Erfüllung des Verfassungsauftrags zum Denkmal- und Kulturgüterschutz können Erhaltungs- und Restaurierungsmassnahmen an Denkmälern mit kantonalen Beiträgen unterstützt werden. Dazu sind Rahmenbedingungen sowie organisatorische und fachliche Belange im Gesetz über den Denkmalschutz vom 20. März 1980 (§§ 11, 12), in der Verordnung betreffend die Denkmalpflege vom 20. Dezember 2016 (§§ 34–39) sowie in den Richtlinien der Kommission für Denkmalsubventionen vom 19. Dezember 1995 geregelt. Die notwendigen Mittel werden seit Jahrzehnten in der etablierten und bewährten Praxis über Rahmenausgabenbewilligungen zur Verfügung gestellt.

### 2.1 Ausgabenkompetenz der Kommission für Denkmalsubventionen

Über die Beitragsgesuche entscheidet die vom Grossen Rat eingesetzte Kommission für Denkmalsubventionen auf Empfehlung durch die Denkmalpflege, die bei der Gesuchsbearbeitung für die Ausscheidung der subventionsberechtigten Kosten und die Ermittlung der Subventionsansätze verantwortlich ist. Die Entscheidungskompetenz der Kommission umfasst auch den Erlass von Richtlinien insbesondere für die Voraussetzung der Zusprechung und die Modalitäten der Ausrichtung von Subventionsmitteln (§ 11 Abs. 2 und 4 des Gesetzes über den Denkmalschutz). Gemäss § 15 ihrer Richtlinien bewilligt die Kommission Beiträge bis maximal 300'000 Franken pro Gesuch; Beiträge, welche die Grenze von 300'000 Franken übersteigen, werden über die Investitionsrechnung als Investitionsbeiträge finanziert.

## 3. Objekt und Vorhaben



Aussenansicht der der alten Hauptpost von der Gerbergasse aus (Foto © Tom Bissig, 2022)

### 3.1 Würdigung des Ensembles

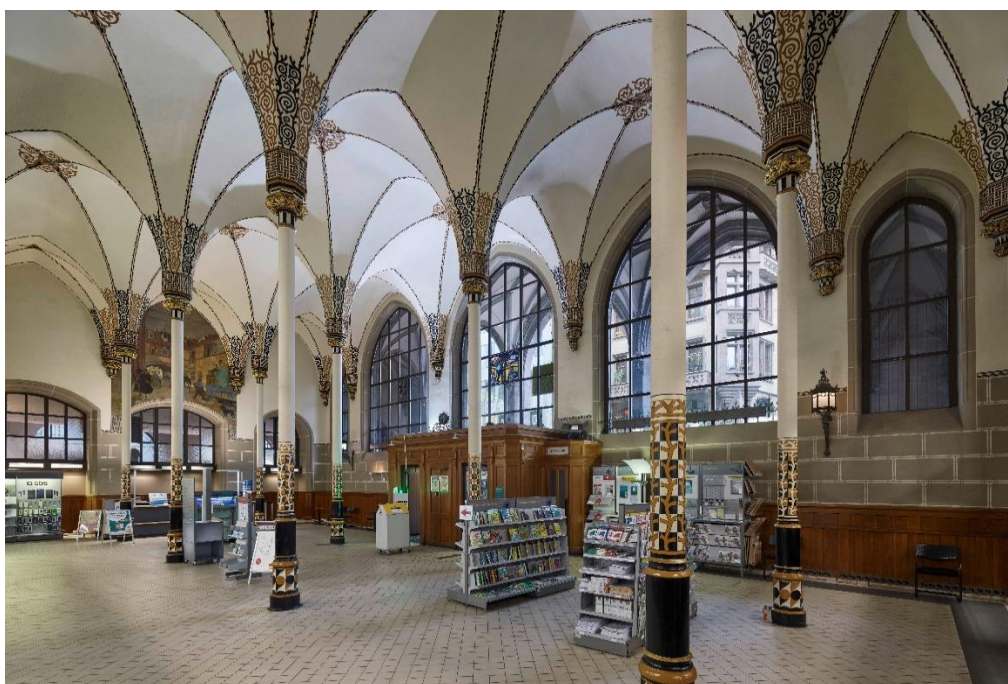
Die Bedeutung des Basler Postgebäudes ist mehrfach begründet: Es befindet sich an der Stelle eines mittelalterlichen Kaufhauses. Bei seiner Errichtung wurden Bauteile jenes historischen Gebäudes wiederverwendet, die zu den besten und prächtigsten Steinmetzarbeiten Basler Spätgotik gehören. Entsprechend wurden auch für den Post-Neubau neugotische Architekturformen gewählt, und zwar schon beim Teilneubau nach Plänen des Architekten Johann Jakob Stehlin d. J. Stehlin schuf 1852/53 ein eigenständiges Werk mit einer gestaffelten Umrissform der Fassade an der Freien Strasse. Wenig später musste dieses Gebäude schon vergrössert werden. Den Erweiterungsbau von 1878/80 vertrauten die Basler Behörden dem international renommierten «Gotiker» Friedrich Schmidt aus Wien an. Er verlieh seinem eher nüchtern, aber einheitlich und «stilgerecht» gestalteten Werk eine lokale Prägung.

Der neugotische Grossbau hat mit seinen Sandsteinfassaden eine prägende Wirkung auf das Stadtbild. Die Anordnung des Haupteingangs an der Rüdengasse steht im Zusammenhang mit der damaligen Aufwertung der Gerbergasse als Geschäftsstrasse und wurde kurze Zeit später durch die Anlage der Falknerstrasse über dem Birsigtunnel weiter akzentuiert. Insofern ist das Hauptpostgebäude ein Denkmal des grosszügigen Stadtumbaus im 19. Jahrhundert. Die gewölbte Schalterhalle gehört neben dem Waffensaal des Schweizerischen Landesmuseums in Zürich zu den grössten Profansälen des Historismus in der Schweiz. Ihre Wiederherstellung in den 1970er-Jahren mit der Jugendstildekoration aus der Zeit um 1910 ist Ausdruck der in jener Zeit erwachenden Wertschätzung für die Architektur des späteren 19. und frühen 20. Jahrhunderts.

Die Auflistung im Kulturgüterschutzinventar mit der Kategorie «A» belegt die nationale Bedeutung des Objekts.

#### 3.1.1 Restaurierungs-/Sanierungsmassnahmen im denkmalpflegerischen Kontext

Die geplanten Massnahmen umfassen die Sanierung der Dachhaut, den Erhalt und die Restaurierung der Sandsteinfassaden, den Wiederaufbau der eingelagerten Sandsteinelemente der Hofarkaden des 16. Jahrhunderts sowie den Erhalt und die Restaurierung der Fenstergewände des 16. Jahrhunderts. Ausserdem die Instandsetzung und den Teilersatz der bestehenden Eichenfenster, den Ersatz der grossen Metallfenster im Erdgeschoss und teilweise in der Schalterhalle mit bauzeitlichem Sprossenbild, den Erhalt und die Restaurierung der Dekorationsmalerei und Wandbilder in der Schalterhalle.



Innenansicht der Schalterhalle mit Wand- und Deckenmalereien (Foto © Tom Bissig, 2022)

## 4. Kosten

### 4.1.1 Gesamtkosten der Sanierung

Die Eigentümerschaft hat am 6. Februar 2023 bei der Kantonalen Denkmalpflege ein Gesuch für eine Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags nebst Kostenvoranschlag der denkmalrelevanten Gewerke eingereicht. Darin werden Baukosten in Höhe von 4'352'410 (inkl. MwSt.) Franken ausgewiesen. Die auf Basis dieser Zahlengrundlagen ermittelten denkmalpflegerisch relevanten und damit subventionsberechtigten Kosten betragen rund 21.12% der Gesamtbaukosten und entsprechen 856'500 Franken.

### 4.1.2 Kostenberechnung der Denkmalsubventionen

Im Detail betrachtet, teilen sich die subventionsberechtigten Kosten wie folgt auf:

	BKP	Arbeitsgattung	ohne	gering	normal	gross	sehr gross
	1	Vorbereitungsarb.					
	211.1	Gerüstungen	79'894	264'392			
	216	Natursteinarbeiten	99'923	71'124	395'534	98'568	
	221	Fenster			1'073'156		
	222	Spenglerarbeiten	46'020	94'446	187'018	12'615	
	224	Dachdeckerarbeiten	39'142	40'370			
	227	äussere Malerarb.	5'953	63'595	3'192	89'875	
	272	Metallbauarbeiten		872'290			
	Summe 1		270'932	1'406'217	1'658'900	201'058	
	7.0 %	Unvorhergesehenes	18'965	98'435	116'123	14'074	
	Summe 2		289'898	1'504'652	1'775'023	215'132	
	15.0 %	(%) Honorare**	43'485	225'698	266'253	32'270	
	Summe 3		333'382	1'730'350	2'041'276	247'402	
	<b>Summe 4</b>		333'380	1'730'350	2'041'280	247'400	
	Subventions-Ansatz (%)		0.0	10.0	20.0	30.0	40.0
	Denkmal-Zuschlag (%)			5	5	5	5
	<b>Summe 5</b>			259'553	510'320	86'590	
	<b>maximaler Subventionsbeitrag</b>		856'463	<b>Gesamtsumme (gerundet)</b>		<b>856'500</b>	

\*\*Der Honorarprozentsatz bezieht sich auf das Total der Bauarbeiten exkl. MwSt.

Entsprechend den für die unterschiedlichen Arbeitsgattungen geltenden Subventionsansätzen ergibt sich eine Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags von 856'500 Franken.

### 4.1.3 Stellungnahme der Kommission für Denkmalsubventionen

Die Kommission für Denkmalsubventionen hat anlässlich ihrer ordentlichen Sitzung vom 28. Juni 2023 den Subventionsantrag der AXA Anlagestiftung Immobilien Schweiz zur Kenntnis genommen. Gemäss § 15 ihrer Richtlinie hat die Kommission beschlossen diesen Antrag mit grundsätzlicher Zustimmung und Empfehlung an den Regierungsrat und Grossen Rat weiterzuleiten.

### 4.1.4 Auszahlung der Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags

Die Auszahlung der Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags soll wie üblich anhand einer Kostenzusammenstellung sowie Kopien der Originalrechnungen erfolgen. Die Kantonale Denkmalpflege wird die Rechnungen prüfen und die beitragsberechtigten Kosten sowie die daraus resultierenden Beträge ermitteln. Fallen diese geringer aus als angenommen, wird der ermittelte Beitrag ausbezahlt werden. Fallen die Kosten höher aus, gilt der maximale Betrag von 856'500 Franken.



#### **4.1.5 Bundessubventionen**

Da es sich um ein Objekt im Kulturgüterschutzinventar von nationaler Bedeutung (Kategorie A) handelt, hat die kantonale Denkmalpflege ein Gesuch um Finanzhilfe beim Bundesamt für Kultur am 14. Juni 2023 eingereicht.

Am 3. Juli 2023 hat das Bundesamt für Kultur eine Finanzhilfe in Höhe von maximal 816'543 Franken in Aussicht gestellt. Die Gewährung und Auszahlung des Bundesbeitrages an die AXA Anlagengestiftung Immobilien Schweiz setzt voraus, dass der Kanton sich ebenfalls finanziell in Form eines Investitionsbeitrags gemäss 4.1.4 beteiligt. Die Finanzhilfe des Bundes wird vom kantonalen Beitrag nicht in Abzug gebracht, sondern erfolgt in Ergänzung.

### **5. Verzögerte Vertragserstellung und vorgezogener Baubeginn**

Die Kantonale Denkmalpflege hat in ihrer Beschlusseröffnung am 30. Juni 2023 der Antragstellerin mitgeteilt, dass die Bearbeitung bis zum rechtskräftigen Beschluss des Grossen Rats einen nicht genau nennbaren Zeitraum in Anspruch nehmen wird. Gemäss § 18 Abs. 1 Staatsbeitragsgesetz vom 11. Dezember 2013 (StBG, SG 610.500) darf mit dem Investitionsvorhaben erst begonnen werden, wenn der Investitionsbeitrag endgültig oder dem Grundsatz nach zugesichert worden ist. Ferner hält die Verordnung betreffend die Denkmalpflege (Denkmalpflegeverordnung, DPV, SG 497.100) vom 20. Dezember 2016 (Stand 1. Juli 2020) in § 36 Abs. 3 fest, dass von der Gewährung von Finanzhilfen Arbeiten ausgenommen sind, die im Zeitpunkt der Gesuchstellungsstellung bereits begonnen oder ausgeführt worden sind.

Die Aufnahme und Durchführung der Vertragsverhandlungen und die damit verbundenen kantons-internen Abstimmungen haben 17 Monate ab Beschlusseröffnung in Anspruch genommen. Das ist ungewöhnlich lange und zum Teil auf krankheitsbedingte Vakanzen sowie einer temporären Häufung parallel laufender Projekte im zuständigen Verantwortungsbereich der Kantonalen Denkmalpflege zurückzuführen. Die Aushandlung des Investitionsbeitragsvertrages nahm aufgrund seiner Komplexität allein 12 Monate in Anspruch. Dafür waren intensive Diskussionen zur Sicherstellungshypothek und zum Vorkaufsrechts nötig.

Die Antragstellerin hat im Verlauf des Jahrs 2023 mit den Bauarbeiten begonnen, ohne jedoch mit den denkmalbedingten Bauarbeiten zu starten. Bisher wurden nur strukturelle Arbeiten am Gebäude getätigt. Mit den denkmalpflegerischen Arbeiten (u.a. die Rekonstruktion der Arkaden unter Verwendung der eingelagerten Sandsteinelemente des historischen mittelalterlichen Kaufhauses und die Restaurierung der Oberflächen der Schalterhalle) wird voraussichtlich erst ab Frühsommer (ab Ende Mai) begonnen. Der Grundausbau wird bis Ende 2025 erfolgen. Alle weiteren Arbeiten, so auch der individuelle Ausbau von Mietflächen, werden sich noch mindestens bis Mitte 2026 hinziehen.

Der Kanton hat ein Interesse daran, dass dieses historische Gebäude an zentraler Lage zeitnah wieder für die Öffentlichkeit zugänglich ist und das Angebot in der Innenstadt bereichern kann. In Anbetracht der zeitlichen Umstände und im Sinne einer Ausnahme ohne präjudizielle Wirkung von den Bestimmungen im Staatsbeitragsgesetz (§ 18) bittet der Regierungsrat den Grossen Rat, dennoch auf das Gesuch in seiner Vollständigkeit einzugehen.

Die Kantonale Denkmalpflege ist bemüht, ihre Prozesse in Zusammenarbeit mit dem Finanzdepartement zu überarbeiten und wenn möglich zu beschleunigen, um die Wartezeit für Antragsstellende zu verkürzen.

### **6. Formelle Prüfung**

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

## 7. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

## Grossratsbeschluss

### Ausgabenbericht

#### **betreffend Ausgabenbewilligung für eine Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags zum Umbau und Sanierung unter Erhalt des historischen Charakters der Liegenschaft Gerbergasse 13, Freie Strasse 12 (ehemalige Hauptpost)**

(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. Zur Finanzierung einer Finanzhilfe in Form eines Investitionsbeitrags an den Umbau und die Sanierung der sich im Denkmalverzeichnis und in der Schutzzone befindlichen Liegenschaft Gerbergasse 13 / Freie Strasse 12 werden zulasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich Übrige, Fr. 856'500 bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.