



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

06.5253.02

P065253
Basel, 28. September 2006

Regierungsratsbeschluss
vom 26. September 2006

Interpellation Nr. 70 Jürg Stöcklin betreffend künftiger Nutzung der Markthalle (Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 13. September 2006)

Der Regierungsrat favorisiert auf Grund der Empfehlungen einer interdepartementalen Findungskommission für die zukünftige Nutzung der Markthalle das Projekt der Firma Allreal. Das Nutzungsangebot und Kaufangebot von Allreal sei in jeder Beziehung allen andern Angeboten überlegen und entspräche den Ausschreibungskriterien am Besten. Die Öffentlichkeit kennt weder diese Kriterien noch die abgelehnten Angebote im Detail. Hingegen entstand durch die Medienberichte und Verlautbarungen der Eindruck, dass für den Entscheid des Regierungsrats ein marktgerechter Preis bzw. das finanzielle Interesse des Kantons im Vordergrund gestanden hat. Allgemeine Interessen, wie die Möglichkeit, den Kuppelbau für soziale und kulturelle Veranstaltungen oder für öffentliche Events zu nutzen und für die Bevölkerung zugänglich zu erhalten, wurden offenbar weniger stark gewichtet. Seit das "Polarium"-Projekt des Zolli breiter bekannt wurde, stellen sich deshalb viele die Frage, ob hier der Regierungsrat nicht eine Chance für die Stadt Basel leichtfertig vergibt. Auch das Projekt Abendrot scheint in erster Linie wegen einem tieferen finanziellen Angebot unterlegen zu sein. In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

Antwort: Die Vergabe der Markthalle erfolgte nach klar definierten Vorgaben in einem transparenten Prozess. Bei der Behandlung des Ratschlags zur Markthalle konnten sich der Grosse Rat und die Öffentlichkeit bereits intensiv mit der Zukunft und der neuen Nutzung der Markthalle beschäftigen. Das Finanzdepartement hat mittels Inseraten in der Basler Zeitung, der Frankfurter Allgemeinen Zeitung und der Neuen Zürcher Zeitung Investoren mit Nutzungskonzepten gesucht. Die umfangreiche Investorendokumentation enthielt die Vorgaben des Grossen Rates. Die Prüfung der neun eingegangenen Investorenofferten erfolgte durch eine interdisziplinäre Findungskommission, in der Vertreter des Finanzdepartements, des Baudepartements, der Stadtbildkommission, der Denkmalpflege und Nutzungs- und Entwicklungsexperten vertreten waren. Die Findungskommission befasste sich in verschiedenen Klausursitzungen mit den eingegangenen Offerten und fällte ihre Entscheide im Konsens. Der Vergabeentscheid erfolgte durch den Regierungsrat, der auch über den Zwischenstand orientiert wurde.

Die Kriterien zur Vergabe der Markthalle wurden von der Findungskommission zu Beginn des Prozesses festgelegt und den interessierten Investorenteams schriftlich mitgeteilt. Sie gingen bereits aus der politischen Diskussion über die Markthalle im Grossen Rat hervor.

Die Beurteilungskriterien betreffen die beiden Aspekte Nutzungskonzept und Kaufpreis und wurden den Investoren zu Beginn des Prozesses abgegeben. Die Nutzungskriterien umfassen insbesondere Attraktivitätssteigerung, Nachhaltigkeit, Nutzungsspektrum, Belebung des Standorts, Umfeldkompatibilität, öffentliche Nutzung, Designerkonzept, Erschliessung und Belastung der bestehenden Infrastruktur. Die Kaufpreisofferte musste marktgerecht sein. Aus der Behandlung des Ratschlags zur Markthalle im Grossen Rat ergaben sich zudem als Rahmenbedingungen, dass der Investor die Sanierung der Kuppel (rund CHF 5.8 Mio.) übernehmen und eine öffentliche Nutzung in der Markthalle sicherstellen muss.

Die Fragen im Einzelnen werden wie folgt beantwortet:

1. *Teilt der Regierungsrat die Meinung, dass das beste finanzielle Angebot eines Investors nicht gleichzusetzen ist mit dem öffentlichen Interesse an einer Verbesserung der städtischen Lebensqualität und Nutzungen der Markthalle, die der gesamten Bevölkerung zu Gute kommen, und dass deshalb für den Kanton nicht unbedingt nur der Preis das Ausschlag gebende Kriterium bei einem Verkauf einer Areals wie der Markthalle sein kann?*

Antwort: Die Beurteilungskriterien zur Vergabe der Markthalle setzten sich aus dem Nutzungskonzept und dem Kaufpreis zusammen. Dabei waren die verschiedenen Aspekte der Nutzung, die aus dem Ratschlag und der politischen Diskussion im Grossen Rat im Frühjahr 2005 hervorgingen, von zentraler Bedeutung. Ein hohes finanzielles Angebot ohne überzeugendes Nutzungsangebot genügte den Anforderungen nicht. Der Regierungsrat teilt deshalb die Meinung des Interpellanten.

2. *Hat die Findungskommission oder der Regierungsrat jemals erwogen, die Markthalle im Baurecht zu vergeben und dadurch auch die langfristigen Interessen des Kantons bei der Nutzung des Areals und des Kuppelbaus zu wahren?*

Antwort: Verkauf oder Abgabe der Markthalle im Baurecht stellten die beiden Optionen für die Neunutzung der Markthalle dar. Die Findungskommission beantragte dem Regierungsrat beim Entscheidenantrag den Verkauf. Einerseits wird das Baurecht als "Eigentum auf Zeit" im Immobilienmarkt mit Preisreduktionen bestraft und ist gemäss Anlagerichtlinien vieler institutioneller Anleger gar nicht zulässig. Andererseits ist nicht auszuschliessen, dass ein Eigentümer bei einer Baurechtslösung seine Unterhaltungspflicht für die Kuppel der Markthalle zuwenig wahrnimmt und der Kanton nach fünfzig Jahren erneut eine sanierungsbedürftige Markthalle zurück erhält und Investitionen tätigen muss. Mit der Unterschutzstellung hat der Grosse Rat die langfristigen Interessen des Kantons gewahrt. Die Auflagen sind nun mit allen Konsequenzen von privaten Investoren zu tragen. Deshalb wird ein Verkauf vom Regierungsrat bevorzugt.

3. *Wie beurteilt der Regierungsrat die Aussicht, dass sich durch die Häufung kommerzieller Nutzungen das Kaufangebot in der Markthalle, Ladenpassagen im Gebiet des Bahnhofs und die innerstädtische Einkaufsmeile konkurrenzieren könnten?*

Antwort: Die Markthalle liegt zwischen den Einkaufszonen des Bahnhofsperimeters und der Innerstadt. Nach den Nutzungskriterien soll sie diese beiden Gebiete verbinden und zusammenführen. Nach dem ausgewählten Projekt von Allreal soll in der Markthalle wieder eine "markthallenähnliche" Nutzung ermöglicht werden. Da dieses Nutzungskonzept von einem professionellen Investor in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverband Basel-Stadt entwickelt wurde, scheint die Gefahr der Konkurrenzierung nicht problematisch zu sein.

4. *Das Finanzdepartement bezeichnet das Polarium als monothematische Nutzung. Wurde bei dieser Qualifizierung bedacht, dass es sich bei den Polregionen um einen einzigartigen Lebensraum handelt, in welchem eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen lebt, die durch die globale Klimaerwärmung stark bedroht sind, dass deshalb ein Polarium nicht nur einen wenig bekannten Lebensraum und seine Bewohner präsentieren könnte, sondern auch ermöglicht, die Auswirkungen der globalen Klimaerwärmung exemplarisch zu thematisieren und dadurch zur Umweltbildung von Jugendlichen und Erwachsenen beizutragen, und dass dies erst noch im Einklang mit den energiepolitischen Zielsetzungen des Kantons stünde, insbesondere wenn bei einem Polarium energie-sparende Klimatechnik zur Anwendung käme, wie dies offenbar geplant ist?*

Antwort: Gemäss Nutzungskriterien war eine Mischung aus verschiedenen urbanen und publikumsorientierten Nutzungen sowie die Freihaltung einer zentralen Eventfläche explizit gefordert. Dadurch sollten verschiedene kulturelle und kommerzielle Nutzungsthemen wie Musik, Sport, Theater, Marktstände, Gastro, Verkauf etc. kombiniert werden. Unter diesem Gesichtspunkt stellt das Polarium trotz seines interessanten Inhalts eine monothematische Nutzung dar.

5. *Teilt der Regierungsrat die Auffassung, dass es in Basel neben Grosskonzernen, der Messe, der Universität, der BVB eine kleine Anzahl weiterer Institutionen gibt, deren Ausstrahlung für die Metropolitanregion Basel von derart grosser Bedeutung ist, dass ihre gedeihliche Entwicklung dem Regierungsrat ein besonderes Anliegen sein müsste? Teilt der Regierungsrat weiter die Meinung, dass der Zolli, der mit jährlich 1.5 Millionen mehr Besucher anzieht als sämtliche Museen der Stadt Basel und Riehen zusammen, zu diesen Institutionen gezählt werden muss?*

Antwort: Der Regierungsrat teilt die Ansicht, dass der Zolli eine bedeutende und gut verankerte Institution ist, die in Basel einen enormen Stellenwert geniesst. Deshalb befindet er sich regelmässig im Gespräch mit den Verantwortlichen des Zolli und unterstützt deren Ausbaupläne nach Möglichkeit. Aufgrund seiner Bedeutung unterstützt der Kanton den Zolli auch finanziell durch Gewährung eines Baurechts gegen ein symbolisches Entgelt für das Zolli-Areal und durch Übernahme der gesamten Energie-, Wasser- und Entsorgungskosten. Auch die zoopädagogischen und -didaktischen Leistungen des Zoologischen Gartens an die Schulen des Kantons Basel-Stadt werden abgegolten.

6. *Hat die Findungskommission oder der Regierungsrat bei der Beurteilung der Angebote für die Markthalle je in Erwägung gezogen, dass der Zolli dringend über seine bisherigen Grenzen hinaus sollte wachsen können, und dass das Polarium eine Chance sein könnte, den Zolli näher an die Stadt und den Bahnhof anzubinden?*

Antwort: Für die Neunutzung der Markthalle wurden die Angebote aller Investoren nach den gleichen Kriterien seriös geprüft. Dabei standen aber die Nutzungsvorgaben für die Markthalle und nicht die Ziele einzelner Investoren im Zentrum. Der Regierungsrat ist seit Jahren in die Ausbaupläne des Zolli einbezogen und unterstützt diese bei der Planung der öffentlichen Infrastrukturen. Die Idee eines Polariums wurde in solchen Gesprächen und Planungen nie thematisiert.

7. *Ist der Regierungsrat auch der Meinung, dass die Aussicht, dass das finanzielle Angebot für das Projekt Polarium erhöht werden könnte, ein neuer Gesichtspunkt ist, der die Ausgangslage für eine Vertragsunterzeichnung betreffend Markthalle grundlegend verändert hat?*

Antwort: Die Findungskommission hat alle Investorenofferten und damit auch das Polarium anhand der tatsächlich eingereichten Offerten geprüft. Den Verantwortlichen des Polariums wurde die Absage mit Schreiben vom 12. April 2006 mitgeteilt und begründet. Dass diese nun fünf Monate später in Aussicht stellen, dass der Kaufpreis verhandelbar sei, ohne aber ein verbindliches Angebot zu nennen, kann möglicherweise als neuer Gesichtspunkt bewertet werden. Der Absageentscheid für das Polarium beruhte aber nicht nur auf dem unrealistisch tiefen Preisangebot, sondern auf der gesamten Umsetzung des Nutzungskonzepts.

8. Ist die Beurteilung richtig, dass weil das Areal mit der Markthalle im Finanzvermögen ist, der Regierungsrat freie Hand hat, nachgebesserte Angebote von Investoren erneut in Erwägung zu ziehen und dabei zusätzliche Gesichtspunkte einbeziehen kann?

Antwort: Die Markthalle gehört zum Finanzvermögen, für das der Regierungsrat zuständig ist. Beim Verkauf der Markthalle handelt es sich nicht um den Einkauf einer Dienstleistung, sondern um den Verkauf einer Liegenschaft, der nie den Submissionsvorschriften untersteht. Da noch kein Vertrag unterzeichnet ist, ist der Regierungsrat rechtlich noch nicht gebunden. Allerdings muss beachtet werden, dass der Kanton Basel-Stadt nach einem klar kommunizierten Verfahren mit klaren Kriterien Investoren öffentlich zur Offertstellung eingeladen hat. Im Gegensatz zu normalen Kaufofferten mussten diese aufwändige inhaltliche und bauliche Konzepte und Planungen erarbeiten. Deshalb leisteten die Investoren in Zusammenarbeit mit Architekten, Nutzungsspezialisten und Betreibern umfangreiche Vorarbeiten. Wenn nun der Kanton nach Abschluss des Verfahrens die kommunizierten Spielregeln ändern würde, wäre dies unstatthaft und ein höchst problematisches Signal an Investoren in Basel-Stadt; die Glaubwürdigkeit des federführenden Departements und des Regierungsrates würde damit in Frage gestellt.

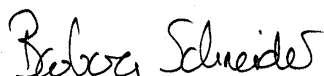
9. Wird der Regierungsrat, seine bisherige Haltung nochmals überdenken und anderen als in erster Linie finanziellen Erwägungen bei der zukünftigen Nutzung der Markthalle grösseres Gewicht zubilligen?

Antwort: Wie bereits ausgeführt, beruhte der Vergabeentscheid zur Markthalle sowohl auf dem Nutzungskonzept als auch auf dem Kaufpreis. Auf Wunsch der Verantwortlichen des Zolli hat der Regierungsrat mit ihnen und mit den Verantwortlichen des Projekts Polarium Kontakt aufgenommen und ein ausführliches Gespräch geführt. Dies bestätigte ihn in seiner Ansicht, dass die Markthalle nicht der geeignete Ort für dieses Projekt ist und dass er auf das Projekt auch nicht eintreten kann, da es nach wie vor finanziell nicht gesichert ist. Dass der Kaufpreis erhöht werden **kann**, ist für den Regierungsrat kein Angebot, auf das er sich abstützen darf. Da der Regierungsrat die Arbeit des Zolli schätzt, hat er trotzdem angeboten, im Rahmen der Entwicklungsplanung des Zolli für das Projekt Polarium an einem anderen Ort eine Lösung zu suchen, wenn der Zolli dies wünscht.

Der Regierungsrat hält deshalb an seinem Vorentscheid zur Veräusserung und Neunutzung der Markthalle fest und wird die Verhandlungen mit der Firma Allreal weiterführen. Die Offerte von Allreal kam den angestrebten Nutzungskriterien am nächsten. Sie hält im Kuppelbereich eine grosszügige, zusammenhängende öffentliche Eventfläche frei, in der saisonal unterschiedliche Nutzungen möglich sind (Kultur, Sport, Musik etc.). Diese sind auf das übrige Nutzungskonzept abgestimmt. Sie bietet tagsüber publikumsorientierte Nutzungen wie z.B. Verkaufsstände und Gastronomie. Hier soll auch künftig wieder eine marktähnliche Nutzung entstehen, in der diverse Klein- und Gewerbebetriebe ihre Produkte anbieten können. Durch diesen Einbezug von lokalen Anbietern entsteht eine Verbindung

zur Geschichte der Markthalle. Im Untergeschoss sollen diverse Nutzungen in ansprechenden Segmenten entstehen (Thema Wohnen, Frischmarkt, Lounge, Gastro etc.). Der Verkaufspreis von CHF 19 Mio. ist marktgerecht. Bis Ende 2006 soll ein definitiver Vertragsentwurf erarbeitet werden, der einer Genehmigung durch den Regierungsrat bedarf.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Barbara Schneider
Präsidentin



Dr. Robert Heuss
Staatschreiber