



An den Grossen Rat

25.5272.02

FD/P255272

Basel, 3. September 2025

Regierungsratsbeschluss vom 2. September 2025

Interpellation Nr. 71 David Jenny betreffend aller guten Dinge sind drei oder wird nun die Gelegenheit ergriffen, den Erwerb der Eishalle St. Jakob-Arena im Lichte des Bundesgerichtsentscheides vom 10. Januar 2025 (1C_679/2023) zu beurteilen

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 4. Juni 2025)

«Der Interpellant hat vor der Grossratssitzung vom 5. Februar 2025 eine Interpellation (<https://grosserrat.bs.ch/dokumente/100409/000000409266.pdf>) ("Interpellation") eingereicht. Der Regierungsrat hat die Interpellation mündlich am 12. Februar 2025 äusserst kurz beantwortet. Der Interpellant gab daher dem Regierungsrat mit einer schriftlichen Anfrage (<https://grosserrat.bs.ch/dokumente/100409/000000409429.pdf>) ("Schriftlich Anfrage") die Gelegenheit, die mit der Interpellation gestellten Fragen innert dreier Monate ausführlich zu beantworten. Dies ist teilweise erfolgt, insbesondere eine Aussage in der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage erstaunt aber: Auf die Frage hin, ob der Regierungsrat versichern könne, dass er in den letzten 10 Jahren keine Transaktionen getätigt hat, die im Lichte des hier diskutierten Bundesgerichtsentscheides unzulässig gewesen wären, antwortete der Regierungsrat unter anderem wie folgt: Er "hatte nie die Absicht, im Finanzvermögen eine Liegenschaft zu erwerben, für welche bereits vor dem Kauf die Umwidmung feststand".

Der Interpellant ging durch seinen Verweis in der Interpellation Nr. 7 (Februar 2025) auf seine Interpellation Nr. 133 (Dezember 2016) wohl naiverweise davon aus, dem Regierungsrat sei klar, die oben genannte Frage ziele insbesondere auf den Erwerb der St. Jakob-Arena im Jahr 2016 ab. Der Interpellant bedauert seine unpräzisen Formulierungen in der Interpellation und der Schriftlichen Anfrage und will daher dem Regierungsrat mit dieser Interpellation die Gelegenheit geben, zum Erwerb der Eishalle St. Jakob-Arena und zu einigen weiteren Fragen Stellung zu nehmen.

Die damalige Medienmitteilung des Regierungsrates vom 20. Juni 2016 ("Medienmitteilung") lautete wie folgt:

Der Regierungsrat hat gestern den Kauf der Eishalle St. Jakob-Arena genehmigt. Nachdem gestern Abend die Generalversammlung der St. Jakob Arena Genossenschaft dem Verkauf ebenfalls zugestimmt hat, kann die Einwohnergemeinde der Stadt Basel die Eishalle per 1. Juli 2016 übernehmen. Der Betrieb ist damit auch für die kommenden Jahre gesichert. Die Eisnutzung für baselstädtische Vereine wird günstiger. Die bisherige Eigentümerin St. Jakob Arena Genossenschaft stand seit dem Konkurs der EHC Basel AG und dem vorzeitigen Ausstieg der Hallenbetreiberin Basel United in den Jahren 2013/14 vor grossen Liquiditätsproblemen. Nur mittels Nachlassstundungen der Gläubiger konnte die St. Jakob-Arena weiter betrieben werden. Mit dem Erwerb der St. Jakob-Arena durch den Kanton und der Teilsanierung der Kunsteisbahn Margarethen kann der Eissport nun für Basel und die gesamte Region gesichert werden. Der Kaufpreis beträgt 3,4 Mio. Franken plus Mehrwertsteuer. Das Personal wird grösstenteils übernommen. Der Kauf erfolgt im Finanzvermögen. Der Regierungsrat wird dem Grossen Rat im zweiten Halbjahr 2016 die Umwidmung ins Verwaltungsvermögen beantragen. Die

Eishalle ist von regionaler Bedeutung. Für das Eishockey und den Eiskunstlauf ist sie sogar unverzichtbar, denn die Teilnahme an Wettbewerben und Meisterschaften setzt Trainingszeiten voraus, die nur in einer Halle realisiert werden können. Dies ist bei der St. Jakob-Arena auch in Zukunft möglich. Und weil Synergien im Betrieb mit den anderen Eisfeldern der Stadt aber auch mit der St. Jakobshalle genutzt werden, zahlen die baselstädtischen Vereine künftig sogar weniger für die Eisnutzung.

Als Auskunftsperson wurde in der Medienmitteilung der damalige Leiter Sportamt an-gegeben (und nicht eine Person bei Immobilien Basel-Stadt, was wohl ein Indiz für eine anlagenmotivierte Transaktion gewesen wäre). Im Ratschlag 16.1021.01 vom 26. Oktober 2016 ("Ratschlag") führte der Regierungsrat unter anderem aus, dass der Erwerb des Grundstückes mit dem Ziel erfolgte, "die für die sportlichen Nutzung verwendeten Teile baldmöglichst ins Verwaltungsvermögen zu übertragen" (S. 3).

Vor diesem Hintergrund bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Gemäss der Antwort auf die Frage 1 der Schriftlichen Anfrage versteht der Regierungsrat den fraglichen Bundesgerichtsentscheid so, dass Liegenschaften im Finanzvermögen als Finanzanlage gekauft werden können, sofern "sie in erster Linie als Finanzanlage erworben werden, auch wenn später vielleicht eine Nutzung für das Verwaltungsvermögen möglich sein kann. Man darf lediglich dann nicht im Finanzvermögen kaufen, wenn eine konkrete Verwaltungsnutzung schon feststeht und man später ohnehin umwidmen will und muss". Der Interpellant kommt nach nochmaliger Lektüre der Medienmitteilung und des Ratschlags zum Schluss, der Regierungsrat habe die Eishalle St. Jakob-Arena nicht in erster Linie als Finanzanlage erworben, sondern mit der festen Absicht, diese sofort in das Verwaltungsvermögen umzuwidmen. Teilt der Regierungsrat dieses Verständnis der Medienmitteilung und des Ratschlags? Falls nein, kann er nachvollziehen, dass diese Medienmitteilung und des Ratschlags in guten Treuen anders verstanden werden konnten, als dies der Regierungsrat tut? Falls ebenfalls nein, wird um ausführliche Begründung dieser Auffassung gebeten. Falls das damalige Vorgehen aus der heutigen Sicht des Regierungsrates nicht rechtskonform war, welche Konsequenzen zieht er daraus?
2. Falls der Regierungsrat bei seiner Auffassung bleibt, das Vorgehen beim Erwerb der Eishalle St. Jakob-Arena sei auch im Lichte des fraglichen Bundesgerichtsentscheides rechtskonform, kann er detailliert und anhand eines Beispiels darlegen, unter welchen Umständen im Kanton Basel-Stadt ein Erwerb im Finanzvermögen einer Liegenschaft, die auch im Hinblick auf eine mögliche Umwidmung ins Verwaltungsvermögen gekauft wurde, nicht zulässig wäre?
3. Die Eishalle St. Jakob-Arena liegt nicht im Kanton Basel-Stadt, wenn sie noch immer im Finanzvermögen wäre, könnte sie jederzeit veräussert werden. Dies ist aber nicht der Fall, wenn im Kanton Basel-Stadt gelegene Immobilien (vgl. § 50a Finanzhaushaltgesetz), die auch mit dem Haupt- oder Nebenmotiv einer späteren Umwidmung ins Verwaltungsvermögen erworben wurden, im Finanzvermögen verbleiben, weil eine Umwidmung ins Verwaltungsvermögen nicht zustande kommt. Legt in solchen Fällen der Regierungsrat seine Preisofferte aufgrund der möglichen Nutzung im Verwaltungsvermögen oder aufgrund der denkbaren Rendite im Finanzvermögen unter Berücksichtigung der Beschränkungen von § 50b Finanzhaushaltgesetz fest? Kann der Fall eintreten, dass die Nutzung im Verwaltungsvermögen einen höheren Kaufpreis rechtfertigt als die Bewirtschaftung im Finanzvermögen es würde? Würde diesfalls der Regierungsrat trotzdem einen Erwerb tätigen, obwohl das Risiko einer Wertminderung (Differenz Kaufpreis zur Bewertung zu Verkehrswert (§ 44 Abs. 1 Finanzhaushaltgesetz) bestünde, falls es zu keiner Umwidmung ins Verwaltungsvermögen käme? Würde er allenfalls die Transaktion in Form eines erst nach Bewilligung durch den Grossen Rat (und gegebenenfalls Bestätigung in einer Referendumsabstimmung) ausübbar Kaufrechtes abwickeln?

David Jenny»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Zu den einzelnen Fragen

1. *Gemäss der Antwort auf die Frage 1 der Schriftlichen Anfrage versteht der Regierungsrat den fraglichen Bundesgerichtsentscheid so, dass Liegenschaften im Finanzvermögen als Finanzanlage gekauft werden können, sofern "sie in erster Linie als Finanzanlage erworben werden, auch wenn später vielleicht eine Nutzung für das Verwaltungsvermögen möglich sein kann. Man darf lediglich dann nicht im Finanzvermögen kaufen, wenn eine konkrete Verwaltungsnutzung schon feststeht und man später ohnehin umwidmen will und muss". Der Interpellant kommt nach nochmaliger Lektüre der Medienmitteilung und des Rat-schlags zum Schluss, der Regierungsrat habe die Eishalle St. Jakob-Arena nicht in erster Linie als Finanzanlage erworben, sondern mit der festen Absicht, diese sofort in das Verwaltungsvermögen umzuwidmen. Teilt der Regierungsrat dieses Verständnis der Medienmitteilung und des Rat-schlags? Falls nein, kann er nachvollziehen, dass diese Medienmitteilung und des Rat-schlags in guten Treuen anders verstanden werden konnten, als dies der Regierungsrat tut? Falls ebenfalls nein, wird um ausführliche Begründung dieser Auffassung gebeten. Falls das damalige Vorgehen aus der heutigen Sicht des Regierungsrates nicht rechtskonform war, welche Konsequenzen zieht er daraus?*

Zum Zeitpunkt des Erwerbs der St. Jakob-Arena im Jahr 2016 stand die Rettung der Halle und die gute Vermögensanlage für die Einwohnergemeinde der Stadt Basel im Vordergrund. Der Boden, auf der die St. Jakob-Arena steht, gehörte bereits der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Baurechtsnehmerin und Eigentümerin St. Jakob-Arena drohte der Konkurs, weshalb sowohl diese als auch die Basler Kantonalbank (als Gläubigerin der ehemaligen Eigentümerin St. Jakob-Arena) an den Kanton Basel-Stadt resp. die Einwohnergemeinde der Stadt Basel herantraten und ein Kaufangebot unterbreiteten. Immobilien Basel-Stadt (IBS), als Vertreterin der Einwohnergemeinde der Stadt Basel (und nicht das Sportamt) hat den Kauf der St. Jakob-Arena in der Folge geprüft und begleitet.

Aufgrund der damals ausgezeichneten Konditionen (tiefer Kaufpreis und hohe Mietzinseinnahmen durch die damalige Mantelnutzung), bestand Aussicht auf eine entsprechende Rendite für den Kanton. Aufgrund dieser Aussicht hat der Kanton den Kauf ins Finanzvermögen vorgenommen. Mit dem Antrag auf Umwidmung wurde dem Parlament später die Möglichkeit gegeben, sich dieser Einschätzung anzuschliessen oder sie nicht mitzutragen. Der entsprechende Grossratsbeschluss zur Umwidmung der Parzelle und des Gebäudes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen unterstand dem Referendum. Damit wurde gewährleistet, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger demokratisch Stellung nehmen konnten. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

Der mindestens vorübergehende Erwerb einer rentablen Liegenschaft im Finanzvermögen, auch wenn die Nutzung zumindest teilweise als öffentliche Aufgabe vorgesehen war und damit ins Verwaltungsvermögen fallen müsste, war entsprechend der damals üblichen Praxis vertretbar.

2. *Falls der Regierungsrat bei seiner Auffassung bleibt, das Vorgehen beim Erwerb der Eishalle St. Jakob-Arena sei auch im Lichte des fraglichen Bundesgerichtsentscheides rechtskonform, kann er detailliert und anhand eines Beispiels darlegen, unter welchen Umständen im Kanton Basel-Stadt ein Erwerb im Finanzvermögen einer Liegenschaft, die auch im Hinblick auf eine mögliche Umwidmung ins Verwaltungsvermögen gekauft wurde, nicht zulässig wäre?*

Wie bereits erwähnt, stand beim Erwerb der St. Jakob-Arena im Jahr 2016 die rentable Vermögensanlage insbesondere aufgrund der Mantelnutzung (Diskothek) im Vordergrund. Dass diese später (2019) wegfallen würde, war damals nicht abschätzbar.

Die Ausgangslage wäre einerseits anders zu beurteilen gewesen, wenn bereits beim Kauf die Renditemöglichkeit durch hohe Mietzinseinnahmen nicht vorhanden gewesen wäre. Andererseits

entsprach das Vorgehen der damals üblichen Praxis. Auf Grund des angeführten Bundesgerichtsentscheids ist diese Vorgehensweise neu zu beurteilen und gegebenenfalls anzupassen.

3. *Die Eishalle St. Jakob-Arena liegt nicht im Kanton Basel-Stadt, wenn sie noch immer im Finanzvermögen wäre, könnte sie jederzeit veräussert werden. Dies ist aber nicht der Fall, wenn im Kanton Basel-Stadt gelegene Immobilien (vgl. § 50a Finanzhaushaltgesetz), die auch mit dem Haupt- oder Nebenmotiv einer späteren Umwidmung ins Verwaltungsvermögen erworben wurden, im Finanzvermögen verbleiben, weil eine Umwidmung ins Verwaltungsvermögen nicht zustande kommt. Legt in solchen Fällen der Regierungsrat seine Preissofferte aufgrund der möglichen Nutzung im Verwaltungsvermögen oder aufgrund der denkbaren Rendite im Finanzvermögen unter Berücksichtigung der Beschränkungen von § 50b Finanzhaushaltgesetz fest? Kann der Fall eintreten, dass die Nutzung im Verwaltungsvermögen einen höheren Kaufpreis rechtfertigt als die Bewirtschaftung im Finanzvermögen es würde? Würde diesfalls der Regierungsrat trotzdem einen Erwerb tätigen, obwohl das Risiko einer Wertminderung (Differenz Kaufpreis zur Bewertung zu Verkehrswert (§ 44 Abs. 1 Finanzhaushaltgesetz) bestünde, falls es zu keiner Umwidmung ins Verwaltungsvermögen käme? Würde er allenfalls die Transaktion in Form eines erst nach Bewilligung durch den Grossen Rat (und gegebenenfalls Bestätigung in einer Referendumsabstimmung) ausübbares Kaufrechtes abwickeln?*

Sämtliche Käufe basieren auf externen Expertisen. Diese erfolgen in der Regel nach der DCF-Methode (discounted cash-flow), gründen auf der Fortführung der bestehenden Nutzung und auf den Bewertungsstichtag. Verwaltungsnutzungen, die allenfalls in der Zukunft möglich sein könnten, sind nicht abgebildet. Die Zahlung eines höheren Kaufpreises aufgrund einer allfälligen späteren Verwaltungsnutzung ist nicht zulässig und noch nie erfolgt.

Die Prozesse zur Abwicklung von Käufen für das Verwaltungsvermögen richten sich nach den Vorgaben und sind etabliert (Bsp. Übernahme Wildt'sches Haus am Petersplatz 13 in das Eigentum des Kantons Basel-Stadt unter Weiterführung des Stiftungszweck, 25.0160), eine Abwicklung «mit ausübbarem Kaufrecht» war bislang nicht notwendig. Der Regierungsrat wird die Möglichkeit der Transaktion in Form eines erst nach Bewilligung durch den Grossen Rat (und gegebenenfalls Bestätigung in einer Referendumsabstimmung) ausübbares Kaufrechtes resp. Vorvertrages auf ihre Machbarkeit und ihren Nutzen prüfen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin