

Kanton soll Boden nicht verscherbeln

Boden-Initiative Das richtige Rezept heisst «Vergabe im Baurecht», finden die Initianten

VON STEFAN SCHUPPLI

Die Botschaft ist im Prinzip einfach: Der Kanton Basel-Stadt soll seine Grundstücke nicht verhökern. Denn: Weg ist weg. Wenn er das macht, hat er seine Möglichkeiten, steuernd, also politisch, einzugreifen, aus der Hand gegeben. «Unser Boden, unsere Zukunft», so lautet denn auch der pathetische Slogan der Initianten der «Neuen Bodeninitiative», die gestern präsentiert wurde. Sie kommt am 28. Februar vors Volk. Auf Kritik stiessen in der Vergangenheit der Verkauf der Markthalle und der Liegenschaften des Erziehungsdepartements am Münsterplatz.

Die Initiative sieht aber Ausnahmen vor. Der Kanton kann Grundstücke verkaufen, soweit innerhalb von fünf Jahren über Zukäufe vergleichbarer Grundstücke der «Saldo» ausgeglichen wird.

Das Instrument des Baurechts

Anstelle eines Verkaufs sollen Grundstücke vorab im Baurecht abgegeben werden. Was heisst das konkret? Der Kanton «vermietet» das Grundstück für eine bestimmte Dauer, beispielsweise 50 oder 100 Jahre. Der Baurechtnehmer zahlt dafür einen Zins und kann das Grundstück für die abgemachte Zeit nutzen. Nach Ablauf der Frist geht das Grundstück an den Kanton zurück oder der Vertrag geht in die Verlängerung.

An der gestrigen Medienorientierung betonte Bürgerrat Stefan Kaister (GLP) die Wichtigkeit der Baurechts-Zinserträge auch für den Eigentümer. Das Bürgerspital Basel erbringe dank diesen Erträgen viele Leistungen in den Bereichen «betreutes Wohnen», Rehabilitation und Integration. Die Christoph-Merian-Stiftung schützte von den insgesamt 22 Millionen Baurechtszinsenerträgen die Hälfte für soziale und kulturelle Zwecke aus. Ein wirtschaftlich interessantes Gebiet dürfte das Areal der Bürgergemeinde und der EBM beim Bachgraben in Allschwil werden: Das Entwicklungsgebiet ist 75 000 m² gross.

Für Wohnbau und Gewerbe

Baurechte seien auch für den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik sehr wichtig, sagte Jörg Vitelli, Präsident Dachverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz und SP-Grossrat. Das Areal des Felix-Platter-Spitals verberge der Kanton im Baurecht, geplant sind bis zu 500 Wohnungen. «Genossenschaften könnten ein solches Projekt ohne Baurecht finanziell nicht stemmen.» Gemäss kantonaler Mietpreisstatistik seien Genossenschaftswohnungen rund 30 Prozent



Das Areal des Felix-Platter-Spitals wird dereinst im Baurecht abgegeben – ganz nach dem Wunsch der Initianten. NICOLE NARS

günstiger. Baurechtsverträge hat der Kanton mit der Messe Schweiz inklusive Musical Theater, dem St. Jakob-Park, dem Zolli und vielen anderen Unternehmen und Institutionen in Basel. Stefan Akos von «Unser Bier» sieht auch

eine Chance für das Gewerbe: Die geplante Gewerbearena bei der Flughafenstrasse soll von günstigen, für das Gewerbe erträgliche Baurechtszinsen profitieren. Der Kanton hat also Steuermöglichkeiten, oder im Klartext:

die Möglichkeiten zu versteckten Subventionen. Diese Frage stellt sich besonders bei kommerziellen, für die Stadt wichtigen Unternehmen wie der Messe Schweiz. Auf der anderen Seite wurde bei einem anderen Baurecht-

ZWEITAUFPLAGE

Die Vorgeschichte

Die «Neue Bodeninitiative» ist eine Zweitauflage einer Initiative von 2012. Der Gegenvorschlag der Regierung wurde aber nach eingehender Diskussion knapp nicht überwiesen. Daraufhin habe man die Initiative zurückgezogen. «Ein Unikum», sagte Mitinitiant Klaus Hubmann von der Stiftung Habitat. Die neue sei wortwörtlich der Gegenvorschlag. Die Regierung äussert sich dazu nicht mehr.

Projekt, der Überbauung des Kinderspital-Areals im Kleinbasel, reklamiert, die Baurechtszinsen seien zu hoch und würden zu Leerständen führen. «Das ist Mumpitz», sagte Vitelli. Die Wohnungen seien teilweise einfach überteuert.

«Partnerschaftliche Formel»

Die bz wollte wissen, wie hoch denn die Zinsen pro Quadratmeter und Jahr sind. Doch der Kanton lässt sich nicht in die Karten blicken. Der Baurechtszins werde für jede Parzelle individuell mit der «partnerschaftlichen Formel berechnet, die unserem Partnerschaftlichen Baurechtsvertrag zugrunde liegt», hiess es. Fest steht, dass für den Kanton die Baurechtszinsenerträge eine erkleckliche Einnahme darstellen. 2013 waren es gemäss dem Jahresbericht «Immobilien Finanzvermögen» 37,7 Millionen Franken, im vergangenen Jahr 41,5 Millionen.

Offene Türen ingerannt?

Seit der Formulierung der Immobilienstrategie für das Finanzvermögen im Jahr 2007 habe der Kanton nur vereinzelt Liegenschaften verkauft, heisst es bei Immobilien Basel-Stadt. Der Kanton habe ausserdem «aktiv Land gekauft». So erwarb der Kanton in den vergangenen Jahren unter anderem die Areale Lysbüchel, Schoren, Bahnhof St. Johann, Erlenmatt (Schule), Liegenschaften an der Spiegelgasse sowie an der Feldbergstrasse 47.

Etwas Kummer macht der Verwaltung offenbar die Tatsache, dass sich der Kanton im «Kaufzwang» sieht, wenn er ein Grundstück verkauft habe. «Gemäss Initiative wäre künftig der Verkauf einer Liegenschaft nur zulässig, wenn sich die Grundstücksfläche im Eigentum des Kantons während fünf Jahren nicht verringert. Aufgrund dieses faktischen Kaufzwangs des Kantons könnten die Verkäufer von Grundstücken vom Kanton übersetzte Preise fordern», schreibt Barbara Neidhardt, die Leiterin Kommunikation & Marketing von Immobilien Basel-Stadt.