

Wie viel Boden braucht der Staat?

Bodeninitiative Vor der Abstimmung am 28. Februar treffen Befürworter und Gegner aufeinander



Vielen Linken bis heute ein Dorn im Auge: Der Kanton gab das ehemalige Erziehungsdepartement am Münsterplatz nicht im Baurecht ab, sondern verkaufte es.

NICOLE NARS-ZIMMER

Ja sagen und so Boden behalten, Basel gestalten

Die «Neue Bodeninitiative» übernimmt wörtlich den Gegenvorschlag der Basler Regierung, welcher im Grossen Rat knapp unterlag. Das Land im Eigentum des Kantons soll nicht mehr verkauft und interessierten NutzerInnen möglichst im Baurecht abgegeben werden. Möglich bleiben Verkäufe von Staatsboden, soweit diese innert fünf Jahren ausgeglichen werden. Die Regierung wird so zu einer aktiveren Bodenpolitik verpflichtet. Die Initiative ist politisch und gesellschaftlich sehr breit abgestützt. Neben allen Parteien aus dem grün-roten Spektrum sind auch ExponentInnen aus Parteien wie CVP, EVP und Grünliberalen dabei. Weiter wird die Initiative u. a. von Stiftungen, Wohnungsgenossenschaften, Gewerbetreibenden sowie dem Mieterverband getragen. Im gegnerischen Komitee sind neben den geschäftlich interessierten SVIT und HEV lediglich die bürgerlichen Parteien dabei. Mit Schlagworten, dass Basel nicht in Ketten gelegt werden soll, die Initiative für Spekulation und erhöhte Mietpreise Sorge sowie Wirtschaft und Wohlstand gefährde, wird faktenfrei auf Panik gemacht.

Tafelsilber nicht verscherbeln
Der Boden ist gerade in unserem Kanton knapp und nicht vermehrbar. Die Initiative verhindert, dass unser Kantonsboden für immer z. B. an Anlagengelder oder Grossinvestoren verkauft wird. Der Kanton kann im Übrigen nach wie vor verkaufen; er muss jedoch mindestens gleich viel Land erwerben. Primär soll aber der Kanton sein Land im Baurecht an interessierte NutzerInnen weitergeben. Baurecht bewährt sich seit Jahrzehnten auch für das Gewerbe und die Wirtschaft. So wird momentan mit dem Gewerbeverband die Werkarena Neudorfstrasse im Baurecht des Kantons erstellt. Auch

der neue Swiss Innovation Park in Allschwil (Technologiepark) im Gewerbegebiet Bachgraben wird auf Baurechtsland des Bürgerspitals erstellt. Das gesamte Gewerbe im Dreispitz arbeitet seit 100 Jahren im Baurecht. Die Messe, der Zoli, die Rheinhäfen, das Joggeli funktionieren bestens mit dem kantonalen Baurecht. Auch im Wohnbereich hat sich die Weitergabe des Landes im Baurecht bewährt. Hunderte gemeinnützige Wohnbauträger (Stiftungen, Wohnungsgenossenschaften, Vereine) haben ihre Häuser auf Baurechtsland erstellt und zahlen einen nicht subventionierten Zins dafür.

Am Mehrwert partizipieren
Diese Wohnungen sind gemäss der vom Bundesgericht anerkannten Basler Mietpreisstatistik im Schnitt 30% billiger als das Angebot privater Investoren. Der Kanton kommt mit den Baurechtszinsen, die sich am Bodenwert orientieren, zu jährlich wiederkehrenden Erträgen. Bei einem Verkauf von Staatsboden ergibt sich hingegen nur ein Einmaleffekt. Die Bodenrente wird privatisiert und eine Stückelung von Grundstücken ist zudem planerisch für die Entwicklung unseres Kantons Gift. Nur bei einem Ja zur Initiative bleibt das Land auch in Zukunft in unser aller Hand. Gegner der Initiative vertreten partikuläre Interessen und wollen den Bodenmehrwert privatisieren. Der Kantonsboden darf nicht wie im Fall der Markthalle oder am Münsterplatz für Zweitwohnungen verkauft werden. Mit einem Ja wird das Finanzhaushaltsgesetz gemäss regierungsrätlichem Vorschlag so gestaltet, dass ein unkontrollierter Ausverkauf von Staatsboden langfristig nicht mehr möglich ist. Daher im Interesse Aller, statt nur Weniger, am 28. 2. 2016 ein überzeugtes Ja zur neuen Bodeninitiative!



PRO

René Brigger
Grossrat SP und Vizepräsident
Bau- und Raumplanungskommission

DIE DEBATTE

Darum geht es

Die sogenannte «neue Bodeninitiative», die am 28. Februar zur Abstimmung kommt, ist eigentlich deckungsgleich mit dem Gegenvorschlag des Regierungsrates zur ursprünglichen Bodeninitiative, die 2012 eingereicht worden war. Ziel der Initiative ist es, den Bodenbesitz des Staates mindestens auf dem heutigen Niveau zu erhalten. Verkauft der Kanton Boden, muss er mindestens gleich viel wieder kaufen. Alle fünf Jahre wird eine Bestandsaufnahme gemacht, dann muss der Saldo gleich hoch sein, wie bei der letzten Inventur.

Der Boden im Kantonsbesitz soll grundsätzlich nur noch im Baurecht an Investoren abgegeben werden und dem Staat so weiterhin gehören und ausserdem noch Baurechtszinsen in die Kassen spülen. Geht es nach den Initianten, dann sollen vor allem Wohnbaugenossenschaften in den Genuss von kantonalen Flächen kommen. Sie erhoffen sich von ihrem Anliegen vor allem, dass der Staat so mehr «mitgestalten könne, was auf dem Boden im Kanton gebaut wird. Für die Initiative sind die linken Parteien und die Wohnbaugenossenschaften. Dagegen sind neben den Wirtschaftsverbänden alle Parteien von der Mitte bis zur SVP. Sie sehen in der Bodeninitiative einen massiven Eingriff des Staates ins private Eigentum und in den freien Markt. Ausserdem befürchten sie, der Staat werde in seiner Handlungsfähigkeit eingeschränkt. (DRE)

**Was ist Ihre Meinung?
Diskutieren Sie online mit.
Pro und Kontra**



Die Gegenargumente zur «neuen Bodeninitiative»

Die neue Bodeninitiative - Nachfolgerin der ursprünglich zurückgezogenen ersten Bodeninitiative - lässt den Verkauf einer Liegenschaft nur zu, wenn innerhalb von fünf Jahren ein vergleichbares Objekt gekauft wird. Für die Vergleichbarkeit spielen qualitative Elemente keine Rolle; so kann anstelle einer verkauften Wohnliegenschaft ein Gewerbeareal in der gleichen Gegend gekauft werden. Eine Fixierung dieser Strategie, wie sie die Initiative fordert, beschränkt den Kanton in erster Linie in seiner Handlungsfähigkeit bei der Bewirtschaftung seines Immobilienportefeuilles. Prinzipiell würde mit der Forderung der Initiative das Finanzvermögen laufend erhöht, Reduktionen sind damit langfristig nicht möglich. Der Kanton könnte keine Liegenschaft zur Finanzierung einer anderen staatlichen Aufgabe verkaufen und müsste Liegenschaften aufkaufen, auch wenn er keinen Bedarf hat und er sich dabei verschulden müsste.

Das soziale Ziel verfehlt

Die Initianten versprechen sich mit der Initiative dank Baurechtsverträgen, welche der Kanton mit Dritten abschliessen kann, günstigen Wohnraum. Das Gegenteil ist allerdings der Fall. Die Initiative bezeichnet denn dieses Ziel auch mit keinem Wort. Sie schafft keine einzige neue Wohnung und schon gar nicht günstige Wohnungen. Hingegen sind mit Annahme des Wohnraumförderungsgesetzes am 22. September 2013 und dessen Inkrafttreten am 1. Juli 2014 die Grundanliegen der Initianten bereits erfüllt. Das Wohnraumförderungsgesetz ist ein umfassendes Gesetzgebungspaket zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, weswegen die erste Bodeninitiative eigentlich zurückgezogen wurde. Wenn der Kanton die Initiative umsetzen will, müsste er als Aufkäufer von Immobilien im Kanton auftreten, um

die Kompensation möglich zu machen. Damit gebt er sich in die direkte Konkurrenz zu anderen Interessentinnen und Interessenten, was preistreibend wirkt und genau das Gegenteil erreicht von dem, was die Initiative vorgibt zu wollen. Wenn ein grösseres Stück Land verkauft wurde, muss der Kanton dies durch den Aufkauf einer vergleichbar grossen Fläche kompensieren. Dies kann die Bodenpreise ins Unermessliche treiben, weil der Verkäufer eines Grundstücks weiss, dass der Kanton kaufen muss. Ein teuer gekauftes Grundstück kann nicht zu günstigen Baurechtszinsen weitergegeben werden und steht somit für den gemeinnützigen oder günstigen Wohnungsbau gar nicht zur Verfügung, es sei denn, man subventioniert zusätzlich mit Steuergeldern.

Wirtschaftsstandort in Gefahr

Die Initiative gefährdet zudem den Wirtschaftsstandort Basel, da für Firmen, welche in die Stadt ziehen oder umziehen und beachtliche bauliche Investitionen tätigen möchten, grössere Flächen nur noch im Baurecht erhältlich sind. Für Investoren ist es deutlich attraktiver Boden zu erwerben, denn dies bedeutet Planungssicherheit. Eine Firma, deren Baurechtsvertrag nahe am Auslaufdatum ist, wird Instandhaltungsarbeiten und grössere Umbauten auf ein Minimum beschränken. Zudem bestehen grosse Unsicherheiten, wie sich die Baurechtszinsen entwickeln. Dem Kanton sollen bei der Verfolgung seiner Immobilienstrategie keine Fesseln angelegt werden. Der Besitz von Grundeigentum soll sich nach dem Bedarf und den staatlichen Aufgaben richten. Grundstücke auf Vorrat zu halten oder zu erwerben macht keinen Sinn, wenn Dritte diese als Grundeigentümer besser nutzen und produktiver bewirtschaften können. Die Initiative ist nicht zielführend und aus diesem Grund abzulehnen.



KONTRA

Andreas Zappalà
Geschäftsführer HEV Basel-Stadt
und FDP-Grossrat