

Neue Bodeninitiative – was will sie?

Am 28. Februar 2016 stimmt das Basler Stimmvolk über die neue Bodeninitiative ab; neu, da es bereits eine frühere ähnlich lautende Initiative gab, die von den gleichen Initianten eingereicht und zurückgezogen wurde, nachdem der Grosse Rat jene zur Ablehnung empfahl. Diese neue Initiative entspricht nun dem Gegenvorschlag, welchen der Regierungsrat als abgeschwächte Variante der ersten Initiative entgegensetzte. Die Initianten sehen darin höhere Chancen, die Abstimmung zu gewinnen.

Änderung des Finanzhaushaltgesetzes

Formell verlangt die Initiative eine Änderung des Finanzhaushaltgesetzes. Die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen sollen so angepasst werden, damit der Regierungsrat eine aktive Bodenpolitik betreiben kann, aber grundsätzlich keine Immobilien veräussert werden dürfen, es sei denn, man schafft wieder einen Ausgleich.

Was wollen die Initianten?

Dem Kanton Basel-Stadt soll es nicht mehr erlaubt sein, Immobilien zu verkaufen. Dies gilt auch für Liegenschaften, die er eigentlich für die Erfüllung einer staatlichen Aufgabe nicht mehr benötigt. Die Initiative sieht eine Ausnahme vor: Ein Verkauf soll dann erlaubt sein, «wenn die Nettoveränderung von vergleichbaren Immobilien jeweils über 5 Jahre ausgeglichen oder positiv ist». Das heisst nichts anderes, als dass der Kanton Liegenschaften kaufen muss, wenn er eine Liegenschaft verkauft hat. Unter dem Strich darf er in einer Vergleichsperiode von 5 Jahren nicht weniger Liegenschaften besitzen als bei Beginn dieser Zeitspanne.

Wie berechnet sich die Nettoveränderung?

Die Initianten geben auch vor, wie diese Nettoveränderung zu berechnen ist: «Die Nettoveränderung berechnet sich aus der

Grundstücksfläche von erworbenen abzüglich derjenigen von veräusserten Immobilien. Abgaben im Baurecht und Umwidmungen zwischen Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen werden dabei nicht berücksichtigt». Zudem sagt die Initiative auch etwas zur Vergleichbarkeit: Vergleichbar sind Liegenschaften innerhalb der Altstädte Gross- und Kleinbasel, Immobilien innerhalb der übrigen Bauzone und Immobilien ausserhalb der übrigen Bauzonen.

Folge der Initiative

Sollte die Initiative angenommen werden, so wird der Kanton keine Liegenschaften mehr verkaufen können, wenn er dies als notwendig oder opportun erachtet. Er wird seinen Gebäudebestand auch nicht mehr abbauen können, auch wenn dies sinnvoll wäre. Beim Verkauf einer Liegenschaft muss der Kanton eine oder mehrere gleichwertigen Liegenschaften hinzukaufen, damit keine oder eine positive Nettoveränderung nach fünf Jahren resultiert. Eine verkaufte Altstadtliegenschaft muss durch den Kauf einer Altstadtliegenschaft ausgeglichen werden. Offen lässt die Initiative, was zu geschehen hat, wenn in der Altstadt keine Liegenschaft zum Verkauf steht, auch nicht innerhalb von fünf Jahren. Der Kanton müsste kaufen, auch wenn aufgrund eines angespannten Marktes überhöhte Preise zu bezahlen sind.

Abgabe im Baurecht

Kein Verkaufsfall stellt die Abgabe im Baurecht dar. Die Initiative sieht ausdrücklich vor, dass der Kanton Immobilien an Dritte zur Nutzung, insbesondere im Baurecht, abgeben kann. Diese Abgabe wird nicht an gewisse Personenkreise oder Institutionen beschränkt. Somit könnte auch ein Privater in den Genuss des Baurechts kommen. Ob dies dann in der Praxis auch so gehandhabt wird, ist eine andere Frage.

Instrument gegen Wohnungsnot

Hinter der Initiative stehen gemeinnützige Wohnbauträger sowie linke Parteien. Sie sehen die Initiative resp. die Massnahmen, welche diese vorsieht, als weiteres Instrument zur Bekämpfung der Wohnknappheit und zur Schaffung günstigen Wohnraums. Selbstverständlich steht dahinter die unausgesprochene Überlegung, dass der Regierungsrat die von ihm gehaltenen und hinzugekauften Immobilien den Genossenschaften und gemeinnützigen Organisationen, also letztlich den Initianten selber, im Baurecht übergibt. Ob dann tatsächlich ein Investor oder ein Privater berücksichtigt wird, wie dies die Initianten heute vorgeben, ist mehr als fraglich.

Haltung des HEV Basel-Stadt

Der HEV Basel-Stadt steht für eine breite Streuung des privaten Grundeigentums ein. Dieses Anliegen wird auch im Zweckartikel seiner Statuten festgehalten. Der HEV war auch immer der Meinung, dass der Staat nicht mehr Liegenschaften besitzen sollte, als er zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt. Die Initiative läuft dieser HEV-Auffassung diametral entgegen. Der aktuelle Gebäudebestand würde beim Kanton zementiert und er würde seinen im Vergleich zu anderen Kantonen bereits heute schon sehr grossen Liegenschaftsbesitz nur weiter vermehren. Das Angebot auf dem Markt für das private Grundeigentum würde dadurch geschmälert. An dieser Auffassung mag auch nichts zu ändern, dass der Kanton seine Immobilien im Baurecht abgeben darf und die gemäss Initiativtext nicht auf Genossenschaften und gemeinnützige Organisationen beschränkt bleibt. Aus diesen Gründen wird der HEV die Initiative aktiv bekämpfen und sich im Gegenkomitee engagieren.

Andreas Zappalà
Geschäftsführer des HEV BS