

Der grosse Kompromiss

Regierungspräsident Beat Jans legt einen Gegenvorschlag zur Initiative «Basel baut Zukunft» vor. Die wichtigsten Fragen und Antworten.

Andreas Möckli

Im Juli 2020 wurde die Initiative «Basel baut Zukunft» eingereicht. Das Volksbegehren verlangt, dass die Hälfte des neuen Wohnraums, der auf Transformationsarealen geschaffen wird, gemeinnützig und in Kostenmiete vermietet wird. In der Folge drohten die Investoren grosser Areale wie Klybeck oder Dreispitz mit einem Rückzug – oder die Flächen gewerblich zu nutzen. Nach einer knapp dreijährigen Suche nach einem Kompromiss unter Federführung von SP-Regierungspräsident Beat Jans steht nun ein Gegenvorschlag. Die bz beantwortet die wichtigsten Fragen und Antworten.

1 Was treibt die Initianten von «Basel baut Zukunft» an?

Die Stimmberechtigten des Kantons hätten schon mehrfach klargemacht, dass sie mit der Entwicklung des Immobilienmarkts nicht einverstanden seien. Davon zeuge etwa das Ja zu gleich vier Mieterschutz-Initiativen im Jahr 2018. Die Mieten in der Stadt hätten die Schmerzgrenze überschritten. Daher brauche es mehr und günstige Wohnungen. Liegenschaften seien zu Spekulationsobjekten geworden, sagen die Initianten.

2 Wieso wollte die Basler Regierung unbedingt einen Gegenvorschlag?

Die Investoren der Transformationsareale warnten eindringlich vor den Konsequenzen, sollte die Initiative angenommen werden. Das Projekt sei in der jetzigen Form «nicht möglich», sagten etwa die Verantwortlichen der Swiss Life. Der Versicherer hat 2019 rund die Hälfte des Klybeck-Areals gekauft. Die Christoph-Merian-Stiftung, Besitzerin des Dreispitz-Areals, sprach von «grösseren Problemen, die Transformation überhaupt stemmen und finanzieren zu können». Die Basler Regierung teilt die Befürchtungen. «Wir haben diese Aussagen ge-



Auf dem über 280 000 Quadratmeter grossen Klybeck-Areal sollen Wohnungen für 8500 Menschen entstehen.

Bild: Kenneth Nars

nau geprüft und teilen die Einschätzung», sagte Regierungspräsident Beat Jans an einer Medienkonferenz am Freitag.

3 Was sind die zentralen Punkte des Gegenvorschlags?

Im Gegensatz zur Initiative sollen auf grösseren Transformationsarealen der Stadt lediglich 33 Prozent der Wohnungen in Kostenmiete vermietet werden müssen. Zudem soll dieser Wert auch nur für den Wohnraum gelten und nicht für sämtliche Gebäude eines Areals. Gewerbliche Nutzungen werden explizit nicht eingerechnet. Zudem präzisiert die Regierung den Begriff Kostenmiete.

4 Was versteht die Regierung unter Kostenmiete?

Der Begriff ist im Schweizer Recht nicht abschliessend definiert. Die Regierung stützt sich daher auf das nationale Wohn-

raumförderungsgesetz. Dort ist etwa die maximale Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals geregelt, aber auch Grenzwerte für die Unterhalt- und Verwaltungskosten oder für die Amortisation.

5 Die Regierung sagt, die Kostenmiete allein reichen nicht für günstige Wohnungen. Weshalb?

Muss ein Investor höhere Kosten für das Grundstück oder den Bau der Wohnungen schultern, kann er die überwälzen, was automatisch zu höheren Mietzinsen führe, schreibt die Regierung. Es brauche deshalb ein weiteres Instrument. Dafür wird das Prinzip mit dem sprichwörtlichen Namen Anlagekostenlimes herangezogen. Gibt ein Bauherr mehr Geld aus als diese Limite vorgeben, so darf er diesen Mehrbetrag nicht auf die Mieterschaft überwälzen. Laut den Vorgaben des Bundes

beträgt die Anlagekostenlimite in Basel für eine 4-Zimmer-Wohnung 675 000 Franken. Hinzugerechnet werden dürfen etwa Parkplätze, Nebenräume oder Mehrkosten für energetisches Bauen.

6 Waren die Initianten hier zu nachlässig?

Wer den Ratschlag der Regierung liest, kann zu diesem Schluss kommen. Die Kostenmiete entfalte durchaus eine gewisse Wirkung, führe aber nicht automatisch auch zu preisgünstigen Mietzinsen. Jans ist überzeugt, dass nur dank dem Gegenvorschlag deutlich tiefere Anfangsmieten möglich seien. Eine Beispielrechnung der Regierung kommt auf eine Nettomiete von rund 2250 Franken für eine Vierzimmerwohnung auf 98 Quadratmetern. Generell rechnet Jans mit einem Abschlag von rund 20 Prozent zum freien Wohnungsmarkt.

7 Wie gross ist die Gefahr, dass die Investoren die Altlasten der Areale auf die Mietenden umwälzen?

Transformationskosten können laut Jans bis zu einem gewissen Grad auf die Mieterinnen und Mieter überwälzt werden. Der Bund siehe hier Grenzen vor, der Regierungsrat könne jedoch Ausnahmen gewähren. «Es kann jedoch nicht sein, dass die Kosten für die Beseitigung der Altlasten der Mieterschaft aufgebürdet werden», sagt Jans. Die Regierung erwarte, dass die Investoren dieses Risiko im Wesentlichen selber tragen.

8 Wie reagieren die Initianten auf den Gegenvorschlag?

Er gehe in die richtige Richtung, teilen die Initianten von «Basel baut Zukunft» mit. Zu gegebener Zeit werde entschieden, ob das Volksbegehren zur Abstimmung gebracht oder zurückge-

zogen werde. Keine Freude haben sie an der Begrenzung auf Areale, die grösser als 15 000 Quadratmeter sind. Das sei eine massive Einschränkung des Wirkungsgrades des Volksbegehrens. Damit könne die kantonale Quote von 25 Prozent gemeinnützigem Wohnraum bis 2050 nicht erreicht werden.

9 Was sagt die Regierung zu dieser Kritik?

Laut Stadtentwickler Lukas Ott handelt es sich hier um eine Ausnahme für die Christoph-Merian-Stiftung, eine Lex CMS also. Bis auf das Areal Dreispitz Nord seien die restlichen Flächen kleiner als 15 000 Quadratmeter. Hier wolle man der CMS nicht unnötig Steine in den Weg legen.

10 Wie reagieren die Investoren der Areale?

Die Reaktion kann auch hier als «zurückhaltend positiv» bezeichnet werden. Der Gegenvorschlag sei die Grundlage für einen tragfähigen Kompromiss, der einen Rückzug der Initiative ermöglichen würde, schreibt die Firma Rhystadt, die neben der Swiss Life der zweite grosse Investor auf dem Klybeck-Areal ist. Dennoch sei es für eine abschliessende Aussage zu früh. Der Gegenvorschlag müsse nun zuerst von der zuständigen Kommission beraten und dann vom Grossen Rat verabschiedet werden. Die Firma stellt «befriedigt» fest, dass der Regierungsrat die Umsetzbarkeit der Initiative erheblich infrage stelle und ihre schädliche und gar kontraproduktive Wirkung klar herausstelle.

11 Was sagen die Parteien?

Die ersten Reaktionen sind positiv. Sowohl Vertreter von der SVP als auch der LDP sprechen von einer positiven Stossrichtung des Gegenvorschlags. Auch die GLP unterstützt den Gegenvorschlag. Die Partei hofft auf den Rückzug der Initiative, damit die Dynamik auf den Arealen Fahrt aufnehmen könne.

Analyse

Eine kleine Meisterleistung und zwei Stolpersteine

Die erfreuliche Nachricht zuerst: Welcome back, Regierungsrat! Nach Jahren des passiven Erduldens und des Vor-sich-hergetriebenen-Werdens in der Mieterschutz- und Wohnbaupolitik meldet sich die basel-städtische Exekutive mit ihrem Gegenvorschlag zur Initiative «Basel baut Zukunft» zurück in der aktiven Politik.

Die Angst vor einer Stadt, die ihr Handeln und Denken ausschliesslich danach ausrichtet, was mit den sozial Schwächsten geschieht, muss im Rathaus so unerträglich gross geworden sein, dass sich dessen Bewohnerinnen und Bewohner zu regen begannen.

Mit den Initiantinnen und Initianten von «Basel baut Zukunft» hat der mächtige Mieterverband, der in seinem Bestandesdenken konservativer ist als jede Heimatschutz-Organisation, ein Pendant für die künftige Stadtentwicklung erhalten. Die Drohkulisse dieser Phalanx hat im Verbund mit dem Druck der Investoren, die ihre Felle den Rhein hinunterschwimmen sahen, auf den Regierungsrat offensichtlich Wirkung entfaltet.

Dieser Gegenvorschlag kann sich jedenfalls sehen lassen. Es spricht für die Qualität der Arbeit des federführenden Präsidialdepartements und der

Abteilung Stadtentwicklung, dass sowohl die Initianten von «Basel baut Zukunft» wie auch die Grundeigentümer des

«Dieser Gegenvorschlag kann sich sehen lassen.»

Klybeck-Areals in ihren ersten Reaktionen lediglich an einigen Details herumäkeln. Sollte das Parlament nicht noch grosse Abweichungen in Richtung zusätzlicher Regulierung oder in Richtung Marktfreiheit vornehmen, so müsste diese «grosse Knacknuss», wie Regierungspräsident Beat Jans am Freitag vor den Medien sagte, damit bald vom Tisch sein.

Für die öffentliche Hand bleiben zwei Stolpersteine: Der Kanton sollte erstens den Investoren nicht entgegenkommen, wenn es um die Abwälzung der Kosten für die Altlastensanierung geht. Die Initian-

ten von «Basel baut Zukunft» fürchten, dass die im Gesetzesentwurf vorgesehene Ausnahmeregel zur Anlagekostenlimite genau dazu führen könnte. Das heisst: Teurere Wohnungen, um die Beseitigung des Chemiemülls zu amortisieren.

Es ist, zweitens, zwar grundsätzlich zu begrüssen, dass dem Kanton die Möglichkeit eingeräumt wird, Teile von Entwicklungsarealen zu kaufen. Im Einzelfall kann das sinnvoll und pragmatisch sein. Aber Vorsicht: Ein Erwerb aus ideologischen Gründen, was die politische Linke im Klybeckern sähe, ist abzulehnen. Auch die Grundeigentümer

könnten diesen Passus im Gesetz durchaus für ihre Zwecke (aus)nutzen: Um nämlich «Problemparzellen» oder «Problemgebäude» loszuwerden. Es wäre besser, die Stadt widerstände in solchen Fällen der Versuchung und hielte sich mit entsprechenden Engagements stark zurück.



Patrick Marcolli
patrick.marcolli@chmedia.ch