

Gastbeitrag

Die Initiative will ein Monster besiegen, das es nicht gibt

Die Umsetzung von «Basel baut Zukunft» würde die gewünschte Durchmischung auf dem Klybeck-Areal verhindern und zu einer Zweiteilung in einen «Luxusteil» und ein Wohnghetto führen. Das kann nicht im Interesse der Stadt sein.



Das Klybeck-Areal, wo einst Ciba, Novartis und BASF tätig waren, soll in den nächsten Jahren zu einem neuen Stadtquartier entwickelt werden. Foto: Georgios Kefalas (Keystone)

Das Initiativkomitee um den Verein Zukunft Klybeck hat im Juli 2020 die Verfassungsinitiative «Basel baut Zukunft» eingereicht. Sie fordert, dass auf Transformationsarealen «mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan» dauerhaft in Kostenmiete vermietet oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden. Dazu kommen weitere umfangreiche Anforderungen an die künftigen Bebauungspläne.

Wie dieser Text genau zu interpretieren ist und ob die Initiative möglicherweise höheres Recht verletzt, ist Gegenstand eines laufenden Verfahrens vor dem Verfassungsgericht.

Dem Ergebnis dieses Verfahrens will ich nicht vorgreifen. Dazu nur so viel: Es liegt im Interesse aller, dass eine Initiative, die detaillierte Verfassungsbestimmungen enthält, rechtlich vertieft überprüft wird. Damit beugen wir bei einer allfälligen Annahme Schwierigkeiten oder sogar unlösbaren Konflikten bei der Umsetzung des demokratischen Willens vor. Von einer «Kampfansage» zu sprechen,

Die Initiative nimmt in Kauf, dass genau das Gegenteil von dem erreicht wird, was sie will.

wie dies die Initianten in einer ersten Stellungnahme gemacht haben, oder davon, dass mit einer solchen vertieften Prüfung der Volkswille missachtet würde, ist aus meiner Sicht nicht angebracht.

Jenseits der rechtlichen Fragen geht es um diejenige, wie wir als Gemeinwesen die grosse Aufgabe lösen, in der Stadt attraktive und zukunftsfähige Wohn- und Lebensräume für die ganze Bevölkerung zu schaffen.

Diesem Ziel sind die Eigentümerinnen des Klybeck-Areals, die Rhystadt und Swiss Life, gemeinsam mit dem Kanton verpflichtet. Unsere Vision ist ein lebendiges, buntes und durchmischtes Stadtquartier! Dazu gehört zwingend Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Möglichkeiten. Unsere Formel ist dabei ausgewogen: ein Drittel für das schmale, ein Drittel für das mittlere und ein Drittel für das grössere Portemonnaie.

Zu unserer Vision gehören aber auch neue Ideen: Wir suchen nach zukunftsweisenden Ansätzen für Wohnen, Arbeiten, Leben und Entwicklung – mit Mut zum grossen Denken,

Experimentierfreude und einem Bekenntnis zu urbaner Produktion und sozialer Innovation –, so wie es die gemeinsame Vision der Eigentümerinnen und des Kantons beschreibt, die wir im letzten Sommer vorgestellt haben.

Die Konstellation für die Transformation des Klybeck-Areals ist dabei einmalig. Nicht zuletzt, weil wir eine langfristige Perspektive haben und nicht auf schnelle Rendite aus sind. Schliesslich investiert die Rhystadt Pensionskassengelder, die ihr anvertraut sind, sorgfältig und nachhaltig – im Interesse der heutigen und den zukünftigen Generationen.

Die Initianten aber beschwören ein Zerrbild unserer Absichten. Sie rechtfertigen ihre radikalen Forderungen mit Vorwürfen wie: Es gehe uns nicht «ums Dach über dem Kopf und gute Nachbarschaft, sondern um Rendite für Investitionsgesellschaften und anonyme Aktionäre in der ganzen Welt». Die Initiative will ein Monster besiegen, das es bei der Entwicklung des Klybeck-Areals in Tat und Wahrheit gar nicht gibt. Und nimmt dabei in Kauf, dass genau das Gegenteil von dem erreicht wird, was sie will.

Beispiel Wohnraum: Die Umsetzung der Initiative würde die gewünschte Durchmischung verhindern und zu einer Zweiteilung des Entwicklungsareals in einen «Luxus-Teil» und ein Wohnghetto führen und den Raum für Frei- und Grünflächen massiv beeinträchtigen.

Warum? Die nachhaltige und massvolle Rendite auf Pensionskassengelder könnte nur auf der Hälfte des Areals erwirtschaftet werden, mit der Folge, dass der Wohnraum auf dieser Hälfte sehr teuer würde. Das kann nicht im Interesse der Stadt und ihrer Bevölkerung sein!

Ich bedauere sehr, dass wir mit dieser Initiative über rigide Bestimmungen und einseitige Rezepte diskutieren und streiten müssen, die zudem noch kontraproduktiv sind. Lieber wäre es uns als Rhystadt, die ganze Energie auf die grossen Möglichkeiten zu lenken, die das Klybeck-Areal bietet. Dazu laden wir alle ein.



Isabelle Romy
Präsidentin des
Verwaltungsrats der
Central Real Estate AG
(heute Rhystadt AG)

Das will die Initiative «Basel baut Zukunft»

Streitfall Mietkosten Sollen alle Investoren, die auf Basels ehemaligen Industriearealen Wohnungen errichten möchten, verpflichtet werden, die Hälfte der Wohnungen den Spielregeln des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu unterstellen? Sollen also beispielsweise auf dem Klybeck, im Rosental oder am Dreispitz, wo neue Stadtquartiere entstehen, die Mietpreise für die Hälfte der neuen Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete und nicht nach Angebot und Nachfrage festgelegt werden?

Die Urheber der kantonalen Volksinitiative «Basel baut Zukunft» verlangen genau dies. «Auf Bahn-, Industrie- und Gewerbearealen, die in eine Wohnzone umgezogen werden», heisst es in ihrem Begehren zur Änderung der Kantonsverfassung, «müssen mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan gemeinnützig in Kostenmiete vermietet werden.» Wird der Boden verkauft, soll er einer gemeinnützigen Wohnbauorganisation abgegeben werden.

Ein Fall fürs Gericht

Über die 50-Prozent-Frage ist unlängst ein Streit entbrannt, der zum Gerichtsfall geworden ist. LDP-Grossrat Jeremy Stephenson hat zusammen mit zwei anderen Parlamentariern Beschwerde beim Appellationsgericht eingereicht; er will die Initiative für ungültig erklären lassen. Die Rhystadt AG (ehemals Real Estate Basel AG) und die Swiss Life – beides Grossinvestoren auf dem Klybeck-Areal – sind nicht beschwerdeberechtigt, stehen aber hinter dieser Intervention. Denn im aktuellen Richtplan für das Klybeck-Areal ist der gemeinnützige Wohnanteil bei investorenfreundlicheren 30 Prozent angesetzt worden.

Der Regierungsrat hatte keine rechtlichen Bedenken gegen die Initiative. Auch der Grosse Rat hat die Initiative am 11. November 2020 für rechtlich zulässig erklärt. Für Stephenson und seine Mitstreiter stellt die Initiative einen «unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsrechte und die Wirtschaftsfreiheit» dar. SP-Grossrat René Brigger, Mitglied des Initiativkomitees und Präsident der Neuen Wohnbau-genossenschaft Basel, ist von dieser «Kampfansage der Investoren sehr enttäuscht» und wirft ihnen vor, sie hätten ein «völlig falsches Verständnis von gemeinnützigem Wohnungsbau».

Das Appellationsgericht hat den Parteien eine Frist zur Stellungnahme bis am 25. Januar gesetzt. Wann das Gericht über die Beschwerde entscheiden wird, ist offen.

Martin Furrer