

Schon ausprobiert? ✕
Neu können Sie Abo-Artikel an Freunde verschenken.

Abo [Ist die Basler Vision in Gefahr?](#)

Das Klybeckareal ist die zurzeit am härtesten umkämpfte Fläche Basels

Die SP droht mit einem Referendum, sollte ihre Initiative zu lange ignoriert werden. Eine Investorin skizziert bereits ein Szenario, wonach das Klybeck ein Industrieareal bleibt. Wie konnte das passieren? Eine Analyse.



[Katrin Hauser](#)

Publiziert: 15.02.2022, 07:06



Ein neuer Stadtteil mit Wohnungen für 10'000 Menschen: Die Vision Klybeck.

Illustration: Vision Klybeckplus

Nichts auf der 300'000 Quadratmeter grossen Fläche zwischen Wiese und Rhein weist darauf hin, dass sie besonders begehrt wäre. Graue Bürogebäude teilen sich den Platz mit alten Bahngleisen. Das Areal wirkt ein bisschen fahl, ja fast langweilig, wenn man von den Zwischennutzungen absieht, die dort im Sommer für Leben sorgen. ↑

Der Schein trügt. Das Klybeckareal ist momentan die am härtesten umkämpfte Fläche Basels. Dort entsteht ein Stadtteil der Zukunft, ein künftiges Zuhause für 10'000 Menschen.

Nur: Welche Menschen werden es sich leisten können, dort zu wohnen? Diese Frage ist wegweisend für sämtliche Transformationsareale. Ihretwegen wird derzeit ein «Politmatch mit offenem Ausgang» ums Klybeckareal ausgetragen, wie es SP-Grossrat René Brigger formuliert. Die Eigentümerinnen zeichnen bereits Szenarien auf, wonach entweder gar kein neuer Wohnraum entstehen könnte oder aber eine Zweiteilung in «Luxusteil und Wohnghetto».

Wie konnte das passieren?

Um das zu verstehen, müssen wir in der Politgeschichte Basels fünf Jahre zurückreisen. Damals hat die Basler SP ihre Position zum Thema Wohnen überdacht. Sie forderte, dass fortan mehr Wohnungen geschaffen werden, deren Vermietung keinen oder kaum einen Gewinn einbringt – heisst: dass mehr Wohnungen gemeinnützig vermietet werden und die Mietzinse nicht mehr so stark steigen.

Die Augen der Sozialdemokraten richteten sich auf Transformationsareale wie das Klybeck, als sie dies forderten. Denn dort werden die meisten neuen Wohnungen entstehen.

Die damals links-grün dominierte Regierung aber folgte der SP nicht. Als sie 2018 einen Richtplan zu Transformationsarealen festlegte, schrieb sie dort hinein, dass mindestens ein Drittel der Wohnungen preisgünstig sein soll. Ein Drittel, nicht die Hälfte – das ist der erste entscheidende Unterschied. Preisgünstig, nicht gemeinnützig – das ist der zweite.

An diesem Richtplan orientierten sich die Eigentümerinnen des Klybeckareals, die Swiss Life und die Rhystadt AG, als sie es im Jahr 2019 kauften. Wenige Monate nachdem der Verkauf bekannt geworden war, stellte die Linke eine Initiative vor: «Basel baut Zukunft».



Die Initianten von «Basel baut Zukunft» reichen eine Petition beim Basler Rathaus ein.

Foto: Katrin Hauser

Darin steht, dass jede zweite Wohnung, die auf einem Transformationsareal neu gebaut wird, im gemeinnützigen Sinn vermietet werden soll. Derzeit ist die Initiative wegen eines Gerichtsentscheides blockiert. Die Eigentümerinnen planen ihr Areal zusammen mit der Regierung dennoch weiter. Dass ihre Initiative dabei ignoriert wird, ärgert die Linken. Sie haben letzte Woche eine Petition eingereicht und ein Moratorium für Bebauungsplan und Umzonungen gefordert, bis über die Initiative abgestimmt wurde. Gleichzeitig versuchen sie, mit einer Motion zu erreichen, dass die Regierung das Wort «preisgünstig» im Zusammenhang mit Wohnraum undefiniert.

1671 Franken für eine preisgünstige Neubauwohnung

Momentan ist es so: Eine preisgünstige Neubauwohnung mit drei Zimmern darf höchstens 1671 Franken im Monat kosten. Die Regierung orientiert sich dabei am Mittelwert der Marktmieten von Neubauwohnungen. Eine preisgünstige Wohnung muss mindestens 25 Prozent weniger kosten. Nach SP-Berechnung hingegen sollte eine neu gebaute 3-Zimmer-Wohnung etwas mehr als 1200 Franken kosten. Sie möchte, dass man preisgünstigen Wohnraum nicht an den ständig steigenden Marktmieten festmacht, sondern an der Kostenmiete. Das ist ein ganz anderes Modell und viel weniger lukrativ für Vermieter. Sie dürfen nämlich nur so viel Miete verlangen, wie sie zur Deckung ihrer Kosten brauchen.

Damit wäre die Rhystadt sozusagen unfähig, auf ihrem eigenen Areal Wohnungen zu vermieten, sagt deren CEO Christian Mutschler: «Die Motion will nicht-gemeinnützige Bauträger wie die Rhystadt (...) von der Pflicht befreien, preisgünstige Wohnungen zu bauen – oder ihnen die Möglichkeit nehmen, dies zu tun und dabei Geld zu verdienen, um zum Beispiel Renten zu finanzieren.» Die Rhystadt AG wurde von Schweizer Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versicherungen gegründet.

SP wirft Mutschler «Propaganda» vor

Was Mutschler sage, sei falsch und «reine Propaganda, um die Motion zu versenken», sagt SP-Grossrat Pascal Pfister. Auch Private dürften Wohnungen in Kostenmiete vermieten.

Nur: Welcher Private würde das wollen, wenn es so unrentabel ist?

Wenn die Initiative angenommen wird, verlieren Swiss Life und Rhystadt AG eine Menge Geld, da ihr Areal an Wert verliert – laut einem Gutachten von Wüest und Partner sind es über 500 Millionen Franken. Ist das fair? Ist es in Ordnung, wenn man die Eigentümerinnen eines Areals auf demokratischem Weg zwingt, weniger Geld zu erwirtschaften, nachdem sie das Areal schon gekauft haben?

«Nein», sagt Grossrat Jeremy Stephenson (LDP). «Man kann doch nicht mitten im Spiel die Regeln ändern. Als die Rhystadt AG und die Swiss Life das Areal gekauft haben, haben sie mit einer gewissen Rendite gerechnet.» Völlig zu Recht, sagt Ste-

phenson. Das seien keine bösen, grosskapitalistischen Raubtier-Investorinnen, sondern mitunter Pensionskassen, die das Geld von uns allen anlegen würden.

«Die Linke will eine fixe Kostenmiete auf unbestimmte Zeit definieren. So etwas nennt man Planwirtschaft.»

Jeremy Stephenson, Grossrat LDP

Stephenson war es, der eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht hat, um zu prüfen, ob die Initiative gegen das Eigentumsrecht der Swiss Life und der Rhystadt AG verstösst. Auch von der Motion zur Umdefinierung des Wortes «preisgünstig» hält er nichts. «Die Linke will eine fixe Kostenmiete auf unbestimmte Zeit definieren. So etwas nennt man Planwirtschaft. Dahinter steht der Gedanke, dass man sein Geld irgendwann überhaupt nicht mehr mit Immobilien vermehren darf.»

«Durch das Powerplay dieser Investoren ist die Entwicklung gefährdet und das Klima versaut. So geht erfolgreiche Raumplanung nicht!»

René Brigger, Grossrat SP

Planwirtschaft sei definitiv nicht ihr Ziel, heisst es aus der SP. Dieser Vorwurf sei lächerlich.

Die Sozialdemokraten haben nicht übermässig viel Empathie übrig für ausfallendes Geld auf Investorenmite. «Macht nicht Initiativen und den Staat für Euer Renditeproblem verantwortlich», schrieb SP-Grossrat Ivo Balmer kürzlich auf Twitter. Die Ursache des Problems sei «der absurd hohe Preis», der für das Areal gezahlt worden sei.

Ivo Balmer · Jan 24, 2022

@ivobalmer · **Follow**

Replying to @ivobalmer

Die #KlybeckPlus Stadtentwicklung ist eine riesen Chance für Basel. Die Dimension ist gigantisch. Der Wohnungsbestand wird im Quartier verdoppelt! Natürlich braucht es dafür eine „Gesamtsicht“ und v.a. eine gesellschaftliche Aushandlung über die politischen Rahmenbedingungen...

Ivo Balmer

@ivobalmer · **Follow**

Das Areal wurde für einen absurd hohen Preis gekauft, so dass die #Kapitallogik nun unerbittlich zuschlägt. Aber respektiert die demokratischen und planerischen Abläufe und macht nicht Initiativen und den Staat für Euer Renditeproblem verantwortlich. baselbautzukunft.ch/1-2-milliarden...

7:34 PM · Jan 24, 2022



1



Reply



Share

Read 2 replies

«Offenbar haben Swiss Life und Rhystadt die politische Situation falsch eingeschätzt», bestätigt ihn Pascal Pfister. Es liege in der Kompetenz des Basler Parlaments, den Bebauungsplan und die dafür nötigen Umzonungen zu bewilligen. Noch deutlicher wird der Dritte im SP-Bunde, René Brigger, von dem die Motion zum preisgünstigen Wohnraum stammt: «Durch das Powerplay dieser Investoren ist die Entwicklung gefährdet und das Klima versaut. So geht erfolgreiche Raumplanung nicht!»

Das Risiko, dass die Pläne scheitern, besteht

Mit ein Grund, weshalb sich die Sozialdemokraten so aufregen, liegt darin, dass sie am kürzeren Hebel sitzen. Das Areal gehört nicht ihnen, sondern den Investorinnen. Und diese machen nicht den Anschein, als ob sie sich von der Partei vorschreiben lassen wollten, wie sie es bebauen. Rhystadt-Verwaltungsratspräsidentin Isabelle Romy schrieb in einem Gastkommentar in dieser Zeitung, mit der Initiative drohe dem Klybeck eine Zweiteilung in einen «Luxusteil» und ein «Wohnghetto».

Wenn man aus einer Hälfte der Wohnungen keinen Gewinn abschöpfen kann, so die Argumentation, muss man mehr aus der anderen Hälfte ziehen.

Auch der Klybeck-Verantwortliche der Swiss Life, Philipp Fürstenberger, liess sich in der «bz Basel» kürzlich mit einer bemerkenswerten Aussage zitieren. Auf die Frage, was man tun würde, wenn die Initiative angenommen würde, antwortete er: «Grundsätzlich liegt das Grundstück aktuell in der Bauzone 7, die für Industrie und Gewerbe bestimmt ist. Wohnungen darf man in dieser Zone nicht erstellen. Also müssten wir uns in Richtung Labor-, Lager- oder Produktionshallen orientieren.»

Auf Anfrage, ob das bedeute, dass auf dem Areal womöglich keine Wohnungen entstehen, zeigt sich die Swiss Life vorsichtig: «Das Projekt (...) orientiert sich an den heute gültigen Massstäben. Mit der Initiative würden sich diese grundlegend verändern, und die Planungsarbeiten müssten nochmals von vorne beginnen.» In Bauzone 7 dürfe man heute keine Wohnungen erstellen. «Falls keine Zonenänderungen zustande kommen sollten, wäre das auch in Zukunft so.»

Besteht tatsächlich das Risiko, dass der Bebauungsplan und damit auch die Zonenänderungen scheitern?

Definitiv. «Sollte ein Bebauungsplan vor der Behandlung der Initiative vorgelegt werden, wäre ein Referendum gegen diesen absehbar. Die Bevölkerung wird so oder so darüber abstimmen», sagt SP-Grossrat Pascal Pfister.

Allzu schnell wird das allerdings nicht geschehen. «Im allerbesten Fall überweist die Regierung das Geschäft im Herbst an den Grossen Rat», sagt Stadtplaner Lukas Ott. Dann berät die zuständige Kommission rund ein Jahr darüber. Insofern dürfte das Basler Parlament erst Ende 2023 über die Bebauung des Klybeckareals und damit über die Frage entscheiden, wer sich in Zukunft Neubauwohnungen leisten kann – und darüber, wer noch in Areale investieren wird.

Ein wegweisender Entscheid allerdings fällt früher: Stephenson rechnet damit, dass demnächst der Bescheid des Verwaltungsgerichts eintrifft, ob die Initiative als gültig beurteilt wird oder nicht.

«Los emol» – der Podcast der «Basler Zeitung»

«Los emol» beleuchtet Themen, die Basel bewegen. Moderiert von René Häfliger. Abonnieren Sie den Podcast über Apple Podcasts , Google Podcasts , Spotify oder jede gängige Podcast-App.

BaZ - Los Emo1 | EP54

Zwischen Apéro und Vorfasnacht: Der ...

00:00

27:13

1X

PRIVACY SHARE SUBSCRIBE

E54	Zwischen Apéro und Vorfasnacht: Der BaZ-Podcast stürzt sic...	27:13
E53	Mit dem Mikrofon am Vogel Gryff	21:36
E52	So wird das neue Jahr laut einer Astrologin	28:36
E51	Alfred Meyer besucht seit über 50 Jahren die Basler Kunden...	22:00
E50	«Ich fragte ihn: «Kann es sein, dass Du mein Vater bist?»»	24:00

Mehr Informationen und weitere Podcasts finden Sie hier.

Katrin Hauser ist Mitglied des lokalen Politikteams. Sie schreibt Analysen, Hintergründe und Porträts, macht aber auch gerne Beiträge zu lokalen Statistiken. [Mehr Infos](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

12 Kommentare