



Initiative „Basel baut Zukunft“ - Medienkonferenz vom 19.09.2019

Garantie für Arealentwicklungen im öffentlichen Interesse

René Brigger, Präsident Neue Wohnbaugenossenschaft Basel

Gemäss kantonalem Richtplan vom 18.09.2018 (Anpassung Siedlungsentwicklung) sind als „Planungsgrundsatz C“ bei Arealentwicklungen insgesamt mindestens ein Drittel an preisgünstigem Wohnraum „anzustreben“. Dieser Richtplan ist mittlerweile vom Bundesrat genehmigt worden und somit rechtsverbindlich (für Behörden).

Im Kanton Basel-Stadt stehen viele Arealentwicklungen bevor resp. sind am Laufen. Gemäss dem vorzitierten rechtskräftigen Richtplan („Planungsgrundsatz C“) hat die Regierung bei Arealentwicklungen, bei denen neuer Wohnraum geschaffen wird, daher insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstigem Wohnraum anzustreben. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind entsprechende Potenziale zu prüfen und Anteile festzulegen (d.h.: Umsetzung Richtplan durch Bebauungspläne).

Diese Initiative „Basel baut Zukunft“ konkretisiert diesen unverbindlichen Grundsatz. Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss WFG (Eidgenössisches Wohnraumförderungsgesetz) soll pro Bebauungsplan auf 50 Prozent festgesetzt werden. Es wird klar geregelt, wie dies der Grundeigentümer zu erfüllen hat: Entweder eigenständige Vermietung im Sinne des WFG dauerhaft in Kostenmiete oder der Boden muss durch Verkauf oder durch Baurecht einer gemeinnützigen Organisation abgegeben werden. Damit werden die noch zu konkretisierenden Arbeiten der Basler Regierung/Verwaltung im Bereich Richtplan verbindlich in der Nutzungsplanung definiert.

Diverse solche Bebauungspläne sind heute aufgelegt resp. vor wenigen Monaten im Grossen Rat abgesegnet worden, ohne dass ein Anteil preisgünstiger und/oder gemeinnütziger Wohnungsbau definiert wurde. Aktuell aufgelegt ist der Bebauungsplanes der PK BL Heuwaage (70 Wohnungen). Verabschiedet wurden Bebauungspläne im Bereich Bruderholz/Ex-Radiostudio mit 48 Wohnungen. Verabschiedet wurde gestern das Areal Eisenbahnweg durch die Roche-nahe Stiftung Rimmobas mit 185 Wohnungen. Alle vorerwähnten Bebauungspläne beinhalten 0 (Null) preisgünstige oder gemeinnützige Wohnungen. Diese erwähnten Teilareale wären vom Richtplan eigentlich betroffen. Die Initiative spricht hingegen nur von Bahn-, Industrie- und Gewerbearealen. Dies sind v.a. die grossen Entwicklungsgebiete:

Klybeckareal, Rheinhafenareal, Wolf, Dreispitz, Volta-Areal.

Diese Areale sind relevant und müssen die geplanten 1'000 Neuwohnungen pro Jahr grösstenteils leisten. Der

Zukunft.Klybeck

Verdichtungsanteil mit kleineren Projekten, Aufstockungen etc. ist gemäss hängiger zweiter Zonenplanrevision nur klein.

Wenn das Volk nach (baldiger) Einreichen der Initiative im Jahr 2021 abstimmen und die Initiative gutheissen wird (Gegenvorschlag nicht ausgeschlossen), so gilt gemäss Übergangsbestimmung der Initiative, dass die Vorgaben der Initiative anzuwenden sind, wenn gemäss § 105 Bau- und Planungsgesetz die Bebauungspläne noch nicht gutgeheissen wurden. Dies bedeutet, dass von der Initiative betroffene Arealeigentümer schon heute wissen, dass im Zeitpunkt der Annahme vorliegender Initiative deren Vorgaben zu gelten haben. Dies heisst: Die grossen vorerwähnten Areale können bei einem „Volks-Ja“ nur noch mit einem Anteil von preisgünstigem/gemeinnützigem Wohnbauten (Kostenmiete) von 50% genehmigt werden.

Wir sind enttäuscht, dass, anders als im Rosentalareal, der Kanton im Klybeckareal keinen Quadratmeter gekauft hat. Bekanntlich haben Mitte 2019 Novartis und BASF ihre Areale im Klybeck-Perimeter vollständig an renditeorientierte Investoren verkauft: Central Real Estate (Basler Versicherung, CS, J. Safra Sarasin) bzw. Swiss Life. Ein riesiges, noch nicht geplantes und noch nicht altlastenbereinigtes Gebiet steht vor der Entwicklung. Gemeinnützige Wohnbauträger wurden vom Verkaufsprozess ausgeschlossen! Mit dieser Initiative haben wir nun den Fuss drin und die Garantie, dass die künftigen Arealentwicklungen im öffentlichen Interesse ablaufen.