

“Basler Zeitung” vom 12. Januar 2021

REPLIK AUF DEN MEINUNGSARTIKEL VON ISABELLE ROMY

Grobes Geschütz gegen Initiative “Basel baut Zukunft”

Mit irreführenden Vorwürfen und unbelegten Behauptungen machen die Rhystadt AG und deren Verwaltungsratspräsidentin Isabelle Romy die Initiative “Basel baut Zukunft” schlecht (BAZ vom 12. Januar 2021). Einer offenen politischen Diskussion über die optimale Entwicklung von Transformationsarealen (hier das Klybeck) verweigern sie sich – ein schlechtes Zeichen.

Mit der Initiative “Basel baut Zukunft” unterbreiten wir bewährte Vorschläge, wie das Areal nachhaltig entwickelt werden kann. Statt über diese Vorschläge offen und unvoreingenommen zu diskutieren, bekämpft die Rhystadt AG die - von der Regierung und Grossen Rat als gültig erklärte - Initiative vor Gericht und mit Stimmungsmache. Mit der Behauptung, die Initiative bekämpfe ein Monster, das es nicht gebe, verkennt Frau Romy in nicht nachvollziehbarer Weise das Bedürfnis nach mehr dauerhaft bezahlbarem Wohnraum: Die Menschen in den Schweizer Grossstädten haben genug von überrissenen Mietzinsen, Verdrängung, Wohnungsknappheit, Entmietungen.

Romy beschwört ein Schreckgespenst: «*Basel baut Zukunft*» würde die gewünschte Durchmischung auf dem Klybeck-Areal verhindern und zu einer Zweiteilung in einen «Luxusteil» und ein Wohn«ghetto»(!) führen. Es gäbe auch massiv weniger Raum für Frei- und Grünflächen.» Das ist falsch. Gerade der gemeinnützige Wohnungsbau fördert die soziale Durchmischung, qualitativ höchststehende Innen- und Aussenräumen sowie diverse gewerbliche Nutzungen. Nur der gemeinnützige Wohnungsbau garantiert zudem nach dem Prinzip der Kostenmiete dauerhaft bezahlbare Mietzinse.

Und das funktioniert. Es gibt immer mehr erfolgreiche Beispiele für Arealentwicklungen, wo die Vorgaben der Initiative «Basel baut Zukunft» sogar auf der ganzen Fläche umgesetzt werden. Die dauerhafte gemeinnützige Kostenmiete, die zusätzlichen ökologischen Zielsetzungen und die partizipativen Prozesse ermöglichen gute, pionierhafte und enkeltaugliche Arealtransformationen. Davon könnte sich auch Frau Romy überzeugen. Wir empfehlen ihr Ausflüge zu *Mehr als Wohnen* (Zürich); auf das *Warmbächli-Areal* (Bern); an die Industriestrasse (Luzern) oder auf die Erlenmatt-Ost (in Basel). Von Ghettoisierung, fehlenden Frei- und Grünflächen keine Spur.

Riskante Wette

Romy unterstellt, mit einer Annahme der Initiative könnten die Pensionskassen nur auf der Hälfte des Areals eine angemessene und massvolle Rendite erwirtschaften. Sie lässt offen,

was massvoll und angemessen genau heisst. Und sie verschweigt, dass auch der gemeinnützige Wohnungsbau eine langfristige Perspektive hat und mit den investierten Geldern sorgfältig umgeht. Und auch einen angemessenen Baurechtszins zahlt.

Das Problem für die Investoren ist nicht die Initiative. Das Klybeckareal ist in einem ungeklärten Ausmass mit Chemieabfällen verseucht. Mit dem Kauf des Areals zu einem geheim gehaltenen Preis sind die Investoren eine Wette eingegangen. Ihre Rechnung geht nur auf, wenn die Altlasten überschaubar bleiben, genügend Bruttogeschossfläche gebaut und – ganz entscheidend – das Ertragspotenzial abgeschöpft werden kann.

Es ist nicht verwunderlich, dass Romy angetan ist von der propagierten “Zauberformel” “ein Drittel für das schmale, ein Drittel für das mittlere und ein Drittel für das grössere Portemonnaie”. Das tönt erstmal gut, ist aber unverbindlich und nicht dauerhaft. Die sogenannte Preisgünstigkeit orientiert sich am unteren Viertel der angebotenen Neubauwohnungen. Diese Preise werden steigen. Eine Wohnung für das schmale Portemonnaie ist nicht dauerhaft bezahlbar, wie es bei der gemeinnützigen Kostenmiete der Fall ist. Dies schützt die Mieterinnen und Mieter nicht vor zukünftigen Mietpreissteigerungen und “Entmietungen” aufgrund “wertsteigernden Sanierungen”, wie dies aktuell an vielen Beispielen von renditeorientierten Eigentümer-Innen beobachtet werden kann.

Die “Zauberformel” bildet auch die Bewohnerschaft im Kleinbasel keineswegs ab. Wenn ein Drittel teure Luxuswohnungen entstehen sollten, wären die Bestverdienenden extrem überrepräsentiert. Zusammengenommen mit den “mittelteuren” Wohnungen, die sich auch nur sehr gut Verdienende leisten können, würde mit dieser Formel eine Insel der Reichen im Kleinbasel entstehen. Das ist nicht im Sinne der Bevölkerung!

Diskussionsverweigerung

Lieber würde sie über grossen Möglichkeiten diskutieren, die das Klybeckareal bietet, statt über die radikale Initiative, beteuert Romy treuherzig. Aber natürlich darf von den Ursprungskalkulationen nicht abgewichen werden, damit die Wette aufgeht. Zur Erinnerung: Das Klybeckareal wurde als Industriezone gekauft. Die Initiative “Basel baut Zukunft” möchte nun in einem demokratischen Prozess klare und vor allem dauerhafte Vorgaben machen. Sie steht für eine pionierhafte und partizipative Stadt! Diese Vision möchten wir transparent und demokratisch für alle Transformationsareale im Kanton diskutieren. Am Schluss entscheidet die Bevölkerung. Die von Frau Romy vorgetragene Stimmungsmache und die juristische Klage grenzt an Diskussionsverweigerung und sind schlechte Vorzeichen für einvernehmliche Entwicklungen.

Für das Initiativkomitee “Basel baut Zukunft”

Ivo Balmer und Matthias Brüllmann