Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 97 (2022)

Heft: 4: Neubau

Artikel: Weg frei für Initiative "Basel baut Zukunft"

Autor: Gerber, Lea

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1037273

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

50 Prozent gemeinnützige Wohnungen auf Transformationsarealen

Weg frei für Initiative «Basel baut Zukunft»

Basel wandelt in den nächsten Jahrzehnten grosse Industrieareale in neue Wohn- und Arbeitsquartiere um. Im Streit um eine Initiative, die auf solchen Arealen mehr gemeinnützige Wohnungen fordert, hat das Basler Verfassungsgericht nun ein wegweisendes Urteil erlassen: Es gewichtet das öffentliche Interesse an mehr preisgünstigem Wohnraum höher als das private Interesse der Eigentümerinnen an einer möglichst hohen Rendite.

Von Lea Gerber

In Basel bieten sich Chancen, von denen andere Städte nur träumen können. «In keiner anderen Schweizer Stadt werden in den nächsten Jahren so grosse Industrieareale für die Wohn- und Arbeitsnutzung frei wie in Basel», erklärt Lukas Ott, Leiter Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt. Zur gegenwärtigen Lage auf dem Wohnungsmarkt in Basel fügt er an: «Sowohl der Bevölkerungs- als auch der Anlagedruck sind sehr hoch.» Was auf den ehemaligen Bahn-, Industrie- und Gewerbearealen geschehen soll, ist deshalb ein grosses Politikum.

Zankapfel Klybeckareal

Im kantonalen Richtplan von 2018 ist festgehalten, dass «bei den Arealentwicklungen mindestens ein Drittel preisgünstiger Wohnraum» vorzusehen sei. An diesem Richtplan orientierten sich die heutigen Eigentümerinnen des Klybeckareals, die Swiss Life und die Rhystadt AG, als sie im Jahr 2019 grosse Teile davon kauften. Das Klybeckareal im Norden der Stadt ist mit insgesamt 30 Hektaren das grösste Transformationsgebiet in Basel.

Wenige Monate, nachdem der Verkauf bekannt geworden war, lancierte der Verein Zukunft.Klybeck die Initiative «Basel baut Zukunft» (siehe Kasten). Diese fordert unter anderem, dass auf Transformationsarealen 50 Prozent der Flächen gemeinnützig vermietet werden. Das sind zwei bedeutende Unterschiede im Vergleich zum kantonalen Richtplan: Erstens betrifft es die Hälfte und nicht nur einen Drittel der Fläche, und zweitens soll diese gemeinnützig und nicht nur preisgünstig vermietet werden.

Nachdem der Grosse Rat von Basel-Stadt im November 2020 die Initiative für rechtlich zulässig erklärt hatte, legten zwei Grossräte und eine Privatperson Beschwerde beim Verfassungsgericht des Kantons ein. Die Beschwerdeführer argumentierten, man könne die Regeln nicht mitten im Spiel ändern, und forderten das Gericht auf, die Initiative für ungültig zu erklären.

Gericht weist Beschwerde ab

Die Kernfrage, zu der das Gericht Stellung nehmen musste, lautete also: Ist es zulässig, die Eigentümerinnen eines Areals auf demokratischem Weg zu verpflichten, weniger Geld zu erwirtschaften, nachdem sie das Areal bereits gekauft haben? Das Verfassungsgericht beantwortete diese Frage mit Ja. Ende Februar dieses Jahres erklärte es die Initiative «Basel baut Zukunft» für gültig und wies die Beschwerde vollumfänglich ab. Indem die Initiative die Hälfte des Gesamtbestandes der nutzbaren Flächen zwingend für eine nichtgewinnstrebige Vermietung reserviere, tangiere sie zwar zweifellos die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit der Grundeigentümerschaft. Ein solcher Eingriff in die Grundrechte sei jedoch zulässig, wenn er «auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage beruht, durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt wird und verhältnismässig ist», heisst es im Urteil. Diese drei Bedingungen sieht das Gericht als erfüllt.

Öffentliches Interesse klar vorhanden

Das Vorhandensein eines «überwiegenden öffentlichen Interesses» führt das Gericht auf die tiefe Basler Leerstandsquote zurück, die in den letzten Jahren praktisch immer bei unter 1,5 Prozent lag, was Wohnungsnot bedeutet. «Aufgrund dieses tiefen Bestands von Leerwohnungen ist ein öffentliches Interesse somit nicht nur am Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums zu bejahen, sondern auch an der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum», so das Gericht.

Initiative «Basel baut Zukunft»

Im September 2019 lancierte der Verein Zukunft.Klybeck die Volksinitiative «Basel baut Zukunft». Diese fordert, dass auf Transformationsarealen zukunftsweisende Lösungen für das Leben und Arbeiten im Kanton umgesetzt werden. Insbesondere müssen auf diesen Arealen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- Mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche müssen gemeinnützig vermietet werden.
- Die Zonen- und Bebauungspläne sind unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet worden; die Ergebnisse der Mitwirkung sind in der Planung angemessen berücksichtigt.
- Die Areale erreichen das Ziel der CO_2-Neutralität.

Weitere Informationen:
www.baselbautzukunft.ch

Kein Anspruch auf eine hohe Rendite

Richtig spannend wird das Urteil beim Punkt der Zumutbarkeit für die Eigentümerinnen des Areals. Gemäss einem Gutachten von Wüest Partner könnten die Eigentümerinnen über 500 Millionen Franken verlieren, wenn die Initiative angenommen wird. Das Gericht meint dazu: «Die Beschwerdeführenden vermögen nicht aufzuzeigen, dass bei einer Umsetzung der Initiative (...) eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der betroffenen Areale nicht mehr möglich sein soll. Daran ändert auch nichts, dass die betroffenen Eigentümerinnen (...) ohne die sich aus der Initiative ergebenden Auflagen sicherlich eine höhere Rendite erzielen könnten». Weiter hält es fest: «Es besteht kein eigentumsrechtlich geschützter Anspruch auf Vornahme einer zonenplanerischen Änderung». Und: Eigentümerinnen seien grundsätzlich nicht davor geschützt, dass sich die gesetzlichen Grundlagen während ihrer Planungsarbeiten ändern. Die Basler Zeitung übersetzte diese Ausführungen frei mit: «Man ist selber schuld, wenn man beim Kauf eines Areals auf eine hohe Rendite spekuliert, noch bevor es umgezont wurde.»

Bild: klybeckplus

Die ehemaligen Werkareale von BASF und von Novartis sowie die angrenzenden öffentlichen Grün- und Freiräume bilden zusammen das Planungsgebiet von klybeckplus zwischen Rhein und Wiese.

Weg frei für politische Aushandlung

Mitte März gaben die Beschwerdeführer bekannt, dass sie auf einen Weiterzug ans Bundesgericht verzichten. Es ist davon auszugehen, dass dieses das Urteil des Verfassungsgerichts gestützt hätte. Denn Ende 2019 erklärte das Bundesgericht eine ähnliche Initiative in Bern, die Volksinitiative «Für bezahlbaren Wohnraum», für gültig. Auch hier kam das Bundesgericht zum Schluss, dass Grundrechte wie die Eigentumsgarantie oder die Vertragsfreiheit eingeschränkt werden können, wenn ein öffentliches Interesse – konkret das Interesse an mehr bezahlbarem Wohnraum – dies legitimiert.

«Jetzt kann die Initiative «Basel baut Zukunft» endlich inhaltlich beraten werden», freut sich Mitinitiant Ivo Balmer. Er ist im Vorstand mehrerer Wohnbaugenossenschaften in Basel sowie des Regionalverbands Nordwestschweiz aktiv und seit Kurzem SP-Grossrat im Kanton Basel-Stadt. Bis die Vorlage vors Volk kommt, wird es jedoch noch einige Monate dauern. Als Erstes kommt die Initiative in die Basler Kantonsregierung. Es ist wahrscheinlich, dass der Regierungsrat der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberstellen wird. Gemäss Stadtentwickler Lukas Ott wird es dabei insbesondere um die Frage gehen, wie hoch der Anteil der gemeinnützigen Wohnnutzung sein soll.

Das Urteil des Verfassungsgerichts stimmt Balmer optimistisch. «Das Gericht hat den übersetzten Renditegelüsten der gewinnorientierten Investoren eine klare Abfuhr erteilt.» Die Begründungen des Gerichts rückten viele Behauptungen, die gegen die Initiative ins Feld geführt würden, ins richtige Licht, sagt er. «Weder wird jemand enteignet, noch wird eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Areale verunmöglicht.» Die Aussichten, dass das Stimmvolk das ähnlich sieht und der Initiative zustimmt, stehen in Basel nicht allzu schlecht. ■

Anzeige