

Laut einer Mitteilung der Immobilien Basel-Stadt (IBS) von letzter Woche hat sich der Kanton entschieden, eine Liegenschaft inklusive Land im Eigentum der Einwohnergemeinde an der Peter Merian-Strasse 27 zu verkaufen. Die betreffende Parzelle ist rund 615 Quadratmeter gross und grenzt direkt an den Rosenfeldpark. Sie ist mit einem kleineren Gebäude sowie einer Zivilschutzanlage aus dem Jahr 1972 bebaut. Zurzeit sind die Räumlichkeiten befristet vermietet. Laut IBS habe der Kanton keine eigene Verwendung mehr für die Liegenschaft sowie das Land. Ebenso ermögliche der Verkauf die Realisierung von Wohnraum oder weitere Nutzungen durch Private¹. Das Verkaufsobjekt ist nun auf der Homepage des Immobiliendienstleisters Engels & Völkers ausgeschrieben². Im betreffenden Angebot werden keine Vorgaben an die potenzielle Käuferschaft gemacht. Das Inserat macht zurzeit den Anschein, dass hier meistbietend verkauft wird.

Dieser Verkauf und insbesondere das Vorgehen von Immobilien Basel-Stadt (IBS) irritiert auf mehreren Ebenen. Es ist zwar davon auszugehen, dass beim Verkauf die Veräusserungseinschränkungen, welche seit der Annahme der Bodeninitiative in §50b des Finanzhaushaltsgesetzes verankert sind, formell eingehalten werden. Jedoch wird hier begehrtes und knappes Bauland nahe beim Bahnhof SBB ohne jegliche Not verkauft. Dieses Vorgehen widerspricht damit inhaltlich einem zentralen Anliegen der Stimmbevölkerung, welche sich seit 2014 in mehreren Abstimmungen deutlich für mehr preisgünstigen Wohnraum und gegen den Verkauf von öffentlichem Bauland ausgesprochen hat (bspw. Gesetz über die Wohnraumförderung, Bodeninitiative oder die Verankerung für ein «Recht auf Wohnen» in der Kantonsverfassung). Der Regierungsrat hat sich in diesem Zusammenhang selbst die Zielvorgabe von 25% preisgünstiger Wohnraum (sprich zur Kostenmiete) bis 2050 gemacht. Dieses Ziel wurde mit dem Gegenvorschlag zu «Basel baut Zukunft» weiter konkretisiert und im Bau- und Planungsgesetz verankert. Die IBS betreibt zur Erreichung dieser Zielsetzung sogar ein eigenes preisgünstiges Wohnbauprogramm 1000+. Die vorgegebenen tausend Wohnungen bis 2035 sind noch lange nicht erreicht. Es ist daher mehr als unverständlich, weshalb der Kanton bei dieser Liegenschaft nicht selbst agiert. Auch die kleine Grundstücksgrösse überzeugt als Grund für einen Verkauf nicht. Realisiert doch die IBS zurzeit am Schliengerweg 31 mit einer ähnlichen Parzellengrösse einen eigenen Wohnungsbau mit 6 Wohnungen sowie einem Kindergarten⁴. Selbst wenn die eigenen Baukapazitäten als zu gering eingeschätzt werden, dann rechtfertigt dies immer noch keinen Verkauf. Diese Parzelle erlaubt gemäss einem Medienbericht aus dem Jahr 2020⁵ ein Neubauvolumen von 13 Wohnungen. Das ist eine geeignete Grösse, um die Parzelle im Baurecht an eine gemeinnützige Baurägerin abzugeben. Referenzprojekte dazu finden sich in der Arealentwicklung der Stiftung Habitat auf dem Lysbüchel-Süd im wahrsten Sinne des Wortes am Laufmeter. Die Abgabe im Baurecht ergibt auch aus finanzpolitischer Perspektive langfristig die höheren Erträge. Es gibt somit keinen ersichtlichen Grund, weshalb diese Liegenschaft nun verkauft werden muss, ausser der Aufwand wird generell als zu gross eingeschätzt und dies, obwohl der Kanton in seiner Selbstdarstellung die grosse Erfahrung in der professionellen Baurechtsvertragsbewirtschaftung hervorhebt. Es bleibt abschliessend die Feststellung, dass wenn ein solcher «Streubestand» verkauft wird, zumindest Vorgaben an die potenzielle Käuferin gemacht werden sollten, damit zumindest inhaltlich die boden- und wohnpolitischen Zielsetzungen des Kantons eingehalten werden können.

Der Interpellant bittet den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Erfüllt der Verkauf die Veräusserungseinschränkungen, welche seit der Annahme der Bodeninitiative in § 50b des Finanzhaushaltsgesetzes verankert sind?
2. Wenn Ja: Können Sie die Veränderungen (Kauf/Verkauf) vergleichbarer Immobilien über alle Kategorien in den letzten 5 Jahre ausführen?
3. Warum realisiert der Kanton auf dieser Parzelle keinen eigenen Wohnungsbau (neu und/oder Teilerhalt der bestehenden Struktur), insbesondere im eigenen Wohnbauprogramm 1'000+?
4. Wie viele Wohnungen sind im Wohnbauprogramm 1'000+ bereits realisierten bzw. geplant und wird davon ausgegangen, dass die Zielsetzung 1'000 Wohnungen bis ins Jahr 2035 erreicht werden können?
5. Warum wurde die Liegenschaft an der Peter Merian-Strasse 27 nicht im Baurecht an eine geeignete private Wohnbaurägerin oder Stockwerkeigentümerschaft abgegeben?
6. Ist der Regierungsrat der Ansicht, dass sich diese Parzelle für gemeinschaftlichen und/oder preisgünstigen Wohnungsbau eignet?
7. Ist dem Regierungsrat bewusst, dass gemeinnützige Wohnbaurägerinnen auch verschiedenste Gewerbeblächen in ihren Portfolios führen (vgl. bspw. Westfeld oder Erlenmatt Ost)?
8. Warum wurde die Liegenschaft nicht direkt der öffentlich-rechtlichen Stiftung «Wohnraum Basel» angeboten bzw. verkauft?
9. Ist der Regierungsrat der Ansicht, dass es genügend Baumöglichkeiten für gemeinnützige Wohnbaurägerinnen gibt und die Zielsetzung 25% preisgünstiger Wohnraum bis 2050 erreicht werden kann?
10. Geht der Regierungsrat davon aus, dass der Verkauf von Grundstücken und Bauland nach dem «Meistbietenden-Prinzip» die Bodenpreisentwicklung beeinflusst?
11. Wird die Liegenschaft an der Peter Merian-Strasse 27 an den Meistbietend verkauft?
12. Wenn Nein: Nach welchen Kriterien wird dann der Verkauf entschieden?

13. Warum enthält die Ausschreibung keine Hinweise nach welchen qualitativen Kriterien (neben dem Kaufpreis) der Verkauf entschieden wird?
14. Warum wurde bei diesem Verkauf keine explizite «Konzeptvergabe» angestrebt und öffentlich kommuniziert, bei welcher v.a. qualitative Kriterien über den Verkauf entschieden hätten und so zumindest teilweise wohnpolitische Zielsetzungen des Kantons sichergestellt werden könnten?
15. Gibt es weitere Liegenschaften und Bauland im Eigentum des Kantons und/oder der Einwohnergemeinde, welche in absehbarer Zeit verkauft werden sollten?

¹ <https://portal.immobiliensbs.ch/inserat/8331-kanton-basel-stadt-verkauft-liegenschaft-an-der-peter-merian-strasse/>

² <https://www.engelvoelkers.com/ch/de/exposes/898a2d31-1fd4-5821-9706-ce3b563009fb>

³ <https://www.bs.ch/fd/bs/preisguenstiger-wohnraum>

⁴ <https://www.bs.ch/schwerpunkte/bauprojekte/seiten/hochbauprojekte/schliengerweg-31-neubau>

⁵ <https://www.bazonline.ch/im-grossbasel-soll-gebaut-werden-115525902641>

Ivo Balmer