

Interpellation betreffend offene Fragen zum Transformationsareal Klybeck

Das Industrieareal Klybeck ist mit seinen 30 Hektaren das grösste Transformationsareal des Kantons Basel-Stadt. Der Kanton hat mit den ehemaligen Eigentümern 2016 eine Planungsvereinbarung zur weiteren Entwicklung des Gebiets unterzeichnet, in der festgehalten wurde, dass in Zukunft auf dem Areal auch Wohnnutzungen möglich sein sollen. Eine rechtsverbindliche Umzonung hat bisher nicht stattgefunden. Dieser Entscheid obliegt dem Grossen Rat, gegen dessen Entscheid allenfalls ein Referendum ergriffen werden kann.

In der Anpassung des kantonalen Richtplanes 2018 hat der Regierungsrat zum wiederholten Male festgehalten, dass aufgrund der Bevölkerungsentwicklung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll. Dieses Ziel teilen viele politische Akteurinnen und Akteure. Vielfach wird besonders die Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum gefordert. In den letzten Jahren sind die Marktmieten in Basel im schweizweiten Vergleich abgesehen von Zürich überdurchschnittlich gestiegen. Gemäss Mietpreisindex des Statistischen Amtes seit 2000 um 28.8 Prozent. Die Regierung hat 2018 deshalb im Richtplan auch festgehalten, dass ein Drittel der Transformationsareale für preisgünstige Mieten reserviert werden sollen. In der Beantwortung auf eine schriftliche Anfrage Mattmüller (19.5485.02) definiert der Regierungsrat Mieten als preisgünstig, die 25 Prozent unter dem Median der Angebotsmieten von Neubauten liegen, differenziert nach Zimmerzahl. Dieser sogenannte preisgünstige Wohnraum im Neubau kann sowohl durch gewinnorientierte wie auch gemeinnützige Eigentümerinnen erstellt und bewirtschaftet werden. Der Regierungsrat des Kantons Zürich definiert «preisgünstiger Wohnraum» hingegen nach dem einheitlichen Grundsatz der Kostenmiete: Diese ist in einer neuen Bestimmung des kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 49b) enthalten.

Auch die Initiative «Basel baut Zukunft» verlangt, dass «mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan [...] gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (SR 842) dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden müssen beziehungsweise [...] der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation gemäss Art. 4 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz abgegeben werden muss.» In der oben erwähnten Antwort auf die Anfrage Mattmüller beschreibt der Regierungsrat die Kostenmiete nach Definition der Stadt Zürich: «Eine Kostenmiete ist [...] genauso hoch, dass sie den Aufwand des Bauträgers deckt. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung sichergestellt.»

Die Initiative wurde von der Verwaltung juristisch geprüft und von Regierungsrat und Grosse Rat als rechtlich zulässig erklärt. Dagegen wurde von Mitgliedern des Grossen Rates, finanziert durch die Investoren, eine Beschwerde eingereicht. Da Verfahren ist hängig und die politische Behandlung der Initiative ausgesetzt. Wie die BZ am 18. Februar 2021 berichtete, soll nun jedoch die Transformation des Klybeckareals beschleunigt werden: «Paragraf 106 des basel-städtischen Bau- und Planungsgesetzes sieht vor, dass die Regierung in Eigenregie Parzellen, die weniger als 4'000 Quadratmeter gross sind, umzonen kann. Auf Initiative der Abteilung Stadtentwicklung im Präsidialdepartement soll nun dieses Verfahren eingeleitet werden.»

In diesem Zusammenhang stellt der Interpellant dem Regierungsrat folgende Fragen:

- 1) Teilt der Regierungsrat die Ansicht, dass anfänglich als preisgünstig definierte Mieten im Verlauf von Mieterwechseln etc. langfristig deutlich höher zu liegen kommen als Mieten basierend auf einer Kostenmiete?
- 2) Beabsichtigt der Regierungsrat, die vorliegende Preisgünstigkeitsdefinition dahingehend zu überarbeiten, dass die Zielsetzung preisgünstiger Wohnraum dauerhaft gewährleistet bleibt?

- 3) Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass die vorliegende Preisgünstigkeitsdefinition Fehlanreize setzt, da zwar maximale Flächen pro Wohnungstyp vorgegeben werden, aber keine Aussagen zu Mindestflächen getroffen werden?
- 4) Teilt der Regierungsrat die Meinung, dass die Preisentwicklung der Mieten in Basel-Stadt für grosse Teile der Bevölkerung zu immer erheblicheren finanziellen Belastungen führen und deshalb der Anteil von dauerhaft bezahlbaren Wohnungen in Basel-Stadt gesteigert werden soll?
- 5) Wie möchte der Regierungsrat die Zielwerte für ausgewählte Kategorien des preisgünstigen Wohnraums, wie im Bericht zur Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen» (20.0183.01) auf Seite 5 dargestellt bis 2035 (17%) respektive 2050 (25%) erreichen?
- 6) Möchte der Regierungsrat die Transformation des Klybeckareals beschleunigen?
- 7) Handelt er dabei im Einverständnis oder gar in Zusammenarbeit mit den aktuellen Grundeigentümern?
- 8) Inwiefern verzögert die Beschwerde gegen die Initiative «Basel baut Zukunft» die Arbeiten am Bebauungsplan für das Klybeckareal bzw. fliessen die Vorgaben der Initiative in die Planungsarbeiten ein?
- 9) Sieht der Regierungsrat einen Weg, die politische Behandlung dieser Initiative unter Berücksichtigung der juristischen Einschätzung seiner eigenen Rechtsabteilung, dass sie rechtlich zulässig sei, unverzüglich aufzunehmen?
- 10) Sieht der Regierungsrat, wie das gemäss Zeitungsbericht die Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung des Präsidialdepartementes zu tun scheint, eine Notwendigkeit, auf den § 106 des Bau- und Planungsgesetzes zurückzugreifen, den Gesamtperimeter somit planerisch zu «zerstückeln» und somit die Entscheidungskompetenz des Grossen Rates auszuhebeln? Wenn ja, warum?
- 11) Erachtet der Regierungsrat die Bewilligung einer Wohnnutzung in der heutigen Industrie- und Gewerbezone (Zone 7) aufgrund der Bestimmungen in § 106 BPG als rechtlich legitim?
- 12) Möchte der Regierungsrat sicherstellen, dass auch bei allfälliger Anwendung von § 106 BPG das Ziel von mehr bezahlbaren Wohnungen auf Basis der dauerhaften Kostenmiete im Klybeck erreicht wird?
- 13) Wie und gemäss welchem Zeitplan gedenkt der Regierungsrat die politische Entscheidungsfindung bezüglich des Bebauungsplans für das Klybeckareal zu gestalten?

Pascal Pfister (34)