



An den Grossen Rat

19.5009.02

FD/P195009

Basel, 6. Februar 2019

Regierungsratsbeschluss vom 5. Februar 2019

Interpellation Nr. 139 Jörg Vitelli betreffend «Kauf des Klybeckareals durch den Kanton»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 9. Januar 2019)

„Für das Klybeckareal fanden Beteiligungsveranstaltungen und Testplanungen statt. Diese Veranstaltungen stiessen auf ein sehr grosses Interesse und zeigten, dass die Bevölkerung stark an der weiteren Entwicklung interessiert ist. Dieses Vorgehen ist für eine partizipative Entwicklung in Basel einmalig. Beim Areal des ehemaligen DB Güterbahnhofs, heute Erlenmattareal, hat es die Regierung verpasst dieses Gelände zu kaufen. Beim Rosentalareal wurde der Direktkauf verpasst. Das Gelände wurde später von einem ausländischen Investor zu einem höheren Preis erworben. Beim Lysbüchel-Areal hat die Regierung die Chance ergriffen und zusammen mit der Stiftung Habitat das Areal direkt von COOP erworben. Nach der positiven Volksabstimmung im November 2018 kann nun das Areal im Sinne der Stadt und des Quartiers genutzt und überbaut werden.

Die Basler Bevölkerung hat im Februar 2016 die Bodeninitiative „Boden behalten – Basel gestalten“ mit 67% Ja Stimmen klar angenommen. Der Abstimmungskampf wurde auch unter dem Slogan „Unser Boden – unsere Zukunft“ geführt. Das heisst, dass der Kanton eine aktive Bodenpolitik führen soll. Wenn ein Areal ganz in den Händen einer durch die Öffentlichkeit kontrollierte Institution ist (Dreispitzareal – CMS) ist eine demokratische Einflussmöglichkeit für die Quartierentwicklung möglich.

Im Klybeck können gemäss Planungsvereinbarung Novartis und BASF ihre Grundstücke im Klybeckareal ab dem 1.1.2019 verkaufen. Dem Vernehmen nach hat Novartis Verhandlungen mit Investoren über den Verkauf des Klybeck-Areals aufgenommen. Dabei scheint Novartis offenbar zu beabsichtigen, das sich in ihrem Besitz befindende Areal an einen einzigen Investor zu veräussern.

Ich bitte die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Hat der Regierungsrat Kenntnis davon, dass Novartis und BASF aktuell beabsichtigen das Klybeckareal zu verkaufen?
2. Ist es richtig, dass Novartis und BASF beabsichtigten, ihr gesamtes Areal an einen einzigen Investor zu verkaufen?
3. Wie gedenkt der Regierungsrat die wiederholt geäusserte Forderung umzusetzen, dass die Stadt viel Land im Klybeck kaufen soll, um es der Spekulation zu entziehen und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen?
4. Wie gedenkt der Regierungsrat sicherzustellen, dass sich im Klybeck der Fall Rosental nicht wiederholt und die Stadt später das Land zu einem viel höheren Preis kaufen muss?
5. Bei einem Verkauf an einen privaten Investor müsste der Kanton gleichwohl viel Fläche später zurückkaufen, denn Strassen, Plätze, Tramtrasse, aber auch Schulen, Kindergärten oder andere Infrastruktureinrichtungen gehören in die öffentliche Hand. Private haben daran kein

- Interesse. Ist es deshalb nicht zielführender, wenn der Kanton das ganze Areal erwirbt und im Sinne der Volksabstimmung vom Februar 2016 das bebaubare Land im Baurecht abgibt?
6. Ist die Regierung nicht auch der Auffassung, wenn das Land sich ganz in seinem Besitz befindet die Quartierentwicklung besser gesteuert werden kann, als bei Privaten, die primär nur ihren Nutzen sehen und die höchste Rendite erzielen wollen?
 7. In Basel fehlt es an bezahlbarem Wohn- aber auch Gewerberaum. Sieht die Regierung hier nicht die Chance den notwendigen Wohn- und Gewerberaum zur Verfügung zu stellen?
 8. Auf dem Klybeckareal hat es viele Altlasten. Achtet die Regierung darauf, dass bei einem Kauf die Kosten für die Altlastsanierungen zwingend zu Lasten der Verursacher und nicht von der öffentlichen Hand übernommen werden müssen.

Jörg Vitelli“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Zu den einzelnen Fragen der Interpellation

1. *Hat der Regierungsrat Kenntnis davon, dass Novartis und BASF aktuell beabsichtigen das Klybeckareal zu verkaufen?*

Der Kanton wurde von beiden Firmen frühzeitig über die Prüfung eines Verkaufs ihrer Firmenareale im Klybeck informiert.

2. *Ist es richtig, dass Novartis und BASF beabsichtigten, ihr gesamtes Areal an einen einzigen Investor zu verkaufen?*

Diese Frage kann der Kanton nicht beantworten.

3. *Wie gedenkt der Regierungsrat die wiederholt geäußerte Forderung umzusetzen, dass die Stadt viel Land im Klybeck kaufen soll, um es der Spekulation zu entziehen und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen?*

Der Regierungsrat steht mit Nachdruck hinter einer nachhaltigen Stadtentwicklung und ist gewillt, die geeigneten Instrumente für deren Umsetzung anzuwenden. Grundsätzlich gibt es zwei Instrumente, um bei einer grösseren Arealentwicklung die nachhaltige Stadtentwicklung von Seiten Kanton zu garantieren. Erstens kann der Kanton die Entwicklung über das Landeigentum steuern. Zweitens kann er die nachhaltige Stadtentwicklung über klare Formulierungen im Bebauungsplan oder über einen städtebaulichen Vertrag garantieren.

4. *Wie gedenkt der Regierungsrat sicherzustellen, dass sich im Klybeck der Fall Rosental nicht wiederholt und die Stadt später das Land zu einem viel höheren Preis kaufen muss?*

Grundvoraussetzung ist, dass die heutigen Eigentümerinnen bereit sind, das Areal zu verkaufen. Ob es für den Kanton sinnvoll ist, in gegebenem Fall das ganze Areal zu erwerben, kann aus heutiger Sicht nicht abschliessend beurteilt werden. Sicher ist jedoch, dass das Klybeck-Areal und das Wirtschaftsareal Rosental nicht miteinander vergleichbar sind. Das Rosental-Areal ist ein hochwertiges Wirtschaftsareal, das als solches weiterentwickelt wird. Beim Klybeck handelt es sich um ein Stadtquartier, in dessen Entwicklung der Kanton bereits in Ausübung seiner Planungshoheit grossen Einfluss nimmt.

5. *Bei einem Verkauf an einen privaten Investor müsste der Kanton gleichwohl viel Fläche später zurückkaufen, denn Strassen, Plätze, Tramtrasse, aber auch Schulen, Kindergärten oder andere Infrastruktureinrichtungen gehören in die öffentliche Hand. Private haben daran kein Interesse. Ist es deshalb nicht zielführender, wenn der Kanton das ganze Areal erwirbt und im Sinne der Volksabstimmung vom Februar 2016 das bebaubare Land im Baurecht abgibt?*

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass die Strategie „Kauf um jeden Preis“ nicht verfolgt werden sollte. Über Planungsinstrumente wie den Bebauungsplan oder einen städtebaulichen Vertrag kann der Kanton seine Interessen in der Arealentwicklung wahrnehmen.

Die Option des Landeigentums für das Areal oder Teile des Areals ist jedoch prüfenswert. Unabhängig von den möglichen Verkaufsabsichten der heutigen Eigentümerinnen und unabhängig von der weiteren Arealentwicklung hat sich der Kanton bereits das Vorkaufsrecht für 50'000 m² Wirtschaftsfläche auf dem Areal gesichert.

6. *Ist die Regierung nicht auch der Auffassung, wenn das Land sich ganz in seinem Besitz befindet die Quartierentwicklung besser gesteuert werden kann, als bei Privaten, die primär nur ihren Nutzen sehen und die höchste Rendite erzielen wollen?*

Der Kanton muss nicht Landeigentümer sein, um seine Interessen wirkungsvoll in die Arealentwicklung einzubringen und die Quartierentwicklung in seinem Sinne zu steuern. Über Planungsinstrumente wie den Bebauungsplan oder einen städtebaulichen Vertrag kann der Kanton dieselben Ziele erreichen.

7. *In Basel fehlt es an bezahlbarem Wohn- aber auch Gewerberaum. Sieht die Regierung hier nicht die Chance den notwendigen Wohn- und Gewerberaum zur Verfügung zu stellen?*

Ja, der Regierungsrat sieht viele Chancen in einer Entwicklung des Klybeck-Areals. Die Schaffung von neuem Wohn- und auch Gewerberaum wird bereits verfolgt. Dies kann jedoch auch ohne Landeigentum erreicht werden. Die Grundeigentümerinnen BASF und Novartis haben sich mit dem Kanton Basel-Stadt zusammengeschlossen, um die neue Verwendung des Areals gemeinsam zu definieren. Entstehen wird ein Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungen für Wohnen, Arbeit, Freizeit und Kultur. Wohnen wird in unterschiedlichen Segmenten möglich sein und rund 50'000 m² Grundstücksfläche sollen für die laufende Nachfrage nach Wirtschaftsflächen bereitgestellt werden.

8. *Auf dem Klybeckareal hat es viele Altlasten. Achtet die Regierung darauf, dass bei einem Kauf die Kosten für die Altlastsanierungen zwingend zu Lasten der Verursacher und nicht von der öffentlichen Hand übernommen werden müssen.*

Auf dem Klybeck-Areal befinden sich belastete Standorte, deren Belastung von Ablagerungen, Auffüllungen und Abfällen stammt. Altlasten, sprich *sanierungsbedürftig belastete Standorte*, gibt es nach dem heutigen Wissensstand nur an einem Standort. Diese Thematik wurde von der Eigentümerin in Angriff genommen. Die Sanierung steht jedoch noch aus, denn zuerst muss ein Sanierungskonzept erstellt werden. Die im Zusammenhang mit der Sanierung anfallenden Kosten werden durch den Verursacher getragen.

Die restlichen belasteten Standorte, sind nach dem heutigen Kenntnisstand nicht sanierungsbedürftig, führen aber im Rahmen eines Bauvorhabens zu Mehrkosten für die Entsorgung von kontaminiertem Aushubmaterial. Die Kosten dafür trägt der Bauherr, weshalb man in diesem Fall von einer „Bauherrenaltlast“ spricht. Die Kostentragung muss privatrechtlich geregelt werden.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin