



An den Grossen Rat

16.5254.02

FD/P165254

Basel, 26. September 2018

Regierungsratsbeschluss vom 25. September 2018

Anzug Pasqualine Gallacchi und Konsorten betreffend «Standortfreundliche Umsetzung der Bodeninitiative»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 21. September 2016 den nachstehenden Anzug Pasqualine Gallacchi und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Die neue Bodeninitiative wurde am 28. Februar 2016 von einer grossen Mehrheit der Basler Bevölkerung angenommen. Diesem Anliegen ist deshalb eine grosse Bedeutung beizumessen. Die neue Verfassungsbestimmung (§ 50b) besagt, dass der Kanton Basel-Stadt Immobilien grundsätzlich nur im Baurecht zur Nutzung überlassen darf. Allfällige Veräusserungen sind nur zulässig, wenn die Nettoveränderung des Immobilienbestandes jeweils über 5 Jahre mindestens ausgeglichen ist.

Auf der anderen Seite gehört der Wirtschaftsstandort Basel zu den wichtigsten in der Schweiz und in der Pharmabranche sogar weltweit. Deshalb soll der Kanton Basel-Stadt weiterhin ein attraktiver Standort sowohl für die Wohnbevölkerung wie auch für Firmen bleiben. Die Steuereinnahmen der ansässigen juristischen Personen sind sehr bedeutend für das Wohlergehen der Basler Finanzen. Aus diesen Gründen sollen Ansiedlungen und Ausbauten nach wie vor möglich sein, ja sie sind sogar erwünscht. Schliesslich betreibt der Kanton Basel-Stadt eine lange und erfolgreiche Standortpolitik und ein ebenso aktives Standortmarketing.

Die Unterzeichnenden bitten daher den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten, wie seine Boden- und Immobilien-Strategie den nach der Annahme der Bodeninitiative veränderten Rahmenbedingungen anzupassen ist, so dass insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden können:

- Darstellung der nun erwarteten Entwicklungen im städtischen Immobilienmarkt: Zahl der konkreten Projekten (Neuansiedlungen, Ausbauten, usw.), die nach aktuellem Stand von der Veränderung betroffen sind, erwartete Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, etc.
- Gewährleistung der notwendigen Rahmenbedingungen für die Wirtschaftspolitik und generell der Standortpolitik
- Strategie der Förderung von zukünftigen Ansiedlungen von Industrie, Gewerbe und Privatpersonen trotz neuem Primat der Vergabe im Baurecht
- Angestrebtes Verhältnis von Veräusserungen und Abgabe im Baurecht
- Lösung des Problems der Nettoveränderungsregelung, welche zu einem stetig steigenden Bestand führen könnte
- Verhinderung von "Notverkäufen" unter Marktwert zur fristgerechten Kompensation von Zukäufen, um einen stetig steigenden Bestand zu verhindern
- Aufzeigen der nun erwarteten Veränderungen für die Kantonsfinanzen

Pasqualine Gallacchi, Remo Gallacchi, Helen Schai-Zigerlig, Oswald Inglin, Felix Meier, Andrea Elisabeth Knellwolf, Christian Griss, Beatrice Isler”

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Aktive Bodenpolitik

Seit mehr als 10 Jahren betreibt der Regierungsrat eine aktive Bodenpolitik. Gemäss Immobilienstrategie für das Finanzvermögen aus dem Jahr 2007 verkauft der Kanton grundsätzlich keinen Boden, sondern gibt Liegenschaften im Baurecht ab. Als öffentliches Gemeinwesen denkt er naturgemäss langfristig und kann sein Land für bestimmte Zwecke abgeben, bspw. Ansiedlung von Gewerbe oder Wohnungsbau. Danach wird die gewollte Entwicklung durch Dritte realisiert. Das Gemeinwesen behält sich also vor, bei Ablauf des Baurechts wieder über sein Land verfügen zu können. Für den Baurechtsnehmer hat das Baurecht den Vorteil, dass sich der ursprüngliche Kapitalaufwand einzig auf die Erstellung der Neubaute beschränkt, hingegen nicht auch noch den Erwerb des Landes umfasst. Letzterer wird abgegolten durch die jährlich zu bezahlenden Baurechtzinsen. Dies kann einem Bauwilligen die Realisierung seines Bauprojektes erheblich erleichtern.

Dass diese Praxis dem Willen der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger entspricht, bewies die Annahme der Neuen Bodeninitiative im Jahr 2016. Diese hat gesetzlich und somit langfristig verankert, dass Boden im Eigentum des Kantons grundsätzlich nicht veräussert, sondern allenfalls im Baurecht abgegeben wird und Verkäufe nur unter Auflagen möglich sind. Mit der Annahme der Neuen Bodeninitiative im Jahr 2016 wurde die bewährte Praxis der aktiven Bodenpolitik gesetzlich verankert und das Finanzhaushaltsgesetz entsprechend ergänzt. Es hält fest, dass der Regierungsrat eine aktive Bodenpolitik betreibt, den Erwerb von Immobilien fördert und sie bei Bedarf bevorzugt im Baurecht abgibt. Immobilien im Kantonsgebiet Basel-Stadt werden grundsätzlich nicht verkauft, können aber im Baurecht abgegeben werden. Der Kanton hat bereits heute rund 680 Baurechtsverträge mit Unternehmen, Privaten und gemeinnützigen Institutionen und ist einer der grössten Baurechtsgeber in der Schweiz. Die bewährte Baurechtspolitik soll auch künftig weitergeführt und ausgebaut werden.

2. Zu den einzelnen Fragen

2.1 Darstellung der nun erwarteten Entwicklungen im städtischen Immobilienmarkt: Zahl der konkreten Projekte (Neuansiedelungen, Ausbauten, usw.), die nach aktuellem Stand von der Veränderung betroffen sind, erwartete Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, etc.

Die beiden in den vergangenen Jahren erworbenen grossen Wirtschaftsareale Lysbüchel-Coop und Rosental erfüllen die standortfreundliche Umsetzung der Bodeninitiative. Hier hat sich der Kanton den Handlungsspielraum gesichert, bestehende Firmen zu fördern und neue Firmen anzusiedeln. Ebenfalls hat sich der Kanton auf dem Klybeck-Areal das Vorkaufsrecht für 50'000m² Wirtschaftsfläche gesichert.

2.2 Gewährleistung der notwendigen Rahmenbedingungen für die Wirtschaftspolitik und generell der Standortpolitik

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hält im Legislaturplan 2017-2021 als Legislaturziel 2 fest: Der Kanton Basel-Stadt bleibt ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Als primäre Massnahmen zur Umsetzung nennt er die Reformierung der kantonalen Steuergesetzgebung sowie die bedürfnisorientierte und zügige Entwicklung von Wirtschaftsflächen, um ein weiteres Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum zu ermöglichen.

Im Gemeinsamen Wirtschaftsbericht der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft 2016-2019 hält der Regierungsrat die wirtschaftspolitischen Ziele und die zu deren Erreichung entscheidenden

den Handlungsfelder detailliert fest. In Bezug auf Wirtschaftsflächen tragen drei strategische Ziele zur Erreichung der übergeordneten Zielsetzung, ein nachhaltiges und qualitatives Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum zu ermöglichen, bei: (1) Der Kanton Basel-Stadt soll ein überdurchschnittlich attraktives Standortfaktorportfolio aufzuweisen; Die Verfügbarkeit von Wirtschaftsflächen entsprechend der Bedürfnisse der Unternehmen und der wirtschaftlichen Entwicklungsziele soll sichergestellt werden; (3) Die Förderung der Ansiedlung von wertschöpfungsstarken und innovativen Unternehmen soll gefördert werden, insbesondere aus dem Bereich der Life-Sciences, der Logistik, der Finanzwirtschaft und weiteren zukunftsfähigen Technologiefeldern.

Mit der Annahme der Neuen Bodeninitiative verändern sich die zur Erreichung der dargelegten Ziele notwendigen Rahmenbedingungen für die Wirtschafts- und Standortpolitik nicht grundlegend; die notwendigen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Standortpolitik und ein aktives Standortmarketing sind weiterhin gewährleistet.

2.3 Strategie der Förderung von zukünftigen Ansiedlungen von Industrie, Gewerbe und Privatpersonen trotz neuem Primat der Vergabe im Baurecht

Auf Gesetzesebene regeln Artikel 50a und 50b des Finanzhaushaltsgesetzes Erwerb und Veräusserungen von Immobilien im Finanzvermögen. Darin festgelegt wird die bevorzugte Abgabe von Immobilien an Dritte als Baurechte; eine Veräusserung ist nur möglich, wenn die Nettoveränderung von vergleichbaren Grundstückflächen im Finanzvermögen über einen Zeitraum von fünf Jahren mindestens ausgeglichen ist. Zur Vergleichbarkeit der Immobilien werden räumliche Kriterien vorgegeben.

Bereits vor Annahme der Neuen Bodeninitiative wurden Grundstücksflächen im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt-Basel an Unternehmen primär als Baurecht abgegeben. Dieses Vorgehen soll auch nach der Annahme der Neuen Bodeninitiative beibehalten werden. Aufgrund der bestehenden Ausnahmeregelung im Artikel 50b im Finanzhaushaltsgesetz wird es auch zukünftig möglich sein, in Ausnahmefällen geeignete Flächen an Unternehmen abzutreten, ohne die vorgegebenen rechtlichen Bestimmungen zu verletzen. Die Kompetenz hierzu liegt beim Regierungsrat.

Neu besteht durch die Nettoveränderungsregel gegenüber der früheren Praxis weniger terminliche Flexibilität zur Veräusserung von Flächen, da Kauf und Verkauf von Flächen zeitlich nicht vollständig voneinander entkoppelt werden können und ohne erneute Zukäufe von weiteren Flächen innerhalb 5 Jahre stattfinden müssen. Immobilien Basel-Stadt berichtet dem Regierungsrat jährlich über die Flächenbilanz bei Transaktionen (Jahresbericht Immobilien Finanzvermögen). Falls aufgrund der in temporärer Hinsicht neu bestehenden Einschränkung von Flächenveräusserungen zukünftig Schwierigkeiten in der Flächenvergabepraxis auftreten sollten, würde dies im Rahmen der bestehenden Berichterstattung an den Regierungsrat thematisiert.

2.4 Angestrebtes Verhältnis von Veräusserungen und Abgabe im Baurecht

Der Immobilienmarkt ist von vielen Faktoren beeinflusst, Opportunitäten können oft nicht vorausgesehen werden. Der Kanton setzt sich nicht zum Ziel ein definiertes Verhältnis von Veräusserungen und Abgaben im Baurecht einzuhalten, sondern vielmehr, als aktiver Player im Immobilienmarkt Vorteile für sich zu nutzen. Die neuen Regelungen im Finanzhaushaltsgesetz gewährleisten, dass der heutige Immobilienbestand als Tafelsilber nicht veräussert wird, der Kanton aber gleichzeitig Spielraum für eine aktive Boden- und Immobilienpolitik behält. Wichtig für den Kanton als Grundeigentümer ist, dass er als gleichberechtigter Partner am Immobilienmarkt teilnehmen kann und Immobilien kaufen wie auch in Ausnahmefällen verkaufen kann. Dies gewährt die Weiterführung der aktiven Boden- und Immobilienpolitik des Regierungsrats und eine zukunftsorientierte Entwicklung des Kantons Basel-Stadt.

2.5 Lösung des Problems der Nettoveränderungsregelung, welche zu einem stetig steigenden Bestand führen könnte

Ein steigender Bestand von Land im Eigentum des Kantons ist im Interesse des Kantons. Einerseits hat er ein langfristiges Interesse an der Verfügungsgewalt über den Boden und andererseits generieren Baurechtsverträge regelmässige und zuverlässige Einnahme für den Kanton. Unter Bedingungen ist jedoch die Veräusserung von Immobilien mit Land innerhalb des Kantonsgebiets auch nötig und zulässig, denn das Portfolio des Kantons ist historisch gewachsen und nicht alle Liegenschaften sind sinnvoll im staatlichen Eigentum. Im Sinne der Stadtentwicklung soll der Kanton seinen Handlungsspielraum nutzen, sich von einzelnen Liegenschaften zu trennen, um damit Mittel für die Optimierung des Portfolios oder für Projekte freizusetzen, die staatlichen Handlungsbedarf erfordern. Auf diese Weise realisiert der Kanton Projekte, mit deren Hilfe die Stadtentwicklung beeinflusst, die wirtschaftliche Prosperität und die Wohnlichkeit der Stadt gefördert werden kann.

2.6 Verhinderung von "Notverkäufen" unter Marktwert zur fristgerechten Kompensation von Zukäufen, um einen stetig steigenden Bestand zu verhindern

Unter Bedingungen ist die Veräusserung von Immobilien innerhalb des Kantonsgebiets nötig und zulässig. Die Bedingungen lauten: die Nettoveränderung von vergleichbaren Immobilien im Finanzvermögen muss jeweils über fünf Jahre ausgeglichen und positiv sein. Die Nettoveränderung bezeichnet die Grundstücksfläche, wobei die Fläche der veräusserten Immobilien von der Fläche der erworbenen abgezogen wird. Die Nettoveränderung muss jedoch nicht nur positiv sein, sie darf auch steigen. Notverkäufe werden nicht vorgenommen.

2.7 Aufzeigen der nun erwarteten Veränderungen für die Kantonsfinanzen

Durch die Abgabe von Land im Baurecht nimmt der Kanton weniger Einmalerträge jedoch mehr regelmässige Erträge ein. Beispielsweise erzielte der Kanton im Jahr 2017 durch Baurechtszinsen einen Ertrag von 39 Mio. Franken.

3. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Pasqualine Gallacchi und Konsorten betreffend «Strandortfreundliche Umsetzung der Bodeninitiative» abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin