

Medienorientierung Erlenmatt vom 3. Februar

Statement von Regierungsrätin Barbara Schneider, Vorsteherin des Baudepartements

Es gilt das gesprochene Wort

Ich argumentiere nicht gern defensiv. Im Falle der Erlenmatte halten sich aber hartnäckig einige Falschinformationen und Fehlinterpretationen, die nicht unwidersprochen bleiben sollten. Ich möchte mich zu folgenden drei immer wieder gehörten Behauptungen äussern:

- Der Kanton hätte das Areal kaufen sollen.
- Nach einem Nein zum Projekt hätte der Kanton Handlungsfreiheit.
- Ein Kauf des Areals würde rund 15 Mio. Franken kosten.

1. Der Kanton hätte das Areal kaufen sollen.

Im Staatsvertrag von 1852 ist in der Tat eine Klausel enthalten, die dem Kanton das Recht zuspricht, das Areal nach einer fünfjährigen Kündigungsfrist „an sich zu ziehen“. Unklar ist allerdings, was das konkret bedeutet. Wenn man den Erlenmatt-Gegnern zuhört, könnte man meinen, es sei die Berechtigung, ein Enteignungsverfahren einzuleiten. Das dürfte wohl nicht im Sinne der damaligen Vertragspartner gelegen haben. Es bedeutet sicher auch nicht, dass die Grundeigentümerin unter allen Umständen zu einem Verkauf verpflichtet wäre – schon gar nicht zu einem vom Kanton diktierten Preis.

Tatsache ist, dass der Kanton seit 1920 immer wieder versucht hat, mit der Deutschen Seite über einen Kauf zu verhandeln. Letztmals in der ersten Hälfte der 90er Jahre, eine Einigung wurde nicht erzielt. Einig war man sich allerdings darüber, dass das für solche Fälle im Staatsvertrag vorgesehene Schiedsgericht nicht einberufen werden sollte. Das damit verbundene, für beide Seiten nicht abschätzbare Risiko eines offenen Ausgangs wurde von beiden Seiten als zu hoch eingestuft. Wohlverstanden: Ich möchte dies nicht als Problem verstanden wissen, es bedeutet nicht mehr und nicht weniger, als dass sich Verkäufer und Käufer nicht über den Verkaufspreis einigen konnten und dass sie diese Frage nicht an eine übergeordnete Instanz delegieren wollten.

Der Regierungsrat hat sich daraufhin im Dezember 1998 folgerichtig dazu entschlossen, die Unwägbarkeiten eines mit Sicherheit langjährigen Schiedsverfahrens zu akzeptieren und auf den Kauf des Areals zu verzichten. Das mag heute im Rückblick von aussen kritisiert werden – Tatsache ist aber, dass die Deutsche Seite im Gegenzug erst jetzt Hand geboten hat zur partnerschaftlichen Entwicklung des Areals. Voraussetzung war nämlich die sogenannte Bahnentwidmung, das heisst der Verzicht der Grundeigentümerin auf die Bahnnutzung. Statt sich also auf die juristisch höchst unsichere und aufwendige Auslegung eines über 150 Jahre alten Vertragtextes zu kaprizieren, wurde mit der Grundeigentümerin im Dezember 2002 ein städtebaulicher Vertrag über die künftige partnerschaftliche Entwicklung des Areals abgeschlossen.

Dabei handelt es sich ganz klar um eine „Win Win Situation“: Der Kanton erhält innert absehbarer Zeit ein attraktives Stück Stadt – letztlich zum „Nulltarif“ dank der Mehrwertabgabe. Die Grundeigentümerin wird dank dem beabsichtigten Verkauf der Bauparzellen an interessierte Investoren einen marktkonformen Ertrag erzielen.

Dieses Verhandlungsergebnis darf selbstverständlich hinterfragt werden. Nur muss in diesem Zusammenhang ganz klar gesagt werden, dass es auf längere Zeit keine Alternative dazu gibt. Scheitert das Projekt an der Volksabstimmung, werden keine neuen Kaufverhandlungen aufgenommen werden.

2. Nach einem Nein zum Projekt hätte der Kanton Handlungsfreiheit.

Nein sagen, der Vivico das Land abkaufen, aufzonen, teuer verkaufen oder einen See bauen. Das ist das ziemlich einfache Szenario der Gegner. Bei einem „Nein“ passiert aber auf lange Jahre hinaus gar nichts auf dem Areal: Denn das gesamte Erlenmatt-Areal bleibt bei einer Ablehnung des Grossratsbeschlusses weiterhin eine Bahnzone. Dies, weil die Bahnentbehrlichkeit an den positiven Ausgang der Abstimmung geknüpft ist. Entsprechend sind dann nur noch reine Bahn- oder bahnnahe Nutzungen erlaubt. Alle heutigen Zwischennutzungen müssten über kurz oder lang gestoppt werden.

Um auf der Erlenmatt andere Ideen als die von Regierung und Parlament vorgeschlagenen zu verwirklichen, wäre es auch für ein neues Projekt zwingend, dass die schweizerischen und deutschen Bundesbehörden das Areal aus dem Geltungsbereich des Staatsvertrags von 1852 herauslösten. Und dies wäre wie im vorliegenden Fall an die Bahnentwidmung gekoppelt. Sodann müsste der Grosse Rat eine neue, andere Nutzungszone beschliessen. Das wäre wiederum mit einem äusserst langwierigen und aufwändigen Verfahren mit ungewissem Ergebnis verbunden. Abgesehen davon, dass völlig unklar wäre, wie der Volkswille zu interpretieren wäre: Sowohl Grundeigentümerin als wohl auch die Verwaltung dürften davon ausgehen, dass Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die Nein stimmen, gar keine Veränderungen wünschen. Es müsste also noch einmal das ganze Planungsverfahren neu aufgerollt werden. Aus Sicht der Verwaltung und wohl auch der Vivico ist nicht absehbar, dass ein neues Ergebnis besser wäre als das, was der Grosse Rat nun bereits verabschiedet hat. Aus diesem Grunde dürften sich beide Seiten scheuen, das Thema erneut aufzugreifen.

3. Für den Kauf des Areals würden rund 15 Mio. Franken genügen.

Aus diesen Überlegungen heraus ist eine Diskussion um die Preisvorstellungen der Gegner absolut müssig. Die Deutschen würden sich nach einem Nein ihr Verhandlungsargument der weiterhin geltenden Bahnwidmung nicht so billig abkaufen lassen - im Wissen darum, dass dann der Kanton durch Aufzoning das grosse Geschäft macht. Sie werden im Gegenteil lieber das Beste aus dem Areal machen als es dem Kanton zu einem Schleuderpreis abzutreten. Der Referenzpreis liegt übrigens nicht bei Fr. 75.-, die den 15 Mio zugrunde liegen, und auch nicht bei Fr. 120.-, die der Kanton für die Grün- und Freiflächen bezahlt, sondern bei über Fr. 400.-/m². Soviel wurde 1994 für den Boden bezahlt, der für den Bau der Nordtangenterampen benötigt wurde. Dieser Preis würde uns von 15 auf 80 Mio. bringen. Wenn Baulandpreise der Rechnung zugrunde gelegt würden, wäre noch sehr viel mehr zu bezahlen.

Bei einem Nein in der Abstimmung wird also nicht über einen neuen Preis verhandelt werden, wie das die Gegner suggerieren. Man wäre am selben (toten) Punkt von 1998. Denn auf welche Preisbasis sich ein Schiedsgericht stellen würde, ist nach wie vor völlig offen! Das Risiko ist für beide Seiten unwägbare. Die Vivico könnte sich dagegen „zurücklehnen“ und sich auf ihre zahlreichen anderen Areale in Deutschland konzentrieren und in Basel auf eine ihr geeignet scheinende Bahn- oder Speditionsnutzung zurückkommen.

Die Regierung geht also davon aus, dass die Vivico das Areal auch nach einem Nein nicht an den Kanton „verschern“ würde! Abgesehen davon, dass der oft zitierte Quadratmeterpreis von Fr. 75.- nicht den Marktwert von Bahnareal, geschweige denn von potentiell Bauland widerspiegelt, sondern ein für Basel günstiges Verhandlungsergebnis: Der Kanton hatte ein Interesse an einem tiefen Bodenpreis, damit die für die Mehrwertabgabe massgebende Differenz zum Endwert des Areals möglichst gross ausfiel.

Diese Zusammenhänge sind komplex und schwierig zu kommunizieren. Sie eignen sich zum Streiten und Polemisieren. Es geht hier auch nicht um die Frage, ob man einen See will oder eine Einfamilienhaussiedlung für Superreiche. Es geht einzig und allein um die Frage, ob wir hier und heute die einmalige Chance nutzen, und ob wir zusammen mit einem verlässlichen Partner quasi zum Nulltarif etappenweise eine sinnvolle Weiterentwicklung und Aufwertung des Stadtteils Kleinbasel wollen – oder ob wir auf lange Jahre hinaus gar nichts ändern wollen. Daher stimme ich Ja zur Erlenmatt.