

Siedlungspolitik

## Boden verkaufen verboten

In mehreren Städten wurden Volksinitiativen angenommen, die den Behörden den Verkauf von Grundstücken verbieten oder erschweren. Damit verlieren die Behörden die notwendige Handlungsfreiheit.

von **Erich Aschwanden, Valerie Zaslowski** | 4.3.2016, 05:30 Uhr | [6 Kommentare](#)

«Ihr kauft und verkauft das Land, wie Hosenstoff nach Ellen. Ein Fetzen da und dort ein Band, als wären's Bagatellen. Ihr handelt wie mit Speck und Kohl und Fischen und Kommoden. Und dabei geht's um ein Monopol und geht's um unsern Boden», schrieb der Basler Architekt Hans Bernoulli (1876–1958) einst. Seit Jahrhunderten treibt die Bodenfrage die Menschen um. Zuletzt am vergangenen Abstimmungssonntag, als im Kanton Basel-Stadt die Bodeninitiative mit 67 Prozent Ja-Stimmen angenommen wurde. Ein Volksbegehren mit dem gleichen Namen fand in der zweitgrössten Luzerner Stadt Emmen 51 Prozent Zustimmung. Im Gegensatz zu Basel hat Emmen in den vergangenen Jahren viele Grundstücke verkauft und besitzt nur noch wenig Baulandreserven.

Die Stossrichtung der beiden Volksbegehren ist praktisch identisch. Die Basler Initiative verlangt, dass der Kanton sein Land – ihm gehören 40 Prozent – grundsätzlich nicht mehr verkauft, ausser er befindet sich in finanzieller Not: «Bebbi, gib s'Land nid uss dr Hand!», hiess es vonseiten der Initianten. Auch die Initianten in Emmen mit seinen 30 000 Einwohnern verlangen, dass Liegenschaften im Besitz der Gemeinde grundsätzlich nicht veräussert werden dürfen. Sie können jedoch im Baurecht zur Nutzung überlassen werden. Beide Begehren wurden von linken Parteien und Wohnbaugenossenschaften initiiert und reüssierten gegen die geschlossene Front der bürgerlichen Parteien. Beflügelt von den Erfolgen, haben die Grünen der Stadt Luzern bereits am Montag die Lancierung ihrer eigenen Bodeninitiative beschlossen.

### Aktivere Westschweiz

«Mit der Tendenz zur inneren Verdichtung liegt es nahe, dass die Gemeinden zunehmend bewusster mit ihren Landreserven umgehen», erklärt Michael Bützer, stellvertretender Direktor des Schweizerischen Gemeindeverbandes. Doch diese Tendenz sei je nach Landesteil unterschiedlich ausgeprägt. In der Westschweiz mit ihrem etatistisch geprägten Staatsverständnis erwarteten die Bürger seit langem, dass die öffentliche Hand eine aktive Bodenpolitik betreibe. Im Gegensatz dazu gebe es beispielsweise in der Zentralschweiz Gemeinden, wo die Behörden bewusst entschieden hätten, die Siedlungsentwicklung und die Bodenpolitik eher dem Markt zu überlassen.

**Radikale Instrumente wie Volksinitiativen**, die der öffentlichen Hand den Verkauf von Bauland praktisch verbieten, werden wohl die Ausnahme bleiben. Dass man aber die Einwohnerinnen und Einwohner für als sinnvoll betrachtete Veräusserungen von Bauparzellen gewinnen kann, zeigte sich

ebenfalls am Wochenende in der Stadt Luzern. Dort genehmigten die Stimmberechtigten den Verkauf eines Landstückes, auf dem ein privater Unternehmer eine Event- und Sporthalle für 4000 Zuschauer realisiert. Der Verkauf erfolgt zweistufig. Dem Investor wird zuerst ein Kaufrecht über fünf Jahre eingeräumt. Sollte sich die Sporthalle in diesem Zeitraum nicht realisieren lassen, fällt die Parzelle zurück an die Stadt.

Die Basler Initianten wollen dem Kanton Basel-Stadt gemäss eigener Einschätzung kein faktisches Verkaufsverbot auferlegen. Dieser hat gemäss Initiativtext die Möglichkeit, Immobilien aus seinem Portfolio zu veräussern, sofern «die Nettoveränderung von vergleichbaren Immobilien innerhalb des eigenen Kantonsgebiets jeweils über fünf Jahre ausgeglichen oder positiv ist». Übersetzt heisst das: Verkauft der Kanton innerhalb dieser fünf festgelegten Jahre Land, muss er gleichwertiges Land zurückkaufen; kauft er Land, darf er entsprechend auch welches verkaufen.

Diesen von der Initiative geforderten «Zwang zur Kompensation» kritisiert das Gegenkomitee «Nein zur Bodeninitiative». Wie Andreas Zappalà, Geschäftsführer des Hauseigentümergebundes Basel-Stadt, auf Anfrage sagt, werde durch die Vorlage einerseits der Verkauf von Boden erschwert, andererseits führe dieser Zwang dazu, dass der Kanton nicht benötigtes Land kaufen müsse. Ausserdem moniert er, dass das Baurecht für grosse Unternehmen wie zum Beispiel die Novartis, die im Abtausch-Geschäft mit dem Kanton 2009 Land am Rhein erwarb, unattraktiv sei.

In der Praxis zeigt sich, dass Kantone und Gemeinden häufig von sich aus eine aktive Bodenpolitik betreiben. Dass Boden angesichts der zunehmenden Zersiedelung und der Nachfrage nach gut erschlossenen, grossen Grundstücken das neue Gold ist, durfte der Kanton Solothurn erfahren. Als 2008 die Zellulose-Fabrik in Luterbach ihren Betrieb aufgeben musste, erkannten die kantonalen Behörden die strategische Bedeutung des riesigen Areals. Sukzessive kaufte der Kanton in der Folge Parzelle um Parzelle auf und war im richtigen Moment bereit. Dann nämlich, als der amerikanische Biotechkonzern Biogen in der ganzen Schweiz Land für eine grosse neue Produktionsanlage suchte. Nur in Luterbach standen im letzten Sommer die notwendigen zusammenhängenden, eingezonten und erschlossenen Freiflächen zur Verfügung. Andere Kantone, die die Neuansiedlung mit rund 400 neuen Arbeitsplätzen ebenfalls gerne an Land gezogen hätten, hatten das Nachsehen.

## **Ideologischer Hintergrund**

Gemäss dem Historiker Daniel Kurz ist es kein Zufall, dass die Bodeninitiativen in erster Linie vonseiten der Grünen lanciert werden. Dabei schwingt immer noch die Idee einer Bodenreform von Anfang des 20. Jahrhunderts mit, die fordere, der Boden müsse öffentlich sein. Doch eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, sei ursprünglich kein linkes, sondern ein urfreisinniges Anliegen. «Es waren von der FDP geprägte Stadtregierungen, die in Zürich und Basel, aber auch in Bern die Handlungsfreiheit erhalten haben, indem sie grosse Landstücke gekauft haben», sagt der Chefredaktor der Zeitschrift «werk, bauen + wohnen». In Zürich sei dies im Lettenquartier

sowie im Friesenberg und in Wollishofen der Fall gewesen.

Kurz hat zwar Verständnis für das Anliegen der Initianten, hält aber das Vorgehen für fragwürdig. Mit solchen Volksbegehren schränke man die Handlungsfreiheit der Gemeinden unnötig ein. «Bodenpolitik ist eine strategische Angelegenheit und keine ideologische», sagt der Historiker überzeugt. Nur wenn eine gewisse Mobilität in der Bodenpolitik erhalten bleibe, könnten Stadtregierungen ungünstig oder isoliert gelegene Parzellen verkaufen und den Erlös in für die Stadtentwicklung wichtigere Grundstücke investieren. Auflagen etwa zu Ausnützung, Mischung der Wohnungen oder zur Verkehrserschliessung könne die öffentliche Hand dann machen, wenn sie die Baugrundstücke besitze. Die Erfahrungen in Basel-Stadt und Emmen werden zeigen, wie sich die Restriktionen auswirken.

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblich vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.