

Parlamentarischer Vorstoss

2018/164

Geschäftstyp: Motion

Titel: **Intensive Nutzung der Hafenable in Birsfelden und Muttenz**

Urheber/in: Jürg Wiedemann

Mitunterzeichnet von: Bänziger, Beeler, Brenzikofer, Fritz, Werthmüller

Eingereicht am: 25. Januar 2018

Dringlichkeit: --

Die beiden Kantone Basel-Stadt und Basel-Land regeln „die Zusammenlegung der Rheinschiffahrtstriedirektion und der Rheinhäfen des Kantons Basel-Landschaft zu einer Anstalt öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit unter dem Namen «Schweizerische Rheinhäfen»“ in einem Staatsvertrag vom 13. Juni 2006.¹ Am Unternehmen Schweizerische Rheinhäfen (SRH) ist der Kanton Basel-Landschaft mit 38 Prozent des Dotationskapitals beteiligt.

Über die Entwicklung der beiden Hafenable in Birsfelden und Muttenz wird zwar viel geredet, aber wenig lösungsorientiert gehandelt. Wenn die Zukunft der SRH geplant wird, dann steht vor allem der Basler Rheinhafen im Fokus. Das irritiert, sind doch die beiden auf Baselbieter Boden liegenden Hafenable „Auhafen Muttenz“ und „Birsfelder Hafen“ riesige Industrieareale, welche im Verbund mit dem Hafenable in Basel von den SRH seit der Gründung von 2008 gemeinsam bewirtschaftet werden und ein enormes wirtschaftliches, heute weitgehend noch brach liegendes Potential aufweisen. Zusammen nehmen die beiden Hafenable auf Baselbieter Boden eine Fläche von 878'615 m² ein. Für „die Entwicklung, die Bewirtschaftung und die Vermarktung der Hafenable“ sind gemäss dem Rheinhafen-Vertrag (§ 5 Absatz 1) die SRH verantwortlich.²

Dürftige Bewirtschaftung – miserable Ertragslage

Die Ertragslage für den Kanton Basel-Landschaft ist äusserst mager: Gemäss Jahresbericht 2016 der SRH³ betrug die Ausschüttung für den Kanton Basel-Landschaft lediglich Fr. 4'632'000.-, was einem Baurechtszins von Fr. 5.27 pro Quadratmeter und Jahr entspricht. Diese Wertschöpfung steht in keinem vernünftigen Verhältnis zu den Marktpreisen, die ähnlich attraktive Industriegebiete in der Region erzielen. Diese Situation ist sowohl für den Kanton Basel-Landschaft als auch für die die beiden Gemeinden Birsfelden und Muttenz, auf deren Gemeindebann die beiden Häfen grösstenteils liegen, völlig unbefriedigend. Die Bewirtschaftungspraxis der SRH und die Nutzung der beiden Industrieareale muss lösungsorientiert überdenkt werden. Der Druck auf die involvierten Parteien ist zu erhöhen, um mittelfristig eine bessere Lösung zu erzielen.

¹ <http://bl.clex.ch/frontend/versions/160>

² <http://bl.clex.ch/frontend/versions/160?locale=de>

³ http://www.portofbasel.ch/wAssets/docs/Jahresberichte_Flyer/Jahresbericht_2016.pdf (Seite 33)

Ärgerlich ist im Falle von Birsfelden vor allem die ausgesprochen dürrtige Bewirtschaftung des Hafensareals durch die SRH: Grosse Teile des Hafensperimeters sind mit zahlreichen eingeschossigen Lagerhallen, Tankanlagen, Kohle- und Recyclinghalden, Flächen für LKW-Abstellplätzen und grosszügigen Brachflächen sehr locker genutzt – weit entfernt von einer sinnvollen Verdichtung, zumal auf dem Areal eine Bebauung bis zu achtstöckigen Gebäuden (30 m) zulässig wäre. Hier wird wertvolles Industrieland vergeudet.

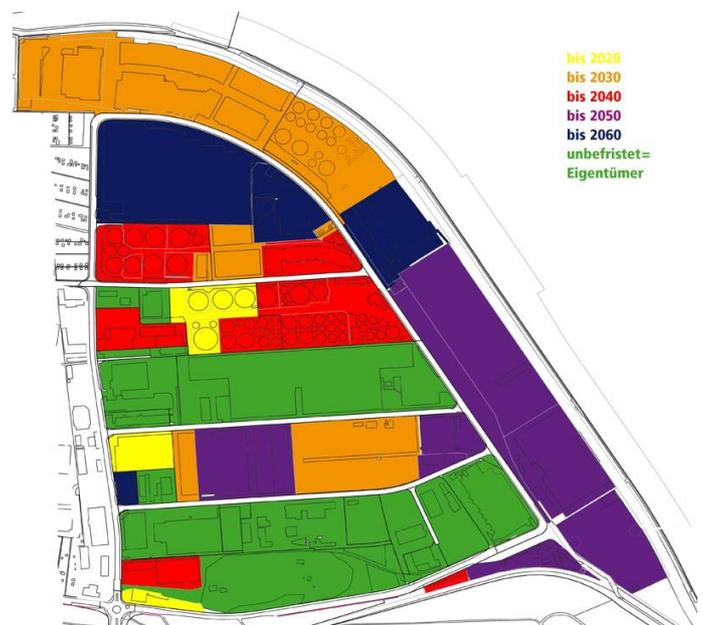
Umnutzung zu attraktivem Wohnraum

Eine Veränderung der Bewirtschaftungspraxis und eine Neubewertung des Hafensareals können zweifelsohne eine Wertsteigerung darstellen und damit auch eine höhere Wertschöpfung möglich machen. Erreicht werden kann dies einerseits durch eine Konzentration und Modernisierung der hafenauffinen Tätigkeiten sowie eine höhere Verdichtung der industriellen Nutzungen. Andererseits könnten attraktive Grundstücke an unmittelbarer Rheinlage für Wohngebiete ausgeschieden werden. Damit kann der Kanton als Miteigentümer des Hafensareals mittelfristig eine höhere Wertschöpfung erzielen, ohne dass die bisherigen gewerblichen Aktivitäten verdrängt oder ausgelagert würden. Gleichzeitig gilt es aber auch Überlegungen anzustellen, wie die Gemeinden Birsfelden und Muttenz besser in die Planung der zukünftigen Arealentwicklungen involviert werden. Zusätzlich müssten die Gemeinden adäquat an den Pachtzins-Ausschüttungen beteiligt werden, um sich weiter entwickeln zu können.

Birsfelden hat ein hohes Interesse an einem modernen und zukunftsorientierten Hafensareal, ist aber existentiell gezwungen einen Mehrertrag zu erwirtschaften, um sein strukturelles Defizit in den Griff zu bekommen, zumal keine anderen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Birsfelden hat als einzige Gemeinde im Baselbiet seit 1980 einen Bevölkerungsschwund von fast 20% zu verzeichnen. Der Verlust an Steuereinnahmen ist beträchtlich und die Bevölkerungsstruktur der stadtnahen Gemeinde äusserst ungünstig: Der Anteil der Pensionierten ist kantonsweit am grössten. Eine finanzielle Partizipation hat deshalb verständlicherweise eine hohe Priorität. Gleichzeitig möchte Birsfelden aber auch die Entwicklung dahingehend beeinflussen, dass entlang des Rheins zusätzlicher, attraktiver Wohnraum entstehen kann. Diese Form von Stadtentwicklung ist bereits in verschiedenen Projektskizzen angedacht und entsprechend auch bereits kommuniziert worden (siehe Hafenvision von Hans-Jörg Fankhauser)⁴.

Langjährige Pachtverträge behindern eine sinnvolle Entwicklung

Die jüngste Entwicklung im Rahmen der Hafenbewirtschaftung der SRH zeigt jedoch, dass die unterschiedlichen Laufzeiten der Baurechte einer umfassenden Arealentwicklung entgegenstehen und eine übergeordnete Planung verunmöglichen. Die Baurechte haben gestaffelte Laufzeiten, welche in unterschiedlichen Etappen auslaufen (2020/2030/2040/2050 bis 2060).⁵ (siehe Abbildung)



⁴ <https://www.baselandschaftlichezeitung.ch/basel/baselbiet/fische-haben-vorrang-birsfelder-hafenplaene-sind-zurueck-auf-feld-eins-131989891>

⁵ <http://www.birsfaelder.li/wp/politik/punkt-fuer-puenkt-li-9hafen-das-hafenperimeter/>

Durch den Auszug der Jowa-Grossbäckerei, einer Migros-Tochterfirma, wurde Mitte 2017 das am nördlichen Ende liegende Areal direkt am Rhein frei (siehe Abbildung). Die SRH hat das Areal jedoch unmittelbar und ohne Ausschreibung an die Migros-Tochterfirma Micarna⁶ weitergereicht. Gleichzeitig ist der Pachtvertrag, welcher 2030 ausgelaufen wäre, bis 2040 verlängert worden. Micarna plant auf dem ehemaligen Jowa-Areal eine industrielle Fischzuchtanlage.⁷ Damit sind Fakten geschaffen worden, welche eine weiterführende Planung verunmöglichen. Solche Vorgänge sind stossend und müssen künftig verhindert werden.

Auch in unserem Nachbarkanton Basel-Stadt ist der Grosse Rat klar gegen eine Verlängerung der Baurechtsverträge auf dem Westquai des Basler Rheinhafens bis zum Jahr 2049.⁸ Eine Motion vom Tonja Zürcher (Basta!) „betreffend Angleichung der Baurechtsdauer im Hafen Kleinhüningen“⁹ wurde klar abgelehnt. Der Grosse Rat möchte die Option einer möglichen Umnutzung offen lassen. Zur Diskussion stehen u.a. auch attraktive Wohnungen auf dem Westquai, um finanzkräftige Steuerzahlende anzuziehen. Eine Verlängerung der Baurechtsverträge würde eine solche Umnutzung langfristig verunmöglichen.

Umfassende Planung erforderlich

Der Kanton Basel-Landschaft ist gehalten, aktiv zu werden: Um eine umfassende Planung für beide Hafensareale in Birsfelden und Muttenz zu ermöglichen, muss der entsprechende Automatismus betreffend Verlängerung der Baurechtsverträge gestoppt werden. Der Kanton, als Mitbesitzer der Hafensareale, muss die SRH verbindlich verpflichten, keine auslaufenden Baurechtsverträge zu verlängern. Eine übergeordnete und zukunftsweisende Planung und Arealentwicklung ist nur möglich, wenn die bestehenden Baurechtsverträge möglichst rasch aufgelöst, und wenn dies nicht möglich ist, mindestens nicht weiter verlängert werden.

Die bestehende Absichtserklärung der SRH zur Arealentwicklung der Hafenregion Birsfelden ist grundsätzlich begrüssenswert, aber als Instrument zu schwach.¹⁰ Die Absichtserklärung sollte in dem Sinne erweitert werden, dass Teile des Hafens entlang des Rheinuferes mittelfristig als Wohnraum genutzt werden können. Gesetzlich ist dies wasserdicht abzusichern, zum Beispiel durch eine entsprechende Ergänzung im mit Basel-Stadt ausgehandelten Rheinhafen-Vertrag (421.1).¹¹

Die Regierung wird beauftragt, entsprechende Verhandlungen mit Basel-Stadt und der SRH zu führen und alle notwendigen Massnahmen zu ergreifen, um die Entwicklung der Hafensareale in Birsfelden und Muttenz in obigem Sinne zu ermöglichen

⁶ <https://www.micarna.ch>

⁷ <https://www.basellandschaftlichezeitung.ch/basel/baselbiet/fische-haben-vorrang-birsfelder-hafenplaene-sind-zurueck-auf-feld-eins-131989891>

⁸ <https://www.basellandschaftlichezeitung.ch/basel/basel-stadt/basler-parlament-gegen-laengeres-baurecht-im-rheinhafen-132075204>

⁹ <http://www.grosserrat.bs.ch/dokumente/100386/00000386571.pdf>

¹⁰ Auszug aus dem Jahresbericht der SRH (2016) zur Arealentwicklung des Hafens Birsfelden: „Das gemeinsame Projekt «Evaluation von Entwicklungspotenzialen für die Hafenregion Birsfelden» mit 60 ha, 2/3 im Hafenperimeter, 1/3 westlich und südlich des Hafens in Kooperation mit der Gemeinde Birsfelden, dem Kanton Basel-Landschaft und den SRH wurde 2016 abgeschlossen. Es wurden dabei drei Teilbereiche betrachtet: Hafenperimeter (ca. 40 ha), Sternenfeldstrasse West (ca. 5 ha) und das Gebiet Hard (15 ha). Generell soll das gesamte Gebiet als attraktiver Arbeitsstandort – auch für Neuansiedlungen – wahrgenommen und in die Zukunft geführt werden. Innerhalb des Hafenperimeters werden die guten Rahmenbedingungen für Umschlagsnutzungen und die hafenauffine Industrie erhalten und wo möglich verbessert. Bei übereinstimmender strategischer Ausrichtung und Nutzung kann die angestrebte Investitions- und Planungssicherheit durch Verlängerungen der Baurechtsdauer bis 2055 unterstützt werden. Die Entwicklung entlang der Sternenfeldstrasse West soll dem Gebiet eine neue repräsentativere Adresse geben. Es wird eine hohe Dichte und Wertsteigerung angestrebt, wobei stilles Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen sowie eine Aufwertung des Aussenraumes im Zentrum stehen. Parzellen mit Verdichtungs- und Wertsteigerungspotenzial sollen in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und den Baurechtsnehmern lageoptimiert mit industrieller, gewerblicher und Dienstleistungsnutzung weiterentwickelt werden. Zur Förderung der Vermarktung und zur besseren Ausnutzung der Areale wird eine zentrale Webplattform für Eigentümer, Nutzer, Vermieter und Vermarkter im Perimeter Kanton Basel-Landschaft eingerichtet.“

¹⁰ http://www.portofbasel.ch/wAssets/docs/Jahresberichte_Flyer/Jahresbericht_2016.pdf (Seite 17)

¹¹ <http://bl.clex.ch/frontend/versions/160?locale=de>