

## Vorlage an den Landrat

### **Beantwortung der Interpellation 2019/553 von Jan Kirchmayr: «Planungen der SBB Immobilien im Kanton Basel-Landschaft»** 2019/553

vom 5. November 2019

#### **1. Text der Interpellation**

Am 29. August 2019 reichte Jan Kirchmayr die Interpellation 2019/553 «Planungen der SBB Immobilien im Kanton Basel-Landschaft» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

*Die SBB verfügt in ihrem Portfolio über grosse Areale an zentralsten Lagen. Die SBB hat sich diese Flächen ursprünglich für den langfristigen Ausbau ihrer Bahninfrastrukturen von langer Hand gesichert. Im Jahr 2018 verdienten die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) mit Bahnhöfen rund 350 Millionen Franken. Nebenbei setzen die SBB Immobilien an rund 100 Standorten auf eigene Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Alle Areale der SBB Immobilien entsprechen zusammengenommen der Fläche der Stadt Genf.*

*Aufgrund der Reduktion des Platzbedarfs für die Umlagerung im Güterverkehr und betrieblichen Optimierungen gibt es vermehrt Gebiete der SBB, welche nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt werden und brachliegen. Viele dieser Areale liegen heute besterschlossenen und zentralen Lagen. Die Attraktivität und somit auch das Wertsteigerungspotenzial, insbesondere der Areale an den Bahnhöfen ist aufgrund der idealen Erschliessung gross.*

*Es kann im Laufe der vergangenen Jahre festgestellt werden, dass die SBB Immobilien mit ihren Grundstücken eine Renditemaximierung über Vermietungen oder den Verkauf der Grundstücke an Private anstreben. Als Beispiel hierfür können die Neuengasse und die Europaallee in Zürich oder der Güterbahnhof in Zug genannt werden. Dies sind unter anderem Areale, welche vor langer Zeit enteignet und den SBB übertragen worden sind. Die SBB möchte auf diesen Arealen nun eine möglichst hohe Rendite generieren. Dies kann einerseits in Frage gestellt werden, da mit der SBB ein öffentlicher Betrieb das Land auf dem Zwangsweg bekommen hat und nun wie ein privater Immobilieninvestor darüber verfügt. Andererseits hat die SBB gemäss dem Auftrag des Bundes einen namhaften Beitrag der Gewinne als Quersubvention in den Ausbau und den Unterhalt des Bahnnetzes sowie an die Sanierung der Pensionskasse des SBB zu leisten.*

*Gemäss den Angaben auf ihrer Webseite ist die SBB aber auch bereits heute im preisgünstigen Wohnungsbau aktiv und wird diesen auch in Zukunft unterstützen: «Zum Portfolio von SBB Immobilien gehören heute rund 1'000 preisgünstige Wohnungen. Zudem ermöglichte die SBB etwa 36 Wohnbaugenossenschaften rund 1'600 Wohnungen zu errichten. Die SBB baut zukünftig mindestens 10'000 neue Wohnungen und engagiert sich weiterhin im preisgünstigen Wohnungsbau.*

*Langfristig ermöglicht die SBB ein Drittel preisgünstige Wohnungen: Einerseits als Baurechtsverträge mit Wohnbaugenossenschaften, andererseits für das eigene Portfolio.» (<https://www.sbb-immobilien.ch/ueber-uns/themen/preisguenstiger-wohnungsbau>)*

*Auch im Kanton Baselland verfügt die SBB über diverse zentral gelegene Areale, die in den kommenden Jahren einer Entwicklung zugeführt werden. Es sollte im Interesse einer aktiven Wohnbaupolitik des Kantons sein, dass die SBB auch im Kanton Baselland auf diesen Arealen preisgünstige Wohnungen baut und die Breite der Bevölkerung auf den jeweiligen Gebieten über ein attraktives Wohnangebot verfügt.*

*Ich bitte den Regierungsrat deshalb um die Beantwortung der folgenden Fragen:*

- 1. Wie viel Land befindet sich im Eigentum der SBB Immobilien im Kanton Baselland? (Fläche, die die SBB nicht für den Eigengebrauch verwendet und in jenen eine Wohnnutzung, u.a. mittels Quartierplanverfahren, möglich ist)*
- 2. Wo liegt das Land jeweils? (Karte und tabellarische Darstellung gewünscht)*
- 3. Welche Immobilienprojekte planen die SBB Immobilien aktuell im Kanton Baselland?*
- 4. Inwiefern ist der Kanton Baselland in die Planungen der Projekte der SBB Immobilien involviert? Falls der Kanton Baselland in die Planungen direkt involviert ist: Welche Schwierigkeiten treten dabei auf?*
- 5. Die SBB Immobilien haben bei der Entwicklung des Areals Neuengasse in Zürich angekündigt, dass sie einen Anteil von 30 % an gemeinnützigem Wohnraum auf dem Areal realisieren möchten. Inwiefern spielt die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum eine Rolle bei den Planungen der SBB Immobilien im Kanton Baselland?*
- 6. Welche Strategie verfolgt der Kanton Baselland im Umgang mit den SBB Immobilien und der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum durch die SBB im Kanton?*
- 7. Kann sich der Regierungsrat vorstellen, sich bei Verhandlungen mit den SBB Immobilien dafür einzusetzen, dass bei den Projekten im Kanton mindestens 30 Prozent gemeinnütziger Wohnraum realisiert wird?*

## **2. Einleitende Bemerkungen**

Die SBB erfüllt mit ihrer Immobilienstrategie unter anderem den Auftrag des Bundes ([strategischen Ziele des Bundesrates für die SBB \(2019-2022\)](#)), wonach die kommerziell genutzten Immobilien marktorientiert bewirtschaftet und die Wertsteigerung des Immobilienportfolios nachhaltig sichergestellt werden soll.

Die SBB leistet einen massgeblichen Beitrag an das Mobilitäts- und Immobilienangebot der Schweiz. Sie baut Bahnhöfe und Areale zu vielseitigen Mobilitätszentren und Stadtquartieren aus. Die mit diesen, auf nachhaltige Qualität und Wirtschaftlichkeit angelegten Investitionen generierten Erträge fliessen vollständig zurück ins Bahnsystem, nämlich als Beitrag für Unterhalt und Betrieb der Infrastruktur (150 Mio. CHF, die bei Ausbleiben durch den Bund gedeckt werden müssten) sowie für die Finanzierung und Stabilisierung der SBB Pensionskasse.

Die SBB investiert vor allem in den grossen Schweizer Städten und an Standorten, an denen die SBB Schienennetz und Bahnhöfe ausbaut – insbesondere in der Region Basel, der Westschweiz, Zug und Zürich. Auch im Kanton Basel-Landschaft investiert die SBB in den nächsten Jahren kräftig: So wird mit dem Vierspurausbau der Bahnknoten Liestal zu einer leistungsstarken und attraktiven öV-Drehscheibe ausgebaut. Das Investitionsvolumen von SBB Immobilien in den neuen Kantonsbahnhof sowie weiteren Gebäuden beläuft sich auf rund 100 Mio. CHF.

Die Regierung heisst diese Strategie der SBB gut und unterstützt sie im Rahmen ihrer kantonalen Zuständigkeiten. Eine gute Verknüpfung und Koordination mit den raumordnerischen Anliegen aus dem Agglomerationsprogramm Basel und der kantonalen Richtplanung sind ihr dabei wichtig. So fliessen z.B. in die Strategie zum Ausbau des öV-Angebots laufend auch Überlegungen zur Siedlungs- und Arealentwicklung in unserem Kanton ein.

Die SBB investiert im Immobilienbereich hauptsächlich in Nutzungen, die wenig abhängig von Konjunkturschwankungen sind, etwa Gesundheit, Bildung und insbesondere Wohnen. Hier wird ein Angebot in allen Preissegmenten geschaffen, auch im preisgünstigen Segment. Langfristig ermöglicht die SBB 33 %, sprich ein Drittel preisgünstige Wohnungen. Ein Teil davon sind Wohnungen via gemeinnützige Wohnbauträger (mittels Abgabe im Baurecht) und ein Teil preisgünstige Wohnungen im eigenen Bestand.

Die SBB ist sich bewusst, dass sie mit den Entwicklungsarealen im Umfeld der Bahnhöfe eine grosse Verantwortung trägt. So stellt sie in enger Zusammenarbeit mit Vertretern etwa der Stadt Liestal oder der Gemeinde Pratteln und über Wettbewerbe sicher, dass alle Areale mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie einer durchmischten und nachhaltigen Nutzung entwickelt werden.

Die Regierung verfolgt die Entwicklung der SBB-Immobilien seit langem, zumal im Raum Basel vor allem um den Bahnhof SBB und auf den ehemaligen Güterbahnhof-Arealen im St. Johann und Auf dem Wolf eine Umwidmung von Verkehrsflächen im Besitz der SBB seit langem stattfindet. Der Kanton Basel-Landschaft ist bei diesen Entwicklungen zwar nur indirekt betroffen, es werden aber verschiedene Unternehmen auf den Güterbahnhof-Arealen durch neue Nutzungsformen verdrängt; diese suchen dann im Kanton Basel-Landschaft nach alternativen Standorten.

Zu beachten ist, dass im Kanton Basel-Landschaft die Gemeinden über die Nutzungsplanung wachen und hier ihre kommunale Verantwortung in der Raumplanung wahrnehmen. Das bedeutet, dass konkrete SBB-Projekte immer über die kommunalen Gefässe abgewickelt werden und Quartierpläne zum Beispiel durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung beschlossen werden.

Allenfalls kann der Kanton durch Vorgaben aus der Richtplanung eine Steuerung in Richtung kantonaler Interessen einzelner Areale vornehmen, etwa in Bezug auf öffentliche Bauten oder Energieanlagen oder auch in Bezug auf die Nutzung von Arbeitsgebieten von kantonaler Bedeutung.

Aus diesem Sachverhalt ergibt es sich, dass auch die Kommunen für die konkrete Nutzung ihrer Wohnbauzonen zuständig sind und deshalb auf kommunaler Stufe Regelungen für die Wohnbauförderung erlassen und umgesetzt werden müssen.

### **3. Beantwortung der Fragen**

1. *Wie viel Land befindet sich im Eigentum der SBB Immobilien im Kanton Baselland? (Fläche, die die SBB nicht für den Eigengebrauch verwendet und in jenen eine Wohnnutzung, u.a. mittels Quartierplanverfahren, möglich ist)*

Die Grundbuchdaten sind im Kanton Basel-Landschaft grundsätzlich nicht öffentlich zugänglich und können nicht nach Grundeigentümer abgefragt werden. Für jedes einzelne Grundstück sind die Grundbuchdaten aber über das Geoportal des Kantons abrufbar.

Nach Aussage der SBB Immobilien werden nur Landreserven entwickelt, die für den Bahnbetrieb langfristig nicht mehr benötigt werden. Die Freistellung dieser Grundstücke erfolgt in einem spezifischen Verfahren zwischen den einzelnen Divisionen der SBB unter Einbezug des Bundesamts für Verkehr BAV.

2. *Wo liegt das Land jeweils? (Karte und tabellarische Darstellung gewünscht)*

Siehe Frage 1.

3. *Welche Immobilienprojekte planen die SBB Immobilien aktuell im Kanton Baselland?*

Das grösste und wichtigste Projekt bildet der Ersatzneubau des Kantonsbahnhofs mit einem Annxbau und einem Hochhaus gem. genehmigtem Quartierplan.

Öffentlich zugängliche Informationen über ausgewählte Entwicklungsprojekte in fortgeschrittener Planungsphase sind über die Webseite <https://www.sbb-immobilien.ch/projekte> einsehbar.

4. *Inwiefern ist der Kanton Baselland in die Planungen der Projekte der SBB Immobilien involviert? Falls der Kanton Baselland in die Planungen direkt involviert ist: Welche Schwierigkeiten treten dabei auf?*

Der Kanton ist allenfalls indirekt involviert.

5. *Die SBB Immobilien haben bei der Entwicklung des Areals Neuengasse in Zürich angekündigt, dass sie einen Anteil von 30 % an gemeinnützigem Wohnraum auf dem Areal realisieren möchten. Inwiefern spielt die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum eine Rolle bei den Planungen der SBB Immobilien im Kanton Baselland?*

Wie erwähnt, ermöglicht die SBB landesweit einen Drittel preisgünstige Wohnungen auf ihren dafür geeigneten Arealen. Ein Teil davon sind Wohnungen via gemeinnützige Wohnbauträger (mittels Abgabe im Baurecht) und ein Teil preisgünstige Wohnungen im eigenen Bestand. Siehe zudem einleitender Text. Zudem sind die jeweiligen Standortgemeinden zuständig für die Definition von spezifischen Nutzungen ihrer Bauzonen. Der Kanton gibt via Richtplanung und kantonales Raumplanungs- und Baugesetz nur den groben Rahmen vor. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist dabei kein Thema.

6. *Welche Strategie verfolgt der Kanton Baselland im Umgang mit den SBB Immobilien und der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum durch die SBB im Kanton?*

Der Kanton hat, wie erläutert, keine spezifische Strategie zu einzelnen SBB-Immobilien im Kanton, sondern legt in der Richtplanung seine strategischen räumlichen Interessen etwa bezüglich der Siedlungsschwerpunkte oder der Arbeitsgebiete fest. Allenfalls entstehen daraus mit den jeweiligen Standortgemeinden und den SBB gemeinsame Entwicklungsstrategien.

Der Kanton sieht in seiner geltenden Wohnbaufördergesetzgebung Unterstützungsmassnahmen jeweils direkt für die gemeinnützigen Wohnbauträger vor.

Auf eine Vorlage, welche das Instrumentarium erweitern wollte, ist der Landrat nicht eingetreten: [https://baselland.talus.ch/de/politik/cdws/dok\\_geschaeft.php?did=60ce5359c4b048ebad1c49e75f41d2df-332&filename=Beschluss\\_des\\_Landrats\\_vom\\_21.\\_Maerz\\_2019&v=8&r=PDF&typ=pdf](https://baselland.talus.ch/de/politik/cdws/dok_geschaeft.php?did=60ce5359c4b048ebad1c49e75f41d2df-332&filename=Beschluss_des_Landrats_vom_21._Maerz_2019&v=8&r=PDF&typ=pdf) .

Der Regierungsrat wird im kommenden Jahr unter Einbezug der jeweiligen Anspruchsgruppen einen neuen Anlauf nehmen, um die heute noch divergierenden Interessen zugunsten einer gemeinsame Lösung näher zusammenzubringen.

7. *Kann sich der Regierungsrat vorstellen, sich bei Verhandlungen mit den SBB Immobilien dafür einzusetzen, dass bei den Projekten im Kanton mindestens 30 Prozent gemeinnütziger Wohnraum realisiert wird?*

Der Kanton verfügt, wie erwähnt, gegenwärtig nicht über gesetzliche Grundlagen zu solchen Vorgaben an Arealentwicklung. Und, wie gesehen, verfolgt der Kanton keine spezifische Strategie zu einzelnen SBB-Immobilien im Kanton, sondern legt in der Richtplanung seine strategischen räumlichen Interessen etwa bezüglich der Siedlungsschwerpunkte oder der Arbeitsgebiete fest.

Allenfalls entstehen daraus mit den jeweiligen Standortgemeinden und den SBB gemeinsame Entwicklungsstrategien.

Liestal, 5. November 2019

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident: Isaac Reber

Die Landschreiberin: Elisabeth Heer Dietrich