

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation [2020/449](#) von Klaus Kirchmayr: «Baurechtszinsen im Birsfelder/Muttener Hafen»

2020/449

vom 10. November 2020

1. Text der Interpellation

Am 10. September 2020 reichte Klaus Kirchmayr die Interpellation [2020/449](#) «Baurechtszinsen im Birsfelder/Muttener Hafen» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Die Bewirtschaftung des sich zu einem bedeutenden Teil in Kantonsbesitz befindlichen Birsfelder/Muttener Hafens ist an die Schweizerischen Rheinhäfen (SRH), eine Beteiligung des Kantons BL übertragen. Im Rahmen dieser Tätigkeit erwirtschaften die SRH Baurechtszinsen. Angesichts des riesigen Areals von über 700'000 m² (davon über 300'000 in Besitz BL) handelt es sich dabei um signifikante Erträge.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch war das Total der erwirtschafteten Baurechtszinsen in den Jahren 2015 – 2019?
2. Mit welchen Flächen wurden diese Baurechtszinsen in den Jahren 2015 – 2019 erwirtschaftet?
3. Wie viele Baurechtsnehmer bezahlten in den Jahren 2015 – 2019 diese Baurechtszinsen?
4. In welchem Bereich lagen die Baurechts-Preise pro m², die die SRH ihren Baurechtsnehmern in den Jahren 2015 – 2019 verrechnete (jeweils höchster und tiefster Preis)?
5. Wie hoch sind die ungefähren Marktpreise für Baurechtszinsen an vergleichbaren Lagen (z.B. Kleinhüninger Hafen, Dreispitz, etc.)?
6. In ihrer Antwort auf die Interpellation 2012/170 von Christof Hiltmann erklärte die Regierung: «Die Schweizerischen Rheinhäfen sind beauftragt, „alle 5 Jahre einen Standbericht zur Nutzungsentwicklung der Hafensareale an die Regierungen der Vertragskantone zu verfassen“, erstmals zusammen mit dem Jahresbericht 2012.» Warum gibt es diesen Bericht bis jetzt nicht?

2. Einleitende Bemerkungen

Mit dem Staatsvertrag über die Zusammenlegung der Rheinschiffahrtsdirektion Basel und der Rheinhäfen des Kantons Basel-Landschaft zu einer Anstalt öffentlichen Rechts mit eigener

Rechtspersönlichkeit unter dem Namen «Schweizerische Rheinhäfen» vom 13./20. Juni 2006 wurden rund 150 ha zur Bewirtschaftung übertragen. Gegründet wurden die Schweizerischen Rheinhäfen zum Zweck der Förderung der Grossschifffahrt als ökologischer Verkehrsträger von nationaler Bedeutung. Die zur Zweckerfüllung benötigten finanziellen Mittel, werden im Wesentlichen aus den Einnahmen aus der Arealbewirtschaftung (Baurechts- und Mieteinnahmen) sowie aus den Erträgen der umschlagstätigen Hafenfirmlen in Form von Hafengebaben erwirtschaftet. Im Hafenerimeter sind grundsätzlich alle Firmen hafengebabepflichtig. Im Hafen Birsfelden gibt es eine Besonderheit. Die Strassen sind im Eigentum der Gemeinde. Dort ansässige Baurechtsnehmer, die ohne Schifffahrtsbezug wirtschaften, entrichten keine Hafengebaben, sie nutzen keine Infrastruktur der Schweizerischen Rheinhäfen.

3. Beantwortung der Fragen

1. Wie hoch war das Total der erwirtschafteten Baurechtszinsen in den Jahren 2015 – 2019?

Gesamthaft haben die Schweizerischen Rheinhäfen gemäss Jahresbericht 2019 CHF 16,3 Mio. Baurechts- und Mieteinnahmen erwirtschaftet (= Brutto-Arealertrag). In den vorhergehenden Jahren betrug der Brutto-Arealertrag CHF 16,2 Mio. (2018), CHF 15,9 Mio. (2017), CHF 15,9 Mio. (2016) bzw. CHF 15,3 Mio. (2015). Bereinigt um die Landentschädigung des Bundes für die Hafengebahn (Verkehrsflächen), beläuft sich der Netto-Arealertrag für Baurechts- und Mieteinnahmen 2019 auf CHF 12,1 Mio. Der Brutto-Arealertrag aus Baurechts- und Mieteinnahmen hat sich seit Gründung der Schweizerischen Rheinhäfen massgeblich erhöht. Er betrug im Jahr 2008 CHF 9,8 Mio. Zusätzlich haben die Umschlagsfirmen 2019 CHF 4,2 Mio. Hafengebaben entrichtet.

2. Mit welchen Flächen wurden diese Baurechtszinsen in den Jahren 2015 – 2019 erwirtschaftet?

Es wurde im Jahr 2019 auf 590'000 m² Nutzfläche (ohne Verkehrsflächen) Baurechtszinsen erwirtschaftet. Weder im Hafen Birsfelden noch im Auhafen Muttenz gibt es Leerstände, die Areale sind alle verpachtet.

3. Wie viele Baurechtsnehmer bezahlten in den Jahren 2015 – 2019 diese Baurechtszinsen?

Baurechtsverträge sind aktuell (Stand 1.10.2020) mit 40 verschiedenen Baurechtsnehmern abgeschlossen. Diverse Baurechtsnehmer sind Eigentümer mehrerer Baurechtspartellen sowohl an einem als auch an verschiedenen Hafengebhandorten.

4. In welchem Bereich lagen die Baurechts-Preise pro m², die die SRH ihren Baurechtsnehmern in den Jahren 2015 – 2019 verrechnete (jeweils höchster und tiefster Preis)

Die Regierungsräte des Kantons Basel-Landschaft und Basel-Stadt sind als Eigner über die Richtlinien zur Arealbewirtschaftung inklusive Baurechtszinsen und Laufzeiten informiert und haben diese genehmigt. Für alle Hafengebhandorte (Kleinhüningen, Birsfelden und Muttenz) wurde für das Segment Hafengebumschlag, Lagerung und Logistik eine Zielbandbreite für Baurechtszinsen von CHF 20 bis 25 m²/Jahr festgelegt.

5. Wie hoch sind die ungefähren Marktpreise für Baurechtszinsen an vergleichbaren Lagen (z.B. Kleinhüninger Hafen, Dreispitz, etc.)?

Die unter 4. dargelegte Bandbreite der Baurechtszinsen entspricht den marktüblichen Konditionen. Die Baurechtsnehmer entrichten neben den Baurechtszinsen zusätzlich umschlagabhängige Hafengebgaben für die Infrastrukturfinanzierung, die zur Bewirtschaftung der Areale notwendig sind. Die genannte Finanzierung der Hafengebgaben stellen für die Hafengebfirmen einen substanziellen Aufwand dar.

6. In ihrer Antwort auf die Interpellation 2012/170 von Christof Hiltmann erklärte die Regierung: «Die Schweizerischen Rheinhäfen sind beauftragt, „alle 5 Jahre einen Standbericht zur Nutzungsentwicklung der Hafengebhandorte an die Regierungen der Vertragskantone zu verfassen“,

erstmals zusammen mit dem Jahresbericht 2012.» Warum gibt es diesen Bericht bis jetzt nicht?

Die Eignerkantone haben zusammen mit den Schweizerischen Rheinhäfen den ursprünglich angedachten Standbericht in das Format der Eignerstrategie bzw. in das Monitoring von deren Umsetzung überführt.

Liestal, 10. November 2020

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Dr. Anton Lauber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich