

Boden behalten, Stadt gestalten

Eine Buchbesprechung

Heinz Girschweiler

Anfang 2016 haben die Bürgerinnen und Bürger des Kantons Basel-Stadt beschlossen, dass ihr Gemeinwesen künftig keinen Boden mehr verkauft. Stattdessen wird er Nutzern im (Erb-)Baurecht abgetreten wo das Gemeinwesen keinen Eigenbedarf hat. Dieser politische Vorstoß hat in der Schweiz und in Deutschland eine Reihe weiterer Initiativen ausgelöst und das Bewusstsein für die Problematik privaten Grundeigentums mit Gewinnmaximierung geschärft. Jetzt haben die Basler Bodeninitianten ein 400-Seiten-Buch herausgegeben. Es ist ein wertvoller Ratgeber für Bodenreformer.

Die Auslegeordnung zur Boden- und Wohnbauproblematik, welche die Herausgeber Brigitta Gerber Hubmann und Ulrich Kriese zustande gebracht haben, ist umfassend. Gegen 40 Autorinnen und Autoren aus Deutschland, Österreich und der Schweiz kommen darin zu Wort. Brigitta Gerber ist promovierte Historikerin und verfügt über eine langjährige politische Erfahrung als Basler Großrätin. Sie ist Inhaberin eines Büros für Antirassismus-Prävention. Ulrich Kriese hat Umwelt- und Verwaltungswissenschaftler sowie Landschafts- und Freiraumplanung studiert. Er ist bei der Basler Stiftung Edith Maryon verantwortlich für Öffentlichkeitsarbeit und unter anderem Mitbegründer des bundesdeutschen Aufrufs „Grundsteuer: Zeitgemäß!“. Gerber und Kriese

„Den Boden als öffentliches Gut wiederentdecken und bewahren“

Brigitta Gerber, Ulrich Kriese, S. 9

„Eine Stadt ist ein Gemeinwesen, ein Gemeinwesen, ein Gemeinwesen – kein Silicon Valley, keine Goldgrube, keine Immobilienblase.“

Heribert Prantl, Seite 20



gehörten zu den Initianten der erfolgreichen Basler Bodeninitiative.

Basler Initiative im Zentrum

Mitten im Buch schildern Brigitta Gerber, ihr Gatte Klaus Hubmann und Ulrich Kriese den politischen Werdegang ihres politischen Anliegens im Detail. Als ihre erste Initiative im Basler Kantonsparlament hauchdünn scheiterte, übernahmen sie – taktisch geschickt – den Gegenvorschlag der Kantonsregierung flugs als zweiten Initiativtext. Dieser fand dann beim Stimmvolk eine deutliche Zustimmung im Verhältnis 2:1. Seit diesem Basler Erfolg sind in Schweizer Städten und

Gemeinden rund zehn analoge Initiativen ergriffen worden, mehrere von ihnen waren erfolgreich, einige sind noch auf dem politischen Weg. Lediglich zwei von ihnen sind bisher gescheitert. Der Werdegang dieser Folgeinitiativen wird im Buch ebenfalls geschildert und soll weitere Akteure zum Handeln anregen. Aber auch aus Deutschland und Österreich erhalten die Basler Anfragen zum Thema. Es ist übrigens kaum ein Zufall, dass gerade in Basel eine bodenpolitische Offensive erfolgreich war. Bereits vor 100 Jahren hatten sich zwei seiner Bürger erfolgreich für gemeinnützige Ansätze in der Bodennutzung eingesetzt:

der Basler Regierungsrat Paul Speiser und der Städtebau-Professor und freiwirtschaftliche Politiker Hans Bernoulli.

Weiter thematischer Bogen

Eingebettet sind diese praktischen Ansätze in ein breites Feld an einschlägigen Themen. Heribert Prantl von der Süddeutschen Zeitung stößt in seinem Eröffnungsartikel über die bodenpolitischen Herausforderungen gleich zum Kern der Sache vor. Die Politik solle dem Grundsatz von Artikel 161 der bayerischen Verfassung endlich nachleben: der Staat habe die Verteilung und die Nutzung des Bodens zu überwachen. Und «Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- und Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen» heißt es dort. Die Schweizer Nationalrätin Jacqueline Badran doppelt in einem Interview mit ihren pointierten Aussagen zur Boden- und Wohnbaupolitik nicht weniger klar nach.

„Wo, glauben Sie, gibt es den grössten Steuerertrag pro Quadratmeter? Im Villenquartier? Falsch. Bei den Genossenschaften.“

Jacqueline Badran, Seite 28

Es folgen Artikel zur Rolle der Schweizer Pensionskassen als Bodenpreistreiberinnen und zum weltweiten Hunger des

„Bei einer aufkommensneutralen Umwandlung der Grundsteuer in eine Bodenwertsteuer würden Mieterhaushalte mehrheitlich entlastet.“

Ulrich Kriese, Seite 412

Kapitals nach Boden als lukrativem Investitionsobjekt, dem Land-Grabbing.

Im Abschnitt gemeinwohlorientierter Umgang mit Liegenschaften und Boden kommen genossenschaftliche Erfahrungen in den Schweizer Alpen, in Zürich, im Roten Wien, in Hongkong und Singapur zur Sprache. In Singapur sind die Bodenpachten bis heute selbstverständliche und wichtige Einnahmequelle des Staates. Eine Geschichte der Bodenfrage und jene des (Erb-)Baurechts von Dirk Löhr und Florian Hertweck folgen.

„Einen steigenden Beitrag, Boden für zahlbaren Wohnraum der Spekulation zu entziehen, leisten in der Schweiz die gemeinnützigen Aktiengesellschaften.“

Peter Schmid, Seite 77

Das (Erb-)Baurecht als Kerninstrument

Viel Raum nehmen im Bodenbuch die praktischen Fragen zum Erbbau-recht ein. Seit einem Jahrhundert existiert dieses eigentumsrechtliche Instrument zur Trennung von Grundstück und Überbau in den deutschsprachigen Ländern. Und es wird von öffentlichen Grundeigentümern sehr unterschiedlich genutzt; in Wien; Zürich oder in Biel intensiv, andernorts überhaupt nicht. Baurechtsverträge mit ihren langen Laufzeiten bieten für die öffentliche Hand wichtige Vorteile: ständiger Strom an Einnahmen, planerischer Spielraum, Werterhaltung, neue Vergabemöglichkeiten beim Heimfall und somit Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Gene-

„Boden war viel länger Gemeingut, als er Handelsware ist. Die Zeit ist reif, uns Akteurinnen und Akteure selbst und natürlich auch die breite Öffentlichkeit und die Politik daran zu erinnern.“

Brigitta Gerber, Ulrich Kriese, Seite 418

rationen. Die lange Laufzeit von 50, 80 oder gar 100 Jahren birgt aber auch Gefahren. Wer kann die Entwicklung auf so lange Zeit hinaus vorher-

sagen? Wie verhindert man, dass die finanziellen Aspekte des Vertrags außer Kontrolle geraten? Das Buch bietet da Vorschläge. So hat das Schweizer „In-fonetzwerk Gemeingut Boden“ einen Ratgeber zu Baurechtsverträgen der öffentlichen Hand mit gemeinnützigen

„Die Allmend, auch Allmende oder Allmein genannt, hat in der Diskussion um neue Sozialformen einen attraktiven Klang erhalten.“

Matthias Wiesmann, Seite 55

Bauträgern verfasst. Darin schlagen die Autoren unter anderem vor, in periodischen Gesprächen zwischen den Vertragspartnern, zum Beispiel in Zehnjahresschritten, auszuloten, inwiefern der Vertrag noch den ursprünglichen Intentionen entspricht und welche Bestimmungen allenfalls einvernehmlich angepasst werden sollten.

„Die Spekulation mit Grund und Boden gefährdet zunehmend den sozialen Frieden.“

Schwerter Erklärung, Seite 398

Bodenpolitische Initiativen in Deutschland

Gegen Ende des gut 400-seitigen Buches folgen Beiträge zu aktuellen bodenpolitischen Initiativen in Deutschland. Das Ringen um eine soziale Bodenpolitik in Berlin kommt zur Sprache, die Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht wird dargestellt, die „Schwerter Erklärung“ ebenso wie der Aufruf, „Grundsteuer: Zeitgemäß!“. In seinem Schlusswort äußert das Herausgeberduo die Hoffnung, seine Publikation löse breite bodenpolitische Aktivitäten aus: „Bodenpolitik entwickelt sich in unseren Augen zu einem zentralen zivilgesellschaftlichen und politischen Handlungsfeld.“ Wer diese Einschätzung teilt, dem ist „Boden behalten, Stadt gestalten“, als Mutmacher und Ratgeber dringend zu empfehlen.

„Die Übernahme von Grundstücken im Baurecht hilft den Genossenschaften mit beschränkten Mitteln, möglichst viel preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.“

Andreas Herbst, Seite 254

„Unser Boden ist unsere Zukunft.“

Werbeslogan Basler Bodeninitiative, Seite 315

„Etwa 60 Prozent der Wienerinnen und Wiener wohnen in einer auf die eine oder andere Weise geförderten Wohnung.“

Lilli Bauer, Werner T. Bauer, Seite 88

„Nicht das Eigentum hätte heiliggesprochen werden sollen, sondern der Boden.“

Ernst Waldemar Weber, Seite 123

„Eine essenzielle Voraussetzung für den Einsatz kommunaler Erbbaurechte ist jedoch eine aktive, strategisch ausgerichtete Bodenvorratspolitik.“

Dirk Löhr, Seite 145

„Ökonomische Aspekte sind beim Baurecht zwar nicht alles und dürfen auch nicht allein massgebend sein, aber sie spielen natürlich eine gewichtige Rolle.“

Autoren Gemeingut Boden, Seite 195

Brigitta Gerber, Ulrich Kriese (Hg.):

„Boden behalten – Stadt gestalten“

rüffer & rub Sachbuchverlag-Verlag

Zürich, Schweiz, 2019; 432 Seiten; Broschur;

€ 23,50 (CHF 28,-) ISBN 978-3-906304-50-2

<https://hwlink.de/BodenBehalten>

Mit Beiträgen von Jacqueline Badran – Ivo Balmer – Lilli Bauer – Werner T. Bauer – Sebastian Benthaus – Friederike Bock – Claudia Bosshardt – Daniela Brahm – Gabriel Brönnimann – Sylvia Claus – Bernadette-Julia Felsch – Hans Furer – Daniel Gelzer – Klaus Hubmann Gerber – Markus Giger – Heinz – Girschweiler – Hans-Georg Heimann – Andreas Herbst – Florian Hertweck Sabine Horlitz – Dirk Löhr – David Matthée – Matthias Nagel – Barbara Neidhart – Heribert Prantl – Andrew Purves – Kornel Ringli – Stephan Rist – Markus Ritter – Peter Schmid – Jörg Vitelli – Felix Walder – Ernst Waldemar Weber – Matthias Wiesmann – Christian Wyss – Uwe Zahn