Die Geschichte der IG Dreispitz

Das Dreispitz Areal ist im Eigentum der Christoph Merian Stiftung, die das Areal im Baurecht an die Einwohnergemeinde Basel-Stadt bis 31.12.2007 weitergab. Die Einwohnergemeinde Basel-Stadt erstellte die Infrastruktur (insbesondere Strassen und Bahn) und überliess den einzelnen Benutzern ihr Areal in der Regel als Unterbaurecht - und in seltenen Fällen als Mieter. Die Form des Unterbaurechts wurde darum gewählt, weil die Gebäude auf dem Dreispitz Areal den jeweiligen Unterbauberechtigten gehörten und dementsprechend auch von den Banken über eine Hypothezierung finanziert werden können.

Gegründet wurde die IG Dreispitz im Jahre 1973, im Anschluss an die erste, von der Christoph Merian-Stiftung (CMS) als Baurechtsgeberin vorgenommene massive Erhöhung der Baurechtszinsen. Als die Einwohnergemeinde Basel-Stadt als Baurechtsnehmerin diese Erhöhung akzeptierte und vollumfänglich auf die einzelnen Firmen (Unterbaurechtsnehmer und Mieter) überwälzen wollte, schlossen sich diese zu einer Interessengemeinschaft zusammen, um sich mit vereinten Kräften gegen diese Erhöhung zur Wehr zu setzen. Im damals erzielten schiedsgerichtlichen Vergleich zwischen der Einwohnergemeinde Basel-Stadt und den Dreispitz-Benützern erreichte die IG Dreispitz, dass nur ca. 80% der ursprünglichen Erhöhung auf die Dreispitz-Firmen gestaffelt überwälzt werden durfte.

Schon nach wenigen Jahren wurde die IG Dreispitz vor eine weitere Bewährungsprobe gestellt, als die Christoph Merian-Stiftung 1980 die Baurechtszinsen ein zweites Mal stark anhob und die Einwohnergemeinde Basel-Stadt diese Erhöhung mit Unterstützung der IG Dreispitz vor einem Schiedsgericht erneut anfocht. Nachdem ein Vergleichsversuch gescheitert und die Zinserhöhung vor mehreren Gerichtsinstanzen heftig bekämpft worden war, einigte man sich schlussendlich auf eine Reduktion der Erhöhung um die Hälfte.

In der ersten Hälfte 1993 stand der Unterbaurechtszins in Verhandlungen zwischen der Einwohnergemeinde Basel-Stadt und der IG Dreispitz wiederum zur Diskussion, wobei der IG Dreispitz zum ersten Mal detailliertes Zahlenmaterial aufgrund der Staatsrechnung und der Budgeterwartungen zur Verfügung gestellt wurde. Die Einwohnergemeinde schlug in einem ersten Gespräch vor, den Unterbaurechtszins einheitlich auf Fr. 48.--/m^2 festzulegen. In intensiven Verhandlungsrunden konnte dieser Einheitsbaurechtszins auf Fr. 36.-- gesenkt werden, wobei die Anpassung dieser Baurechtszinsen wiederum zum Teil gestaffelt auf die Unterbaurechtsnehmer überwälzt wurde.

Eine weitere Zinsrunde fand im Jahre 2000 statt, anlässlich welcher der Baurechtszins massvoll (zwischen CHF 1 und 4) erhöht wurde, da die Vereinbarung zwischen Einwohnergemeinde und der Christoph Merian Stiftung abgelaufen war. Die neue Vereinbarung sah vor, dass der Baurechtszins auf einer Basis von CHF 800.- pro Quadratmeter festgelegt wird und in Zukunft alle 5 Jahre aufgrund des Index der Konsumentenpreise bzw. der Landpreisentwicklung auf dem Dreispitz (je hälftig) angepasst wird.

Der Baurechtszins als Grundzins floss als Bestandteil in den Unterbaurechtszins ein. Der Unterbaurechtszins setzt sich einerseits aus diesem Baurechtszins und andererseits aus den allgemeinen Kosten der Dreispitzverwaltung, den Investitionen und den Finanzierungskosten zusammen und betrug dazumal minimal CHF 40.-- (Kategorie 1) und maximal CHF 46.-- (Kategorie 4 = Neuzuzüger) pro Quadratmeter. Im Weiteren erhob die Dreispitzverwaltung gegenüber den Unterbauberechtigten noch eine "Achsgebühr" (Zwangsabgabe für den Bahnbetrieb), auch wenn der Bahnbetrieb nicht benutzt wird.

Eine neue Zinsrunde fand im Herbst 2005 statt, indem die neuen Grundlagen für die Zinsanpassung ein erstes Mal Anwendung fanden. Die Dreispitzverwaltung kündigte eine Erhöhung von 5% an. Nach Verhandlungen wurde die Erhöhung auf 3,8% reduziert. Wir stellten dabei primär auf den Erhöhungsmechanismus des Baurechtsvertrages ab, der eine Anpassung an die Teuerung und den Landwert vorsieht.

Ab dem 1. Januar 2008 wurde das Dreispitz Areal von der Christoph Merian Stiftung übernommen, das heisst die Dreispitzverwaltung als Teil der kantonalen Verwaltung der Einwohnergemeinde Basel-Stadt wurde neu ein Teil der privatrechtlich organisierten Christoph Merian Stiftung. Obwohl mit der Übernahme des Areals durch die Christoph Merian Stiftung die Einwohnergemeinde Basel-Stadt als Vertragspartner wegfällt - und Baurechtsgeber (Christoph Merian Stiftung) und Baurechtsnehmer (frühere Einwohnergemeinde Basel-Stadt) - dieselbe Person ist, wurde an der Struktur Baurecht / Unterbaurecht nichts geändert. Die einzelnen Firmen bleiben Unterbaurechtsnehmer oder Mieter auf dem Dreispitz.

Mit der Übernahme des Dreispitz Areals durch die Christoph Merian Stiftung haben wir als IG Dreispitz nur noch einen Ansprechpartner, was die Unterbaurechtszinse betrifft, die in der Regel ebenfalls alle fünf Jahre gegenüber den Unterbaurechtsbenutzern aufgrund einer Indexklausel an die Teuerung angepasst werden. Die CMS und der Kanton Basel-Stadt bzw. die Gemeinde Münchenstein planen die Transformation des Dreispitz Areals von einem Gewerbegebiet in ein Gewerbe- und Wohngebiet. Ein erster Entwurf des Bebauungsplanes sah in diesem Zusammenhang vor, dass auf dem Dreispitz Areal neu eine Ausnutzungsziffer eingeführt würde, was in Industriearealen bis anhin noch nicht der Fall war.

Im Jahr 2015 entschied sich allerdings die Christoph Merian Stiftung, den städtebaulichen Rahmenvertrag zwischen den vier Planungspartnern (Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Münchenstein und der Christoph Merian Stiftung) aufzuheben und infolgedessen wurde die zweite Planauflage Basel-Stadt obsolet. Der Grund für diesen Entscheid war wohl primär, dass die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben war. Dementsprechend wurde die bestehende Planungszone auf baselstädtischer Seite formell aufgehoben und insofern kommt das baselstädtische Gesetz wieder direkt zur Anwendung. Im Weiteren hat sich die Christoph Merian Stiftung entschieden, die Erschliessung durch die Bahn über das ganze Dreispitz Areal einzustellen und seit dem 1. Januar 2016 werden keine Pflichtachsen mehr erhoben. Konsequenterweise entfielen dann die Pflichtachsen als Bestandteil des Baurechtszinses.

Das Verhältnis zwischen der Christoph Merian Stiftung und den Nutzern hat sich unseres Erachtens entspannt. Die bisherige Tendenz einer top down Planung wurde durch eine bottom up Planung abgelöst, um den Befindlichkeiten der Nutzer Rechnung zu tragen. Es zeichnete sich schon länger ab, dass Schwergewichtsgebiete entstehen würden. Im Jahre 2022 veröffentlichte die Christoph Merian Stiftung mit dem sog. Plan Guide Dreispitz ein planungstechnisches Instrument. Damit wurde die Transformation bzw. die angestrebte Entflechtung des Areals etwas fassbarer. Die grössten Veränderungen dürften in naher Zukunft sicherlich nachfolgende Gebiete erfahren: den Dreispitz Nord (Migros), den Dreispitz Süd (ehemaliges ARFA Areal) und die Planung des neuen Uni-Quartiers. Es wird daran festgehalten, dass nach wie vor Arbeit und Wohnen in den meisten Gebieten getrennt bleiben und nur in ausgewählten Teilen des Dreispitzes „vermischt“ werden. Die sog. Gebiete/Quartiere Dreispitz Süd und Wirtschaftspark Dreispitz dürften als Gewerbegebiet vollständig erhalten bleiben.

Die meisten Nutzer auf dem Dreispitz Areal sind heute nicht mehr Unterbauberechtigte, sondern Mieter von Unterbauberechtigten. In der Regel wird der Unterbauberechtigte allerdings das vor-

gängig beschriebene Rechtsverhältnis beziehungsweise die Anpassungsmechanismen in seinen Mietvertrag mit dem jeweiligen Mieter einfliessen lassen, d.h. bei Erhöhung des Unterbaurechtszinses steigt auch der Mietzins. Insofern informieren wir die Dreispitzbenutzer regelmässig über geplante Investitionen bzw. langfristige Tendenzen auf dem Dreispitz Areal.

Wir vertreten als Interessengemeinschaft Dreispitz zwischen 80% und 90% der Unterbauberechtigten, allerdings nur wenige Mieter. Der Grund liegt darin, dass Unterbauberechtigte naturgemäss ein direktes Interesse an unserer Tätigkeit haben, während das Interesse der Mieter in der Regel nur indirekt ist. Unser Mitgliederbeitrag betrug in der Vergangenheit einheitlich CHF 400.--pro Mitglied. An der Mitgliederversammlung der Interessengemeinschaft Dreispitz vom Jahr 2003 wurde beschlossen, grundsätzlich die Möglichkeit von zwei Kategorien von Mitgliedern in Bezug auf den Beitrag einzuführen. Seit 2004 gilt für Unterbauberechtigte ein Mitgliederbeitrag von CHF 400.--, während Mieter lediglich einen Beitrag von CHF 200.-- zu bezahlen haben.

* * *