



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

06.0239.01

BD/P060239
Basel, 6. September 2006

Regierungsratsbeschluss
vom 5. September 2006

Ausgabenbericht

Logis Bâle 2007 bis 2010: Fortführung der Umsetzung des Impulsprojekts „5000 Wohnungen innert 10 Jahren“



Martinsgasse, Umnutzung



Schwarzpark, Neubau



Bläsiring, Wohnungszusammenlegungen

Vollständige Dokumentation: www.logisbale.ch

1.1.1 Inhaltsverzeichnis

1.1.1 Inhaltsverzeichnis.....	2
2. Begehren.....	3
3. Ausgangslage.....	3
4. Stand des Impulsprojekts „5000 Wohnungen“.....	4
5. Zukünftige Verankerung des Projekts.....	5
6. Änderungen in der Projektorganisation Logis Bâle.....	5
6.1 Projektorganisation ab 2007.....	5
6.2 Organigramm.....	6
7. Antrag.....	9

2. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, den Auftrag an die Projektorganisation Logis Bâle zur Umsetzung von „5000 Wohnungen innert zehn Jahren“ für den Zeitraum 2007 bis 2010 zu verlängern und zu diesem Zweck den erforderlichen Kredit über CHF 800'000, vorgesehen als vier Jahrestanchen à CHF 200'000 zu bewilligen.

Das Vorhaben ist im Investitionsprogramm des Regierungsrates enthalten. Im Budget des Baudepartements (Investitionsbereich 1 «Strassen/Stadtgestaltung») ist unter der Position 6510300.20008 der Betrag von CHF 800'000, gleichmässig verteilt auf die Jahre 2007 bis 2010, eingestellt.

3. Ausgangslage

Im Rahmen des Sammelratschlags Aktionsprogramm Stadtentwicklung wurde im Jahr 1999 für die Projektorganisation Logis Bâle (damals: Task Force Wohnen) ein Kredit von CHF 1 Mio. à 5 Jahrestanchen von CHF 200'000 bewilligt. Im Jahr 2001 wurden erstmals Mittel eingesetzt, verteilt über die Folgejahre bis und mit 2006 (sechs statt fünf Jahre).

Hauptauftrag von Logis Bâle ist die Umsetzung des Impulsprojekts "5000 Wohnungen innert zehn Jahren" aus dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel. Mit der Aufnahme des Schwerpunkts „Stadtwohnen“, Ziffer 3.3., in den Politikplan 2006 bis 2009 wurden die bestehenden Zielsetzungen aus dem Aktionsprogramm hinsichtlich Verbesserung des Wohnangebots und der Wohnqualität in der Stadt und den beiden Landgemeinden bekräftigt und die Fortsetzung der Tätigkeiten von Logis Bâle angekündigt, um die Wohnbauaktivität im Sinne einer Umstrukturierung und Verbesserung des städtischen Wohnangebotes weiter zu erhöhen.

In der ursprünglichen Konzeption war vorgesehen, die Mittel schwergewichtig für die Einsetzung eines externen Projektleiters sowie einer Geschäftsstelle zu verwenden. Für diese beiden Positionen waren insgesamt CHF 150'000 Franken (120'000 Projektleitung, 30'000 Geschäftsstelle) eingesetzt worden. Die übrigen CHF 50'000 Franken waren vorgesehen für Informations- und Kommunikationsaufgaben sowie für Kleinprojekte im Rahmen des Projektauftrags. Nach einer ersten Phase des Aufbaus der interdepartementalen Projektorganisation und der Installation ihrer Aktivitäten wurde per Juni 2003 die Projektleitung und Geschäftsstelle ins Hochbau- und Planungsamt überführt, da sich zeigte, dass nach erfolgreichem Aufbau die Projektsteuerung über die drei beteiligten Departemente weg intern einfacher zu handhaben ist. Beibehalten wurde die Vertretung externer Mitglieder in der Projektleitung, namentlich eines Immobilienfachmanns und eines Genossenschaftsvertreters. So konnte einerseits externes Know-How beibehalten und andererseits mehr Mittel für direkte Massnahmen und Aktionen freigemacht werden. So werden seit 2003 die Basler Investorengespräche durchgeführt, Grossveranstaltungen wie „Stand der Dinge – Wohnen in Basel“ (2004, mit externen Drittmitteln) realisiert oder im Falle von „Basel Nord“ (2005) mitgetragen, jährlich mit dem Beirat Logis Bâle zwei Themenklausuren durchgeführt, Plattformen wie die regionale Immobilienmesse „Immofoire“ oder das Internet mit www.logisbale.ch genutzt, um nur einige der wichtigen und regelmässigen Tätigkeiten zu nennen. Die Internetseite logisba-

le.ch als wichtige Informations- und Kommunikationsplattform wird mittlerweile von über 50'000 Besucherinnen und Besuchern pro Jahr genutzt.

Seit Mitte 2005 wird überdies die vom Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz getragene Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützt, indem die Kosten von Erstberatungen übernommen werden, sofern diese Sanierungen oder Wohnungsneubau zum Gegenstand haben. Für die zweite Projekthälfte sind überdies ähnlich gelagerte Kooperationen mit geeigneten Partnern geplant, um private sanierungs- oder bauwillige Liegenschaftseigentümer/-innen zu motivieren und zu unterstützen.

Seit 2004 werden rund CHF 70'000 Franken für Geschäftsstelle, Sekretariat und externe Projektleitungsmitglieder eingesetzt, so dass für Information, Kommunikation und auftragsbezogene Aktivitäten rund CHF 130'000 Franken zur Verfügung stehen.

Würde nun, wie 1999 ursprünglich vorgesehen, das Projekt in die ordentliche Verwaltungstätigkeit überführt, so würde die Finanzierung dieser Aktivitäten wegfallen.

Mit dem vorliegenden Antrag soll deshalb sichergestellt werden, dass die bisherigen Aktivitäten von Logis Bâle gemäss Schwerpunkt "Stadtwohnen" im Politikplan 2006-2009 (respektive 2007-2010, in Vorbereitung) nahtlos bis 2010 weitergeführt werden können, entsprechend dem Abschlusszeitpunkt des Impulsprojekts "5000 Wohnungen innert zehn Jahren" aus dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel.

4. Stand des Impulsprojekts „5000 Wohnungen“

Das im Jahr 2001 gestartete Impulsprojekt "5000 Wohnungen innert zehn Jahren" hat sich zum Ziel gesetzt, das Angebot an Wohnraum im Kanton nachhaltig zu verbessern und dafür zu sorgen, dass auch im Stadtkanton Alle jenes Wohnangebot finden, das ihren Vorstellungen entspricht. Im Fokus steht dabei die Behebung der strukturellen Defizite des Angebots, namentlich die Vermehrung des Angebots moderner und grösserer Wohnungen mit zeitgemässen Standards, weil hier der grösste Mangel herrscht und weil auch dem Mittelstand ein gutes Angebot in der Stadt zur Verfügung stehen soll.

In einer Zwischenbilanz stellen wir fest, dass auf dem Weg zum ambitionierten Ziel bereits Einiges erreicht worden ist.

Im Laufe der vergangenen fünf Jahre konnte durch zahlreiche Zonenänderungen im Rahmen von Einzelverfahren sowie der Teilzonenplanrevision neues Wohnbaupotential von 1200 bis 1500 Wohneinheiten geschaffen werden. Dies bei gleichzeitiger Verbesserung der Grünzonenbilanz zu Gunsten einer nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität in der ganzen Stadt.

Die Wohnbauproduktion konnte gegenüber der Ausgangslage Ende der neunziger Jahre gesteigert werden. An ein zeitgemässes städtisches Wohnangebot konnte ein Beitrag von rund 1750 modernen, grosszügigen Stadtwohnungen geleistet werden. Nicht mitgezählt sind dabei durch Sanierungen modernisierte Wohnungen (z.B. Dachstockausbauten etc.), welche das Angebot ebenfalls verbessern.

Nach Jahrzehnten einer kaum gebremsten Abwanderung stellen wir fest, dass die Bevölkerungszahl seit nunmehr fünf Jahren stabil ist. Die Ende letzten Jahres für Basel-Stadt neu

erstellte Bevölkerungsprognose geht im Gegensatz zu dem im Jahr 2000 vom Bundesamt für Statistik errechneten Entwicklungsszenario von einer wahrscheinlichen Stabilisierung der zukünftigen Einwohnerzahl aus. Hierzu muss auch die kontinuierliche Verbesserung des Wohnangebots einen Beitrag leisten.

In Basel-Stadt werden auch im Wohnungsbau wieder grössere Investitionen getätigt. Aktivitäten wie die 2003 eingeführten Basler Investorengespräche, "Stand der Dinge - Wohnen in Basel" in der Markthalle (2004), "Basel Nord" (2005) oder die Präsenz an der Immofoire, unterstützen das Interesse am Wohnungsbau. Neue Projekte wie die ersten Etappen Erlenmatt, Südpark und ProVolta haben bereits Investoren gefunden.

In einem Ausblick stellen wir fest, dass das Tempo in der zweiten Halbzeit noch erhöht werden kann und muss, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Dafür sind im Laufe der letzten fünf Jahre gute Voraussetzungen geschaffen worden. Dies dank der getroffenen Vorbereitungen zur Realisierung grösserer Projekte wie Erlenmatt, ProVolta im St. Johann oder dem Südpark am Bahnhof SBB, um nur die prominentesten zu nennen.

Ausführlich dokumentiert ist der aktuelle Zwischenstand des Projekts einerseits in der Broschüre „5000 Wohnungen - Halbzeit“, welche bereits an die Mitglieder des Grossen Rats abgegeben wurde, und andererseits jeweils aktuell auf der Internetseite www.logisbale.ch.

5. Zukünftige Verankerung des Projekts

Das Impulsprojekt «5000 Wohnungen innert zehn Jahren» bildet einen von drei Schwerpunkten des Aktionsprogramms Stadtentwicklung Basel. Dieses wird per Ende 2006 als Gesamtprojekt abgeschlossen. Die Verbesserung des Wohnungsangebotes (und seines Umfeldes) im Kanton Basel-Stadt als eines der bereits bisher zentralen Elemente der kantonalen Politik fand deshalb Eingang im Politikplan 2006-2009 respektive 2007-2010.

Mit der Aufnahme des Schwerpunkts „Stadtwohnen“ in den Politikplan 2007 – 2010 werden die bestehenden Zielsetzungen aus dem Aktionsprogramm bekräftigt, Zielkohärenz sichergestellt und dafür gesorgt, dass die Anstrengungen unverändert oder noch verstärkt fortgesetzt werden können, das Wohnangebot und die Wohnqualität in der Stadt und in den beiden Landgemeinden zu verbessern.

6. Änderungen in der Projektorganisation Logis Bâle

6.1 Projektorganisation ab 2007

Die bestehende Projektorganisation Logis Bâle hat sich im Wesentlichen bewährt und soll mit leichten Modifikationen weitergeführt werden.

Sowohl an der interdepartementalen Zusammensetzung der Projektorganisation (Baudepartement: Hochbau- und Planungsamt ff, Wirtschafts- und Sozialdepartement: Stadtmarketing, Finanzdepartement: Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr) als auch am Beizug von externen Vertretern aus dem Immobilienbereich und dem genossenschaftlichen Wohnungsbau wird festgehalten.

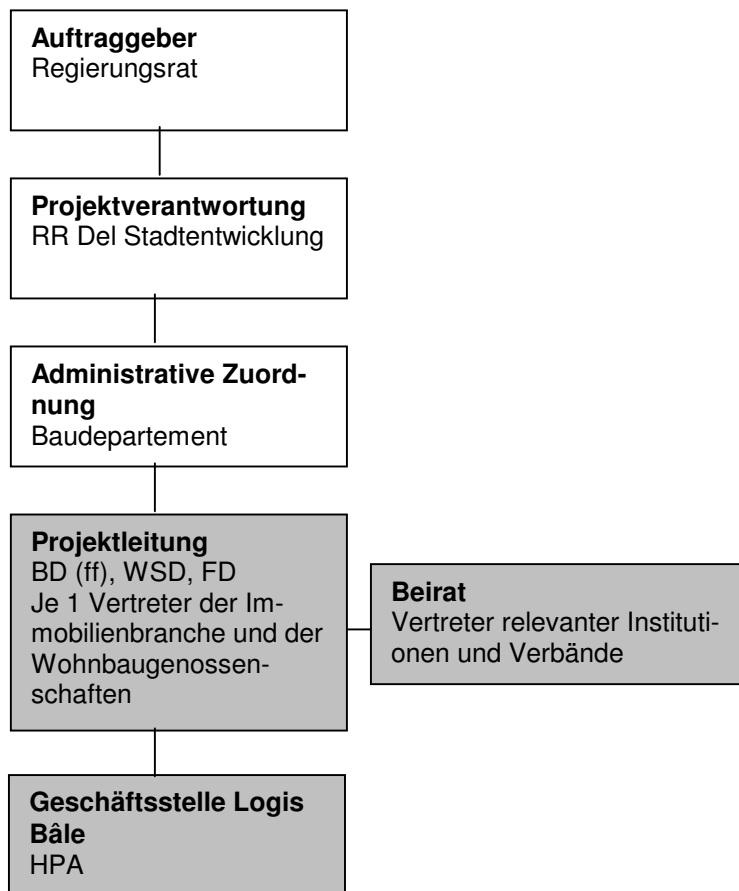
Ebenfalls eine positive Bilanz gezogen wird über die Tätigkeit des eingesetzten zwanzigköpfigen Beirats. Sowohl in seiner begleitenden und beratenden Funktion, aber auch im Sinne eines „Sounding Boards“ hat sich diese bewusst im Sinne eines 360°-Gremiums eingesetzte Institution bewährt. Nicht zuletzt in der Referendumsabstimmung über die Zonenänderungen auf dem Bruderholz (Teilelemente der Teilzonenplanrevision) zeigte sich jedoch, dass die fachliche Begleitung und die politische Austarierung von Vorhaben unterschiedliche Anforderungen stellen. Diesem Umstand wird im Hinblick auf die weitere Projektabwicklung noch vermehrt Beachtung zu schenken.

Die Geschäftsstelle ist seit Aufhebung der externen Mandate im Jahr 2003 beim Hochbau- und Planungsamt angesiedelt, weil sich dort die meisten Querbezüge ergeben (Zonenplanrevision, Bebauungspläne, Wohnumfeldaufwertung etc.). Daran soll sich nichts ändern.

Eine Änderung ergibt sich hingegen durch den Abschluss des Aktionsprogramms Stadtentwicklung Basel per Ende 2006. Bisher hat die Projektleitung Logis Bâle dessen Lenkungsausschuss Bericht erstattet. Neu soll an diese Stelle die Regierungsrätliche Delegation „Stadtentwicklung“ treten (s. 6.3. Organigramm).

6.2 Organigramm

Die Projektorganisation verbleibt im Wesentlichen unverändert. Neu ist die Unterstellung gegenüber der regierungsrätlichen Delegation „Stadtentwicklung“ infolge Abschlusses des Aktionsprogrammes Stadtentwicklung Basel und Aufhebung des entsprechenden Lenkungsausschusses (bisherige Unterstellung).



7. Auftrag und Kosten

Für den Abschluss der Umsetzung des Impulsprojekts „5000 Wohnungen innert zehn Jahren“ gelten praktisch unverändert die bisherigen Zielsetzungen:

- Verbesserung des Angebotes im Segment der hochwertigen Wohnungen mit zeitgemässen Standards (Grösse, Qualität und Ausstattung) durch Neubau, Umnutzung, Umbau und Wohnungszusammenlegungen.
- Modernisierung des gesamten Wohnliegenschaftsbestands durch Erhöhung der Investitionen im Bereich Liegenschaftsunterhalt und -erneuerung.
- Generelle Erhöhung des Standards der Wohnqualität im Kanton Basel-Stadt.
- Erhöhung des Angebots hochwertiger Wohnungen im Kanton Basel-Stadt um 5000 Einheiten innert zehn Jahren.

Eine kleine Verschiebung ergibt sich lediglich darin, dass der Fokus von der Grösse als nach wie vor wichtiges Kriterium noch vermehrt auf ein ganzes Spektrum (Grösse, Qualität, Ausstattung) gelegt wird. Die Diskussion in der Beiratsklausur im März 2006 hat gezeigt, dass nebst dem Mangel an grösseren Wohnungen die Defizite bei zeitgemässen Standards (Ausstattung, Hindernisfreiheit, Energieeffizienz, zeitgemässe Grundrisse) generell liegen.

Damit ergeben sich im Wesentlichen auch keine Änderungen der Aufgaben. Eine übergeordnete Funktion hinsichtlich des Auftrags und seiner aktuellen Definition nimmt der seit 2006 im Politikplan enthaltene Schwerpunkt Stadtwohnen ein.

Eine Schwerpunkt-Veränderung auf der inhaltlichen Ebene des Projekts ergibt sich insofern, als für die kommenden Jahre neben der fortwährenden Pflege der Kontakte zu potentiellen Investoren auch die privaten Liegenschaftsbesitzer als mit Abstand grösste Gruppe der Eigentümer und mit ihnen rund die Hälfte des Bestands von über 100'000 Wohnungen vermehrt in den Mittelpunkt des Interesses gerückt werden sollen. Dies wird unter anderem über die Aktivitäten und im Budgetrahmen von Logis Bâle erfolgen. So stehen konkret Beratungsangebote in Zusammenarbeit mit den betreffenden Interessensverbänden zur Diskussion, gegebenenfalls nach einem ähnlichen Modell wie dem bereits eingeführten Angebot für Genossenschaften (Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau, Kostenübernahme für Erstberatungen) etc.. Wenn sich jedoch für eine Erhöhung der Erneuerungsquote direkte Massnahmen als sinnvolles und notwendiges Mittel erweisen sollten, so würden die hierfür erforderlichen Mittel separat beantragt, sofern sie nicht über Partnerschaften aufgebracht werden können.

Die vermehrte Bedeutung von Veränderungen im Bestand von über 100'000 Wohnungen rührt daher, dass einerseits damit am schnellsten und effizientesten die Strukturen (Klein- und Altwohnungsanteil) verändert werden können, andererseits aber zur Erreichung der oben genannten Zielsetzungen die Potentiale aus Umnutzungen und Neubebauungen alleine nicht ausreichen. Dies gilt auch umgekehrt, denn auch Veränderungen im Bestand erzeugen Widerstände, wenn sie zu rasch in zu grossem Umfang erfolgen. Anlässlich verschiedener Klausuren mit dem Beirat Logis Bâle wurde die Überzeugung gewonnen und gefestigt, dass

die Erreichung der Projektzielsetzungen nur möglich ist, wenn alle drei Optionen - Veränderungen im Bestand, Neubau und Umnutzungen - offen sind und offen bleiben.

Die mit dem vorliegenden Ratschlag beantragten Mittel von CHF 200'000 pro Jahr (für die Jahre 2007 bis 2010) sollen gemäss folgendem Grobbudget verwendet werden:

Geschäftsstelle, Sekretariatsleistungen, externe Projektleitungsmitglieder	70'000
Externe Beratungsangebote (Genossenschaften, Private Eigentümer)	50'000
Information und Kommunikation (Internet, Messen, Investorengespräch, Beirat, Ausstellungen etc)	80'000


Mit internen und externen Partnerschaften und Kooperationen soll überdies wie bisher (z.B. Aktion „doppelte Energiebeiträge bei Wohnungszusammenlegungen“ 2002 bis 2005, „Stand der Dinge – Wohnen in Basel“ 2004) versucht werden, zusätzliche Ressourcen und finanzielle Mittel zu generieren, respektive Angebote und Dienstleistungen mit verwandten Zielsetzungen zu bündeln.

8. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Barbara Schneider
Präsidentin



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

Logis Bâle 2007 bis 2010

Fortführung der Umsetzung des Impulsprojekts „5000 Wohnungen innert 10 Jahren“

(vom [Hier Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission, beschliesst:

- ://:
1. Der Grosse Rat stimmt der Fortführung des Impulsprojekts „5000 Wohnungen innert 10 Jahren“ und der damit verbundenen Weiterführung der Tätigkeit von Logis Bâle für die Jahre 2007 bis 2010 zu.
 2. Er bewilligt hierzu den beantragten Kredit von CHF 800'000, vorgesehen als vier Jahrestanchen à CHF 200'000.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.