



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

06.5216.02

BD/P065216
Basel, 21. Januar 2009

Regierungsratsbeschluss
vom 20. Januar 2009

Anzug Gerspach und Konsorten betreffend Schaffung qualitativ hochwertigen und familienfreundlichen Wohnraums

Der Grosser Rat hat an seiner Sitzung vom 18. Oktober 2006 den nachstehenden Anzug Gerspach und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Die Regierung setzt sich für die Standortförderung und die Attraktivität unserer Stadt ein. Dafür sind mehrere Projekte geplant, u.a. auch das Impulsprogramm "5000 Wohnungen für Basel-Stadt". Als wichtiges Schwerpunktprogramm wird beabsichtigt, das Wohnangebot und die Wohnqualität zu verbessern, um einerseits zusätzliche "gute" Steuerzahler anzuziehen und andererseits der Abwanderung aus unserem Kanton entgegen zu wirken.

Nun hat der Grosser Rat dem neuen Standortförderungsgesetz zugestimmt, dieses soll die Qualität des Standortes Basel fördern, um vermehrt Unternehmen mit grosser Wertschöpfung anzuziehen. Dies bringt vermehrt auswärtige Kadermitarbeiter mit Familie in unsere Region. Mit dem Impulsprogramm werden wohl "5000 Wohnungen für Basel-Stadt" geschaffen. Wir brauchen aber nicht nur Wohnungen für "gute" Steuerzahler, sondern auch qualitativ hochwertigen und familienfreundlichen Wohnraum für die ansässigen Familien und für Zuzüger.

Die Unterzeichneten bitten den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten,

- wie vermehrt qualitativ hochwertiger und familienfreundlicher Wohnraum geschaffen und
- wie der private Wohnungsbau gefördert werden kann,
- welche Anreize der Kanton schaffen will, damit kleinere Altbauwohnungen zu grösseren Familienwohnungen zusammengelegt werden.

Fernand Gerspach, Lukas Engelberger, Stephan Gassmann, Paul Roniger, Pius Marrer, Marcel Rünzi, Helen Schai-Zigerlig, Rolf von Aarburg, Stephan Ebner“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Impulsprojekt „5000 Wohnungen“ – aktueller Stand

Mit dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung wurde das Impulsprojekt „5000 Wohnungen inner 10 Jahren“ (2001 bis 2010) ins Leben gerufen, für dessen Umsetzung Logis Bâle verantwortlich ist.

In einer Zwischenbilanz kann festgehalten werden, dass die Zahl neu erstellter Wohnangebote (Neubau und aus Zusammenlegungen) derzeit bei über 2500 liegt. Zudem werden ak-

tuell im Kanton Basel-Stadt so viele und so grosse Wohnbauprojekte realisiert wie nie mehr seit den siebziger Jahren, und der positive Trend hält bei Planungen und Bewilligungen bisher unvermindert an. Aus heutiger Sicht kann gesagt werden, dass in den nächsten Jahren regelmässig 500 oder mehr neue Wohnungen auf den Markt kommen. Heute sind weit über 500 Wohnungen im Bau und 2009 wird diese Marke erstmals alleine schon durch Neubauten (also ohne Zusammenlegungen und Umbaugewinne) überboten.

Auch wenn die quantitative Zielsetzung von 5000 Wohnungen nicht innerhalb der geplanten Frist erreicht werden sollte, ist die Bilanz gleichwohl positiv, denn die Verhältnisse konnten gegenüber dem letzten Jahrzehnt fundamental verändert werden. Stadtwohnen hat wieder ein positives Image, Investoren aus der ganzen Schweiz investieren in Basel ebenso wie private Liegenschaftseigentümer, die Genossenschaften werden zunehmend aktiv und neue Wohnangebote finden eine gute Nachfrage. Darüber hinaus konnten Wohnbaupotentiale geschaffen werden, die teils weit über das aktuelle Jahrzehnt hinausreichen werden.

Zumindest vorübergehend scheint es auch gelungen, die Bevölkerungszahl im Kanton Basel-Stadt zu stabilisieren, mit zuletzt gar steigender Tendenz in Richtung 190'000 (aktuell 189'678). Dies zweifellos nicht nur wegen aber sicherlich auch dank eines nachfragegerechteren Wohnangebots. Damit die Abwanderung jedoch nicht unmittelbar nach Ende des Impulsprojekts (2010) wieder einsetzt, ist die Schaffung weiterer Wohnbaupotentiale unerlässlich.

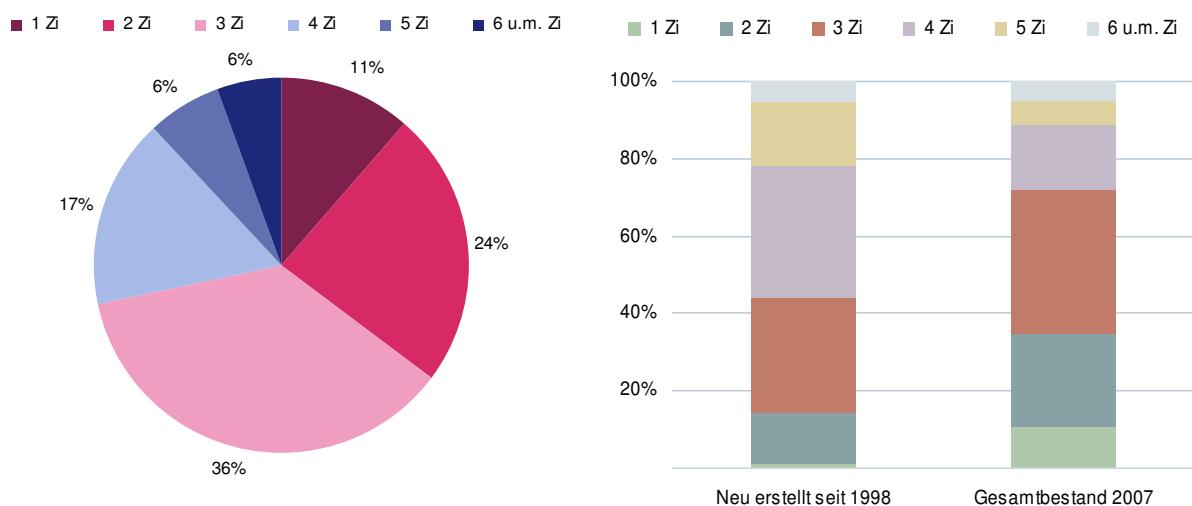
2. Hochwertige und familienfreundliche Wohnungen

Was die Basler Zeitung bereits 2006 (BaZ 24.11.2006: „Wohnungen in der Stadt sind begehrt“) in einer grossen Umfrage festgestellt hat, dass nämlich (neue) Stadtwohnungen auch in Basel wieder begehrt sind, gilt weiterhin und vermehrt. Die neuen Wohnungsangebote sind offensichtlich nachfragegerecht und entsprechen mindestens im Vergleich zum heutigen Bestand aber auch absolut weitestgehend dem Prädikat „hochwertig“.

Die Wohnungen, die seit 1998 neu erstellt worden sind, weisen im Vergleich zum Gesamtbestand einen deutlich tieferen Anteil an Kleinwohnungen auf. Nur 1% der in den letzten zehn Jahren erbauten Wohnungen sind Ein-Zimmer-Logis. 13% haben zwei Zimmer, 56% verfügen über mindestens 4 Zimmer. Beim Gesamtbestand beträgt ihr Anteil lediglich 28% (siehe Grafik).

Dank vermehrten Wohnungszusammenlegungen - aktuell gerade bei zwei grösseren Projekten an der Voltastrasse - erhöht sich der Anteil an familientauglichen Wohnungen gerade auch im Preissegment unterhalb des Neubaus zusätzlich. Zusammenlegungen sind überdies wegen des Doppelleffekts (kleine Wohnungen reduzieren, grosse vermehren) ein besonders effizienter Beitrag auf dem Weg, die bestehenden Ungleichgewichte im vorhandenen Wohnungsbestand mit seinem hohen Anteil von Kleinwohnungen in Richtung eines zeitgemässen und ausgewogenen Verhältnisses abzubauen.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl Ende 2007 Neu erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl



Quelle: Eidgenössische Gebäude- und Wohnungszählung und Fortschreibung des Statistischen Amtes des Kantons BS der Eidgenössische Gebäude- und Wohnungszählung.

Quelle: Eidgenössische Gebäude- und Wohnungszählung und Fortschreibung des Statistischen Amtes des Kantons BS der Eidgenössische Gebäude- und Wohnungszählung.

Die generelle Richtung in Sachen Verbesserung des städtischen Angebots an hochwertigen und familienfreundlichen Wohnangeboten stimmt, der Anteil grösserer und familientauglicher Wohnungen wird laufend erhöht.

Hinsichtlich der oft gestellten Frage nach dem Preis neuer und neuwertiger Wohnangebote ist zunächst festzustellen, dass dieser nicht signifikant von jenem vergleichbarer Angebote im benachbarten Landkanton abweicht, insbesondere wenn noch die wegfallenden Kosten der Mobilität einkalkuliert werden. Sodann ist zu beachten, dass die neuen Wohnangebote von heute die „günstigen“ von morgen sein werden, und ein allfälliges Defizit günstiger Grosswohnungen darauf zurückzuführen ist, dass zwischen 1975 und 2000 zu wenig gebaut wurde. Zudem wird durch den aktuellen Neubau der Preisdruck auf das heute noch knappe Angebot an grossen Wohnungen geringer, und durch allfällige Wechsel hin zu neuen Angeboten werden preiswerte Wohnungen mit einfacheren Standards frei.

Darüber hinaus werden zusätzliche Anstrengungen unternommen, das Angebot familientauglicher Wohnungen auch im preiswerten Preissegment zu verbessern. Dies zum einen durch die Realisierung eigener kantonseigener Angebote. So konnte Immobilien Basel-Stadt dieses Jahr mit der ersten Etappe der komplett sanierten Siedlung Bäumlihof über 100 neue, preiswerte Stadtwohnungen mit 3.5 und 4.5 Zimmern und neuen Terrassen auf den Markt bringen. Das ganze Angebot konnte ausgezeichnet vermietet werden.

Zum anderen sind seit Beginn des Impulsprojekts „5000 Wohnungen“ die Genossenschaften über einen Vertreter ihres Dachverbands direkt in der Projektleitung von Logis Bâle vertreten. Während in der ersten Halbzeit erst ein grösseres Projekt realisiert werden konnte (Gelertstrasse), sind mittlerweile substantielle Schritte unternommen worden. 2005 wurde zusammen mit dem Genossenschaftsdachverband eine Förderstelle „gemeinnütziger Wohnungsbau“ eingerichtet. Nach zunächst kleineren Projekten (Umbau, Wohnungszusammenslegungen) konnte dieses Jahr an der Hegenheimerstrasse 139 mit Unterstützung der Förderstelle und in Zusammenarbeit mit dem Kanton ein erstes Neubauprojekt in Angriff genommen werden.

Seit Ende 2007 gibt es unter Federführung des Finanzdepartements viel versprechende Gespräche mit den Genossenschaften mit dem Ziel, diese verstärkt als Bauträger bei Erneuerungs- und Neubauprojekten zu aktivieren. Dabei wurde seitens des Kantons auch ein Anreizmodell für Areale im Baurecht in Aussicht gestellt, sofern der nötige Organisationsgrad für die Abwicklung entsprechender Projekte durch die Genossenschaften erbracht werden kann.

3. Förderung des privaten Wohnungsbaus

Es ist ein erklärtes Ziel des Impulsprojekts „5000 Wohnungen“, nicht in erster Linie selbst zu bauen, sondern vor allem die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau nachhaltig zu verbessern.

Eine der zentralen Rahmenbedingungen gerade in einer Kernstadt sind ausreichende Wohnbaupotentiale. Diese werden mittels Umzonungen und Bebauungsplänen seit 2001 laufend neu geschaffen. Mit einer Teilzonenplanrevision als inhaltlicher Klammer in der „ersten Halbzeit“ des Impulsprojekts „5000 Wohnungen“ und der seit 2006 laufenden Zonenplanrevision wird der Bezug zu anderen planungsrelevanten Themen (Freiraumkonzept etc.) gewahrt und der weiteren Zielsetzung Rechnung getragen, dass sich die Lebensqualität und das Wohnangebot in der Stadt insgesamt verbessern soll.

Umzonungen und Bebauungspläne seit 2001

2001 Bahnhof Süd (100 Wohnungen, Baubeginn 2009), Bethesda (32 W, gebaut)
2002 Hupfer-Areal (Riehen, 75 W, gebaut), Falkensteinerpark (100 W, gebaut)
2003 ProVolta (300 Wohnungen, alle in Bau)
2004 Erlenmatt (ca. 700 W, davon 240 in Bau), St. Jakob (40 W, 2008 gebaut)
2005 Markthalle (40 W, Baubeginn 2009), Teilzonenplanrevision (200 W, teilweise in Planung)
<u>Total 2001-2005: rund 1500 Wohnungen und positive Grünzonenbilanz!</u>
2006 Beginn Zonenplan-Gesamtrevision
2006 Densa-Areal (100 W, in Bewilligung), Drachen (30 W, in Bau)
2007 Zwingerstrasse (50 W, in Bau), Sevogelpark (70 W, bewilligt), Bosenhalde (70 W, geplant)
2008 Wildensteinerstrasse, Lautergartenstrasse, Schoren-Areal (alle nicht abgeschlossen, >400W)

Nicht zuletzt dank den 2003 eingeführten Basler Investorenengespräche gibt es heute, anders als in früheren Jahren, bei allen grösseren Wohnbauprojekten wieder Investoren. Jährlich lädt der Regierungsrat institutionelle Anleger, private Investoren, Wohnbaugenossenschaften und andere potentielle Projektträger aus der ganzen Schweiz nach Basel ein. Die Investorenengespräche haben mittlerweile schweizweit einen ausgezeichneten Ruf und sind nicht mehr wegzudenken. Nebst den jährlichen Gesprächen werden über die Geschäftsstelle Logis Bâle jederzeit weitere Beratungs- und Unterstützungsdiensleistungen angeboten und auch wahrgenommen.

Derzeit sind über 500 Wohnungen im Bau, und eine ansehnliche Zahl weiterer Projekte ist oder wird im Laufe der nächsten Jahre baureif (siehe Rubrik Wohnbauprojekte auf der Projekt-Internetseite www.logisbale.ch).

Weil das Grundeigentum in Basel sehr kleinteilig parzelliert ist, spielen auch private Liegenschaftseigentümer eine sehr wichtige Rolle, namentlich bei der bedarfsgerechten Moderni-

sierung des Liegenschaftsbestands. Aus diesem Grund wurde mit einem analogen Modell wie bei den Genossenschaften (Kostenübernahme für Erstberatungen durch Logis Bâle, Durchführung seitens Verband) mit dem Hauseigentümerverband 2007 ein Beratungsangebot für private Liegenschaftseigentümer in Basel-Stadt eingerichtet, das mittlerweile ebenfalls vermehrt in Anspruch genommen wird.

4. Zusammenlegung von Kleinwohnungen

Noch zu Beginn des laufenden Jahrzehnts haben Einzimmerwohnungen Leerstandsquoten von bis zu vier Prozent (absolut über 400 Wohnungen) und Zweizimmerwohnungen deutlich überproportionale Leerstände von mehr als zwei Prozent aufgewiesen. Dieses Missverhältnis im Angebot konnte mittlerweile stark abgebaut werden.

2002 wurde zusammen mit dem Amt für Umwelt und Energie die erfolgreiche Aktion „doppelte Energiebeiträge bei Wohnungszusammenlegungen“ gestartet. Die Idee dabei war, zwei erwünschte Entwicklungen miteinander zu verknüpfen. Einerseits sollte damit der Überhang an Kleinwohnungen abgebaut, andererseits die grossen energetischen Defizite im Bestand angegangen werden, also ein doppelter Nutzen auf beiden Seiten generiert werden. Der Kostenrahmen der bis 2005 geplanten Aktion wurde vorzeitig ausgeschöpft und aus rund 200 Kleinwohnungen sind 100 neue, attraktive Stadtwohnungen mit guten Energiestandards entstanden. Seither werden regelmässig pro Jahr etwa 160 Wohnungen zu 80 neuen, grossen zusammengelegt. Weil die Hauptzielsetzung des Impulsprojekts „5000 Wohnungen“ nicht darin besteht, die absolute Wohnungszahl zu vermehren, sondern das städtische Wohnangebot zu verbessern, wird die Bruttozählung angewandt. Andernfalls würde bei jeder teils auch geförderten Wohnungszusammenlegung ein Minus resultieren, ein durchaus widersinniges Ergebnis also.

Auf die zunächst geplante Wiederholung der Aktion „doppelte Energiebeiträge bei Wohnungszusammenlegungen“ in der zweiten Halbzeit des Impulsprojekts „5000 Wohnungen“ wurde nun zu Gunsten des umfassenderen Gebäudesanierungsprogramms verzichtet. Dieses bietet zwischen 2008 und 2010 sanierungswilligen Grundeigentümern substantielle Beiträge (bis zu einem Drittel) an die Kosten einer Gesamtsanierung, die wiederum Voraussetzungen für Wohnungszusammenlegungen bietet. In Zusammenarbeit von Logis Bâle mit dem Amt für Umwelt und Energie wurde dieses neue Angebot anlässlich eines öffentlichen Anlasses des Hauseigentümerverbands und im Rahmen von „Stadtwohnen St. Johann“ (September 2008, Logis Bâle und Stadtteilentwicklung Basel Nord) einem breiten Publikum zur Kenntnis gebracht.

Bei all diesen Anstrengungen ist zu beachten, dass trotz laufender Zusammenlegungen das Angebot an kleinen Wohnungen an sich keineswegs verschwindet. Alleine bei den Einzimerwohnungen gibt es nach wie vor mehr als 10'000. Erfolgreich zum Verschwinden gebracht wurden aber die überproportionalen Leerstände. Bei der letzten Leerstandszählung im Juni 2008 lagen die Leerstände bei allen Wohnungsgrössen im Bereich zwischen 1 % bis 1,5 %, sodass auch hier von einer erfolgreichen und gesunden Entwicklung gesprochen werden kann.

5. Stadtwohnen – vom Projekt zur Daueraufgabe

Die Stabilisierung der Bevölkerungszahl war eines der Hauptanliegen des Aktionsprogramms Stadtentwicklung, aus dem das Impulsprojekt „5000 Wohnungen“ hervorgegangen ist. Obwohl es nicht möglich ist, die einzelnen Einflussfaktoren im Detail zu quantifizieren, gilt doch, dass dieses Ziel nur mit einem den Bedürfnissen entsprechenden Wohnungsangebot erreicht werden kann. Tatsächlich hat sich die Einwohnerzahl im Kanton seit 2001 stabilisiert und steigt jüngst gar leicht an. Der aktuelle Stand liegt bei 189' 678 (Oktober 2008) und damit nur knapp unter der 190'000er Marke.

Er liegt damit um 4'000 bis 10'000 über den diversen Prognose-Szenarien des Bundesamts für Statistik, das die Kantonswerte aufgrund einer gesamtschweizerisch prognostizierten Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. In diesen Szenarien bleiben lokale Programme und Aktivitäten, die dem Bevölkerungsrückgang entgegenwirken, weitgehend unberücksichtigt. Dies weist darauf hin, dass ohne weitere Anstrengungen die Gefahr eines erneuten Einsetzens der Abwanderung akut bleibt.

Aus diesem Grund werden im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision weitere Wohnbau-potentiale geschaffen, denn der Spielraum bleibt aufgrund der räumlichen Situation eng, zumal mit einem weiteren – wenn voraussichtlich auch wesentlich moderateren – Anstieg des Flächenverbrauchs Pro Kopf gerechnet werden muss.

Auch die bereits beschlossenen Steuersenkungen werden die Rahmenbedingungen verbessern. Ebenso muss der derzeit florierende Wohnungsbau (Rekordzahl fertig gestellter Wohnungen 2009) weiterhin gepflegt werden. Es ist jedoch notwendig, über punktuell Handeln hinaus auch nach Beendigung des Impulsprojekts „5000 Wohnungen“ Ende 2010 Massnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen zu initiieren. Stadtwohnen sollte weiterhin ein Thema bleiben und entsprechend seiner Stellung im Politikplan noch an Gewicht gewinnen.

Deshalb wurde diese klassische Querschnittsaufgabe im Rahmen der Verwaltungsreform RV 09 im neuen Präsidialdepartement fest verankert. In der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung erhält das Wohnen mit der Fachstelle „Stadtwohnen“ einen angemessenen Platz. Logis Bâle wird mit dem Impulsprojekt „5000 Wohnungen“ in diese Fachstelle überführt und das Impulsprojekt „5000 Wohnungen innert 10 Jahren“ planmäßig Ende 2010 abgeschlossen.

Zu diesem Zeitpunkt wird es möglich sein, eine vollständige Bilanz über das Impulsprojekt „5000 Wohnungen“ zu erstellen, das die Stossrichtung des vorliegenden Anzugs wie ausgeführt umfassend aufnimmt. Der Anzug kann im Moment stehen gelassen und erst mit dem nächsten Berichtstermin über seine Abschreibung entschieden werden, wenn die Schlussbilanz des Impulsprojekts „5000 Wohnungen“ vorliegt und der Aufbau der Fachstelle Stadtwohnen abgeschlossen ist.

6. Antrag

Auf Grund dieses Berichts beantragen wir Ihnen, den Anzug Gerspach und Konsorten betreffend Schaffung qualitativ hochwertigen und familienfreundlichen Wohnraums stehen zu lassen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin