



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

04.8049.04

PD/P048049

Basel, 30. März 2011

Regierungsratsbeschluss
vom 29. März 2011

Anzug Daniel Stolz und Konsorten betreffend Erneuerung der Bausubstanz – neue und grössere Wohnungen für Basel

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 11. März 2009 den nachstehenden Anzug Daniel Stolz und Konsorten gemäss Antrag des Regierungsrates stehengelassen:

„Fast 70% des Schweizer Gebäudebestandes stammt aus den Nachkriegsjahren und sind erst minimal oder teilweise saniert. In Basel sind die Verhältnisse nicht gross anders. Diese Gebäude benötigen einerseits eine technisch-bauphysikalische Nachrüstung und zum anderen - und da ist Basel besonders betroffen - entsprechen viele Wohnungen nicht mehr der Nachfrage: sie sind schlicht zu klein. In den 50er Jahren waren 3-Zimmerwohnungen typische Familienwohnungen. Heute ist das anders. Grosse Balkone, freundliche Badezimmer, moderne Küchen sowie mehr und grössere Räume sind heute gefragt. Vor allem, wenn die Bewohner sogenannte Netto-Steuerzahler sein sollen.

Basel sollte also Anreize setzen damit in die Bausubstanz investiert wird. Dabei stellt sich die Frage: Abreissen und Neubauen oder Totalsanierung? Berechnungen am Institut für Energie der FHbB zeigen, dass es gute Gründe für den Neubau gibt. Kernaussage der Studie ist: Ersatzbauten sind aus ökologischer und ökonomischer Sicht oft besser als Sanierungen.

Die Produktivitätsfortschritte in der Bauwirtschaft in den letzten 20 Jahren würden unterschätzt. Beim Neubau würden die Effizienzsteigerungen deutlich stärker zu Buche schlagen, als bei Sanierungen (viel Handarbeit). Je nachdem könnte heute eine Totalsanierung fast so viel oder so gar mehr als ein entsprechender Neubau kosten. Ökologisch gesehen gelte das Selbe. In der Studie wurden die Energie- und Stoffflüsse untersucht. Besonderes Augenmerk erhielt die graue Energie. Die Studie ergab, dass in der Regel der Neubau gerade auch unter ökologischen Gesichtspunkten vorzuziehen wäre.

Momentan geht man von einer Abbruchquote von rund 1.5 Promille jährlich aus. Das würde bedeuten, dass unsere Häuser 650 Jahre alt würden. Dies stimmt natürlich nicht. Wir häufen also einen Erneuerungsüberhang auf. Gleichzeitig verliert Basel ständig an Netto-Steuerzahlende.

Der Schluss liegt auf der Hand: um das Steuersubstrat zu erhalten aber auch aus ökologischen und ökonomischen Gründen hat der Kanton Basel-Stadt ein Interesse daran, dass die Häusersubstanz viel stärker erneuert wird, als bisher.

Sicher geht es auf keinen Fall darum, alle alten Häuser einfach abzureissen. Die aus denkmalpflegerischer Sicht schützenswerten Häuser sollen auch weiterhin wirkungsvoll geschützt werden. Trotzdem sollte aus den genannten Gründen die Abbruch- und Neubauquote erhöht werden.

Wir bitten deshalb den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten

- 1) Welches die Hindernisse bei einem Neubau sind, die zu dieser niederen Abbruch und Neubauquote führen und wie diese Hindernisse beseitigt werden könnten?

- 2) Ob steuerliche Anreize eingeführt werden könnten, um die Abbruch- und Neubauquote zu erhöhen?

D. Stolz, R.R. Schmidlin, R. Vögtli, G. Nanni, Dr. L. Saner, Dr. Ch. Heuss, Dr. L. Engelberger, B. Dürr, St. Gassmann“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Zwischenergebnis Impulsprojekt „5'000 Wohnungen“

Das Impulsprojekt Logis Bâle „5'000 Wohnungen“ wurde plangemäss per Ende 2010 beendet. Die Ergebnisse werden bis im Frühjahr 2011 sorgfältig ausgewertet und der Öffentlichkeit präsentiert. In einer vorläufigen Zwischenbilanz kann festgehalten werden, dass die Zahl neuer und neuwertiger Wohnangebote bei rund 4'500 Wohnungen liegt. Aktuell werden im Kanton Basel-Stadt so viele und so grosse Wohnbauprojekte (Erlenmatt, Südpark, Kinderspital, Schorenareal etc.) realisiert wie nie seit den siebziger Jahren, und wie aus Planungen und Bewilligungen geschlossen werden kann, hält die positive Entwicklung an.

Wenn die quantitative Zielsetzung von 5'000 Wohnungen auch nicht innerhalb der geplanten Frist erreicht werden konnte, ist die Bilanz gleichwohl positiv, denn die Verhältnisse konnten gegenüber dem vorangegangenen Jahrzehnt fundamental verändert werden. Stadtwohnen hat wieder ein positives Image, Investoren aus der ganzen Schweiz wie auch private Liegenschaftseigentümer investieren in Basel, die Genossenschaften werden zunehmend aktiv und neue Wohnangebote finden eine gute Nachfrage.

Damit ist es auch gelungen, die Bevölkerungszahl im Kanton Basel-Stadt zu stabilisieren, seit 2007 gar zu steigern, per Ende 2010 auf über 190'000. Dies sicherlich aber auch dank eines nachfragegerechten Wohnangebots. Damit diese Entwicklung längerfristig gefestigt werden kann, ist die Schaffung weiterer Wohnbaupotentiale unerlässlich.

2. Segment grösserer Wohnungen

Eine vorläufige Zwischenbilanzierung der Ergebnisse des Impulsprojekts Logis Bâle lässt darauf schliessen, dass die zwischen 2001 und 2010 neu erstellten Wohnungen einen im Vergleich zum Gesamtbestand deutlich tieferen Anteil an Kleinwohnungen auf weisen. Zudem ist es nach wie vor so, dass der Neubau auf umgenutzten Arealen und die Modernisierung innerhalb des Bestandes gegenüber dem Ersatzneubau dominieren. Jedoch wurden im Laufe der letzten zehn Jahre auch etwa 1'200 grosszügigere Wohnungen durch die Zusammenlegungen kleinerer Einheiten geschaffen. Die zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts deutlich überproportionalen Leerstände der Wohnungen mit einem und zwei Zimmern haben sich bis heute praktisch an die entsprechenden Zahlen der grösseren Einheiten angepasst, so dass auch diesbezüglich von einem nachfragegerechten Angebot gesprochen werden kann.

Dennoch ist der Feststellung im vorstehenden Anzugstext zuzustimmen, dass Rückbau und Ersatzneubau in unserem Stadtkanton noch zu wenig praktiziert wird. Je nach baulicher Ausgangslage kann ein Ersatzneubau aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht sinnvoller sein als eine Sanierung der bestehenden Bausubstanz.

Aufgrund der sehr kleinteiligen Parzellierung des Grundeigentums in Basel spielen bei der bedarfsgerechten Modernisierung private Liegenschaftseigentümer eine sehr wichtige Rolle.

Seit 2007 werden deshalb Erstberatungen durch den Hauseigentümerverband Basel-Stadt für private Liegenschaftseigentümer durch das Impulsprojekt „5'000 Wohnungen“ finanziert. Dieses Angebot wird auch über das Impulsprojekt hinaus weitergeführt.

3. Steuerliche Anreize zur Erhöhung der Abbruch-/Neubauquote

Wie bereits in der letzten Berichterstattung festgehalten, wurden mit dem verabschiedeten Steuersenkungspaket auch Änderungen bei den Immobiliensteuern vorgenommen. Namentlich waren dies drei Massnahmen:

- Der Steuersatz der Grundstücksteuer wurde von 4‰ auf 2‰ reduziert
- Bei der Grundstückgewinnsteuer wird die Verrechnung von Betriebsverlusten mit Grundstückgewinnen auf Geschäftsliegenschaften ermöglicht sowie der Spekulationszuschlag bei Bauinvestitionen ermässigt
- Abschaffung der Stempelsteuer

All diese Massnahmen zielen darauf ab, Liegenschaftseigentümer und Investoren zur Modernisierung und Umstrukturierung des Wohnangebotes zu motivieren und damit zu einem auf zeitgemässe Bedürfnisse ausgerichteten Angebot mit hoher Qualität beizutragen.

Zudem hat der Bund auf 1. Januar 2010 die so genannte Dumont-Praxis, welche bei neu erworbenen Liegenschaften einen Abzug der Renovationskosten nicht zulässt, abgeschafft.

4. Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2011-2016 und Entwurf für ein Wohnraumfördergesetz

Stadtwohnen bleibt auch nach Beendigung des Impulsprojekts „5'000 Wohnungen“ ein wichtiges Thema und wird als Daueraufgabe durch die Fachstelle Stadtwohnen in der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung des Präsidialdepartements seit Anfang 2009 betreut.

Die Fachstelle Stadtwohnen ist zurzeit daran, eine umfassende kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung zu entwerfen. Mit dieser Strategie soll, entsprechend dem Legislaturplan 2009 – 2013, das Stadtwohnen gefördert und ein vielfältiges, modernes und attraktives Wohnangebot geschaffen werden. Als Leitgedanke sollen die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung innerhalb aller Angebotsstufen möglichst gut befriedigt werden. Wesentliche Themenfelder sind beispielsweise die Schaffung und Aufwertung von Wohnraum, die weitergehende Unterstützung genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie die departementsübergreifende Koordination von Massnahmen und das Monitoring der Wohnraumentwicklung.

Für diejenigen Massnahmen, welche heute einer Gesetzesgrundlage entbehren, wird zudem der Entwurf für ein Wohnraumfördergesetz ausgearbeitet, welches dem Grossen Rat vorgelegt werden wird.

Über die Abschreibung des vorliegenden Anzugs kann mit dem nächsten Berichtstermin, nach Vorliegen der Bilanz des Impulsprojekts „5'000 Wohnungen“ und der Strategie zur Wohnraumentwicklung, welche die Stossrichtung des Anzugs weitgehend aufnimmt, entschieden werden.

5. Antrag

Wir beantragen daher, den Anzug von Daniel Stolz und Konsorten betreffend Förderung von grossem Wohnraum stehen zu lassen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin