



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

06.5216.03

PD/P065216
Basel, 30. März 2011

Regierungsratsbeschluss
vom 29. März 2011

Anzug Fernand Gerspach und Konsorten betreffend Schaffung qualitativ hochwertigen und familienfreundlichen Wohnraums

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

„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 Grosse 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 Mar-
rer, Marcel Rünzi, Helen Schai-Zigerlig, Rolf von Aarburg, Stephan Ebner“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Impulsprojekt „5'000 Wohnungen“ – aktueller Stand

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 Hochwertige und familienfreundliche Wohnungen

Stadtwohnen ist wieder im Trend. Neue Wohnungen in Basel sind begehrt. Die Leerstandsquoten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken, ohne auf tiefe Werte wie in anderen Schweizer Städten zu fallen (insbesondere Zürich und Genf). Zudem haben sich die Leerstandsquoten für die verschiedenen Wohnungsgrössen stark angeglichen. Dies auch, weil die zwischen 2001 und 2010 neu erstellten Wohnungen im Vergleich zum Gesamtbestand einen deutlich tieferen Anteil an Kleinwohnungen aufweisen. Entsprechend hat sich der Anteil an familiengerechten Wohnungen erhöht. Im Preissegment unterhalb des Neubaus erhöht sich der Anteil durch Wohnungszusammenlegungen zusätzlich. Die neuen Wohnungsangebote sind offensichtlich nachfragegerecht und entsprechen mindestens im Vergleich zum heutigen Bestand den Anforderungen grosszügige Wohnungen von guter Qualität.

Um auch das Angebot familientauglicher Wohnungen im preiswerten Segment zu verbessern, werden Genossenschaften speziell unterstützt. 2005 wurde zusammen mit dem Genossenschaftsdachverband die Förderstelle „gemeinnütziger Wohnungsbau“ eingerichtet. Nach einem grösseren Projekt während der ersten Hälfte des Impulsprojekts „5'000 Wohnungen“ (Gellertstrasse) konnten zwischenzeitlich mit der Hegenheimerstrasse 139 und zukünftigen Projekten wie zum Beispiel auf dem Schorenareal und am Rüchligweg in Riehen weitere Neubauprojekte in Angriff genommen werden.

Das städtische Angebot an hochwertigen, grösseren und familienfreundlichen Wohnungen für ansässige Familien und Zuzüger wird somit laufend erhöht.

3. Förderung des privaten Wohnungsbaus

Wie in der letzten Berichterstattung festgehalten, war es ein erklärtes Ziel des Impulsprojekts „5'000 Wohnungen“, vor allem die Rahmenbedingungen für den privaten Wohnungsbau nachhaltig zu verbessern.

Im Stadtkanton Basel-Stadt sind ausreichende Wohnbaupotentiale eine der zentralen Rahmenbedingungen. Mittels Bebauungsplänen für einzelne Areale und insbesondere mit der seit 2006 laufenden Zonenplanrevision werden diese Potentiale geschaffen. Dies unter Ein-

bezug von anderen relevanten Themen wie dem Grün- und Freiraumkonzept, so dass sich die Lebensqualität in der Stadt insgesamt weiter verbessern lässt.

Neben den laufenden und bereits realisierten Umzonungen und Bebauungsplänen wie Pro Volta, Erlenmatt, Bahnhof Süd, Densaareal werden zusätzliche Potentiale wie zum Beispiel die Areale des ehemaligen Kinderspitals und Im Schoren sowie weitere Baufelder bei den Bahnhöfen SBB und St. Johann für zusätzlichen Wohnraum erschlossen. Weitergehende Entwicklungsplanungen auf bisherigen Industrie- und Gewerbegebieten wie dem Dreispitzareal und dem Hafengebiet bieten längerfristige Perspektiven.

Nicht zuletzt auch dank den jährlichen Investorengesprächen des Regierungsrates mit institutionellen Anlegern, privaten Investoren, Wohnbaugenossenschaften und anderen potentiellen Projektträgern werden auch die künftigen Projekte Investoren finden.

Aufgrund der sehr kleinteiligen Parzellierung des Grundeigentums in Basel spielen neben diesen Investoren namentlich 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.

4. Zusammenlegung von Kleinwohnungen

Das Missverhältnis von zu vielen kleinen und fehlenden grösseren Wohnungen im Angebot wird laufend abgebaut, was sich auch in den aktuellen Leerstandsquoten niederschlägt. Neben den Neubauten mit einem wesentlich höheren Anteil an grösseren Wohnungen gegenüber dem Gesamtbestand tragen Zusammenlegungen von Kleinwohnungen wesentlich dazu bei. In den letzten zehn Jahren konnten so gut 1'200 grosszügigere und vergleichsweise günstige Wohnungen geschaffen werden. Aufgrund der beobachteten positiven Entwicklung wurde für die zweite Hälfte der Impulsprojekts „5'000 Wohnungen“ auf die zunächst geplante Wiederholung der Aktion „doppelte Energiebeiträge bei Wohnungszusammenlegungen“ verzichtet.

5. Stadtwohnen – Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2011-2016

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 seit Anfang 2009 betreut.

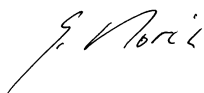
Die Fachstelle Stadtwohnen ist zurzeit daran, eine umfassende kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung zu entwerfen. Mit dieser Strategie soll, entsprechend dem Legislaturplan 2009 – 2013, das Stadtwohnen gefördert und ein vielfältiges, modernes und attraktives Wohnangebot geschaffen werden. Als Leitgedanke 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 Koordination und das Monitoring von Massnahmen der Wohnraumentwicklung.

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.

6. Antrag

Wir beantragen daher, den Anzug von Fernand Gerspach 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