



An den Grossen Rat

11.5216.02

FD/P115216

Basel, 16. Oktober 2013

Regierungsratsbeschluss vom 15. Oktober 2013

Anzug Salome Hofer und Mirjam Ballmer betreffend „studentischen Wohnungsbau am Steinengraben 51“

Der Grossen Rat hat an seiner Sitzung vom 26. 10. 2011 den nachstehenden Anzug Salome Hofer und Mirjam Ballmer dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Am 19. September 2011 beginnt das Herbstsemester der Universität Basel. Erneut werden, neben den bereits immatrikulierten, viele neue Studierende an der Uni Basel ein Studium beginnen. Die erfreuliche Zahl von Studierenden und Auszubildenden in Basel, die an der Uni, der FH, in einem Lehrbetrieb und anderen Institutionen eine Ausbildung absolvieren, erfordert vom Kanton gewisse Massnahmen.

Insbesondere die Bereitstellung von günstigem Wohnraum, der für Auszubildende zur Verfügung steht, ist für den Kanton Basel-Stadt sehr wichtig, damit junge Leute nach Basel kommen, sich ausbilden und hier ihren neuen Lebensmittelpunkt einrichten.

Die Immobilien Basel-Stadt arbeiten in dieser Frage eng mit dem Verein Studentische Wohnvermittlung (WoVe) zusammen, was begrüssenswert ist. Jedoch steigt der Bedarf stetig, immer mehr Studierende kommen nach Basel und das Angebot muss dringend ausgebaut werden, damit genügend günstiger Wohnraum zur Verfügung steht.

Ein möglicher Ort, an dem solche Wohnungen an günstiger Lage zur Verfügung gestellt werden könnten, ist das ehemalige Hotel Steinengraben am Steinengraben 51. Seit längerer Zeit steht dieses Gebäude leer, die Pläne der Umnutzung für die ZID wurden verworfen und es ist an der Zeit, dass das Gebäude neu genutzt werden kann. Im Sinne einer ausgeglichenen Wohnpolitik für Alle und damit auch für jene, die auf Grund ihrer Ausbildungszeit auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, sollte der Kanton Basel-Stadt diese Liegenschaft für Auszubildende zur Verfügung stellen.

Die Unterzeichnenden bitten deshalb den Regierungsrat, zu prüfen und zu berichten, inwiefern die Liegenschaft am Steinengraben 51 für den studentischen Wohnungsbau umgenutzt werden kann oder, im Falle einer Baurechtsvergabe der Liegenschaft, inwiefern nötige Auflagen an die Baurechtsvergabe geknüpft werden können, damit die Liegenschaft für den studentischen Wohnungsbau zur Verfügung steht.

Der Regierungsrat wird ebenfalls gebeten zu prüfen, mit welchen Massnahmen Wohnen für Auszubildende explizit gefordert werden kann. Dazu ist die Strategie von Immobilien Basel-Stadt entsprechend anzupassen.

Salome Hofer, Mirjam Ballmer“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

Die Universität Basel ist eine im Kanton Basel-Stadt wichtige Institution. Der Kanton ist sehr daran interessiert, dass Studierende und junge Menschen in Ausbildung gute Bedingungen in Basel vorfinden, um ihre Ausbildung zu absolvieren. Dazu gehört auch, dass in Basel als Universitätsstadt ein ausreichendes Angebot an geeignetem Wohnraum für Studierende und junge Menschen in Ausbildung zur Verfügung steht.

1. Neunutzung am Steinengraben 51

Am Standort Steinengraben 51 hatte der Kanton ursprünglich einen Neubau für die Zentralen Informatikdienste (ZID) vorgesehen. Er sollte das Haupt-Rechenzentrum und alle Bürostandorte beherbergen. Nachdem der Grosse Rat den entsprechenden Ratschlag im September 2008 nicht genehmigt hatte und sich im September 2010 die Ausgangslage insofern veränderte, als dass die IWB dem Kanton eine Alternative für das Haupt-Rechenzentrum anboten, entschied sich der Regierungsrat für eine Zusammenarbeit mit den IWB. Für die Bürostandorte wurde ebenfalls ein guter Standort an der Spiegelgasse im Sinne der Konzentration der Verwaltungsstandorte gefunden.

Für die Liegenschaft am Steinengraben 51 konnte somit eine neue Nutzung gesucht werden und sie wurde für die Abgabe im Baurecht ausgeschrieben. Die Angebote für die Liegenschaft umfassten Hotel-, Büro- und Wohnnutzungen oder medizinische Einrichtungen. Eine weitere Nutzungsidee war Wohnraum für Studierende am Steinengraben 51. Die Angebote für studentisches Wohnen konnten aber aufgrund von vergleichweise hohen Endmieten oder sehr tiefen Kaufangeboten nicht überzeugen.

Schliesslich übernahm die Stabal AG im Frühjahr 2012 vom Kanton die Liegenschaft am Steinengraben 51 im Baurecht. Sie erstellt einen Neubau für ein Hotel. Das Angebot wurde vom Regierungsrat unter mehreren anderen Kaufangeboten ausgewählt, unter anderem auch, da in Basel ein Bedarf an Hotels im Dreiplus- bis Vierstern-Bereich besteht. Die Stabal AG baut ein 4-Stern-Hotel mit ca. 50 Zimmern und zwei Apartments sowie einem umfassenden Wellness- und Fitnessangebot. Eines der zentralen Elemente ist der Verzicht auf eine Tiefgarage, was sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zum öffentlichen Parkhaus Steinen anbietet. Das Nutzungskonzept ist durchdacht, marktgerecht und wirtschaftlich stabil. Mit der Stabal AG hat der Kanton eine gute und langfristige Partnerin gefunden.

Die Konzeptidee für studentisches Wohnen wurde vom Kanton aufgenommen, er sieht vor, auf dem Areal Volta Ost Wohnraum für Studierende zu erstellen und so das Angebot an studentischen Wohnungen zu erweitern. Ebenfalls ist ein Pilotprojekt im Bereich "Low Cost" in Planung. Das Projekt wird als Eigeninvestition durch den Kanton realisiert. Das Areal Volta Ost ist das letzte zusammenhängende Areal im Entwicklungsbereich ProVolta. Es befindet sich zu einem grossen Teil im Eigentum des Kantons Basel-Stadt, resp. der IWB.

2. Massnahmen zur Förderung des Wohnraums für Auszubildende

Das Wohnungsangebot für Studierende und junge Menschen in Ausbildung ist zurzeit angespannt. Verschiedene Projekte zur Schaffung von studentischem Wohnraum sind aber bereits in Planung oder Ausführung, um das Angebot zu verbessern. An ihnen hat der Kanton einen gewichtigen Anteil. Er engagiert sich stark im Bereich von Zwischennutzungen, stellt Land im Baurecht zur Verfügung und investiert auch selbst in den Bau von studentischem Wohnraum auf dem Areal Volta Ost.

Auch die Stiftung Habitat engagiert sich für studentischen Wohnraum. Auf dem Areal Erlenmatt Ost soll bis 2017 Wohnraum für ca. 70 Studierende in Wohngemeinschaften entstehen.

2.1 Partnerschaft: Immobilien Basel Stadt und WoVe (Verein Studentische Wohnvermittlung)

Steht für eine Liegenschaft eine Sanierung an, drohen im Vorfeld häufig Leerstände, d.h. Gebäude bleiben oft über längere Zeit teilweise oder ganz unbewohnt. Immobilien Basel-Stadt und die WoVe arbeiten seit vielen Jahren zusammen. Mit ihrer langjährigen Partnerschaft zeigen sie, dass Zwischenvermietungen in solchen Projekten eine sozialverträgliche und ökonomisch sinnvolle Lösung bieten. Immobilien Basel-Stadt bietet der WoVe seit Jahren Wohnungen in Liegenschaften zur Zwischennutzung an, bei denen für die nähere Zukunft eine Sanierung geplant ist. Dies ermöglicht es der WoVe temporären Wohnraum für Studierende zu schaffen, der dank günstiger Konditionen trotz der kurzen Mietdauer von üblicherweise zwei bis drei Jahren für Studierende äusserst attraktiv ist.

Im Winter 2012 wohnten fast zehn Prozent aller Mieterinnen und Mieter der WoVe in Liegenschaften, die von Immobilien Basel-Stadt für eine Zwischennutzung zur Verfügung gestellt wurden. Zurzeit bestehen Zwischennutzungsverträge zwischen Immobilien Basel-Stadt und der WoVe für 13 3- bis 6-Zimmerwohnungen und für Liegenschaften mit insgesamt über 50 Zimmern.

Ebenfalls bietet Immobilien Basel-Stadt der WoVe die Möglichkeit, Liegenschaften regulär zu mieten. Im Frühjahr 2013 konnte das Angebot durch die Liegenschaft an der Friedensgasse 69 erweitert werden. Es stehen neu fast 50 möblierte Zimmer für Studierende zu Verfügung.

2.2 Abgabe von Land im Baurecht: Areal Belforterstrasse

An der Belforterstrasse hat die Genossenschaft Wohnstadt einen Teil des heutigen Parkplatz-Areals zwischen Gartenbad Bachgraben und Coop Bau&Hobby vom Kanton im Baurecht übernommen. Die Wohnstadt wird über 60 Wohnungen bauen, ca. ein Drittel davon für Studierende.

Die Abgabe von Arealen im Baurecht an Genossenschaften ist Teil des kantonalen Programms zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Kanton ist seit längerem bestrebt, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu unterstützen. Ziel ist die Förderung und Aktivierung der Genossenschaften. Dazu hat der Kanton zusammen mit den Wohngenossenschaften Schweiz Nordwestschweiz (Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger) den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus ausgearbeitet, der auf die Besonderheiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus Rücksicht nimmt und die langfristige, zeitgemäss Erneuerung der bestehenden genossenschaftlichen Immobilien und auch deren Ersatzneubauten sichert. Er enthält eine Staffelung des anfänglichen Baurechtszinses, die Verpflichtung zu einem Erneuerungsfonds und wohnpolitische Auflagen.

2.3 Eigeninvestition des Kantons: Areal Volta Ost

Der Kanton wird am Standort Volta Ost das Angebot an studentischem Wohnraum in Basel in Eigeninvestition erweitern.

Volta Ost ist eines der letzten zusammenhängenden Entwicklungsareale im städtebaulich dynamischen Gebiet zwischen Bahnhof St. Johann und Dreirosenbrücke. Der Kanton konnte durch den Kauf der Liegenschaft an der Elsässerstrasse 56 das Areal arrondieren und so wurde ein einheitliches Bebauungskonzept möglich. Das Areal ist heute vollständig im Eigentum des Kantons bzw. der IWB (Heizkraftwerk).

Im Ostteil des Areals ist die Erweiterung der Primarschule Volta geplant. Für die Liegenschaften an der Wasserstrasse hat Immobilien Basel-Stadt im Sinne des Erhalts von günstigem Wohnraum mit der Wohngenossenschaft Gnischter eine Absichtserklärung über die Übernahme der Gebäude im Baurecht abgeschlossen.

Auf dem westlichen Arealteil an der Voltastrasse / Elsässerstrasse plant der Kanton Wohnungen. Es ist vorgesehen auf dem Areal Wohnraum für Studierende zu erstellen und so das Angebot an studentischen Wohnungen zu erweitern. Neu sollen 60 bis 70 Wohnungen für Studierende das Angebot in Basel erweitern und ergänzen. Ebenfalls ist ein Pilotprojekt im Bereich "Low Cost" in Planung.

3. Das Engagement des Kantons im Überblick

Der Kanton ist sehr daran interessiert, dass Studierende und junge Menschen in Ausbildung gute Bedingungen in Basel vorfinden, um ihre Ausbildung zu absolvieren. Dazu gehört, dass in Basel als Universitätsstadt ein ausreichendes Angebot an geeignetem Wohnraum für Studierende und junge Menschen in Ausbildung zur Verfügung steht. Günstiger Wohnraum für Menschen in Ausbildung kann jedoch nicht nur in der Basler Innenstadt oder in unmittelbarer Nähe zur Universität angeboten werden. Der Regierungsrat vertritt die Meinung, es sei zumutbar ist, dass sich Wohnungen für Studierende auch ausserhalb der unmittelbaren Umgebung der Universität befinden, sofern eine vernünftige Erreichbarkeit gewährleistet bleibt. Dies gilt auch für zahlreiche Orte ausserhalb des Stadtkantons.

Der Kanton engagiert sich in verschiedenen Bereichen, um an ein erhöhtes Angebot für Studierende beizutragen. Die langjährige Zusammenarbeit mit der WoVe hat sich bewährt und sowohl die regulären wie auch die befristeten Mietverträge zwischen Immobilien Basel-Stadt und der WoVe konnten im 2012 und 2013 erhöht werden. Im Winter 2012 wohnten fast zehn Prozent aller Mieterinnen und Mieter der WoVe in Liegenschaften, die von Immobilien Basel-Stadt für eine Zwischennutzung zur Verfügung gestellt wurden. Seit Anfang 2013 konnte die WoVe mit Immobilien Basel-Stadt Mietverträge oder Zwischenmietverträge für fast 100 Wohneinheiten an der Friedensgasse und an der Mittleren Strasse abschliessen. Ebenfalls baut die Wohnstadt 20 neue Studentenwohnungen an der Belforterstrasse auf einem Areal, das der Kanton im Baurecht an die Genossenschaft abgegeben hat. Schliesslich realisiert der Kanton in Eigeninvestition 60 bis 70 neue Studentenwohnungen auf dem Areal Volta Ost.

4. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Salome Hofer und Mirjam Ballmer betreffend „studentischem Wohnungsbau am Steinengraben 51“ abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin