



An den Grossen Rat

21.5183.02

PD/P215183

Basel, 31. März 2021

Regierungsratsbeschluss vom 30. März 2021

Interpellation Nr. 24 von Pascal Pfister betreffend «offene Fragen zum Transformationsareal Klybeck»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 10. März 2021)

«Das Industrieareal Klybeck ist mit seinen 30 Hektaren das grösste Transformationsareal des Kantons Basel-Stadt. Der Kanton hat mit den ehemaligen Eigentümern 2016 eine Planungsvereinbarung zur weiteren Entwicklung des Gebiets unterzeichnet, in der festgehalten wurde, dass in Zukunft auf dem Areal auch Wohnnutzungen möglich sein sollen. Eine rechtsverbindliche Umzonung hat bisher nicht stattgefunden. Dieser Entscheid obliegt dem Grossen Rat, gegen dessen Entscheid allenfalls ein Referendum ergriffen werden kann.

In der Anpassung des kantonalen Richtplanes 2018 hat der Regierungsrat zum wiederholten Male festgehalten, dass aufgrund der Bevölkerungsentwicklung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll. Dieses Ziel teilen viele politische Akteurinnen und Akteure. Vielfach wird besonders die Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum gefordert. In den letzten Jahren sind die Marktmieten in Basel im schweizweiten Vergleich abgesehen von Zürich überdurchschnittlich gestiegen. Gemäss Mietpreisindex des Statistischen Amtes seit 2000 um 28.8 Prozent. Die Regierung hat 2018 deshalb im Richtplan auch festgehalten, dass ein Drittel der Transformationsareale für preisgünstige Mieten reserviert werden sollen. In der Beantwortung auf eine schriftliche Anfrage Mattmüller (19.5485.02) definiert der Regierungsrat Mieten als preisgünstig, die 25 Prozent unter dem Median der Angebotsmieten von Neubauten liegen, differenziert nach Zimmerzahl. Dieser sogenannte preisgünstige Wohnraum im Neubau kann sowohl durch gewinnorientierte wie auch gemeinnützige Eigentümerinnen erstellt und bewirtschaftet werden. Der Regierungsrat des Kantons Zürich definiert «preisgünstigen Wohnraum» hingegen nach dem einheitlichen Grundsatz der Kostenmiete: Diese ist in einer neuen Bestimmung des kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 49b) enthalten.

Auch die Initiative «Basel baut Zukunft» verlangt, dass «mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan [...] gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (SR 842) dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden müssen beziehungsweise [...] der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation gemäss Art. 4 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz abgegeben werden muss.» In der oben erwähnten Antwort auf die Anfrage Mattmüller beschreibt der Regierungsrat die Kostenmiete nach Definition der Stadt Zürich: «Eine Kostenmiete ist [...] genauso hoch, dass sie den Aufwand des Bauträgers deckt. Mit

der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung sichergestellt»

Die Initiative wurde von der Verwaltung juristisch geprüft und von Regierungsrat und Grosse Rat als rechtlich zulässig erklärt. Dagegen wurde von Mitgliedern des Grossen Rates, finanziert durch die Investoren, eine Beschwerde eingereicht. Das Verfahren ist hängig und die politische Behandlung der Initiative ausgesetzt. Wie die BZ am 18. Februar 2021 berichtete, soll nun jedoch die Transformation des Klybeckareals beschleunigt werden: «Paragraf 106 des basel-städtischen Bau- und Planungsgesetzes sieht vor, dass die Regierung in Eigenregie Parzellen, die weniger als 4'000 Quadratmeter gross sind, umzonen kann. Auf Initiative der Abteilung Stadtentwicklung im Präsidi- aldepartement soll nun dieses Verfahren eingeleitet werden.»

In diesem Zusammenhang stellt der Interpellant dem Regierungsrat folgende Fragen:

1. Teilt der Regierungsrat die Ansicht, dass anfänglich als preisgünstig definierte Mieten im Verlauf von Mieterwechseln etc. langfristig deutlich höher zu liegen kommen als Mieten basierend auf einer Kostenmiete?
2. Beabsichtigt der Regierungsrat, die vorliegende Definition der Preisgünstigkeit dahingehend zu überarbeiten, dass die Zielsetzung preisgünstiger Wohnraum dauerhaft gewährleistet bleibt?
3. Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass die vorliegende Preisgünstigkeitsdefinition Fehlanreize setzt, da zwar maximale Flächen pro Wohnungstyp vorgegeben werden, aber keine Aussagen zu Mindestflächen getroffen werden?
4. Teilt der Regierungsrat die Meinung, dass die Preisentwicklung der Mieten in Basel-Stadt für grosse Teile der Bevölkerung zu immer erheblicheren finanziellen Belastungen führen und deshalb der Anteil von dauerhaft bezahlbaren Wohnungen in Basel-Stadt gesteigert werden soll?
5. Wie möchte der Regierungsrat die Zielwerte für ausgewählte Kategorien des preisgünstigen Wohnraums, wie im Bericht zur Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen» (20.0183.01) auf Seite 5 dargestellt bis 2035 (17%) respektive 2050 (25%) erreichen?
6. Möchte der Regierungsrat die Transformation des Klybeckareals beschleunigen?
7. Handelt er dabei im Einverständnis oder gar in Zusammenarbeit mit den aktuellen Grundeigentümern?
8. Inwiefern verzögert die Beschwerde gegen die Initiative «Basel baut Zukunft» die Arbeiten am Bebauungsplan für das Klybeckareal bzw. fliessen die Vorgaben der Initiative in die Planungsarbeiten ein?
9. Sieht der Regierungsrat einen Weg, die politische Behandlung dieser Initiative unter Berücksichtigung der juristischen Einschätzung seiner eigenen Rechtsabteilung, dass sie rechtlich zulässig sei, unverzüglich aufzunehmen?
10. Sieht der Regierungsrat eine Notwendigkeit, auf den § 106 des Bau- und Planungsgesetzes zurückzugreifen, den Gesamtperimeter somit planerisch zu «zerstückeln» und somit die Entscheidungskompetenz des Grossen Rates auszuhebeln? Wenn ja, warum?
11. Erachtet der Regierungsrat die Bewilligung einer Wohnnutzung in der heutigen Industrie- und Gewerbezone (Zone 7) aufgrund der Bestimmungen in § 106 BPG als rechtlich legitim?
12. Möchte der Regierungsrat sicherstellen, dass auch bei allfälliger Anwendung von § 106 BPG das Ziel von mehr bezahlbaren Wohnungen auf Basis der dauerhaften Kostenmiete im Klybeck erreicht wird?
13. Wie und gemäss welchem Zeitplan gedenkt der Regierungsrat die politische Entscheidungsfindung bezüglich des Bebauungsplans für das Klybeckareal zu gestalten?

Pascal Pfister»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Vorbemerkungen

Basel hat derzeit die schweizweit einmalige Chance, das grösste und bedeutendste Areal der Basler Industriegeschichte zu einem neuen, zentral gelegenen Stadtteil mit eigener S-Bahn-Station zu entwickeln. Auf einer Fläche von insgesamt 32 Hektaren soll in Klybeck Schritt für Schritt ein lebendiges, vielfältiges, durchmischtes und vernetztes Stadtquartier entstehen, das für bis zu 15'000 Menschen Raum für Wohnen, Arbeit, Freizeit und Kultur bietet, ergänzt mit öffentlichen Grün- und Freiräumen, öffentlichen Einrichtungen und den nötigen Verkehrsverbindungen sowie ergänzenden Angeboten des öffentlichen Nahverkehrs.

Die erforderliche Nutzungs- und Zonenplanung bietet Gewähr für sorgfältige und langfristig erfolgreiche Entwicklungen, jedoch beansprucht sie viel Zeit, und ihre Ergebnisse werden für die Bevölkerung lange nicht sicht- und nutzbar. Räumlich sehr begrenzte innovative Pilotnutzungen, basierend auf § 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) mit einem vereinfachten Verfahren, könnten daher dazu beitragen, die Areale in absehbarer Zeit konkret punktuell zu entwickeln. Das Vorgehen erlaubt es der Stadt und ihren Akteuren im gemeinsamen Dialog, sich das neue Quartier Schritt für Schritt anzueignen und das Areal für verschiedene Anliegen und Innovationen durchlässig zu machen. Voraussetzung für die Prüfung vereinzelter und räumlich begrenzter Pilotnutzungen ist das Vorliegen eines zwischen den Fachstellen konsolidierten städtebaulichen Leitbildes über den gesamten Planungssperimeter. Im Leitbild muss die städtebauliche Qualität der Gesamtentwicklung nachgewiesen sowie ein Ausblick zu den geplanten planungsrechtlichen Massnahmen über den gesamten Perimeter gemacht werden. Die konkrete Erarbeitung von planungsrechtlichen Massnahmen nach § 106 BPG ist zudem gebunden an den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Kanton und den Grundeigentümerinnen. Der Kanton ist verpflichtet die Eckwerte des städtebaulichen Vertrages bei der Regierung abzuholen.

Gemäss § 106 BPG liegen Umzonungen oder Bebauungspläne in der Bewilligungskompetenz des Regierungsrates, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. In der Kompetenz des Regierungsrats können Zonenänderungen vorgenommen werden, sofern diese von den Nutzungsberechtigten einstimmig beantragt werden, durch sie das Baugebiet nicht vergrössert wird und gegen die keine zulässigen Einsprachen erhoben werden. In der Kompetenz des Regierungsrats können Bebauungspläne erlassen werden, sofern diese weniger als 4'000 m² Grundstücksfläche umfassen und das von diesem Gesetz festgelegte Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössern. Dabei ist zu beachten, dass die kleinste Einheit für einen Bebauungsplan immer mindestens eine Parzelle oder eine Baurechtsparzelle umfassen sollte.

Zurzeit wird die Anwendung des § 106 BPG auf zwei Arealteilen (mit ca. 4'000 m²) im Klybeckareal geprüft und mit den Eigentümerinnen besprochen. Die schnelleren Verfahren nach § 106 BPG entbinden nicht davon, ein ordentliches Planungsverfahren inklusive Rechtsmittel und öffentlicher Planaufgabe durchzuführen. Falls eine rechtsgültige Einsprache gegen geplante Umzonungen eingeht, entscheidet letztlich der Grosse Rat über die planungsrechtliche Massnahme und die Beantwortung der Einsprache. Damit ist auch jederzeit die Mitsprache der gewählten Volksvertreterinnen und Volksvertreter sichergestellt.

Der Regierungsrat konnte bisher anhand von drei Gebieten respektive Arealen Erfahrungen mit der Anwendung von § 106 BPG sammeln: Eidgenossenweg (Aufzonung), Areal Kestenholz (Umzonung von Industrie- in Mischzone) und Kannenfeldpark (Umzonung von Grünanlage in Nöl). Bei allen drei vom Regierungsrat durchgeführten Zonenänderungen sind keine Einsprachen eingegangen. Die Erfahrungen waren positiv, indem auch für kleinere Projekte Um- und Aufzonungen realisiert werden konnten, welche die Eigentümerinnen und Eigentümer möglicherweise bei aufwändigeren Verfahren nicht in Angriff genommen hätten. Weitere Beispiele zur Anwendung von § 106 BPG gibt es für durch den Regierungsrat erlassene Bebauungspläne. Beispiele dafür gibt es

an der Lautengartenstrasse, der Lerchenstrasse und in der Aeschenvorstadt. Auch diese Erfahrungen sind durchwegs positiv, da dadurch bessere Lösungen gegenüber der Regelbauweise mit verhältnismässigem Verfahrensaufwand gefunden wurden. Deshalb hat der Regierungsrat dem Grossen Rat mit dem «Ratschlag zu energetisch sinnvollen Sanierungen, Umbauten oder Erneuerungen (§ 106 des Bau- und Planungsgesetzes) vom 25. September 2019 beantragt, die Kompetenz des Regierungsrats zum Erlass von Bebauungsplänen auf bis zu 8'000m² auszuweiten. Das Geschäft zur Erhöhung der maximalen Grundstücksfläche auf 8'000 m² ist momentan in der grossrätlichen Bau- und Raumplanungskommission in Bearbeitung.

Ziel des Vorgehens im Klybeck ist es, auf bestehende Bedürfnisse bei der Wohnraumentwicklung einzugehen, Erfahrungen zu sammeln und konkret aufzuzeigen, was heute und zukünftig möglich ist und wie die Vision einer nachhaltigen Stadtentwicklung umgesetzt werden kann. Das Verfahren kann jedoch nicht losgelöst vom Gesamtprozess stattfinden, sondern muss sich am städtebaulichen Leitbild orientieren, welches zurzeit erarbeitet wird. Dazu haben die Planungspartner wie schon in den vorherigen Planungsphasen verschiedene Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen geplant. Eine erste Informationsveranstaltung fand am 21. Januar 2021 statt, weitere Formate sind ab den Frühsommer geplant.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Teilt der Regierungsrat die Ansicht, dass anfänglich als preisgünstig definierte Mieten im Verlauf von Mieterwechseln etc. langfristig deutlich höher zu liegen kommen als Mieten basierend auf einer Kostenmiete?*

Zunächst sei festzuhalten, dass der Begriff der Kostenmiete im juristischen Sinne gemäss Art. 269 OR und Art. 15 VMWG als die Berechnung des Mietzinses nach der Brutto- beziehungsweise Nettorendite, unter Zugrundelegung der Kosten der Vermieterschaft und Ergänzung um einen angemessenen Ertrag auf den investierten Eigenmitteln, verstanden wird. Diese Berechnungsart gelangt gemäss gesetzlicher Konzeption und bundesgerichtlicher Rechtsprechung in den ersten 30 Jahren nach Erstellung oder Erwerb der Mietsache prioritär zur Anwendung (BGer 4A_400/2017, Urteil des Bundesgerichts vom 13. September 2018), erst danach könnte durch die Vermieterschaft allenfalls auf eine Marktmiete gewechselt werden. Bei gemeinnützigen Trägern dürfte auch nach Ablauf der obgenannten 30 Jahre wohl keine Umstellung stattfinden, was jedoch in der Gemeinnützigkeit begründet liegt. Die Kostenmiete bedeutet somit grundsätzlich, dass die Miete auf Basis der tatsächlichen Kosten des Vermieters kalkuliert wird, aber eine genügende Eigenkapitalrendite mitberücksichtigt wird. Im «Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz WFG)» (SR 842) wird die Kostenmiete für bestimmte Fälle wie beispielsweise den gemeinnützigen Wohnungsbau beziehungsweise gemäss WFG geförderter Wohnungsbau stipuliert und in der WFV konkretisiert sowie in die Kontrollpraxis des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) integriert. Das WFG sieht einerseits vor, dass als gemeinnützig die Tätigkeit gilt, welche nicht gewinnstrebig ist, d.h. kein Gewinn abgeschöpft wird und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. Andererseits sieht das WFG Kostenlimiten für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von Wohnraum vor (Art. 8), damit Förderungen ausgerichtet werden. Trotzdem kann die Kostenmiete im konkreten Fall höher ausfallen, beispielsweise durch einen hohen Ankaufspreis des Bodens und entsprechend höheren Anlagekosten oder höherer Hypothekarzinsen. Deshalb hat der Bund die Anlagekostenlimiten kürzlich generell erhöht, weil sie aufgrund der höheren Bodenpreise zu tief angesetzt waren.

Sodann sei auch der Hinweis erlaubt, dass diese Kostenlimiten immer auch vor dem Hintergrund zu betrachten sind, dass Förderungen gemäss WFG durch den Bund erbracht werden, namentlich zinslose oder zinsgünstige Darlehen sowie Bürgschaften zugunsten der Vermieterschaft. Die Kostenlimiten wurden somit vor dem Hintergrund einer staatlichen Förderung festgesetzt und können nicht ohne weitere Überlegungen auf Fälle, welche keine derartige staatliche Förderung erhalten, angewendet werden.

In der Schweiz kann somit nicht von einem einheitlichen Kostenmietmodell gesprochen werden,

vielmehr werden je nach Gemeinde, Kanton oder Bund verschiedene Kostenmietmodelle verwendet. Bekannt ist vor allem dasjenige der Stadt und des Kantons Zürich. Gemäss diesem Modell werden mit der Kostenmiete die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung sichergestellt. Zur konkreten Berechnung berücksichtigt werden die gesamten Investitionskosten (Anlagekosten abzüglich allfälliger Verbilligungen) zum hypothekarischen Referenzzinssatz, die ausgewiesenen Baurechtszinsen sowie ein Zuschlag von höchstens 3.25 % des Gebäudeversicherungswertes für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung. Dabei sind die Anlagekosten nach oben begrenzt. Bei einem aktuellen Referenzzinssatz von aktuell 1.25 % kommt man unter Anwendung dieser Formel auf eine Bruttorendite im Bereich von etwas weniger als 4 % auf den Anlagewert (Beschaffungs- oder Erstellungskosten). Unter Bezugnahme auf diese Definition sei auch darauf hingewiesen, dass einerseits Pauschalen für die Berechnung verwendet werden und nicht die tatsächlichen Kosten. Sodann wird in abgewandelter Form auch eine gewisse Eigenkapitalrendite berücksichtigt, welche dem Ziel dient, dass die Genossenschaft sich erhalten kann sowie eine Reserve öffnet.

Gleichzeitig sei darauf hingewiesen, dass bei einer Steigerung des Referenzzinssatzes die Kostenmiete gemäss der obenstehenden Definition grösseren Anpassungen unterliegen kann, weswegen eine allgemeinverbindliche Aussage zum Verhältnis Kostenmiete – Preisgünstiger Neubau nicht ohne weiteres getroffen werden kann. Entscheidend ist auch beim Zürcher Modell, dass eine staatliche Förderung erfolgt, weshalb gewisse Einschränkungen möglich sind.

Ebenfalls gibt es keine allgemeingültige Definition für preisgünstigen Wohnraum. Die Publikation «PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM. Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» des Bundesamts für Wohnungswesen vom November 2013 zeigt, dass preisgünstiger Wohnraum jeweils etwa 20 bis 30 % unter der Marktmiete liegt. In der Gemeinde Nyon lag gemäss dieser Publikation der preisgünstige Wohnraum gar 40 % unter der örtlichen Marktmiete, während die Preise für den gemeinnützigen Wohnraum (Kostenmiete) sich derweil 20 % unter der Marktmiete befanden.

Ob absolut begrenzte Mietzinse teurer oder günstiger sind als bei einer Anwendung der Kostenmiete, kann nicht generell beurteilt werden, da dies immer eine Einzelfallbetrachtung erfordert. Es ist jedoch unbestritten, dass die Mieten gemeinnütziger Wohnbauträger, die sich an der Kostenmiete orientieren, in der Regel langfristig günstiger sind als Marktmieten.

Der Regierungsrat hat die Mietzinse für den preisgünstigen gewinnstrebigsten Neubau (vgl. Antwort des Regierungsrates zur Schriftliche Anfrage Mattmüller vom 22. Januar 2020, P195485) auf konkrete Beträge begrenzt, welche rund 25 % unter dem Median von Neubauwohnungen liegen. Damit obliegt es den gewinnstrebigsten Investoren, insbesondere ihre Anlagekosten so zu gestalten, dass sie ein solchen preisgünstigen Wohnraum tatsächlich anbieten können.

Bei Beantwortung der kantonalen Verfassungsinitiative «Basel baut Zukunft» (je nach Ausgang des Beschwerdeverfahrens vor Appellationsgericht) wird es um eine nähere Abschätzung gehen, wie hoch eine Kostenmiete im Vergleich zu den Mietzinsen des preisgünstigen gewinnstrebigsten Neubaus (gemäss Schriftlicher Anfrage Mattmüller) ausfallen könnte. Eine vergleichende Berechnung der Mietzinsentwicklung über die Zeit wird jedoch kaum möglich sein. Es ist aber davon auszugehen, dass bei Anwendung der Anlagekostenlimiten und der Kostenmiete gemäss WFG die Mietzinse des preisgünstigen gewinnstrebigsten Neubaus zumindest langfristig über der Kostenmiete zu liegen kommen. Es sei aber nochmals darauf hingewiesen, dass die Anwendung der Anlagekostenlimiten und der Kostenmiete gemäss WFG darin begründet liegen, dass eine staatliche Förderung ausgerichtet wird und deshalb gewisse Einschränkungen damit begründet werden können.

Mietzinserhöhungen werden oftmals in Zusammenhang mit einem Mieterwechsel vorgenommen. Allerdings kennt der Kanton Basel-Stadt inzwischen eine Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses. Hierbei muss der Mietzins des Vormieters offengelegt und allfällige Erhöhungen müssen begründet werden. Zudem weist das Formular die Mieterinnen und Mieter darauf hin, dass Anfangsmietzinse innert 30 Tagen angefochten werden können. Damit wird es der Mieterschaft (auch von preisgünstigen gewinnstrebigsten Wohnungen) vereinfacht, gegen übermässige Erhöhungen der Mietzinse vorzugehen. Zudem kann die Formularpflicht eine präventive Wirkung gegen

übermässige Mietpreissteigerungen haben.

2. *Beabsichtigt der Regierungsrat, die vorliegende Definition der Preisgünstigkeit dahingehend zu überarbeiten, dass die Zielsetzung preisgünstiger Wohnraum dauerhaft gewährleistet bleibt?*

Zur Erarbeitung der Definition hat der Regierungsrat eine Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern aus den Departementen BVD, PD und FD eingesetzt. Diese Arbeitsgruppe hat verschiedene Grundlagen geprüft, einschliesslich der Modelle anderer Kantone, die in die Definition eingeflossen sind. Der Regierungsrat ist nach wie vor der Ansicht, dass die vorgenommene Definition preisgünstiger Neubauwohnungen auf den Arealen in Transformation den unterschiedlichen Interessen und Zielen gerecht wird.

3. *Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass die vorliegende Preisgünstigkeitsdefinition Fehlanreize setzt, da zwar maximale Flächen pro Wohnungstyp vorgegeben werden, aber keine Aussagen zu Mindestflächen getroffen werden?*

Der Regierungsrat teilt diese Einschätzung nicht. Vorgegeben werden maximale Quadratmeterpreise (differenziert nach Zimmerzahl). Dabei sinkt der Preis pro Quadratmeter allgemein mit zunehmender Wohnungsgrösse, da kostenintensive Investitionen für Nasszellen und Küche bei kleinen Wohnungen stärker ins Gewicht fallen (zu einem Preissprung kommt es, wenn bei grösseren Wohnungen eine zweite Nasszelle angeboten wird). Um die resultierenden Nettomietzinse pro Monat zu beschränken, wurden maximale Flächen pro Wohnungstyp (nach Zimmeranzahl) vorgegeben. Ansonsten hätte ein Anreiz dafür bestanden, verhältnismässig grosse Wohnungen zu erstellen. Die Kombination von maximalen Quadratmeterpreisen mit maximalen Flächen führt zum Zielwert hinsichtlich preisgünstiger Mieten (25 % unterhalb dem Median von Neubauwohnen).

Eine Mindestfläche ist insofern nicht notwendig, als der Mietpreis kleinerer Wohnungen gemäss der vorgegebenen Quadratmeterpreise geringer ausfällt. Auch haben Investoren ein Interesse an der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen und werden daher kaum zu klein geschnittene Wohnungen erstellen. Falls sich dennoch zeigen sollte, dass Vorgaben zur Mindestfläche notwendig sind, könnten solche ergänzt werden.

4. *Teilt der Regierungsrat die Meinung, dass die Preisentwicklung der Mieten in Basel-Stadt für grosse Teile der Bevölkerung zu immer erheblicheren finanziellen Belastungen führen und deshalb der Anteil von dauerhaft bezahlbaren Wohnungen in Basel-Stadt gesteigert werden soll?*

Auch wenn es im Bestand nach wie vor viele günstige und sehr günstige Wohnungen gibt, ist es für Wohnungssuchende zunehmend schwierig, Wohnungen im unteren Preissegment zu finden, diese gelangen kaum auf den Markt.

Betreffend steigender Mietzinse steht der Kanton Genf schweizweit an der Spitze mit Mieten, die seit dem Jahr 2000 um 32.5 % angestiegen sind. Gleichzeitig sind die Mieten im Kanton Basel-Stadt gemäss Mietpreisindex des Statistischen Amtes BS seit dem Jahr 2000 um 28.8 % angestiegen. In der Stadt Zürich wiederum betrug die Mietpreissteigerung im gleichen Zeitraum rund 22 %, jedoch auf einem höheren Niveau als in Basel. Um dem Umstand steigender Mietpreise Rechnung zu tragen, hat der Regierungsrat bereits reagiert und beispielsweise die Familienmietzinsbeiträge schrittweise angepasst und ausgebaut. Während die Ausgaben vor dem Ausbaus Schritt im Jahr 2013 im Jahr 2012 noch bei 5.2 Mio. Franken lagen, waren es im Jahr 2019 bereits 11.7 Mio. Franken, die der Kanton für Familienmietzinsbeiträge einsetzte. Auch die Anzahl unterstützter Familien hat von knapp 1'400 auf über 2'200 Familien zugenommen.

Weiter hat der Regierungsrat verschiedentlich festgehalten, dass der Anteil preisgünstiger Wohnungen gesteigert werden soll. Im Rahmen der Umsetzung der Initiative "Recht auf Wohnen" hat er sich zum Ziel gesetzt, dass zum Ausbau preisgünstiger Wohnungen der Anteil an Genossenschaftswohnungen, preisgünstigen Wohnungen der öffentlichen Hand und der neuen Wohnbaustiftung von heute rund 13.5 % schrittweise auf 25 % erhöht werden soll. Zudem sieht der Regierungsrat auch gewinnorientierte Investoren in der Pflicht und hat im kantonalen Richtplan festgehalten,

dass bei der Entwicklung neuer Areale generell mindestens ein Drittel preisgünstiger Wohnraum erstellt werden soll. Eine Kombination aus gemeinnützigen Wohnungsangeboten, die nach Kostenmiete vermietet werden und preisgünstigem gewinnstrebigen Wohnraum ist sinnvoll, um vielfältige Wohnungen anzubieten. Die Zusammenarbeit gewinnstrebiger und gemeinnütziger Wohnbauträger erachtet der Regierungsrat als wichtig, um durch die aktiven Beiträge verschiedener Wohnbauträger eine zeitnahe Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zu erreichen.

Zudem wird mit der Umsetzung des revidierten kantonalen Wohnraumfördergesetzes der bezahlbare Wohnraum im Bestand zusätzlich geschützt werden. Dies betrifft grundsätzlich die günstigere Hälfte der Wohnungen. Derzeit wird die Verordnung zur Umsetzung des neuen Wohnschutzes erarbeitet.

5. *Wie möchte der Regierungsrat die Zielwerte für ausgewählte Kategorien des preisgünstigen Wohnraums, wie im Bericht zur Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen» (20.0183.01) auf Seite 5 dargestellt bis 2035 (17%) respektive 2050 (25%) erreichen?*

Ein Grossteil der Umsetzung wird auf neuen Wohnbauarealen im Zusammenspiel verschiedener Wohnbauträger stattfinden. Dabei wird seitens Kanton auch die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Genossenschaften weitergeführt und ihnen weiterhin gezielt Land im Baurecht zur Verfügung gestellt werden, wie dies jüngst beim Areal VoltaNord oder beim Westfeld der Fall war. Ergänzend dazu wird Immobilien Basel-Stadt mit dem Wohnbauprogramm 1'000+ das Finanzvermögen mit entsprechenden Wohnungen ausbauen. Auch die zu gründende Stiftung für preisgünstigen Wohnraum wird mit der Übernahme und Sicherung preisgünstiger Wohnungen im Bestand und punktuellen Neubauten wichtige Beiträge leisten.

6. *Möchte der Regierungsrat die Transformation des Klybeckareals beschleunigen?*

Das Klybeckareal soll schrittweise geöffnet und zu einem lebendigen, vielfältigen, durchmischten und vernetzten Stadtquartier entwickelt werden. Die erforderlichen Nutzungs- und Zonenplanänderungen bieten Gewähr für sorgfältige und langfristig erfolgreiche Entwicklungen, jedoch erfordern sie Zeit und ihre Ergebnisse werden für die Bevölkerung lange nicht sichtbar. Räumlich sehr begrenzte innovative Pilotnutzungen im Bereich Wohnen könnten dazu beitragen, die Areale in absehbarer Zeit konkret zu öffnen und für die Bevölkerung nutzbar zu machen sowie Erfahrungen für die weitere Transformation zu sammeln. Die gesetzliche Grundlage dafür stellt der § 106 des Bau- und Planungsgesetzes Basel-Stadt (BPG) dar. Dieser hält fest, dass Umzonungen oder Bebauungspläne bis zu einer maximalen Grundfläche von 4'000 m², sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, in der Bewilligungskompetenz des Regierungsrates liegen. Die Öffentlichkeit bleibt mittels Beteiligung im gesamten Planungs- und Transformationsprozess auch im Rahmen der notwendigen öffentlichen Planaufgaben mit Einsprachemöglichkeiten als Gesprächspartnerin und Impulsgeberin jedoch nach wie vor involviert. Voraussetzung für die Prüfung einzelner und räumlich begrenzter Pilotnutzungen ist das Vorliegen eines zwischen den Fachstellen konsolidierten städtebaulichen Leitbildes über den gesamten Planungssperimeter. Zudem sind die planungsrechtlichen Massnahmen an die Vorgaben des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Kanton und den Grundeigentümerinnen gebunden.

7. *Handelt es dabei im Einverständnis oder gar in Zusammenarbeit mit den aktuellen Grundeigentümern?*

Der Kanton prüft zusammen mit den Grundeigentümerinnen, ob in einem sehr begrenzten Rahmen Wohn-Pilotprojekte mit einem Fokus auf preisgünstiges Wohnen parallel zu und in Abstimmung mit dem generellen Entwicklungsprozess insbesondere dem städtebaulichen Leitbild und dem darauf basierenden städtebaulichen Vertrag möglich sind. Erst mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über den Gesamtperimeter sind planungsrechtliche Massnahmen möglich.

8. *Inwiefern verzögert die Beschwerde gegen die Initiative «Basel baut Zukunft» die Arbeiten am Bebauungsplan für das Klybeckareal bzw. fliessen die Vorgaben der Initiative in die Planungsarbeiten ein?*

Bis anhin sind noch keine Verzögerungen aufgrund der Beschwerde gegen die Initiative "Basel baut Zukunft" auszumachen. Der Planungsprozess erstreckt sich über einen längeren Zeitraum

und mehrere Phasen, die angepasst werden können. Klimaschutz und preisgünstiger Wohnraum gehören mit den entsprechenden Vorgaben durch die relevanten Fachstellen ohnehin bereits heute zur Vision des zukunftsfähigen Quartiers.

9. *Sieht der Regierungsrat einen Weg, die politische Behandlung dieser Initiative unter Berücksichtigung der juristischen Einschätzung seiner eigenen Rechtsabteilung, dass sie rechtlich zulässig sei, unverzüglich aufzunehmen?*

Solange die rechtliche Zulässigkeit nicht abschliessend geklärt ist und der Grosse Rat die Initiative dem Regierungsrat nicht zugewiesen hat, gibt es keine Möglichkeit, die politische Behandlung der Initiative aufzunehmen. Der Planungsprozess und die nächsten Planungsschritte mit der Erarbeitung des städtebaulichen Leitbilds sowie dem städtebaulichen Vertrag werden jedoch wie geplant fortgeführt. Auch bleibt der Kanton zwischenzeitlich im Austausch mit den Initiantinnen und Initianten.

Sobald die rechtliche Zulässigkeit der Initiative "Basel baut Zukunft" gerichtlich geklärt ist, wird der Regierungsrat innert vorgegebener Frist dazu berichten.

10. *Sieht der Regierungsrat eine Notwendigkeit, auf den § 106 des Bau- und Planungsgesetzes zurückzugreifen, den Gesamtperimeter somit planerisch zu «zerstückeln» und somit die Entscheidungskompetenz des Grossen Rates auszuhebeln? Wenn ja, warum?*

Die Planungspartner von klybeckplus, namentlich die Swiss Life AG, die Rhystadt AG und der Kanton Basel-Stadt, prüfen momentan gemeinsam, ob dieses Verfahren im Rahmen des Gesamtkonzepts klybeckplus tatsächlich zur Anwendung kommen kann. Ein solches Verfahren wird keinesfalls losgelöst vom Gesamtprozess stattfinden können, sondern hat sich am städtebaulichen Leitbild zu orientieren, welches zurzeit erarbeitet wird. Des Weiteren sind die notwendigen planungsrechtlichen Massnahmen an die Vorgaben des städtebaulichen Vertrages, der zwischen den Planungspartnern auf Basis des städtebaulichen Leitbildes erarbeitet wird, gebunden.

Das Mitspracherecht des Grossen Rats bleibt durch § 106 Abs. 1 lit d) sichergestellt, indem im Falle rechtsgültiger Einsprachen gegen das Vorhaben der Grosse Rat über die planungsrechtliche Massnahme und die Beantwortung der Einsprache entscheidet. Wohnnutzungen auf dem ehemaligen Industrieareal Klybeck sind immer gebunden an eine Umzonung, da sich das Areal heute in der Industriezone (Zone 7) befindet.

11. *Erachtet der Regierungsrat die Bewilligung einer Wohnnutzung in der heutigen Industrie- und Gewerbezone (Zone 7) aufgrund der Bestimmungen in § 106 BPG als rechtlich legitim?*

Der Kanton stellt sicher, dass die Anwendung von § 106 BPG zur Ermöglichung einer räumlich sehr begrenzten Umzonung nicht im Widerspruch zu späteren Nutzungen steht.

Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung in der Zone 7 nicht möglich. Eine Wohnnutzung kann in der Zone 7 nicht über einen Bebauungsplan erlaubt werden. Das ist unter anderem aus Lärmschutzgründen unzulässig. Sie bedingt immer eine Zonenänderung zu einer Mischzone, die für Wohnzwecke geeignet ist und eine Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe. Bei Umzonungen von Industriezone zu bewohnbaren Ziffernzonen sind allenfalls umweltmässige Vorabklärungen sinnvoll, damit es nicht zu unerwarteten Beschränkungen für die umliegende und teilweise weiterhin bestehende Industriezone kommt. Die neue Wohnzone löst automatisch umweltrechtliche Schutzansprüche an die Umgebung aus, auch wenn letztere in der Zone 7 bleibt.

12. *Möchte der Regierungsrat sicherstellen, dass auch bei allfälliger Anwendung von § 106 BPG das Ziel von mehr bezahlbaren Wohnungen auf Basis der dauerhaften Kostenmiete im Klybeck erreicht wird?*

Es ist dem Regierungsrat ein Anliegen, dass sich das Quartier von Anfang an integrativ und durchmischt entwickelt. In Anwendung von § 106 BPG soll exemplarisch aufgezeigt werden, wie dies aussehen und gelingen kann.

13. *Wie und gemäss welchem Zeitplan gedenkt der Regierungsrat die politische Entscheidung bezüglich des Bebauungsplans für das Klybeckareal zu gestalten?*

Der Regierungsrat ist von Beginn an aktiv in den Transformationsprozess integriert. Er hat in der öffentlich einsehbaren Planungsvereinbarung von 2016 seine Vorgaben ergänzend zu den behördenverbindlichen Vorgaben des Richtplans eingebracht. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird er nun die weiterführenden Eckwerte der Entwicklung über das Gesamtareal beschliessen. Gemäss heutigem Stand soll dieser bis voraussichtlich Q2 2022 dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden können. Vorher sind weder Zonenänderungen noch Bebauungspläne möglich.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin