

Die Wohnraumentwicklungsstrategie des Kantons – ursprünglich für die Periode 2012-2016 vorgesehen, aber immer noch gültig und auf der Webseite des Kantons publiziert – beruht auf drei Pfeilern. Einer dieser Pfeiler lautet «Rahmenbedingungen für Investitionen verbessern». In den darauffolgenden Jahren hat man sich jedoch primär auf die anderen beiden Säulen fokussiert.

Im Bericht zur Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen» aus dem Jahr 2020 führte der Regierungsrat aus, dass auf Entwicklungsarealen mindestens ein Drittel des entstehenden Wohnraums preisgünstig sein muss. Parallel dazu wurde das Wohnbauprogramm 1000+ lanciert, gefolgt von der Gründung der «Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt». Im Jahr 2022 wurde die Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» angenommen, mit den bekannten negativen Auswirkungen. Es folgte sodann das Seilziehen um die Initiative «Basel baut Zukunft», woraus ein Gegenvorschlag resultierte, wonach bei Arealen ab 15'000 m² mindestens ein Drittel der neu entstehenden Wohnfläche gemeinnützig und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten ist. Damit sollte eine grundlegende Frage für die kommenden Jahre politisch geklärt sein.

Volksentscheide sind zu respektieren. Gleichzeitig hat das Bedürfnis nach guten Rahmenbedingungen für Investitionen innerhalb des vom Volk gesetzten Rahmens nach wie vor seine Berechtigung. Dieses ist derzeit, neben ungünstigen gesetzlichen Rahmenbedingungen, durch weitere Faktoren negativ beeinträchtigt:

- Sehr lange Prozesse: Die Entwicklungsprozesse dauern sehr lange. Der Planungsprozess liegt zwar in der Hoheit des Kantons. Jedoch ist dieser praktisch nicht reguliert, sodass nach Aussage von Investoren grosse Intransparenz herrscht. Für die Planungssicherheit von Investoren ist das problematisch, was diese inzwischen auch öffentlich kundtun.
- Departementsdenken ohne klare Verantwortlichkeiten: Sowohl das PD als auch das BVD sind in die Planungsprozesse involviert. Dabei handeln jedoch beide autonom und ohne gemeinsame Agenda. Die Verantwortung wird hin- und hergeschoben, es besteht kein klarer Lead und schon gar keine Weisungsbefugnis.
- Unklare Handhabung der Mehrwertabgabe: Die Bemessung und Festsetzung der Mehrwertabgabe führt zu Rechtsunsicherheit und hat damit negative Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft.

Der Regierungsrat hat bereits eine erste Auslegeordnung zu den Auswirkungen der Wohnraumschutzbestimmungen vorgenommen und rasche Verbesserungen auf Verordnungsebene in Aussicht gestellt. Die obigen Ausführungen zeigen jedoch, dass auch übergeordnete Überlegungen notwendig sind, um auch abseits von preisgünstigem Wohnraum zusätzliche Wohnungen im Kanton Basel-Stadt zu ermöglichen.

Ich bitte den Regierungsrat deshalb um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Weshalb wurde seit der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012-2016 keine neue Strategie mehr publiziert?
2. Sieht der Regierungsrat Anlass für eine neue Strategie? Wenn ja, bis wann wird er eine solche publizieren?
3. Was unternimmt der Regierungsrat, um die dritte Säule seiner immer noch geltenden Strategie («Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessern») zu erreichen? Was hat er seit Publikation der Strategie 2012 hierfür konkret getan?
4. Teilt der Regierungsrat die Auffassung, dass der Prozess zur Erarbeitung von Bebauungsplänen für Investoren heute wenig Planungssicherheit bietet? Und dass die Bearbeitungsdauer unberechenbar ist?
5. Was unternimmt er, um Planungsprozesse im Einflussbereich des Kantons berechenbarer zu machen und zu beschleunigen?
6. Sind die Verantwortlichkeiten zwischen PD und BVD bei der Entwicklung von Arealen klar geregelt? Wenn ja, wer ist für was verantwortlich? Wie wird sichergestellt, dass der Prozess in die richtige Richtung geht? Wer treibt den Prozess voran und trifft die Entscheidungen? Was passiert bei Uneinigkeit zwischen PD und BVD?

Luca Urgese