



An den Grossen Rat

24.5390.02

PD/P245390

Basel, 25. September 2024

Regierungsratsbeschluss vom 24. September 2024

## Interpellation Nr. 116 Luca Urgese betreffend «Wohnraumentwicklungsstrategie»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 11. September 2024)

«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 m<sup>2</sup> 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 passt bei Uneinigkeit zwischen PD und BVD?

Luca Urgese»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

## 1. Zu den einzelnen Fragen

1. *Weshalb wurde seit der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012-2016 keine neue Strategie mehr publiziert?*

Seit 2018 wird die Basler Wohnraumpolitik im Wesentlichen durch Volksinitiativen und die Resultate von Volksabstimmungen bestimmt, die alle in Richtung eines stärkeren Mieter- und Wohnschutzes zielen. So hat das Stimmvolk am 10. Juni 2018 die beiden Verfassungsinitiativen «Recht auf Wohnen» und «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. Ja zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» mit 57,4 respektive 61,9 Prozent angenommen. Im Jahr 2021 folgte die Gesetzesinitiative «Ja zum echten Wohnschutz», die mit über 53 Prozent Ja-Anteil angenommen wurde. Im Raum hing auch die Initiative «Basel baut Zukunft», die auf Transformationsarealen einen Anteil von 50 Prozent gemeinnützigem Wohnraum forderte. In einem historischen Kompromiss ist es im Frühjahr 2024 gelungen, den Anteil von gemeinnützigem Wohnraum auf Transformationsarealen auf 33 Prozent festzusetzen. Der Regierungsrat erachtete es in diesen Jahren als seine Aufgabe, seinerseits in seinem Zuständigkeitsbereich strategische Ziele zu formulieren. So beschloss der Regierungsrat im kantonalen Richtplan, dass bei der Entwicklung neuer Wohngebiete insgesamt ein Drittel preisgünstiger Wohnraum angestrebt wird. Im Rahmen der Umsetzung des neuen Verfassungsartikels «Recht auf Wohnen» (§ 11 Abs. 2 lit.c KV) wiederum verabschiedete der Regierungsrat einen Zielwert, wonach sich der Anteil von Genossenschaftswohnungen und preisgünstigen Wohnungen im Finanzvermögen und der neuen Wohnbaustiftung im Kanton Basel-Stadt bis 2050 auf 25 Prozent erhöhen soll. Dazu lancierte er das Wohnbauprogramm 1'000+. Daneben galt es, die durch die Initiativen in Gang gesetzten Prozesse und Entscheidungen im Grossen Rat und an der Urne abzuwarten und zu konsolidieren. Auf dieser Grundlage wird die Wohnraumentwicklungsstrategie nun überarbeitet.

2. *Sieht der Regierungsrat Anlass für eine neue Strategie? Wenn ja, bis wann wird er eine solche publizieren?*

Der Regierungsrat ist der Meinung, dass es eine neue Wohnraumentwicklungsstrategie braucht. Diese soll bis Ende 2025 vorliegen.

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?*

Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen hat der Regierungsrat mit der Inkraftsetzung des Wohnraumfördergesetzes im Jahr 2014 das Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung (GAZW) aufgehoben und die Bewilligungserteilung für Ersatzneubauten zwischenzeitlich vereinfacht. Mittlerweile gelten aufgrund der Annahme der Wohnschutzinitiativen wieder strengere Bewilligungskriterien.

Weiter setzt sich der Regierungsrat für die Öffnung von Industriearealen ein und treibt verschiedene Arealentwicklungen voran. Dies erfolgt immer in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit privaten Investoren resp. Grundeigentümerschaften. In den letzten zehn Jahren wurden so zahlreiche Bebauungspläne dem Grossen Rat vorgelegt und beschlossen. Die rekordhohe Wohnbautätigkeit der letzten Jahre ist darauf zurückzuführen.

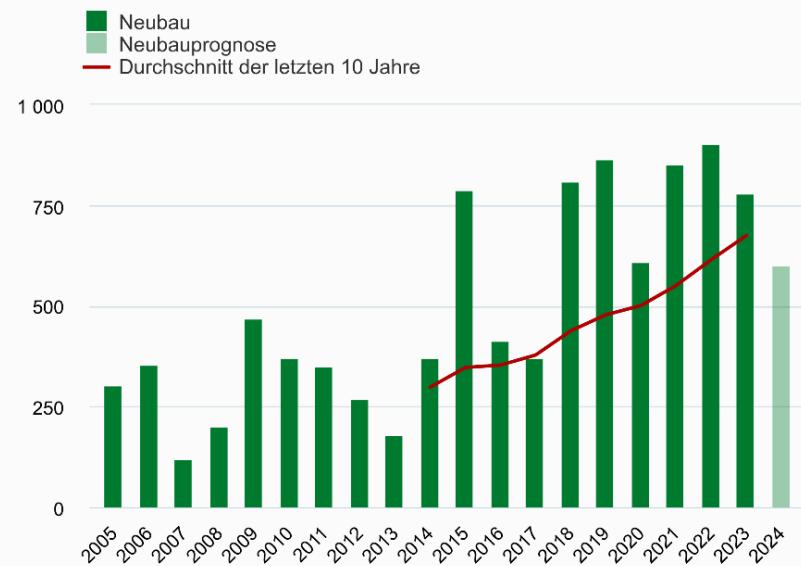
Liste mit den Entwicklungsarealen der letzten Jahre:

Bezeichnung des Areals	Perimeter-grösse	Ursprüngli- che Zone	«Zielzone»	Umzonung mit Wohnanteil neu	Planungsstand
Bethesda	~3'100 m <sup>2</sup>	Zone NöI	Zone 3	Ja	Abgeschlossen 2017
Burgfelderstrasse	~8'000 m <sup>2</sup>	Grünzone	Zone 4	Ja	Abgeschlossen 2012
CityGate	~33'000 m <sup>2</sup>	Zone 7 und Wald	Schutzzone, Zone 5, Wald, Grünanlagenzone	Ja	Abgeschlossen 2010
Claraturm	~4'100 m <sup>2</sup>	Zone 6, 5a und 4	unverändert	Nein	Abgeschlossen 2012
DeBary / Alban-teich-Promenade	~37'000 m <sup>2</sup>	Zone 2a und Zone 4	unverändert	Nein	Abgeschlossen 2016
Dreispitz Nord	~57'500 m <sup>2</sup>	Zone 7	Zone 5 und Grünanlagenzone	Ja	Laufend
Eisenbahnweg	~6'700 m <sup>2</sup>	Zone 4	Unverändert	Nein	Abgeschlossen 2019
Erlenmatt	~228'000 m <sup>2</sup>	Bahnareal	Zone 5, 5a, Schutzzone und Grünanlagenzone	Ja	Abgeschlossen 2005
Felix-Platter / Westfeld	~53'000 m <sup>2</sup>	Zone NöI	NöI und Zone 5a	Ja	Abgeschlossen 2018
Grosspeter	~17'450 m <sup>2</sup>	Zone 4	Zone 5	Nein	Abgeschlossen 2008
Helvetia Campus	~18'000 m <sup>2</sup>	Zone 6, 5a, 4, 3	Zone 6, 5a, 4	Nein	Abgeschlossen 2015
Hochhaus Heuwaage	~1'000 m <sup>2</sup>	Zone 6	unverändert	Nein	Abgeschlossen 2021
Horburg	~15'200 m <sup>2</sup>	Zone 5a	unverändert	Nein	Offen
Iréne Zurkinden-Platz	~6'000 m <sup>2</sup>	Zone 7	Zone 5a	Ja	Abgeschlossen 2013
Klybeck	~287'900 m <sup>2</sup>	Zone 7	Mischzone vorgesehen.	Ja	Laufend
Klybeckquai	~150'000 m <sup>2</sup>	Zone 7	Mischzone vorgesehen.	Ja	Laufend
Lehenmatt Süd (ex Haefely)	~21'800 m <sup>2</sup>	Zone 7	Mischzone vorgesehen.	Ja	Laufend

Nauentor	~22'400 m <sup>2</sup>	NöI und Bahn-areal	Zone 5, 5a und Bahnareal	Ja	Abgeschlossen 2021
Rosental Mitte	~60'000 m <sup>2</sup>	Zone 6, 5a	unverändert	Nein	Nicht gestartet
Rosentalturm	~6'000 m <sup>2</sup>	Zone 6	unverändert	Nein	Abgeschlossen 2020
Studio Basel Bruderholz	-11'800 m <sup>2</sup>	Zone NöI	Zone 2a	Ja	Abgeschlossen 2020
Volta Nord	~117'000 m <sup>2</sup>	Zone 7	Zone 7, 5a und Grünanlagenzone	Ja	Abgeschlossen 2018
Volta Ost	~24'000 m <sup>2</sup>	Zone 5a und NöI	Zone 6, 5a und NöI	Nein	Abgeschlossen 2012
Walkeweg	~42'000 m <sup>2</sup>	Zone 7 und Bahnareal	Zone 4 und Grünanlagenzone	Ja	Abgeschlossen 2020
Westquai	~70'000 m <sup>2</sup>	Zone 7	Mischzone vorgesehen	Ja	Laufend
Wolf	~70'000 m <sup>2</sup>	Bahnareal	Zone 5	Ja	Abgeschlossen 2023

### Neuerstellte Wohnungen

Basel-Stadt



Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Gebäude- und Wohnungsstatistik.  
Zuletzt geändert: 11.4.2024

Um die Bewilligungsprozesse zu vereinfachen und beschleunigen, hat der Regierungsrat die Digitalisierung im Baubewilligungsverfahren eingeleitet. Seit Februar 2024 ist es möglich, das Gesuch mittels eines digitalen Erfassungsassistenten zu erstellen. Die Arbeiten an der Bewilligungssoftware sind aktuell in der Testphase. Im 2025 wird das ganze Baubewilligungsverfahren digitalisiert, auch die interne Zirkulation bei den Fachbehörden. Dies wird zu einer effizienteren Abwicklung des Prüfungsverfahrens für Baubewilligungen beitragen.

Nicht ausser Acht gelassen werden darf aber, dass nebst den kantonalen Rahmenbedingungen vor allem auch makroökonomische Bedingungen wie die Zinslandschaft, Inflation und Bauteuerung das Investitionsklima beeinflussen.

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?*

Die Entwicklungsgebiete der Stadt weisen sehr unterschiedliche Voraussetzungen mit zum Teil komplexen Sachzusammenhängen zwischen Städtebau, Naturschutz, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Stadtklima, Denkmalschutz, Bodenbelastungen oder anderen Planungen im Umfeld auf. Entsprechend vielfältig sind die Anforderungen an die jeweiligen Planungsprozesse. Oft müssen unvorhergesehene Herausforderungen oder neue politische Vorgaben noch während der Planung integriert werden. Planungen, die politisch mehrheitsfähig und auch langfristig tragfähig sein sollen, erfordern daher eine entsprechende Sorgfalt und Flexibilität. Aus diesem Grund lassen sich auch keine a priori bestimmbaren Standardzeiträume für die Erarbeitung von Bebauungsplänen angeben.

Trotz dieser Unwägbarkeiten ist die kantonale Verwaltung laufend bestrebt, die Planungsprozesse zu optimieren. So wurden zum Beispiel im BVD für grössere Arealentwicklungen mit neuer Erschliessung und Allmend spezielle Organisationsformen geschaffen, die eine effizientere Koordination der beteiligten Fachstellen ermöglichen.

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?*

Die Verantwortlichkeiten zwischen BVD und PD sind klar geregelt. Das BVD ist bei allen Planungsprozessen im Lead. Das PD unterstützt das BVD schwerpunktmässig in Bezug auf die Wohnraum- und Stadtteilentwicklung auf verschiedenen Ebenen der Projektorganisationen und ergänzt die Prozesse gemäss den Bedürfnissen und Anforderungen des BVD. Zudem leistet das PD wichtige Unterstützung bei der Koordination interdepartementaler Projekte und Prozesse.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin