



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

06.5163.02/07.5257.02

FD/P065163
FD/P075257
Basel, 26. November 2008

Regierungsratsbeschluss
vom 25. November 2008

Anzug Jörg Vitelli und Konsorten betreffend genossenschaftlicher Wohnungsbau auf dem Areal Hegenheimerstrasse 139

Anzug Christine Keller und Konsorten betreffend verstärkten Miteinbezug der Wohnbaugenossenschaften bei der Erstellung neuer und grösserer Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt.

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 20. September 2006 den nachstehenden Anzug Jörg Vitelli und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Mit der Realisierung der Werkstätten des Baudepartements auf dem Areal Leimgrubenweg wird das Areal Hegenheimerstrasse 139 frei. Studien zeigten, dass auf dem 2'000 m² grossen Areal Wohnungen erstellt werden können. Angrenzend hat die Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse ihre Liegenschaften u-förmig an der Hegenheimer-/Rämel- und Grienstrasse. Der Wohnungsmix dieser in den Fünfziger-Jahren erstellten Häuser besteht nur aus 3- und 4-Zimmer- Wohnungen. Dies hat zur Folge, dass bei veränderten Familienverhältnissen (Kinderzuwachs) die Genossenschafterinnen ausziehen müssen. Die WG Hegenheimerstrasse hat durch den Ausbau von Mansarden eine kleine Flexibilität erreichen können, doch löst dies nicht ihr Problem. Überlegungen gehen deshalb dahin auf dem benachbarten Areal unterschiedlich grosse Wohnungen zu erstellen, so dass Rochademöglichkeiten bestehen. Damit kann dem Familienzyklus Rechnung getragen werden. Wachsende Familien werden nicht gezwungen ausserhalb der Stadt eine Wohnung zu finden. Ältere Mieterinnen, die gerne in eine kleinere Wohnung umziehen möchten, finden diese in ihrer direkten und vertrauten Umgebung.

Basel hat in den letzten Jahren bei den frei gewordenen Arealen Investoren bevorzugt. Genossenschaften, obwohl sie 10% des städtischen Wohnungsbestandes besitzen, kamen nicht zum Zug. Genossenschaften brauchen Expansionsmöglichkeiten damit sie ihren Wohnungsbestand den veränderten Bedürfnissen anpassen können. Das Areal Hegenheimerstrasse 139 würde sich dazu bestens eignen, dies auch weil eine Genossenschaft vorhanden ist.

Die Unterzeichnenden bitten deshalb den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten:

- ob das Areal Hegenheimerstrasse 139 dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zugesprochen werden kann?
- ob der bauwilligen WG Hegenheimerstrasse der Vorzug gegeben werden kann damit diese ihren Wohnungsmix verbessern kann?

Jörg Vitelli, Gabi Mächler, Stephan Maurer, Roland Engeler, Hermann Amstad, Peter Howald, Brigitte Heilbronner-Uehlinger, Maria Berger-Coenen, Martina Saner, Sibylle Benz Hübner, Dominique König-Lüdin, Andrea Bollinger, Brigitte Strondl, Michael Wüthrich, Lukas Labhardt, Patrizia Bernasconi, Martin Lüchinger, Karin Haeberli Leugger, Esther Weber Lehner, Bruno Suter, Noëmi Sibold, Daniel Wunderlin, Christine Keller, Hans Baumgartner“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 7. November 2007 den nachstehenden Anzug Christine Keller und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Wie sich auf Grund einer Datenerhebung des Bundesamtes für Statistik aus dem Jahre 2000 zeigen lässt, weist der Basler Wohnungsbestand bezüglich Struktur, Alter und Eigentümerschaft einige Besonderheiten auf.

So hat kein anderer Schweizer Kanton mit knapp 29 % einen derart tiefen Anteil an Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern - gesamtschweizerisch entfällt auf solche Wohneinheiten ein Anteil von knapp 52 %. Mit 10 % ebenfalls klar am tiefsten liegt der Anteil derjenigen Wohnungen, die nach 1981 gebaut wurden, was Fragen bezüglich der Überalterung der Bausubstanz aufwirft. Bezüglich der Eigentumsverhältnisse sticht schliesslich ins Auge, dass der Anteil der von Wohnbaugenossenschaften gehaltenen Wohnungen mit etwas mehr als 10 % den höchsten Wert in der Schweiz darstellt. Nur Zürich und Luzern weisen ähnlich hohe Anteile auf, gesamt-schweizerisch liegt diese Kennzahl bei 4,5 %.

Da Qualität, Art und Umfang des Wohnungsangebotes zentral sind bei der Wohnortswahl, stellt sich die Frage, inwieweit das heute oft nur schlummernde Potenzial der Wohnbaugenossenschaften bei der Erstellung grösserer Wohneinheiten, die in Basel-Stadt offensichtlich fehlen, in Zukunft besser genutzt werden könnte. Dabei wird ausdrücklich anerkannt, dass der Regierungsrat hier bereits einiges an die Hand genommen hat (Vertretung der Genossenschaften im Beirat von Logis Bâle u.a.), möglicherweise könnte diese Zusammenarbeit aber noch verstärkt werden. Den Genossenschaften könnten zur Erreichung dieser Ziele Anreize geboten werden, damit sie Um- und Ausbauprojekte, die notabene auch der Verbesserung der Energieeffizienz dienen können und sollen, vermehrt in Angriff nehmen.

Die Unterzeichnenden bitten den Regierungsrat deshalb, zu prüfen und zu berichten, ob sich die Wohnbaugenossenschaften durch geeignete Massnahmen nicht verstärkt in gewünschte Neu- oder auch Umbauprojekte einbinden liessen. Solche Massnahmen könnten unter anderem in einer Reduktion oder Aufhebung der Grundstücksteuer gemäss § 114 Abs. 2 Bst. c Steuergesetz bestehen, deren Gewährung an den Nachweis einer aktiven Neu- bzw. Umbautätigkeit zu knüpfen wäre (wobei hier evtl. auch die Steuerpflichtigen gemäss § 114 Abs. 2 Bst. a und b analog behandelt werden könnten) oder auch in der Gewährung von kantonalen Bürgschaften, die teilweise das bei Neubauten oder auch Um- und Ausbauprojekten notwendige Eigenkapital ersetzen könnten.

Christine Keller, Talha Ugur Camlibel, Andrea Bollinger, Martina Saner, Hermann Amstad, Peter Howald, Brigitte Heilbronner-Uehlinger, Jörg Vitelli, Beat Jans, Ernst Jost, Gisela Traub, Sibylle Benz Hübner, Martin Lüchinger, Brigitte Hollinger, Greta Schindler, Dominique König-Lüdin, Doris Gysin, Isabel Koellreuter, Michael Martig, Hans Baumgartner, Thomas Baerlocher, Patrizia Bernasconi, Jürg Meyer, Urs Müller-Walz, Guido Vogel, Philippe Pierre Macherel“

Wir berichten zu diesen Anzügen wie folgt:

1. Ausgangslage

Der Politikschwerpunkt Stadtwohnen hat zum Ziel, ein vielfältiges, modernes und attraktives Wohnangebot in Basel zu schaffen. Die Wohnpolitik ist dabei auch durch die Immobilien des Finanzvermögens zu unterstützen. Es sollen sowohl staatliche als auch private und gemeinnützige Projekte realisiert werden.

Wohngenossenschaften machen einen bedeutenden Anteil an der bestehenden Bausubstanz des Kantons aus und erfüllen eine wichtige Funktion für die Wohnpolitik. Da sie vielfach auf Baurechtspartellen des Kantons erstellt sind, sollen auch sie einen Beitrag zur Erneuerung des Wohnraumes leisten können.

Eine Delegation des Regierungsrates (die Vorsteherinnen des Bau- und des Finanzdepartements) führt mit den Genossenschaften bereits seit einiger Zeit Gespräche über deren verstärkten Einbezug in die Ziele des Politikschwerpunkts Stadtwohnen. Dabei hat der Kanton mögliche Anreize für die Baurechtsverträge der Wohngenossenschaften sowie mögliche Areale geprüft, die für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Wohngenossenschaften haben ihrerseits zugesichert, neue Strukturen zu prüfen, um bei anstehenden Projekten als kompetente Partner des Kantons mitwirken zu können.

1.1 Anreizmodell für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Unter dem Titel "Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag PLUS" hat der Kanton ein Anreizmodell für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgestellt. Die Wohngenossenschaften sollen verstärkt unterstützt werden, einen Beitrag an die Förderung des Stadtwohnens zu leisten. Erstens sieht das Anreizmodell einen anfänglich reduzierten und gestaffelten Baurechtszins vor, der den Genossenschaften in der mit dem höchsten finanziellen Risiko behafteten Anfangsphase entgegenkommt. Zweitens soll die Heimfallentschädigung bei Vertragsbeginn konkret festgelegt werden, damit der Träger eines gemeinnützigen Wohnungsbaus diese bereits bei Vertragsabschluss kennt. Zudem werden Rückstellungen getätigt und in einen Fonds einfließen. Durch den Fonds stehen den Genossenschaften genügend finanzielle Mittel zur Verfügung, um notwendige langfristige Investitionen wie Um- und Ausbauten oder Neubauten zu realisieren. Schliesslich sieht das Anreizmodell wohnpolitische Auflagen durch den Kanton vor (z.B. Mindestgrösse, Mindeststandard der Wohnungen, Architektur, Ökologie, Wohnsitzpflicht der Mieter), die gewährleisten, dass seine Anliegen gemäss Politikschwerpunkt Stadtwohnen erfüllt werden.

1.2 Areale mit Eignung für den genossenschaftlichen Wohnungsbau

In Ergänzung zum Anreizmodell hat der Regierungsrat mehrere Areale definiert, die für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden sollen.

Hegenheimerstrasse 139

Das Areal wird von der heutigen Nutzung als Werkstätte, respektive Lager des Baudepartements frei und befindet sich heute im Finanzvermögen der Stadt Basel. In unmittelbarer Umgebung sind bereits diverse Genossenschaften angesiedelt. Das Areal ist zur Diversifikation dieser bestehenden Genossenschaften geeignet.

Belforterstrasse

Das Areal wird heute als Parkplatz für das Schwimmbad Bachgraben genutzt. Zurzeit werden vom Finanzdepartement (Immobilien Basel-Stadt) und dem Baudepartement die Grundlagen zur Bebaubarkeit erarbeitet. Danach kann ab Frühjahr 2009 eine

Bebauungsstudie durchgeführt und das Areal an eine Genossenschaft im Baurecht abgegeben werden. In unmittelbarer Umgebung sind bereits diverse Genossenschaften angesiedelt und der Quartiercharakter entspricht der Idee des genossenschaftlichen Wohnens.

Schoren

Das Areal ist im Besitz von Novartis. Gemäss der Grundsatzvereinbarung zwischen Novartis und dem Kanton wird das Areal dem Kanton als Ersatz für den wegfallenden Wohnraum auf der Parzelle Elsässer- / Hünigerstrasse zum Kauf angeboten. Das Quartier ist durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt. Auf einem Teilgebiet kann genossenschaftlicher Wohnungsbau vorgesehen werden.

Niederholz Riehen

Der sich im Verwaltungsvermögen befindliche Teil des Areals wurde mit Grossratsbeschluss vom 15. Oktober 2008 ins Finanzvermögen umgewidmet und somit kann das Areal als Ganzes im Finanzvermögen für den Politikschwerpunkt Stadtwohnen entwickelt werden. Die Lage direkt an der neuen S-Bahnstation ist ideal für das Altersheim Humanitas und die Erstellung von Wohnungen im mittleren Segment. Das Areal (einschliesslich der Parzelle Kohlistieg, die heute noch durch den Tennisclub Rosental genutzt wird) ist für Genossenschaften geeignet.

Landhof

Zurzeit läuft eine Initiative zur Freihaltung des Landhofareals (Grünzone). Der Regierungsrat hat dazu einen Gegenvorschlag präsentiert. Die Entwicklung des Areals hängt somit von der Ablehnung der Initiative, resp. der Genehmigung des Gegenvorschlags und des daraus folgenden Bebauungsplans ab. Es wurde bereits kommuniziert, dass dieses Areal für genossenschaftliches Wohnen geeignet ist, sind doch bereits in unmittelbarer Nähe einige Genossenschaften angesiedelt.

Das Anreizmodell für den gemeinnützigen Wohnungsbau und die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Areale mit Eignung für den genossenschaftlichen Wohnungsbau wurden Vertretern der Genossenschaften bereits vorgestellt. Sie sollen gemeinsam weiter konkretisiert werden und das Anreizmodell soll für Pilotprojekte angewendet werden.

2. Zu den einzelnen Fragen des Anzugs Jörg Vitelli und Konsorten

2.1 Kann das Areal Hegenheimerstrasse 139 dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zugesprochen werden?

Das Areal steht für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung (vgl. Ziffer 1.2 in diesem Bericht). In unmittelbarer Umgebung sind bereits diverse Genossenschaften, wie auch die Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse Basel, angesiedelt. Es besteht die Möglichkeit, ca. 20 Genossenschaftswohnungen zu erstellen.

2.2 Kann der bauwilligen Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse der Vorzug gegeben werden damit diese ihren Wohnungsmix verbessern kann?

Die benachbarten Wohngenossenschaften wurden vom Kanton auf ihr Interesse am Areal Hegenheimerstrasse 139 angefragt. Die Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse hat ihr Interesse bekundet. Die Zusammenarbeit zwischen der Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse und dem Kanton ist bereits weit fortgeschritten. Eine Absichtserklärung wurde am 12. Oktober 2007 unterzeichnet und die wesentlichen Parameter ausgehandelt. Am 25. April 2008 hat die Generalversammlung der Genossenschaft dem Antrag des Vorstands auf Weiterführung des Projektes und Abschluss eines Baurechtsvertrages zugestimmt. Unter Begleitung von Immobilien Basel-Stadt und dem Hochbau- und Planungsamt wird durch die Genossenschaft zurzeit ein Studienauftrag durchgeführt. Das Resultat sollte Ende November 2008 vorliegen, sodass der Baubeginn, resp. Vertragsbeginn des Baurechts auf den 30. Juni 2009 realisiert werden kann.

3. Zum Anzug Christine Keller und Konsorten

3.1 Lassen sich die Wohnbaugenossenschaften durch geeignete Massnahmen verstärkt in gewünschte Neu- oder Umbauprojekte einbinden?

Es ist im Interesse des Kantons, dass Wohngenossenschaften einen Beitrag zur Erneuerung des Wohnraums im Sinne des Politikschwerpunkts Stadtwohnen leisten. Für die Genossenschaften wurde das Anreizmodell für den gemeinnützigen Wohnungsbau erarbeitet, das Unterstützung bietet und Anreize schafft, attraktiven Wohnraum anzubieten. Im Zentrum des Anreizmodells stehen ein gestaffelter Baurechtszins bei Vertragsbeginn, die Bildung eines Erneuerungsfonds mittels Abschreibungen, das Festlegen der Heimfallentschädigung bei Vertragsbeginn und wohnpolitische Auflagen. Auch hat der Regierungsrat verschiedene Areale geprüft und fünf definiert, die für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können. Die Areale wurden den Vertretern der Genossenschaften vorgestellt.

Der Anzug Christine Keller und Konsorten regt an, die Grundstücksteuer für Wohnbaugenossenschaften zu reduzieren oder aufzuheben. Allerdings spricht der Anzug von der Förderung von Wohnbaugenossenschaften. Wohnbaugenossenschaften haben bereits von der Steuersenkung gemäss Steuerpaket 2008 von 4% auf 2% profitiert. Sie sind nicht zu verwechseln mit den Wohngenossenschaften. Die Wohngenossenschaften (sowie die Pensionskassen, die Lebensversicherungsgesellschaften und die gemeinnützigen Organisationen) wurden vor dem in Kraft treten des Steuerpakets 2008 bei der Grundstücksteuer bereits mit einem Steuersatz von lediglich 2% besteuert. Für diese Gruppe sah der Regierungsrat angesichts der damit verbundenen nicht unwesentlichen Steuerausfälle ausdrücklich von einer weitergehenden Reduktion des Steuersatzes unter 2% ab.

4. **Antrag**

Auf Grund dieses Berichts beantragen wir Ihnen, den Anzug Jörg Vitelli und Konsorten betreffend genossenschaftlicher Wohnungsbau auf dem Areal Hegenheimerstrasse 139 und den Anzug Christine Keller und Konsorten betreffend verstärkten Miteinbezug der Wohnbaugenossenschaften bei der Erstellung neuer und grösserer Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Dr. Robert Heuss
Staatschreiber