



An den Grossen Rat

21.5846.02

BVD/P215846

Basel, 16. März 2022

Regierungsratsbeschluss vom 15. März 2022

Schriftliche Anfrage Ivo Balmer betreffend laufende Testplanungen und sonstige planerische Abklärungen zu bestehenden Wohnliegenschaften

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Ivo Balmer betreffend laufende Testplanungen und sonstige planerische Abklärungen zu bestehenden Wohnliegenschaften dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

«Die Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» wurde am 28.11.2021 mit rund 53% angenommen. Dies erhöht zukünftig die qualitativen Anforderungen an Sanierungs- und Verdichtungsprojekte, insbesondere Ersatzneubauten. Das entsprechende Gesetz tritt allerdings erst in einem halben Jahr in Kraft. Das ist eine unbefriedigende Situation. Eigentümer/innen könnten bestrebt sein, Abriss- und Baugesuche noch vor der Inkraftsetzung der neuen rechtlichen Grundlagen einzureichen. Dies entspricht nicht dem Abstimmungsresultat und somit nicht der Mehrheit der stimmberechtigten Bevölkerung. Ein Anhaltspunkt für bevorstehende Abrissgesuche und Baueingaben sind Planungsaktivitäten (Testplanungen, Studien und sonstige planerische Abklärungen). Dies trifft auf einzelne Gebäude mit einer Wohnnutzung zu und gilt insbesondere für zusammenhängende Wohnsiedlungen. Aus Gründen der Transparenz ist es angezeigt, alle Liegenschaften, zu welchen planerische Abklärungen laufen, auf einer Liste zu veröffentlichen. In diesem Zusammenhang bittet der Schreibende den Regierungsrat, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. An welchen laufenden Testplanungen, Studien und sonstigen planerischen Abklärungen für Liegenschaften mit einer Wohnnutzung ist der Kanton zurzeit beteiligt?
2. Von welchen laufenden Testplanungen, Studien und sonstigen planerischen Abklärungen für Liegenschaften mit einer Wohnnutzung hat der Kanton zurzeit Kenntnis?
3. Ist der Regierungsrat bereit, eine solche Liste regelmässig zu erstellen und zu veröffentlichen?
4. Gibt es eine Zunahme von Abriss- und Baugesuchen im Jahr 2021 gegenüber den Vorjahren? Wie differenzieren sich die Abriss- und Baugesuche im Jahr 2021 nach Monaten?

Ivo Balmer»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Ausgangslage

Aufgrund der Annahme der kantonalen Volksinitiative «Ja zum ECHTEN Wohnschutz» am 28. November 2021 wird das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 angepasst. Ziele der Änderungen sind der Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Gemäss den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung soll in Zeiten von Wohnungsnot zudem der wirksame Schutz, insbesondere für die langjährigen und älteren Mietparteien, vor Verdrängung durch Kündigung und Mietzinserhöhung sichergestellt werden. Diese Änderungen treten sechs Monate nach Annahme der Initiativbestimmungen in Kraft.

2. Hauptanliegen

Hauptanliegen der vorliegenden Anfrage ist es, zu ermitteln, ob mit der Annahme der Initiative «Ja zum ECHTEN Wohnschutz» und dem verzögerten Inkrafttreten der neuen Bestimmungen vermehrt Anfragen für Abriss- und Neubaugesuche von Mietshäusern einhergingen. Die Abklärungen zeigen klar auf, dass weder ein vermehrter Beratungsandrang noch eine grössere Zahl von Anfragen in Bezug auf Abriss- und Neubaugesuche registriert werden konnte. Vielmehr konnten im Rahmen der Bebauungsplanung vermehrt Bemühungen der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wahrgenommen werden.

3. Zu den einzelnen Fragen

1. *An welchen laufenden Testplanungen, Studien und sonstigen planerischen Abklärungen für Liegenschaften mit einer Wohnnutzung ist der Kanton zurzeit beteiligt?*

Im Allgemeinen kann festgehalten werden, dass nur wenige Areale, bei denen die genannten Verfahren angewandt werden, bestehende Wohnliegenschaften aufweisen. Aktuell ist der Kanton an zwei Verfahren mit bestehenden Wohnnutzungen beteiligt. Alle anderen Verfahren betreffen Gebiete, wo neue Wohnnutzungen ermöglicht werden sollen.

2. *Von welchen laufenden Testplanungen, Studien und sonstigen planerischen Abklärungen für Liegenschaften mit einer Wohnnutzung hat der Kanton zurzeit Kenntnis?*

Im Jahre 2021 gab es sechs Anfragen zur planungsrechtlichen Situation von Wohnliegenschaften. Des Weiteren hat der Kanton Kenntnis von einer weiteren privaten Studie.

3. *Ist der Regierungsrat bereit, eine solche Liste regelmässig zu erstellen und zu veröffentlichen?*

Gegenwärtig sieht der Regierungsrat keinen Anlass, eine solche Liste zu erstellen. Es gibt dazu auch keine gesetzliche Grundlage. Bei einer allfälligen Veröffentlichung einer solchen Liste wäre das Gesetz über die Information und den Datenschutz (SG 153.260, IDG) vom 9. Juni 2010 zu berücksichtigen. Der Veröffentlichung einer vollständigen Liste könnten Verweigerungsgründe im Sinne von § 29 IDG im Wege stehen. Private können ein legitimes Interesse daran haben, dass ihre vorläufigen Entwicklungsideen bis zur Konkretisierung geheim gehalten werden. In einem solchen Fall dürften die Daten gar nicht herausgegeben werden.

4. *Gibt es eine Zunahme von Abriss- und Baugesuchen im Jahr 2021 gegenüber den Vorjahren? Wie differenzieren sich die Abriss- und Baugesuche im Jahr 2021 nach Monaten?*

In den letzten sieben Jahren wurden durchschnittlich rund zehn Gesuche pro Jahr gestellt. Mit zwölf Gesuchen im Jahre 2021 ist somit im Vergleich zum Durchschnitt der letzten Jahre keine markante

Zunahme von eingegangenen Abbruch- und Neubaugesuchen für Mehrfamilienhäuser (MFH) zu registrieren. Im Direktvergleich zum Vorjahr wurden deutlich weniger Gesuche eingereicht.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Abbruch/Neubau MFH	8	7	4	10	12	16	12

Die Abriss- und Baugesuche im Jahre 2021 lassen sich wie folgt nach Monaten aufschlüsseln:

	Jan 2021	Feb 2021	Mär 2021	Apr 2021	Mai 2021	Jun 2021	Jul 2021	Aug 2021	Sep 2021	Okt 2021	Nov 2021	Dez 2021
Abbruch/Neubau MFH	0	1	2	0	0	1	4	1	0	0	0	3

Im Dezember 2021 wurden drei Gesuche eingereicht, während in den drei Vormonaten keine Gesuche eingingen. Dies muss nicht zwangsläufig mit der Annahme der Initiative zusammenhängen, denn die Gesuche verteilen sich selten einheitlich übers Jahr. Dies zeigt sich an den Werten im Jahr 2021: Auf eine Periode ohne Gesuche (April/Mai sowie September bis November) folgt jeweils ein Monat mit einer Häufung von Gesuchen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin