

LDP

Liberal.
Demokratisch.
Pointiert!

LDP-STANDPUNKTE

Wohnen und Arbeiten

Ideen und Forderungen
der Liberal-Demokratischen Partei
Basel-Stadt

Wohnen und Arbeiten in Basel, Riehen und Bettingen

Wie und wo soll sich der Kanton
Basel-Stadt weiter entwickeln?

Ausgangslage	3
Wie reagierte die Regierung bisher auf die Herausforderungen durch mehr Flächen für «Wohnen» und «Arbeiten»?	5
Was fehlt: Räumlich verankerte Strategie «Wohnen und Arbeiten»	5
Wieviel Wohnfläche braucht es in Zukunft?	6
Forderungen der LDP	8
Stadtplan Wohnen und Arbeiten	8
Kostentransparenz	8
Weg vom «Gärtchendenken»	9
Brainpower aus Basel nutzen	9
Neue Wohn-Modelle	10
Wohnraum für Studierende und junge Leute in Ausbildung	10
Kindergerechte Stadt	11
Betagte Menschen	11
Begleitetes Wohnen	11
Unterstützung an Vorortgemeinden beim Erstellen von Wohnraum mit Steuer-Rückerstattung wie bei Grenzgängern aus Deutschland und Frankreich	12
Mitwirkung nach Mass oder Papiertiger?	12
Bekämpfung Spekulation	13
Wohnbauförderung für Alle	13
Bestandespflege und Bestandesentwicklung	15
Weitere kritische Betrachtungen der bisherigen Wohnpolitik Basel-Stadt	16
Was weiter zu tun ist	18

Wohnen und Arbeiten in Basel, Riehen und Bettingen. Wie und wo soll sich der Kanton Basel-Stadt weiter entwickeln?

Ausgangslage

Die Raumstrategie des Regierungsrates Basel-Stadt besagt, dass unsere Bevölkerung bis 2035 um ca. 20'000 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen soll. Zudem geht die Regierung von künftig 220'000 Beschäftigten aus. Dies bedeutet, dass wir dringend überlegen müssen, wie und wo in Zukunft gewohnt und gearbeitet werden soll, wo «Wohnen» bzw. «Arbeiten» Platz haben und wie ihr Mit- und Nebeneinander aussehen sollen.

Kürzlich wurden im Kanton vier Volksinitiativen angenommen, die zu Änderungen der bisherigen Wohnpolitik des Kantons führen und Private stark tangieren. Die zum Teil in den Initiativen enthaltenen Widersprüche muss der Regierungsrat auflösen versuchen. Die Umsetzung dürfte sehr anspruchsvoll werden – auch mit Blick auf den zum Teil ambitionierten Zeitplan von zwei Jahren. Die neue Ausgangslage, hervorgerufen durch die Annahme dieser Initiativen, erfolgt zu einem Zeitpunkt, in welchem eine relativ hohe Aktivität im Wohnungsbau festgestellt werden kann. Es ist ungewiss, ob sich die Neuerungen, die aufgrund der Initiative umgesetzt werden müssen, hemmend auf die Investitionstätigkeit Privater auswirken werden. Es ist dabei auch an nicht institutionelle Kleininvestoren zu denken, zum Beispiel Gewerbetreibende, die eine Wohnliegenschaft bauen möchten.

Die Wohneigentumsquote im Kanton ist klein. Auch aufgrund der vom Regierungsrat priorisierten Politik, Grundstücke im Eigentum des Kantons nur im Baurecht abzugeben, dürfte die Wohneigentumsquote in nächster Zeit nur bescheiden ansteigen.

Das Stockwerkeigentum ist noch nicht ausgeprägt anzutreffen. Wenn Stockwerkeigentum vorkommt, so in Gebäuden, in welchen es nur Eigentumswohnungen gibt. Mischformen mit Miete oder Eigentumswohnungen in Kombination mit Genossenschaftlichem Wohnungsangebot gibt es – im Gegensatz zu anderen Gemeinwesen – praktisch nicht.

Es sind bestimmte Perimeter genannt worden, die in den nächsten Jahren neu möbliert werden können. Bei diesen Arealen, die in naher Zukunft für die Funktionen «Wohnen» und «Arbeiten» zur Verfügung stehen sollen, ist unklar, wie sich die Eigentumsverhältnisse gestalten. Behalten die Unterneh-

men, welche ihre ehemaligen Firmenareale zur Verfügung stellen, das Eigentum? Entsteht Miteigentum zusammen mit anderen Privaten oder dem Kanton?

Die Digitalisierung und ihre Folgen für die Funktion «Arbeiten» wird künftig auch die Wohnpolitik im Kanton beeinflussen, zum Beispiel durch vermehrte «Home Office»-Arbeitsmöglichkeiten. Dazu gibt es im Kanton noch keine Überlegungen.

Die bereits begonnene Konzentration von Arbeitsplätzen bei grossen Firmen auf klar begrenzte Areale wie Novartis-Campus, Roche-Türme, Bâloise-Park und andere Perimeter bedingen Anpassungen hinsichtlich Verkehrsführung und Einrichtungen für den ruhenden Verkehr. Die fertige ÖV-Planung steht noch aus, wenn auch Anstrengungen zur Einrichtung eines S-Bahn-Systems erkennbar und neue Tramlinienführungen und -strecken angedacht sind.

Noch niemand – weder die Eigentümerschaften noch der Kanton – hat sich bisher dazu geäussert, was mit dem durch diese räumliche Konzentration frei werdendem Büroraum geschehen soll. Bestimmt kann ein Teil davon zu Wohnungen umgestaltet werden. Eine umfassende Planung, welche frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Eigentümerschaften dieser Büroräume bedingt, fehlt bisher.

Bei der vermehrten Bautätigkeit für «Wohnen» muss selbstredend auch eine notwendige Schul- und Freiraumplanung getätigt werden, was in der Vergangenheit nicht geschehen ist.

Mehrere politische Parteien haben ihre Vorstellungen zur kantonalen Wohnpolitik geäussert. Die SP und die Grünen priorisieren die zusätzliche Schaffung von kostengünstigem Wohnraum. Die Grünen wünschen sich die stärkere Beachtung ökologischer Aspekte beim Wohnungsbau. Beide Links-Parteien wollen, dass sich der Staat finanziell stark beteiligt.

Nach wie vor beschäftigen sich diverse Dienststellen des Kantons mit der Wohnpolitik. Die Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidialdepartement und das Bau- und Verkehrsdepartement. Die Gelegenheit des Wechsels an der Spitze der Kantons- und Stadtentwicklung wurde nicht genutzt, um klare Kompetenz-Verhältnisse zu schaffen.

Die LDP hat dazu dem Stadtentwickler Vorschläge unterbreitet und dem Regierungsrat in einer Interpellation Verbesserungsvorschläge aufgezeigt («Herzlich Willkommen Lukas Ott»).

Wie reagierte die Regierung bisher auf die Herausforderungen durch mehr Flächen für «Wohnen» und «Arbeiten»?

Bisher hatte der Regierungsrat Teilziele für die Funktion «Wohnen» festgelegt. So wurden zu Beginn des Jahrtausends Pläne verabschiedet, im Kanton 5000 zusätzliche Wohnungen zu bauen. Dieses Ziel wurde – trotz Einsatzes eines Delegierten für diese Aufgabe – nicht erreicht. Die Zielsetzung wurde in der Folge mehrfach angepasst, konnte aber die Erwartungen nicht erfüllen.

Die einstige rigide Anwendung der Vorschriften für Hochhäuser wurde gelockert, auch vom Grossen Rat. Zahlreiche neue Hochhäuser konnten errichtet werden. Auch Umbauten zum Beispiel von Dachstöcken zu Wohnzwecken wurden vermehrt erlaubt.

Vorlagen des Regierungsrats, zusätzliche Wohnungen am Rhein beim Zoll Grenzach und auf dem Bruderholz zu bauen, wurden vom Volk abgelehnt.

Im Richtplan-Entwurf, der Ende 2017 in die Vernehmlassung geschickt wurde, werden für verschiedene Gebiete eine Mischnutzung «Wohnen und Arbeiten» vorgeschlagen.

Was fehlt: Räumlich verankerte Strategie «Wohnen und Arbeiten»

Eine übergreifende Planung für das gesamte Kantonsgebiet mit präziser Aufteilung der Funktionen «Wohnen und Arbeiten» inklusive Reservegebiete für Entwicklungen ab 2050 fehlt. Ein solcher «Stadtplan» muss zeigen, auf welchen Arealen welche Anteile an Arbeitsplätzen und Wohnungen künftig Platz finden sollten. Der Plan muss zeitliche Etappen definieren und Reserven aufzeigen. Ein solcher Plan müsste nicht zwingend rechtsverbindlich sein, es würde genügen, über eine Diskussions- und Grobplanungs-Grundlage zu verfügen.

Bisher hat der Regierungsrat Entwicklungsabsichten und entsprechende Rahmenbedingungen jeweils einzeln für das entsprechende Gebiet kommuniziert, so zum Beispiel für den Rheinhafen Kleinhüningen, das Areal Klybeck, das Rosental-Areal, den Wolfbahnhof, den Walkeweg, das Dreispitz-Areal oder Volta Nord (Lysbüchel). Eine Gesamtsicht über die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten all dieser Flächen und die entsprechende zeitliche Etapierung liegt, wie erwähnt, nicht vor. So ist nicht klar, wieviel Fläche für Wohnzwecke und wieviel für wirtschaftliche Tätigkeiten reserviert werden sollen. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass der Regierungsrat «... bei der Entwicklung auf nutzungsoffenen Arealen insgesamt ein ausgeglichenes Verhältnis von Arbeiten und Wohnen mit Bezug auf den Boden in einer Band-

breite von rund +/- 10% verfolgt.» Das Ziel bezieht sich auf die Gesamtfläche der sechs Areale: Klybeck-Kleinhüningen, Walkeweg, Industrieareal Klybeck, Volta Nord (Lysbüchel), Dreispitz Nord, Güterbahnhof Wolf Nord. Für die Planung konkreter Vorhaben ist das keine genügende Grundlage.

Wieviel Wohnfläche braucht es in Zukunft?

Das der regierungsrätlichen Strategie unterlegte Wachstum von rund 20'000 neuen Einwohnenden in den nächsten 20 Jahren löst einen Flächenbedarf von rund 800'000 m² Wohnraum aus. Beanspruchte eine Person im Jahre 1989 noch ca. 38 m² an Wohnfläche, beträgt der entsprechende Wert 2015 bereits 42 m². Zurzeit stagniert der Raumbedarf auf diesem Niveau. Es muss aber auf Grund der Beobachtung in den Nachbarkantonen davon ausgegangen werden, dass in Zukunft deutlich mehr Menschen im Kanton auch individuell deutlich mehr Wohnfläche beanspruchen werden.

Zielkonflikt «Wohnen und Arbeiten»

Die Zielkonflikte zwischen den Funktionen «Wohnen» und «Arbeiten» sind ein altes Thema in der Stadtplanung, eine klare Strategie dazu fehlt aber weiter. Neuestes Beispiel ist die Diskussion um das Areal Volta Nord (Lysbüchel). Dort wehrt sich der Gewerbeverband Basel-Stadt vehement gegen eine Mischfunktion. Es wird befürchtet, dass lärmverursachendes Gewerbe durch das Ruhebedürfnis der Wohnenden verdrängt werden wird. Die Grossratskommission erachtet den Vorschlag des Regierungsrates, wonach auf diesem Areal sowohl gearbeitet als auch gewohnt werden soll, als taugliche Grundlage. Das Referendum wurde ergriffen. Zeitverzögerungen sind die Folge.

Zielkonflikt «Wohnen und Freizeitaktivitäten»

Zunehmend an Bedeutung gewinnt ein alter Zielkonflikt: Ruhebedürfnis gegen nächtliche Nutzung des öffentlichen Raums. Die heute gegenüber früher weit intensivere Nutzung des öffentlichen Raums für Freizeit-Aktivitäten auch in der Nacht führt zu mehr Lärm. Auch ausserhalb der Zeiten zu denen draussen musiziert werden darf und der Lärmpegel durch Restaurationsbetriebe und deren Gäste höher ist, wird das Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung in gewissen Quartieren vernachlässigt. Insbesondere die Anwohner des Rheins im Gross- und Kleinbasel sind teilweise massiv in ihrem legitimen Bedürfnis nach Nachtruhe beeinträchtigt. Auch zahlreiche andere Strassenzüge sind betroffen. Gleiches gilt für die Anwohnerschaft von Parkanlagen. Bis in die frühen Morgenstunden sind dort die Nutzer klar zu laut. Mit Blick auf die zu erwartende höhere Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern wird sich dieses Problem verschärfen. Die bestehenden Abwehrmittel sind ungenügend. Die Polizei rückt wegen Lärmklagen kaum aus, die Betroffenen werden aufgefor-

dert, das mit den Lärmverursachern selbst zu regeln. Das bedeutet letztlich, dass gesetzliche Vorschriften nicht umgesetzt werden. Es braucht zwingend neue Ansätze, um die Anliegen der Bevölkerung nach ungestörter Nachtruhe einerseits und das Bedürfnis nach Freizeitgestaltung im öffentlichen Raum in Wohngebieten andererseits befriedigen zu können. Mit Bewilligungen, die für einzelne Strassenzüge und für begrenzte Zeiten ausgestellt würden, kann Abhilfe geschaffen werden. Es muss auch geregelt werden, dass nicht immer die gleichen Quartiere betroffen sind. Es kann ein Plan erstellt werden, der regelt, wann in welchen Quartieren Nachtleben mit Emissionen stattfinden darf und wann in diesem Quartier nicht, dafür dann in einem anderen.

Zielkonflikt «Wohnen» und Initiative «Recht auf Wohnen»

Konflikte wird auch die Annahme der Volksinitiative verursachen. Ein «Recht auf Wohnen», wie auch immer dieser Anspruch gesetzlich geregelt werden soll, kann nur mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gewährt werden. Es stellt sich aber die Frage, wer diese zusätzlichen Wohnungen bauen soll.

Auch unklar ist, wo Wohnraum für Obdachlose entstehen soll; es ist davon auszugehen, dass sich Quartierbevölkerungen oder Teile gegen eine Konzentration im eigenen Quartier wehren, so wie auch schon die Platzierung der Notschlafstelle anfänglich im Quartier umstritten war.

Unklar ist, ob das Recht auf Wohnen zu einer Zuwanderung Minderbemittelter führen wird, da umliegende Gemeinwesen ein solches Recht nicht kennen und die Pflicht der Heimatgemeinden, Sozialhilfe an die Wohngemeinde zu bezahlen, aufgehoben worden ist. Je nach Ausgestaltung des umstrittenen Systemwechsels in der Sozialhilfe, zu welchem der Landrat Basel-Landschaft unlängst den Regierungsrat beauftragt hat, ist mit einer Zuwanderung von Sozialhilfe-Empfängern in den Stadtkanton zu rechnen.

Zielkonflikt «Wohnen und Freiflächen»

Ein zusätzlicher Zielkonflikt zeichnet sich ab: Wenn in einem Quartier eine Vielzahl neuer Wohnungen entstehen soll und die Freiflächen für Freizeitnutzung, Kinderspielplätze und Erholung nicht vergrössert werden, schafft dies Konflikte.

Diese Zielkonflikte müssen möglichst rasch aufgelöst werden, wenn nicht starker Widerstand gegen Verdichtung durch den Bau von zusätzlichem Wohnraum entstehen soll. Nur so kann eine unnötige «Dichtestress-Diskussion», wie wir sie bereits aus anderen Politik-Bereichen kennen, vermieden werden.

Forderungen der LDP

Stadtplan Wohnen und Arbeiten

Eine umfassende Planung zu den in den nächsten Jahren neu zu überbauen- den Arealen hat der Regierungsrat nicht vorgelegt. Dies ist aus Sicht der Li- beral-Demokratischen Partei Basel-Stadt, LDP, eine Unterlassung. Bereits im Jahre 2008 hat die LDP eine Gesamtplanung für neuen Wohnraum in Basel, Riehen und Bettingen gefordert (Anzug Peter Zinkernagel und Konsorten be- treffend Ausarbeitung eines Masterplans «Neuer Wohnraum in Basel, Riehen und Bettingen»). Die LDP hat dazu 2007 eine «Wohnbaustudie Basel-Stadt»- vorgestellt: «Die Weichen richtig stellen: Für eine erfolgreiche Stadtentwick- lung braucht es neue Schwerpunkte», verfasst von Peter Zinkernagel und Dr. Max Hofer.

Die Wachstumsplanungen für Wirtschaft und Gewerbe und für das Wohnen müssen miteinander koordiniert werden. Dabei sind sämtliche Entwicklungs- möglichkeiten, welche heute erkennbar sind, einzubeziehen. Das bisher üb- liche Vorgehen, jedes Areal einzeln zu behandeln, taugt nichts und führt zu Dauerkonflikten zwischen Wohnen und Arbeiten auf jedem Areal. Gewisse Areale eignen sich besser für Gewerbenutzung, mit Betrieben, die Emissio- nen verursachen. Der in den 37 km des Kantonsgebiets vorhandene Raum muss sorgfältig geplant und den verschiedenen Funktionen – dazu gehören auch Freiräume, Gebäude für Bildung und Sport und Verkehrsflächen – zu- geordnet werden, und zwar in einer Gesamtplanung. Nur so kann eine Opti- mierung der knappen Raumreserven erfolgen, nur so können die zum Teil in einem Konflikt zueinander stehenden Funktionen zufriedenstellend bedient werden.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat die Ausarbeitung eines Master- plans zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und von zusätzli- chen Arbeitsflächen mit klarer Ausscheidung von Wohn- und Arbeits- flächen. Dazu soll mit interessierten Kreisen zusammen gearbeitet werden. Nach Auffassung der LDP ist dies eine erstrangige Aufgabe des Stadtentwicklers Lukas Ott.**

Kostentransparenz

Bisher hat es der Regierungsrat unterlassen, die Kosten und den Nutzen von einzelnen Arealentwicklungen zu prüfen und darzustellen. Es muss aber möglich sein, die Kosten für Infrastrukturen, welche zu neuen Wohn- Arbeits- gebieten gehören, grob zu beziffern. Dazu gehören Kosten für Verkehrs-In- frastrukturen, Aussenräume, Bildungs-Institutionen, Infrastrukturen für Einrichtungen für betagte Menschen, Freiräume, Freizeit-Einrichtungen im öffentlichen Interesse (Sportanlagen, Spielplätze, Hallenbäder etc.).

Dem müssten die geschätzten und erwarteten Steuer-Einnahmen der dortigen neuen Wohnbevölkerung gegenübergestellt werden. Auf diese Weise kann man erkennen, wie der «return on investment» aussieht. Es können so Schlüsse auf die künftigen Ausgaben- und Einnahmensituationen gezogen werden.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat eine Prognose über den finanziellen Aufwand für den Kanton durch Bereitstellen und Erschliessung der neuen Areale für Wohnen und Arbeiten und eine solche über den zu erwartenden Ertrag durch zusätzliche Steuereinnahmen.**

Weg vom «Gärtchendenken»

Im Rahmen des Agglomerationsprogramms Basel steht unser Kanton im Zentrum einer Kernstadt, die verschiedene Gemeinden des Baselbietes und angrenzender elsässischer und südbadischer Räume umfasst. Verkehrsplanung wird heute innerhalb dieser Grenzen gemacht.

Es ist deshalb zwingend, dass auch die Planung von Wohn- und Arbeitsräumen die Gemeinden der Region einbezieht. Dies ist heute nicht der Fall. Leitgedanke muss sein, dass nicht überall alles gebaut werden muss, sondern jeweils die optimalen Standorte entwickelt werden sollen, egal in welcher Gemeinde. Der Ausbau der Tramnetze und der S-Bahn in der Region schaffen dazu optimale Voraussetzungen.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat den Einbezug aller in- und ausländischer Vorortgemeinden bei der Planung von Flächen für Wohnen und Arbeiten.**

Brainpower aus Basel nutzen

In Basel gibt es überdurchschnittlich viele, sehr gute Architektur- und Planungsbüros und ausgezeichnete Forschungsmöglichkeiten der Fachhochschule Nordwestschweiz und der Universität Basel im Bereich Städtebau. Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu verstehen, weshalb sich der Regierungsrat und das federführende Bau- und Verkehrsdepartement nicht bemühen, die vorhandene Exzellenz für die bauliche Entwicklung unseres Kantons in grossem Stile zu nutzen.

Im Grossen Rat hatte die LDP deshalb bereits 2008 den Einbezug der Basler Architekturbüros bei der Planung gefordert (Anzug Patricia von Falkenstein und Konsorten betreffend Einbezug von lokalen Architekturbüros in die Stadt- und Wohnraumplanung).

Dieses erstklassige Fachwissen der Büros und der Hochschulen muss genutzt und in die Stadtplanung eingebunden werden.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat den Einbezug lokaler Architekturbüros und der Hochschulen für die umfassenden Planungsarbeiten «Wohnen und Arbeiten».**

Neue Wohn-Modelle

Es müssen auch neue Denkansätze Eingang finden können. So hat zum Beispiel Heinrich Degelo neuartige Baukonzepte vorgestellt, die auch in Basel Anwendung finden könnten. Er hat Ideen skizziert zu preiswerteren Bauten und zu Angeboten, welche nicht dem Prestige dienen sondern der «Grundversorgung».

Der Bund hat unlängst unter dem Titel «Welche Rolle spielt der Fonds de Roulement in der Wohnungspolitik des Bundes?» über Modelle berichtet, die für Basel wegweisend sein können: «Genossenschaft Wohnen bis 25 Samedan» (27 preisgünstige Wohnungen für Jugendliche bis zum 25. Altersjahr, welche eine Anstellung oder einen Ausbildungsplatz im Oberengadin besitzen), «Preisgünstiges Alterswohnen in Gordola» (44 altersgerechte Wohnungen gemäss Altersstrategie des Kantons Tessin, die Mietpreise sind auch für Bezüge von Ergänzungsleistungen bezahlbar), «Ecoquartier Les Vergers in Meyrin (neues Quartier mit 1350 Wohnungen in Stockwerkeigentum, normalen Mietverhältnissen und Genossenschaftswohnungen, erstellt durch 8 gemeinnützige Bauträger).

Der Bund achtet dabei darauf, an Standorten mit hohen Mietzinsen und hoher Nachfrage einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Durchmischung leisten zu können. Weiter unterstützt er Angebote für spezifische Bedürfnisse, die der Markt tendenziell vernachlässigt (preisgünstiger Wohnraum für ältere Menschen, «Generationenwohnen» und neue Wohnformen).

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat, diese und andere neue Modelle auf ihre Übertragbarkeit auf unser Kantonsgebiet zu prüfen.**

Wohnraum für Studierende und junge Leute in Ausbildung

Nicht ausreichend ist das Angebot von günstigem Wohnraum für Studentinnen und Studenten und Berufslernende. Um diese Nachfrage zu decken, gibt es verschiedene Möglichkeiten, die sich andernorts bereits bewährt haben. So haben die Jungliberalen (JLB) vor wenigen Jahren gezeigt, wie mit Fertigmodulen (Containern) rasch Wohngelegenheiten erstellt werden können. Bekanntlich ist dieses Zielpublikum nicht sehr anspruchsvoll hinsichtlich der Wohnumgebung. Es sollten sich rasch Standorte finden lassen, um das Angebot zu erhöhen. Auch Zwischennutzungen sollen zu diesem Zweck geprüft werden.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat die Planung und Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum für Studierende und Berufslernende.**

Kindergerechte Stadt

Besondere Beachtung ist der Infrastruktur für Familien mit Kindern zu schenken. Mit Blick auf die ansteigende Geburtenzahl in den nächsten Jahren dürfte ein Standortwettbewerb hinsichtlich kindergerechter Wohnumgebung entstehen. Hier besteht im Kanton Basel-Stadt Nachholbedarf, obwohl wir über ein UNICEF-Label verfügen. Es gilt, mögliche Areale zu bezeichnen, die für zusätzliche Kinderspielplätze, Aufenthaltsorte für Jugendliche, Erholungsgebiete für Eltern mit Kindern, geeignet sind. Nachdem im Bereich ausserfamiliäre Tagesbetreuung gute Voraussetzungen für Familien geschaffen worden sind und die Tagesstrukturen der Schulen ständig ausgebaut werden, muss die Infrastruktur in Wohnnähe angepasst werden. Es ist angezeigt, in diesem Bereich mit dem Kinderbüro zusammen zu arbeiten und die in den letzten Jahren dort entwickelten Ideen in die Planungen einzubeziehen.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat, die Kinderfreundlichkeit in bestehenden und neuen Wohnquartieren in Zusammenarbeit mit dem Kinderbüro zu erhöhen.**

Betagte Menschen

Entgegen der Tendenz in den letzten Jahrzehnten des letzten Jahrhunderts sollen betagte Menschen nicht ausschliesslich in Heimen wohnen. Der Grundsatz, dass solange dies möglich ist, in den eigenen Wohnräumen gelebt werden kann, ist für die LDP wichtig. Es sollte dennoch bei der Planung von neuen Wohngebieten beachtet werden, dass im selben Quartier Möglichkeiten für Wohnen im Alter und sogar für Wohnen mit Pflege-Dienstleistungen geschaffen werden. Bekanntlich ist das Umziehen aus der gewohnten Umgebung in ein ganz unbekanntes Quartier für ältere Menschen eine große Belastung. Wenn immer möglich, sollten solche Umzüge vermieden werden. Bei der Konzeption von neuen Wohnquartieren besteht die Möglichkeit, Wohnformen für Betagte in die Planung einzubeziehen. Auch die Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs ist im Hinblick auf Wohnraum für betagte Menschen zu berücksichtigen.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat, in allen Quartieren in Zusammenarbeit mit Privaten Möglichkeiten zu schaffen, betagten Menschen den Verbleib im Quartier zu ermöglichen.**

Begleitetes Wohnen

Auch «Begleitetes Wohnen» muss gefördert werden. Nicht alle Menschen, welche heute keine Wohnung haben, immer auf der Strasse wohnen oder nur temporär in festen Behausungen leben, sind in der Lage, eigenverantwortlich und selbstbestimmt zu wohnen. Es braucht für einzelne dieser Menschen, für

welche nach angenommener Volksinitiative Wohnraum erstellt werden muss, die Möglichkeit des begleiteten Wohnens.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat die Ausarbeitung und Umsetzung eines Konzeptes «Begleitetes Wohnen».**

Unterstützung an Vorortgemeinden beim Erstellen von Wohnraum mit Steuer-Rückerstattung wie bei Grenzgängern aus Deutschland und Frankreich

Das Bevölkerungswachstum in Basel und den Agglomerationsgemeinden erfolgt wegen des Angebotes an Arbeitsplätzen im Kanton Basel-Stadt. Wenn heute jemand in Frankreich oder Deutschland wohnt und im Kanton Basel-Stadt arbeitet, wird vom Wohnort-Land ein Teil der Steuereinnahmen an Basel-Stadt überwiesen. Das gilt nicht für Berufspendler aus dem Baselbiet und anderen Kantonen. Es stellt sich die Frage, ob nicht mit der einen oder anderen Vorort-Gemeinde Abmachungen über dort zu erstellenden zusätzlichen Wohnraum und damit höhere Steuererträge für die jeweilige Gemeinde getroffen werden können. Ein Teil der höheren Einnahmen würde dann an Basel-Stadt zurück erstattet. Auch wenn es zwischen den Kantonen keine Besteuerung am Arbeitsort gibt, müsste ein solches Modell einmal geprüft werden, denn es würde eine win-win-Situation resultieren.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat Abklärungen über die Möglichkeit, in schweizerischen Vorortgemeinden die Schaffung von Wohnraum zu unterstützen unter Gewährung von Steuer-Rückerstattungen der entsprechenden Gemeinde an Basel-Stadt (gemäss Modell Grenzgänger-Besteuerung).**

Mitwirkung nach Mass oder Papiertiger?

Das Recht auf Mitwirkung der Quartierbevölkerung engt den Handlungsspielraum des Staates ein. Die unterschiedlichen Interpretationen dieses Verfassungsartikels durch die Quartierbevölkerung – von der blossen Anhörung bis zum Veto-Recht – erschweren die Situation zusätzlich. Der Staat kann die Erwartungen der Bevölkerung an dieses verfassungsmässige Recht nie erfüllen. Daraus ergeben sich Erwartungen wie Enttäuschungen. Eine Präzisierung der Berechtigungen und Verpflichtungen dieser Verfassungsbestimmung durch den Regierungsrat wäre sinnvoll.

Beispiele für die – aus der Sicht von Quartierbewohnern – wirkungslose Mitsprache ist die Neugestaltung der Strasse und der Trottoirs in der St. Alban-Vorstadt. Dort scheint es so, als ob das Bau- und Verkehrsdepartement die Entfernung der Trottoirs durchsetzen will, obwohl die Quartierbevölkerung offensichtlich keine Veränderungen wünscht.

Das Bedürfnis der Anwohnenden des Schaffhauser Rheinwegs und der Rheingasse, die sich gegen zu starke Nacht-Immissionen durch Restaurationsbe-

triebe und Party-Betrieb am Rheinufer wehren, scheint bei den zuständigen Behörden wenig Gehör zu finden. Obwohl die geplante, von der Anwohnerschaft nicht erwünschte Neugestaltung des Schaffhauser Rheinwegs zurück gestellt worden ist, soll dort unter Aufhebung von Parkplätzen das Trottoir bereits jetzt verbreitert werden.

Über Mitwirkungsmöglichkeiten setzt sich der Kanton seit Jahren hinweg, weil er den Lärmschutz entlang der Autobahn und der Bahn an der Osttangente nicht vorantreibt. Weder sind Anstrengungen erkennbar, selbst Investitionen zu tätigen noch – wie dies unzählige Gemeinden getan haben – den Bund dazu zu veranlassen, aktiv zu werden. Seit Jahrzehnten versuchen fast alle politischen Parteien im Kanton zusammen mit der Anwohnerschaft, dieses Malaise zu bekämpfen – bisher ohne Erfolg.

Diese Beispiele von ungenügender Aufnahme der Anliegen aus dem Quartier haben sehr direkt mit der Wohnqualität und damit mit Wohnpolitik zu tun. Die Liste könnte erweitert werden, auch an der Wettsteinallee, am St. Alban-Ring und am Rütimyerplatz wurden ablehnende Haltungen gegenüber Neuerungen übergangen.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat, der Bevölkerung eine detaillierte Übersicht über die Rechte aus § 55 der Kantonsverfassung vorzulegen und eine Überarbeitung des bestehenden Leitfadens aufgrund gemachter Erfahrungen durchzuführen; eventualiter die Streichung oder Präzisierung des Verfassungsparagraphen dem Volk vorzulegen.**

Bekämpfung Spekulation

Es ist wichtig, dass auch künftig mit der Schaffung und Zurverfügungstellung von Wohnraum Geld verdient werden kann. Eine angemessene Rendite ist notwendig, um den Unterhalt und die Kapitalkosten zu decken sowie einen Gewinn zu erzielen. Dabei ist auch an die Verpflichtung von Pensionskassen zu denken, einen bestimmten Ertrag generieren zu müssen, auch mit Wohnliegenschaften. Mit geeigneten Instrumenten soll aber Spekulation verhindert werden.

Die LDP haben bereits in den 80er-Jahren einen Vorstoss im Grossen Rat (Ueli Vischer) lanciert, der eine Degression der Grundstückgewinnsteuer verlangte und die Basis für die künftige Spekulationbekämpfung lieferte.

Die LDP fordert vom Regierungsrat, über Instrumente zur Bekämpfung der Spekulation zu informieren.

Wohnbauförderung für Alle

Die Gebote der künftigen Stadt- und Kantonsentwicklung lauten: Verdichten, in die Höhe bauen, umnutzen, transformieren, urbanisieren, gentrifizieren. Dabei ist dem Grundsatz nachzuleben «Wohnen für Alle». Das heisst, dass bei

der Planung von neuen Wohngebieten alle Wohn-Ansprüche berücksichtigt werden müssen, nicht bloss die Forderung nach Schaffung von günstigem Wohnraum. Es ist dringend notwendig, einen guten Mix unserer künftigen Wohnbevölkerung zu erreichen. Wir brauchen in unserer Wohnbevölkerung auch natürliche Personen, welche fähig und willens sind, relativ hohe Steuerbeträge zu bezahlen. Nur so kann sich der Kanton die hohen Ausgaben für Menschen, welche staatliche Unterstützung in verschiedenster Form benötigen, leisten. Es ist deshalb zu überlegen, ob an den wenigen attraktiven Lagen im Kanton der Bau von Wohneigentum priorisiert werden kann. Zu denken ist dabei beispielsweise an die «Insel» im Gebiet des Rheinhafens. Diese Forderung kollidiert nicht mit der Absicht, Genossenschaftsmodelle zu unterstützen. Es wäre zu prüfen, ob auch – wie in der Stadt Zürich – Genossenschaftswohnungen für gehobene Ansprüche erstellt werden könnten. Es ist aber vor allem auch darauf zu achten, dass – trotz der angenommenen Volksinitiativen – willige Investoren die Voraussetzungen finden, auf eigenes Risiko und auf eigene Rechnung Wohnraum für gehobene Ansprüche schaffen zu können.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat, bei der Planung von Arealen für zusätzlichen Wohnraum die Ansprüche aller Interessierter, also auch gut Verdienender, zu berücksichtigen.**

Der Bau von Einfamilienhäusern ist im Kanton fast nicht mehr möglich, ausser in Riehen und Bettingen. Dort muss der Autonomie der Gemeinden höchste Beachtung geschenkt werden. Die Planung darf nicht ausschliesslich zentral vom Kanton aus erfolgen.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat, auch künftig an den wenigen geeigneten Standorten im Kanton, den Bau von Einfamilienhäusern zuzulassen und den Landgemeinden grösstmögliche Autonomie zu belassen.**

Es braucht zur Förderung des Wohnungsbaus nicht nur quantitative Zielsetzungen, es braucht auch qualitative Kriterien. Welchen Wohnraum wollen wir wo für welche Bewohnerinnen und Bewohner? Diese Fragen müssen diskutiert und beantwortet werden, bevor mit der Planung der Möblierung der einzelnen Areale begonnen wird.

Es wäre hilfreich, wenn die zuständigen Behörden Kontakte zu anderen Städten mit ähnlichen Herausforderungen an das Nebeneinander von «Wohnen» und «Arbeiten» institutionalisieren würden. Gerade Zürich hat einige bisher nicht übliche Formen umgesetzt. In Berlin gelten teilweise ähnliche Vorschriften, wie sie mit den vier Volksinitiativen kürzlich für den Kanton Basel-Stadt beschlossen worden sind. Dort führt die Umsetzung der Gesetze zu kontraproduktiven Effekten. Es macht Sinn, dass sich die zuständigen Behörden über die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Berlin informieren.

Bei der Planung sollte auch die Nachbarschaft jenseits der Landesgrenze begrüsst und um Erfahrungsaustausch gebeten werden, denn auch dort im 3Land hat man sich intensiv mit Wohnpolitik befasst.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat, Erfahrungen aus anderen Städten und Gemeinden für die Planungsarbeiten einzuholen. Auch sollen Erfahrungen aus Städten, welche ähnlich strenge Vorschriften kennen, wie sie durch die vier Volksinitiativen hier beschlossen worden sind, für das weitere Vorgehen berücksichtigt werden.**

Bestandespflge und Bestandesentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum kann nicht allein mit Neubauten gedeckt werden. Es braucht auch Sanierungen von Altbau-Wohnungen. Bei der Umsetzung der Volksinitiativen ist darauf zu achten, dass Private ihre Wohnliegenschaften auch künftig umfassend sanieren können. Es muss möglich sein, ohne einschränkende Auflagen alten Wohnraum den heutigen Wohnansprüchen anzupassen. Der Kanton hat für die Ermöglichung solcher Absichten zu sorgen.

Wichtig ist auch die Erhaltung des Charakters der einzelnen Wohnquartiere. Richt- und Zonenplan haben darauf Rücksicht zu nehmen. Das verhindert eine massvolle Verdichtung nicht.

Die Wohnqualität muss auch dort verbessert werden, wo nicht in grossem Stil Neubauten errichtet werden. Der Neugestaltung von Innenhöfen ist ebenso Beachtung zu schenken und sie kann mit Initiativen der Verwaltung und evtl. auch Incentives gefördert werden. Die LDP hat entsprechende Vorschläge bereits vor Jahren unterbreitet. Dazu gehören auch Begleitmassnahmen wie Dach- oder Fassadenbegrünungen, die von der LDP bereits in den 80-er und 90-er-Jahren propagiert worden sind, (Anzug Jürg Steib betr. Realisierung von Fassaden- und Flachdachbegrünungen vom 6. Juni 1990). Auch die Entsiegelung geeigneter Flächen muss in Betracht gezogen werden.

Die zahlreichen wenig einladenden Hinterhöfe müssten einzeln analysiert werden. Da und dort ist es sicher möglich, zusätzliche Grün- und Freifläche für die Anwohnenden und Kinder zu schaffen. Die LDP hat dies bereits 2008 gefordert, (Anzug Patricia von Falkenstein betr. Schaffung von Anreizen zur kindergerechten Gestaltung von Hinterhöfen und Gärten in Neu- und Altbauten).

Es ist daran zu denken, dass eine Verdichtung bewirkt, dass mehr Menschen in diesem Quartier wohnen als zuvor und dass diese Menschen auch Ansprüche an die Infrastruktur und an Grünflächen sowie hinsichtlich ihres Ruhebedürfnisses haben. Die Planung muss also über die blosser Vermehrung der Wohnfläche hinausgehen und auch das Miteinander einer grösseren Anzahl dort lebender Menschen berücksichtigen.

- Die LDP fordert vom Regierungsrat, bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch Verdichtungen in bestehenden Wohnquartieren zu ermöglichen und evtl. durch Anreize zu fördern.
- Die LDP fordert vom Regierungsrat, entsprechend der Erhöhung der Bevölkerungszahl in einem Quartier die Freiflächen zu vergrössern (das ist leider bei der Planung der Wohnungen im Felix Platter-Areal unterblieben, der Kannenfeldpark wird bald übernutzt sein).
- Die LDP fordert vom Regierungsrat, die Fassaden und Dachbegrünungen zu intensivieren, insbesondere dort, wo ebenerdig kein Raum für Entsiegelung und Grünflächen vorhanden ist.
- Die LDP fordert vom Regierungsrat Investitionen für die Verschönerung des Aussen- und Strassenraums prioritär in Quartieren zu tätigen, die hinsichtlich Grünflächen unterprivilegiert sind (anstatt gegen den Willen der Anwohnenden in Quartieren mit reicher Grünfläche in Gärten solche Massnahmen umzusetzen, z.B. am St. Alban-Ring oder in der Wettsteinallee).

Weitere kritische Betrachtungen der bisherigen Wohnpolitik Basel-Stadt

Der Regierungsrat hat in den letzten Jahren intensiv Wohngenossenschaften gefördert. Mit entgegenkommenden Zinssätzen und der Zurverfügungstellung von Arealen ist der genossenschaftliche Wohnungsbau unterstützt worden.

Der Regierungsrat hat es verpasst, an geeigneten Standorten dafür zu sorgen, dass auch für gehobene Ansprüche Wohnraum entstehen konnte. Dort, wo ideale Voraussetzungen gegeben gewesen wären, sind suboptimale Projekte realisiert worden (Überbauung Areal altes Kinderspital).

Es ist nicht zielführend, wenn der Kanton Areale in Zukunft ausschließlich im Baurecht abgibt. Auch wenn dieses Vorgehen aus der Eigentümer- und Planungs-Optik des Kantons nachvollziehbar ist, werden Personen, die gerne Wohneigentum im Kanton Basel-Stadt erwerben möchten, davon abgehalten, auf entsprechenden Arealen im Eigentum des Kantons Wohnsitz zu nehmen. Der Anreiz für Investoren und Eigentümer besteht durchaus auch in einer möglichen Wertvermehrung des Grundstückes, das auch deshalb erworben werden will. Das Beispiel der Überbauungen des Areals des alten Kinderspitals zeigt, dass die «Eigentumswohnungen» schlecht verkauft werden konnten u.a. auch deshalb, weil zusätzlich noch ein jährlicher Bau-rechtzins in erheblicher Höhe entrichtet werden muss. Es müsste – um finanzstarke Einwohnerinnen und Einwohner gewinnen zu können – Ausnahmeregelungen konzidiert werden, wonach Grundstücke im Eigentum des Kantons auch veräussert werden können.

Mit Blick darauf, dass es auf Kantonsgebiet praktisch keine Möglichkeiten mehr gibt, Einfamilienhäuser zu bauen, ist der Wohnmöglichkeit in Familien-Stadthäusern grosse Beachtung zu schenken. Die Quartiere mit überdurchschnittlichem Steueraufkommen sind bekannt. Sie verfügen über zahlreiche ältere Liegenschaften, die grosszügiges Stadtwohnen erlauben. Der Weiterbestand dieser Situation in diversen Quartieren muss sichergestellt werden können, dazu gilt es auch, das Wohnumfeld dort zu pflegen.

Verpasst hat der Kanton die Erreichung eines bevölkerungspolitischen Zieles: Die Durchmischung verschiedener Bevölkerungsschichten in den einzelnen Quartieren. Diese ist heute nicht ideal. Hier besteht Handlungsbedarf. So sind insbesondere in Basel-West in letzter Zeit zahlreiche Wohnungen ausschliesslich in einem relativ niedrigen Preissegment erstellt worden. Die Folge davon ist eine einseitige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, tiefe Bildungsniveaus herrschen vor (das bestätigt die Studie «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus Ein Vergleich zu Miete und Eigentum, Sotomo, im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen von 2017). Das hat Auswirkungen auf die Schulen. In Kindergärten und Schulen finden sich dort überwiegend Kinder aus bildungsfernen Schichten. An diesen sozial belasteten Schul-Standorten muss ein höherer Aufwand betrieben werden, um den Schul-Erfolg sicher zu stellen. Folge davon ist eine Stigmatisierung des Quartiers. Solcher Entwicklung muss mit guter Durchmischung des Wohnangebots entgegen gewirkt werden. Das bedeutet, dass dort auch Wohnraum für gehobene Ansprüche erstellt werden muss.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat, Ausnahmen zu konzedieren von der strikten Praxis, Areale nur im Baurecht abzugeben, wenn es die Situation erfordert. Es muss auch dem Regierungsrat daran gelegen sein, vermögende Personen im Kanton und auf eigenem Grund und Boden wohnen zu lassen und nicht ausserhalb.**
- **Die LDP fordert vom Regierungsrat, darauf zu achten, dass nicht ausschliesslich und einseitig kostengünstige Wohnungen gefördert werden, sondern im gleichen Quartier auch Wohnraum für gehobene Ansprüche, damit eine sinnvolle Durchmischung der Bevölkerung erreicht wird.**
- **Die LDP fordert vom Regierungsrat, die hohe Wohnqualität, die in verschiedenen Quartieren mit Familien-Stadthäusern oder Einfamilienhäusern gegeben ist, aufrecht zu erhalten und nicht etwa durch unerwünschte Massnahmen zu beeinträchtigen (Beispiel: Umgestaltung St. Alban-Vorstadt gegen den Willen der Bewohnenden).**

Auch ist es vermehrt vorgekommen, dass Quartiere mit Wohnungen neu erstellt worden sind (Erlenmatt, Volta), ohne dass damit die notwendige Schul- und Freiraum-Planung einherging. Im Erlenmattquartier war es äusserst schwierig, die nötige Kubatur für Schulhaus mit Tagestruktur und Kindergarten zu planen und zu realisieren.

- **Die LDP fordert vom Regierungsrat, bei jeder Planung von zusätzlichem Wohnraum für eine Vielzahl von Menschen, die dazugehörige Infrastruktur wie Kindergärten, Primarschule, Spielplätze, Freiräume und Verkehrs-Erschliessung einzubeziehen.**

Was weiter zu tun ist

Es drängt sich eine umfassende Information an private Eigentümerschaften von Liegenschaften auf, ob und wie zusätzlicher Wohnraum in ihren bestehenden Häusern geschaffen werden kann. Dies muss im Bring-System erfolgen.

Es muss überlegt werden, ob und wie Private durch geeignete Incentives motiviert werden können, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Dienstleistungs- und Industriefirmen sind systematisch nach ihrem Raumbedarf zu befragen, so dass ersichtlich wird, wann und wo zum Beispiel Büroraum in Wohnraum umgestaltet werden kann.

Geeignete Flächen für emissionsintensives Gewerbe müssen in grosszügigem Rahmen zur Verfügung gestellt werden. An dafür günstigen Lagen soll auf einen Mix von Wohnen und Arbeiten verzichtet werden. Eine enge Zusammenarbeit mit Organisationen der Wirtschaft und des Gewerbes drängt sich auf.

Mit institutionellen Anlegern soll rasch Kontakt aufgenommen werden. Ihre möglichen Betätigungsfelder sind im Bring-System aufzuzeigen.

Es muss eine umfassende Information aller interessierten Kreise über die Rahmenbedingungen für das Erstellen, Renovieren und Vermieten von Wohnraum nach Annahme der vier Initiativen erfolgen, um die bestehende Rechts- und Planungsunsicherheit zu beseitigen.

Basel, im August 2018

Liberal-Demokratische Partei Basel-Stadt