



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

09.5057.02

FD/P095057  
Basel, 8. April 2009

Regierungsratsbeschluss  
vom 7. April 2009

## **Interpellation Nr. 6 Oswald Inglin betreffend die Ausrichtung des Immobilienportfolios des Finanzvermögens von Immobilien Basel-Stadt im Rahmen des Politikschwerpunkts „Stadtwohnen“**

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 11. März 2009)

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

### **Allgemeines**

Am 15. Mai 2007 hat der Regierungsrat erstmals eine Immobilienstrategie für das Finanzvermögen verabschiedet. Gemäss der Immobilienstrategie sollen die Immobilien einen Beitrag an die Stadtentwicklung und den Politikschwerpunkt Stadtwohnen leisten und inflationsgeschützte, stabile und nachhaltige Erträge erzielen. Es wurde festgehalten, dass zur Umsetzung der Immobilienstrategie eine vertiefte Portfolioanalyse notwendig ist, um für die einzelnen Liegenschaften und Areale die langfristigen Zielsetzungen zu konkretisieren.

Als Grundlage für die Portfolioanalyse hat Immobilien Basel-Stadt zusammen mit der Firma Wüest & Partner ein Konzept zur Unterstützung des Politikschwerpunkts Stadtwohnen durch das Immobilienportfolio des Finanzvermögens erarbeitet. Es wurde Ende 2008 vom Regierungsrat genehmigt. Das Konzept beinhaltet eine vertiefte Analyse des Immobilienmarktes in Basel, inkl. Vergleiche mit anderen Städten wie Zürich und Bern. Daraus wurden Folgerungen für die Unterstützung des Politikschwerpunkts Stadtwohnen gezogen und ein Massnahmenkatalog erarbeitet - das 8-Punkte-Programm. Das 8-Punkte-Programm befasst sich mit den vier Schwerpunkten: Quartierentwicklung, Entwicklungsinstrumente, Zielsegmente, Eigentumsform. Das Ziel ist es, das Portfolio des Kantons zu optimieren und auf die Bedürfnisse der ganzen Bevölkerung einzutreten. Es soll ein guter Wohnungsmix mit Angeboten für verschiedene Bedürfnisse gefördert werden (Familienwohnungen, gehobenes Segment, mittleres Segment, Genossenschaftswohnungen, etc.).

Die Umsetzung des Konzepts zur Unterstützung des Politikschwerpunkts Stadtwohnen erfolgt durch die drei Handlungsfelder Entwickeln, Kaufen und Abgabe von Liegenschaften. Unter Entwickeln sind entweder Sanierungen oder ein Abbruch und Neubau zu verstehen. Für den Entscheid zum Kaufen oder Verkaufen werden wirtschaftliche und strategische Vorteile erwogen, wobei unter letzteren vor allem Fragen der Stadtentwicklung und der Quartierentwicklung zu verstehen sind.

Das Konzept zur Unterstützung des Politikschwerpunkts Stadtwohnen von Wüest & Partner und Immobilien Basel-Stadt baut auf eine vertiefte Analyse des Immobilienmarktes in der Region Basel unter Einbezug der demographischen Entwicklung auf. Ebenfalls werden Vergleichen mit anderen Städten gezogen. Die Entwicklung in den Städten zeigt, dass ein urbanes Umfeld nicht primär den gewünschten Lebensraum von Familien darstellt und zwar unabhängig vom Wohnungsangebot. Gerade deshalb führt der Kanton seine Bemühungen, Familien in Basel ein gutes Umfeld zu bieten, weiter. Moderne 3- bis 4 ½ Zimmerwohnungen auch für Familien haben im Wohnungsmix unter anderen Priorität.

## **Zu den einzelnen Fragen der Interpellation**

### **1. Ist es richtig, dass eine Neuorientierung der Immobilien Basel-Stadt mit Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum für Singles und Paare stattgefunden hat?**

Diese Frage kann klar verneint werden. Das 8-Punkte-Programm hat zum Ziel, das Portfolio des Kantons zu optimieren und auf die Bedürfnisse der ganzen Bevölkerung einzutreten. Verschiedene Wohnformen und Ansprüche sollen berücksichtigt werden. Dabei sind Familienwohnungen ebenso vertreten wie Wohnungen für Singles/Paare oder ältere Menschen, und der genossenschaftliche Wohnungsbau wird gefördert wie auch Wohnraum im mittleren und höheren Segment.

Der Kanton bemüht sich darum, Familien attraktiven Wohnraum in Basel zu bieten. Beispielsweise sind an der Hegenheimerstrasse und auf dem Areal des Kinderspitals auch Familienwohnungen vorgesehen.

### **2. Inwiefern sieht Immobilien Basel-Stadt vor, ausser der Vergabe von geeigneten Parzellen im Baurecht an Genossenschaften sich proaktiv auch für den Bau von grösseren Familienwohnungen einzusetzen?**

Im Kanton Basel-Stadt gibt es nur noch wenige Areale, die für Wohnungsbau entwickelt werden können. Der grösste Teil der Immobilien, durch die der Kanton seinen Einfluss auf die Stadtentwicklung geltend machen kann, sind Bestandesliegenschaften. Ein hoher Anteil der Bausubstanz ist veraltet und es besteht grosser Sanierungsbedarf, was dem Kanton gleichzeitig die Chance eröffnet, den Wohnungsbestand im Sinne des Politikschwerpunkts Stadtwohnen zu beeinflussen und die Energieeffizienz zu verbessern. Der erhöhte Bedarf an grösseren (Familien)Wohnungen wurde erkannt, und der Regierungsrat hat in seiner Immobilienstrategie festgehalten, dass kleinräumiger, nicht nachfragegerechter Wohnraum durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen reduziert werden soll, um grössere Wohnungen zu ermöglichen. Dabei stellt der Kanton sicher, dass innerhalb des Portfolios ein angemessenes Angebot an günstigen Wohnungen erhalten bleibt. Im Konzept von Wüest & Partner und Immobilien Basel-Stadt zur Förderung des Politikschwerpunkts Stadtwohnen ist vorgesehen, dass die in Basel noch unterdurchschnittlich vorhandene und von Familien gesuchte Wohnungsgrösse von 4 Zimmern gefördert wird. Auch 3-Zimmer-Wohnungen sind wichtig und eine von Klein- und Patchwork-Familien gesuchte Grösse. Für die Anliegen von Familien mit Kindern ist Immobilien Basel-Stadt in Kontakt mit dem Kinderbüro Basel und arbeitet konkret bei Umbau- oder Umnutzungskonzepten mit den Fachpersonen des Kinderbüros zusammen.

Zurzeit werden verschiedene Areale für den Wohnungsbau entwickelt (Bsp.: Areal Kinderspital, Hegenheimerstrasse, Belforterstrasse, Niederholz, u.a.). Der Kanton kann nicht alle Projekte selbst bauen und gibt deshalb verschiedene Areale an Investoren oder Genossenschaften im Baurecht ab, wobei er Auflagen definieren kann, durch die er seinen Einfluss auf die Stadtentwicklung wahrnimmt. Für die Vertretung der Interessen der Familien, sind die Genossenschaften bestens geeignete Partner.

**3. Wie schätzt der Regierungsrat die Vorbildfunktion der staatlichen Immobilieninstanz für den Wohnungsbau in unserer Stadt ein?**

Die Anforderungen an den Wohnungsbau im Kanton sind so breit wie die Parteien- und Interessenvielfalt. Der Kanton ist bestrebt, allen Bedürfnissen gerecht zu werden und mit seiner Wohnbaupolitik seiner Vorbildfunktion in Bezug auf wirtschaftliche, soziale, demographische und auch ökologische Anforderungen gerecht zu werden.

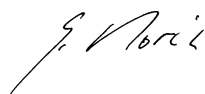
**4. Teilt der Regierungsrat die Ansicht, dass für Basel als Stadtkanton die staatliche Förderung von attraktivem Wohnraum für Familien recht eigentlich überlebenswichtig ist?**

Attraktiver Wohnraum für verschiedene Bedürfnisse – auch für Familien – sind für den Kanton Basel-Stadt überlebenswichtig. Der Kanton unternimmt deshalb grosse Anstrengungen, ein vielfältiges, modernes und attraktives Wohnangebot zu schaffen. Die Liegenschaften im Finanzvermögen spielen eine wichtige Rolle in der Förderung dieser kantonalen Wohnpolitik und sollen gemäss Politikschwerpunkt Stadtwohnen die Bestrebungen des Kantons zur Verbesserung des Wohnangebots unterstützen.

**Antrag**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Familien aus gesellschaftlichen Gründen eine wichtige Zielgruppe in der Wohnbaupolitik des Kantons darstellen und als solche im Konzept von Wüest & Partner und Immobilien Basel-Stadt auch explizit erwähnt werden. Das 8-Punkte-Programm als Massnahmenkatalog zur Umsetzung der Immobilienstrategie sieht die Förderung von Familienwohnungen vor.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatschreiberin