

Seit 2013 liegt die Leerwohnungsquote im Kanton Basel-Stadt unter 0,5%. Während die Zahl der Arbeitsplätze in den letzten 10 Jahren rasant gestiegen ist (von 171'743 Beschäftigten im Jahr 2005 auf 190'055 im Jahr 2013), hat die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt mit dieser Dynamik nicht standgehalten. In den Jahren 2005 bis 2015 ist die Zahl der Wohnungen gerade einmal um 3'185 gestiegen (von 104'614 auf 107'979). Die Folge: Die Zahl der Zupendler mit Arbeitsort im Stadtkanton steigt von Jahr zu Jahr an. Diese Dynamik führt zu einer zunehmenden Verkehrsbelastung und einem Aufwärtsdruck auf die Wohnungs- und Mietpreise.

Ohne Zweifel unternimmt der Regierungsrat viel, um den Bau zusätzlicher Wohnungen zu fördern. Allerdings hat sich gezeigt, dass die Ankurbelung des Wohnungsbaus politisch nicht einfach zu bewerkstelligen ist. Zunehmende Interessenkonflikte um bestehende und neu zu entwickelnde Areale lassen sich ebenso wenig leugnen wie die erhebliche Skepsis der Basler Bevölkerung gegenüber der Überbauung von Frei- und Grünflächen sowie dem Bau von Wohnhochhäusern.

Beim Kampf gegen die Wohnungsknappheit gilt es auch neue Wege einzuschlagen. Nebst der Entwicklung neuer Areale wäre es aber auch sinnvoll, die Aufstockung bestehender Wohnliegenschaften stärker als bisher zu fördern. Aufstockungen wären aus sozialen und ökologischen Gründen in vielen Fällen vorteilhafter als der Abriss bestehender Wohngebäude und ihr Ersatz durch zonenprofilfüllende Ersatzneubauten. Bei Aufstockungen wird kein billiger Wohnraum vernichtet und keine graue Energie zerstört.

Für viele Liegenschaftsbesitzer (überwiegend Privatpersonen) sind Investitionen in Aufstockungen bestehender Liegenschaften aus baurechtlichen Gründen erschwert. Aufstockungen sind durch die im Zonenplan festgelegte maximal zulässige Ausnutzungsziffer (=Bruttogeschossfläche/ Parzellenfläche) sowie durch weitere Bestimmungen (maximale Firsthöhe, Lichteinfallswinkel usw.) limitiert.

Im Kanton Genf beispielsweise gibt es keine maximale Ausnutzungsziffer, sondern nur eine Regelung, die den Lichteinfallswinkel (Strassenprofil) betrifft, wobei die Bestimmung zum Lichteinfallswinkel dahingehend modifiziert worden ist, dass in gewissen Stadtteilen eine Aufstockung um zwei Geschosse (6 m) ermöglicht worden ist. Dadurch hat man in Genf wesentlich mehr Möglichkeiten als in Basel, durch Aufstockungen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen. Die Mieterinnen und Mieter werden dadurch geschützt, dass die Kosten für die Aufstockungsinvestitionen nicht auf die Mieten bestehender Wohnungen abgewälzt werden dürfen. Neu erstellte Dachstockflächen sind zwingend der Wohnnutzung vorbehalten.

In diesem Zusammenhang bitten die Unterzeichnenden den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten:

1. Ob nicht die Berechnung der Bruttogeschossfläche und damit der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer so modifiziert werden kann, dass Dachgeschosse der Bruttogeschossfläche in verringertem Masse angerechnet werden könnten.
2. Ob die in § 26 des Bau- und Planungsgesetzes festgelegte maximale Firsthöhe von Gebäuden (in Abhängigkeit der Bauzone) nicht ersatzlos gestrichen werden sollte.
3. Ob die in § 23 desselben Gesetzes festgelegten Bestimmungen zum Lichteinfallswinkel in gewissen städtebaulichen Situationen nicht zu rigide erscheinen
4. Ob es evt. möglich wäre, an gewissen, aus Sicht des Regierungsrates städtebaulich besonders geeigneten Lagen (z.B. entlang der Ringstrassen, an Parkrändern, Eisenbahntrassen, am Rheinufer) eine Aufzonung geprüft werden könnte.
5. Inwiefern gesetzlich verhindert werden kann, dass Investitionen für Liegenschafts-Aufstockungen durch die Erhöhung der Mieten bestehender Wohnungen mitfinanziert werden.
6. Wie gewährleistet werden kann, dass durch den Ausbau ausschliesslich neuer Wohnraum geschaffen wird.
7. Inwiefern zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit vom Kanton eine neue Methode zur Berechnung im Häuserverbund (Reihenbebauung) entwickelt werden könnte. Heute werden Häuser, als stünden sie auf der grünen Wiese, statisch beurteilt.

Tim Cuénod, Sarah Wyss, Martina Bernasconi, Tobit Schäfer, René Brigger, Jörg Vitelli, Conradin Cramer, Pascal Pfister, Salome Hofer, David Wüest-Rudin, Roland Lindner, Thomas Grossenbacher, Rudolf Rechsteiner, Kerstin Wenk, Talha Ugur Camlibel, Christian von Wartburg, Martin Lüchinger