



An den Grossen Rat

16.5255.02

BVD/P165255

Basel, 19. September 2018

Regierungsratsbeschluss vom 18. September 2018

## **Anzug Remo Gallacchi und Konsorten betreffend „mehr Wohnraum und Wohnqualität durch verdichtetes Bauen“**

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 21.09.2016 den nachstehenden Anzug Remo Gallacchi und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Basel-Stadt hatte in den letzten Jahren eine Zunahme an Einwohnern. Ziel der Regierung ist es, durch geeignete Massnahmen mehr Wohnraum in der Stadt zu schaffen. Um der Zersiedelung entgegen zu wirken, muss das verdichtete Bauen gefördert werden. Damit verbunden ist auch eine Eindämmung des Pendlerverkehrs.

Basel-Stadt versucht am Stadtrand verschiedene neue Wohngebiete zu entwickeln, was grundsätzlich zu unterstützen ist. In diesem Sinne muss Basel prüfen, wie in den bereits überbauten und der baulichen Nutzung zugewiesenen Flächen mehr Nutzung für Wohnzwecke zu erreichen ist.

Bei der erst kürzlich vorgenommenen Zonenplanrevision wurde das verdichtete Bauen nicht in genügendem Masse berücksichtigt. Es wurden nur neue, noch nicht bebaute Bebauungsgebiete festgelegt. Weiter konzentrierte sich die Revision auf neu zu schaffende Schon- und Schutzzonen sowie Änderungen von Schon- in Schutzzonen. Basel-Stadt hat einen sehr hohen Anteil von Flächen in Schon- und Schutzzonen. Es wird immer schwieriger, dass sich die Stadt in baulicher Weise weiterentwickeln kann.

Völlig vernachlässigt wurde bei der Zonenplanrevision, dass eine Verdichtung auch durch eine Erhöhung der Bauzonen erzielt werden kann. Eine sog. Aufzonung hätte selbstverständlich nicht unmittelbar einen Effekt, aber langfristig kann so mehr Wohnraum auf gleicher Fläche geschaffen werden. In diesem Zusammenhang bitte ich die Regierung folgendes zu prüfen und zu berichten:

- Der Zonenplan soll nochmals dahingehend geprüft werden, Quartier, Teile von Quartieren, einzelne Strassenzüge, etc. zu bestimmen, bei denen eine Erhöhung der Bauzone zugunsten von mehr Wohnraum möglich ist
- Zu prüfen sind auch einzelne Orte, wo eine höhere Zoneinteilung vorgesehen werden kann
- Durch eine massvolle Veränderung der Baugesetzgebung soll erreicht werden, dass in bestimmten Gebieten zusätzliche Wohnflächen erstellt werden können (anstelle von nicht mehr benötigten Bürogebäuden, soll es möglich sein, Wohnraum zu schaffen).

Remo Gallacchi, Pasqualine Gallacchi, Helen Schai-Zigerlig, Oswald Inglin, Christian Griss, Felix Meier, Andrea Elisabeth Knellwolf, Beatrice Isler“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

## **1. Ausgangslage**

Grundsätzlich wird auf die Beantwortung des gleichnamigen Anzugs „Mehr Wohnraum und Wohnqualität durch verdichtetes Bauen“ von Remo Gallacchi vom 17. September 2014 verwiesen. Danach wird das verdichtete Bauen durch den Kanton über Bebauungspläne, Aufzonungen und anhand des Wohnraumfördergesetzes gefördert. Die drei raumplanerischen Säulen zur Schaffung von Wohnraum sind die bauliche Verdichtung in den Quartieren, punktuelle Stadtrandentwicklungen und die Umnutzungen brachliegender Industrie- und Infrastrukturf Flächen.

Ergänzend zur damaligen Anzugsbeantwortung berichten wir wie folgt:

## **2. Zum Inhalt des Anzugs**

### **2.1 Zu Pt. 1 und 2: Bauliche Verdichtung durch Aufzonungen**

Bauliche Verdichtung durch Aufzonungen und Bebauungsplananpassungen waren die Schwerpunktthemen des zweiten Ratschlags zur Zonenplanrevision, der am 19. Juni 2018 vom Regierungsrat an den Grossen Rat überwiesen worden ist.

Bei der Auswahl der Verdichtungsgebiete wurde eine sorgfältige Interessensabwägung vorgenommen. Die vorgelegten Aufzonungsvorschläge fokussieren auf Gebiete, bei denen eine Nachverdichtung andere Belange nicht oder kaum beeinträchtigt, bei denen die zonenmässig angestrebte Dichte dank geeigneten Parzellengrössen auch tatsächlich umsetzbar ist und bei denen massgeschneiderte Massnahmen wie Bebauungspläne nicht sinnvoll sind. In der Summe schaffen die vorgelegten Aufzonungen ein Potenzial für rund 5'000 zusätzliche Einwohner/innen. Allerdings ist damit zu rechnen, dass diese Potenziale nur schrittweise über längere Zeiträume und auch nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Ausführlichere Informationen zum Thema Aufzonungen und Bereinigungen von Bebauungsplänen können dem „Ratschlag Zonenplanrevision Teil II“ entnommen werden (18.0768).

### **2.2 Zu Pt. 3: Umnutzung von Bürogebäuden**

Die Umnutzung von Büroflächen hat sich als wenig bedeutsam für die Schaffung von Wohnraum herausgestellt. Trotz Ausbauprojekten für die grossen Life-Science-Areale werden etliche kleinere Bürostandorte in den Quartieren auch weiterhin von den Unternehmen als Büroflächen benötigt. Ausserdem ist die allgemeine Nachfrage nach Büroflächen weiterhin hoch. Eine Umnutzung erfordert zudem meist tiefere Eingriffe, was mit hohen Kosten für die Bauherrschaft verbunden ist. Ausserhalb der Industriezonen stellen die nutzungsplanerischen Vorgaben kein Hindernis für eine Umnutzung in Wohnen dar, weil der Wohnanteilplan nur Mindestanteile für Wohnen definiert, ein Mehr an Wohnen aber immer zulässig ist. In den letzten Jahren gab es lediglich wenige Einzelbeispiele, wo aus ehemaligen Büro- oder Gewerbegebäuden Wohnraum entstanden ist. Als Beispiele seien die Liegenschaften Greifengasse 3, Bärenfelsenstrasse 40, Margarethenstrasse 87, Zwingerstrasse 23-25 oder das Musikerwohnhaus an der Lothringerstrasse genannt.

## 2.3 Zu Pt. 3: Anpassungen der Baugesetzgebung

Am 17. Januar 2017 hat der Grosse Rat den „Ratschlag betreffend Vereinfachung und Liberalisierung der Dachbauvorschriften zur Förderung der inneren Verdichtung; Änderung des Bau- und Planungsgesetzes (BPG)“ beschlossen (16.1208). Ziel war es, Nutzungspotenziale zu vergrössern und die Mobilisierung der Potenziale durch eine Vereinfachung der Baubewilligungsvoraussetzungen zu verbessern. Dies unter Wahrung der im Bau- und Planungsrecht bewährten Grundkonzeption bezüglich Strassenbild und Wohnqualität. Die Massnahmen beinhalten insbesondere die Ermöglichung eines zweiten Attikageschosses, welches nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden muss, Erleichterungen für die Erschliessung von Dachgeschossen und die Aufhebung von Maximalhöhen für Dachfirste. Seither können sowohl bestehende Dachgeschosse wie auch solche von neu zu bebauenden Gebäuden in erhöhtem Masse zu selbständigen Wohneinheiten ausgebaut werden.

Weitere Anpassungen des Bau- und Planungsgesetzes, die darauf abzielen, bauliche Verdichtungen zu fördern, befinden sich zurzeit in Prüfung.

## 3. Fazit

Das Thema der baulichen Verdichtung bleibt aktuell und der Kanton unternimmt auf verschiedenen Ebenen entsprechende Anstrengungen. Der Kanton fördert verdichtetes Bauen in den Quartieren bei Wahrung der Wohnqualität primär mit Bebauungsplänen, Aufzonungen und mit dem Wohnraumförderungsgesetz. Die realistischen Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Quartieren reichen aber bei Weitem nicht aus, um die Nachfrage abzudecken und preistreibender Wohnraumknappheit vorzubeugen. Der Kanton stützt sich deshalb weiterhin auf alle drei raumplanerischen Säulen zur Schaffung von Wohnraum: Bauliche Verdichtung in den Quartieren (Punkt 1 und 2), die beschlossenen punktuellen Stadtrandentwicklungen und die Transformation von brachliegenden oder unternutzten Industrie- und Infrastrukturf lächen. Gerade diese breite Fächerung ermöglicht eine umsichtige Stadtentwicklung, welche die Wohnqualität in den bestehenden Quartieren erhält. Bereits vollzogene und in Prüfung befindliche Anpassungen des Bau- und Planungsgesetzes (Punkt 3) unterstützen die Verdichtungsmassnahmen zusätzlich, indem gezielte Lockerungen der Bauvorschriften vorgenommen werden. Die Umnutzung von Bürogebäuden ist nur punktuell sinnvoll, da die Nachfrage nach Büroflächen nach wie vor hoch ist.

## 4. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Remo Gallacchi und Konsorten betreffend „mehr Wohnraum und Wohnqualität durch verdichtetes Bauen“ abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann  
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin