



An den Grossen Rat

15.5248.02

PD/P155248

Basel, 13. September 2017

Regierungsratsbeschluss vom 12. September 2017

Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten betreffend „Massnahmen zur Schaffung von Wohnangeboten für Studierende“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 16. September 2015 den nachstehenden Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Zwischennutzungen für Studentisches Wohnen

1970 in einem Akt der studentischen Selbsthilfe gegründet, hat die WoVe zum Zweck, den Auszubildenden der öffentlichen Bildungsinstitutionen der Nordwestschweiz Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck mietet die WoVe Wohnungen und ganze Liegenschaften an und vermietet sie zimmerweise unter. Durch die bescheidene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ihrer Klientel (gemäss BFS (2013) bewegt sich das durchschnittliche Budget von Studierenden in der Schweiz um CHF 2'000.- p.P. / p.M. - der Medianwert dürfte erheblich niedriger sein), deren kurzen Miethorizonte und dem damit verbundenen hohen Verwaltungsaufwand, ist sie nur in den seltensten Fällen in der Lage, marktübliche Mieten zu bezahlen. Aus diesem Grund hat sich die WoVe darauf spezialisiert, in Zwischennutzungsprojekten mit Miethorizonten ab zwölf Monaten Wohnraum zu erschliessen, welcher wegen anstehender Sanierungs- oder Neubauprojekten ansonsten brach läge.

Wegen der angespannten Situation am Basler Mietwohnungsmarkt, wurden diese Anstrengungen in den vergangenen Jahren massiv intensiviert. So konnten neben Immobilien Basel Stadt (IBS) bereits verschiedene relevante Partner aus der Privatwirtschaft gefunden werden. Bis anhin kam es in keinem Fall zu Verzögerungen oder Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit den Mietenden, wie sie Immobilienräger im Zusammenhang mit Zwischenvermietungen oftmals fürchten.

Erwägungen zum Bedarf

Aktuell vermietet die WoVe rund 500 Zimmer. Dazu kommen im Raum Basel knapp 300 weitere in verschiedenen Wohnheimen. Diese stehen zum Teil auch Lernenden offen. Allein Universität und Fachhochschule bilden aktuell im Raum Basel ca 18'500 Personen aus. Der Anteil institutionell beherbergter Studierender liegt somit bei gut vier Prozent und ist erheblich niedriger als der nationale Durchschnitt. Alleine um diesen zu erreichen, wären kurzfristig rund 150 zusätzliche Zimmer nötig, angesichts der prekären Lage am Basler Mietwohnungsmarkt, erheblich mehr. Verschiedene Bauprojekte versprechen Wohnraum für knapp 200 Studierende zu schaffen (Volta Ost der IBS, Baufeld drei auf Erlenmatt Ost der Habitat), allerdings ist die Realisierung bisher noch für keines dieser Projekte verbindlich gesichert. Zudem ist vor 2018 kaum mit der Fertigstellung eines dieser Projekte zu rechnen.

Arealentwicklungen und die Rolle des Kantons

In den kommenden Jahren stehen im Kanton verschiedene grosse Arealentwicklungen an (BASF Areal, Felix Platter Spital, Lysbüchel, Dreispitz). Wo Immobilien Basel Stadt die Eigentümerversammlung innehat, setzt sie bereits heute auf Partner wie den Verein Unterdessen oder den Verein für Studentisches Wohnen (WoVe), um Leerstandskosten zu mindern, Besetzungen zu verhindern und gezielt bestimmte soziale Funktionen wahrzunehmen. In allen anderen Fällen nimmt der Kanton meines Wissens bisher keinen Einfluss auf die Vergabe von Objekten zur Zwischennutzung. Insbesondere bei grossen privaten Arealen mit bestehenden Liegenschaften, kann es deshalb vorkommen, dass Wohn- oder Büroflächen ungenutzt bleiben, welche mit geringem Aufwand einer vorübergehenden Nutzung zugeführt werden könnten. Gleichzeitig besteht akuter Mangel bei geeigneten Wohnungen für Studierende. Insbesondere wenn der Kanton als Grundbesitzer bzw. Baurechtslasser auftritt, wäre der Aufwand, um die involvierten Parteien zu motivieren, während der Projektierungsphase Zwischennutzungen zuzulassen, äusserst gering. Wo dies nicht der Fall ist, hätte der Kanton - namentlich die IBS - die Möglichkeit, in dem er sich als Referenz bezüglich der Abwicklung von Zwischennutzungen zur Verfügung stellt, einen ähnlichen Einfluss auszuüben.

In diesem Zusammenhang bitten die Unterzeichnenden den Regierungsrat folgende Fragen und Anliegen zu prüfen und dazu zu berichten:

- Welche Massnahmen im Zusammenwirken mit den in diesem Bereich tätigen Institutionen zu ergreifen sind, damit ein der Nachfrage angepasstes und erschwingliches Wohnraumangebot bereitgestellt oder gefördert werden kann.
- Wie die Träger der diversen Bildungsinstitute (Universität, Fachhochschule sowie private Bildungsinstitute) insbesondere auch in finanzieller Hinsicht eingebunden werden können.
- Welche aktive Rolle die IBS bereit ist, in dieser Frage zu übernehmen.
- Inwieweit die Möglichkeit besteht, das Schwesternhaus des Felix Platter Spitals einer vorübergehenden Wohnnutzung für Studierende zuzuführen bzw. die Vergabe an die Wohngensenschaften an eine entsprechende Auflage zu knüpfen.

Thomas Grossenbacher, Sarah Wyss, Eveline Rommerskirchen, Mirjam Ballmer, Otto Schmid, Martina Bernasconi, Michael Wüthrich, Andreas Zappalà, Urs Müller-Walz, Rolf von Aarburg“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Vorbemerkungen

Erfreulicherweise sind die Studierendenzahlen in den vergangenen Jahren sowohl an der Universität Basel als auch an den Fachhochschulen Nordwestschweiz (FHNW) angestiegen. Zugleich ist es aufgrund des tiefen Wohnungsleerstandes in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft allgemein und insbesondere für einkommensschwächere Personen bzw. Haushalte schwieriger geworden, Wohnraum zu finden.

Die FHNW, die Universität Basel und das Swiss TPH sind für den Kanton Basel-Stadt wichtige Institutionen, wissenschaftlich, kulturell und in verschiedensten weiteren gesellschaftlichen Belangen. Der Kanton ist sehr daran interessiert, dass Studierende und junge Menschen in Ausbildung gute Bedingungen in Basel vorfinden, um ihre Ausbildung zu absolvieren. Dazu gehört, dass in Basel als Hochschulstandort ein ausreichendes Angebot an geeignetem Wohnraum für Studierende und junge Menschen in Ausbildung zur Verfügung steht.

Als grösste Quelle für die Wohnungssuche steht den Studierenden der Wohnungsmarkt offen. Insbesondere wenn sie sich zu einer Wohngemeinschaft zusammenschliessen, dürfte das Mietbudget dafür ausreichen. So kostet eine 4-Zimmerwohnung im Kanton Basel-Stadt im Durchschnitt 1'560 Franken netto (Stand Dezember 2016). Auch wenn die Nebenkosten dazugezählt werden, dürfte das Mietbudget von beispielsweise drei Studierenden mit je 600 Franken (Mietbudget für Studierende der Sozialberatung Universität Basel) ausreichen, um eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu mieten.

2. Zu den einzelnen Anliegen

2.1 Welche Massnahmen im Zusammenwirken mit den in diesem Bereich tätigen Institutionen zu ergreifen sind, damit ein der Nachfrage angepasstes und erschwingliches Wohnraumangebot bereitgestellt oder gefördert werden kann

Der Kanton engagiert sich in verschiedenen Bereichen, um zu einem spezifischen Angebot an Wohnraum für Studierende beizutragen und arbeitet in diesem Zusammenhang seit Jahren mit der WoVe zusammen.

Immobilien Basel-Stadt (IBS) bietet der WoVe Wohnungen in Liegenschaften zur Zwischennutzung an, bei denen für die nähere Zukunft eine Sanierung geplant ist. Dies ermöglicht es der WoVe, Studierenden temporären Wohnraum anzubieten, der für sie dank günstiger Konditionen trotz der kurzen Mietdauer von üblicherweise zwei bis drei Jahren äusserst attraktiv ist. Dies stellt eine sinnvolle und effektive Lösung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Studierende dar. Weiter vermietet die IBS der WoVe auch regulär Liegenschaften, welche dem studentischen Wohnen dienen, wie beispielsweise an der Friedensgasse 51. In Eigeninvestition realisiert der Kanton 60 bis 70 neue Studierendenwohnungen auf dem Areal Volta Ost. Nach der Genehmigung des Bebauungsplans für das Areal Volta Ost durch den Grossen Rat im März 2015 konnte mit der Projektentwicklung begonnen werden. Zum heutigen Zeitpunkt wird mit dem Bezug im Jahr 2021 gerechnet.

Indirekt zur Schaffung von Wohnraum für Studierende trägt der Kanton durch die Abgabe von Land im Baurecht bei. So hat die Genossenschaft Wohnstadt an der Belforterstrasse ein Areal des Kantons im Baurecht übernommen und realisiert u.a. auch Wohnungen für Studierende. Auch auf dem ebenfalls im Baurecht abgegebenen Felix Platter-Areal ist beabsichtigt, Wohnraum für Studierende anzubieten.

Die Aktivitäten des Kantons wie Eigeninvestitionen und Abgabe von Land im Baurecht, werden durch private Initiativen und Projekte zur Schaffung von studentischem Wohnraum ergänzt. So sind beispielsweise Wohnungen für Studierende Teil der Arealentwicklung Erlenmatt Ost der Stiftung Habitat. Weiter gilt zu beachten, dass günstiger Wohnraum für Menschen in Ausbildung auch ausserhalb des Stadtkantons gefunden werden kann. Zahlreiche Orte in der Agglomeration sind gut erreichbar.

Der Regierungsrat ist sich der Herausforderung der Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum – nicht nur für Studierende – bei einem tiefen Wohnungsleerstand durchaus bewusst und beobachtet die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt laufend. In letzter Zeit ist der genossenschaftliche Wohnbau wieder gestärkt worden. Spezifisch für Studierende wurde im Zuge der allgemeinen Wohnraumknappheit beispielsweise im Jahr 2016 mit dem Projekt „Wohnen für Hilfe“, das früher weitverbreitete „Einmieten bei der Schlummermutter“ reaktiviert. Dabei bekommen Studierende vorwiegend bei älteren Menschen ein Zimmer zur Verfügung gestellt und leisten im Gegenzug Unterstützung in alltäglichen (nicht pflegerischen) Arbeiten. Der Kanton Basel-Stadt war als Mitinitiator an der Konzipierung des Projekts beteiligt. In der Schweiz ist das Basler Projekt „Wohnen für Hilfe“ das dritte seiner Art. Vergleichbare Wohnungsvermittlungsprojekte gibt es in den Kantonen Luzern und Zürich.

2.2 Wie die Träger der diversen Bildungsinstitute (Universität, Fachhochschule sowie private Bildungsinstitute) insbesondere auch in finanzieller Hinsicht eingebunden werden können

Die öffentlichen Bildungsinstitutionen Universität Basel und Swiss TPH haben als gemeinsame Trägerschaft die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft. Die FHNW wird durch die vier Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Aargau und Solothurn getragen. Die betreffenden Staatsverträge regeln allein die Trägerschaft der betreffenden Hochschulen. Weitere politische Vorhaben wie die Stipendierung der Ausbildungswilligen oder Unterstützung bei sozialer Not, bleiben den einzelnen Kantonen auf ihren Hoheitsgebieten und gemäss ihren politischen Traditionen vorbehalten. Es hat sich gezeigt, dass es schwierig ist, die anderen Kantone dazu einzuladen, die vergleichsweise avancierten Konzepte des Kantons Basel-Stadt mitzutragen resp. mitzufinanzieren, zumal sie bei der Entwicklung der betreffenden Programme nicht einbezogen waren. Der Regierungsrat konzentriert sich deshalb darauf, die paritätischen Trägerschaften der Institutionen selbst aufrecht zu erhalten.

2.3 Welche aktive Rolle die IBS bereit ist, in dieser Frage zu übernehmen

IBS engagiert sich bereits stark in der Schaffung und Zurverfügungstellung von Wohnraum für Studierende. Sie stellt Liegenschaften für Zwischennutzungen zur Verfügung und vermietet der WoVe auch regulär Liegenschaften, die permanent dem studentischen Wohnen dienen. Ebenfalls realisiert IBS neuen Wohnraum für Studierende in Eigeninvestition des Kantons (Volta Ost) und zusätzlich entstehen Wohnmöglichkeiten für Studierende auf einem Baurechtsareal des Kantons an der Belforterstrasse (wohnstadt). Darüber hinaus ist IBS gerne bereit, Eigentümern, die sich für Zwischennutzungen interessieren, als Referenz zur Verfügung zu stehen und ihre Erfahrungen zu teilen. IBS wird regelmässig von anderen Eigentümern für den Erfahrungsaustausch in unterschiedlichen Bereichen angefragt.

2.4 Inwieweit die Möglichkeit besteht, das Schwesternhaus des Felix Platter Spitals einer vorübergehenden Wohnnutzung für Studierende zuzuführen bzw. die Vergabe an die Wohngenossenschaften an eine entsprechende Auflage zu knüpfen

Das Felix Platter-Areal wird durch die Baugenossenschaft wohnen&mehr entwickelt. Mit der Verabschiedung des Bebauungsplans erster Stufe durch den Grossen Rat im Herbst 2016 und der Unterzeichnung der Absichtserklärung zwischen dem Regierungsrat und der Baugenossenschaft wohnen&mehr Ende 2016 sind die ersten Grundlagen zur Entwicklung des Areals geschaffen worden. Die Arealentwicklung erfolgt in enger Zusammenarbeit der Baugenossenschaft mit dem Kanton Basel-Stadt.

Im Januar 2017 lancierte die Baugenossenschaft wohnen&mehr zur Entwicklung des Areals einen städtebaulichen Studienauftrag. Das Spitalgebäude wurde mittlerweile im Denkmalverzeichnis eingetragen und soll zu einem Wohngebäude umgenutzt werden. Die beiden Personalhäuser selber sind nicht geschützt, sollen aber für mindestens fünf bis sechs Jahre bestehen bleiben. Dabei wird zurzeit geprüft, ob das Personalhaus 1 als Studierendenwohnhaus dienen kann. Das Personalhaus 2 soll wie bis anhin von der Sozialhilfe Basel-Stadt zur Unterbringung von psychisch bzw. physisch beeinträchtigten Flüchtlingen genutzt werden. Die Nachnutzungen der Personalhäuser sind bis ca. 2025 vorgesehen. Im Rahmen des zurzeit laufenden städtebaulichen Studienauftrags zum Gesamtareal wird geklärt, ob und wie die Personalhäuser nach Ablauf der Nachnutzung (also nach 2025) in die Gesamtüberbauung integriert werden können. Wohnen&mehr ist daran interessiert, langfristig studentisches Wohnen auf dem Areal anbieten zu können.

Baurechtsverträge werden für eine Dauer von 100 Jahren abgeschlossen und Auflagen, die darin enthalten sind, haben für eine ebenso lange Dauer Gültigkeit. Gesellschaftliche Bedürfnisse ver-

ändern sich in der Regel mehrfach in 100 Jahren. Es ist deshalb nicht sinnvoll, konkrete Forderungen wie Nutzungsvorgaben etc. in die Verträge aufzunehmen.

3. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten betreffend „Massnahmen zur Schaffung von Wohnangeboten für Studierende“ abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin