



Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

In der Ergänzung des Leitfadens Richtplanung vom März 2014 definiert der Bund (Handlungsempfehlungen des ARE) Mindestinhalt für die kantonalen Richtpläne.

Im Kapitel «Siedlungsentwicklung» müssen die Richtpläne laut diesem Leitfaden *"Ziele und Massnahmen zur Sicherstellung eines Wohnraumangebots für alle Bedürfnisse, insbesondere zur Förderung von preisgünstigem, familien-freundlichem und altersgerechtem Wohnungsbau in Kantonen mit ausgewiesenem Handlungsbedarf"* definiert werden.

Mit einer aktuellen Leerstandquote von 0.5 % und einer durchschnittlichen Erhöhung der Mieten von 16.6 % seit dem November 2005 bis zum August 2017 ist der geforderte Handlungsbedarf für den Kanton Basel-Stadt nachgewiesen. Trotzdem lassen sich in den Objektblättern «Siedlung» keine Ziele und Massnahmen finden, wie preisgünstiger, familienfreundlicher und altersgerechter Wohnungsbau sichergestellt werden soll.

Die SP Basel-Stadt fordert deshalb, dass eine zusätzliche Strategie definiert wird, mit der die Schaffung von günstigem Wohnraum als strategischer Entscheid im Richtplan verankert wird.

Strategie Gemeinnütziger Wohnungsbau

Damit im Kanton Basel-Stadt auch künftig genügend günstiger Wohnraum vorhanden ist, soll der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand bis ins Jahr 2035 von heute ca. 10% auf 15% gesteigert werden. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme von ca. 350 gemeinnützigen Wohnungen. Gesamthaft sind somit 50 % der neuen Wohnungen durch den gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen.

Zum gemeinnützigen Wohnungsbau gehört auch der kommunale Wohnungsbau, welcher im Kanton erste zarte positive Blüten treibt (Maiengasse, Volta Mitte). Im Rahmen oben zitierter Handlungsempfehlungen des ARE müsste sich der Regierungsrat auch auf Richtplanebene zu dieser kommunalen Wohnbauform positiv äussern. Das ARE hat im übrigen bei der letzten Richtplangenehmigung 2015 moniert, dass keine expliziten Aussagen zum preisgünstigen Wohnraum vorliegen. Hat aber immerhin auf das damals neu erlassene WRFG verwiesen. Dies genügt bei vorliegender Richtplanrevision nicht mehr.

Zusätzlich muss im Controlling ein weiterer Indikator hinzugefügt werden, welcher die Anzahl der gemeinnützigen Wohnungen im Kanton Basel-Stadt misst.

Das Kapitel Strategie und die Objektblätter Siedlung sind entsprechend den Ausführungen zu ergänzen.

Stadtrandentwicklung Ost

Mit dem Nein zu den Stadtrandentwicklungen Ost und Süd wurden die angedachte Entwicklung in diesen Arealen verworfen. Während das Nein zur Stadtrandentwicklung Süd deutlich ausfiel, wurde die Stadtrandentwicklung Ost von der Gemeinde Basel angenommen und nur durch eine deutliche Ablehnung der Gemeinde Riehen verworfen. Eine Analyse des Abstimmungsergebnisses ergab, dass nicht die Entwicklung des Areales per se, sondern die Art und Weise der Überbauung zur Ablehnung geführt hat. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, wieso die Entwicklung des Rheinäcker-Areals für die nächsten 15 Jahre nicht weiterverfolgt werden soll. Dies v.a. aus dem Umstand, dass im wenigen



Steinwürfe entfernten Rocheareal (Fussdistanz!) neu über 1'000 Arbeitsplätze in wenigen Jahren entstehen.

Die SP Basel-Stadt fordert deshalb, dass die Stadtrandentwicklung Ost nicht aus dem Richtplan gestrichen wird. Für die weitere Planung des Areals soll bis ins Jahr 2025 ein Teilrichtplan mit dem Schwerpunkt Wohnen erstellt werden. Mit der Entwicklung des Areals soll die Wohnungsnot gemildert und das heute abgeschottete Areal geöffnet werden. Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist im neuen Bebauungsplan im Vergleich zum alten Vorschlag auf 50 % zu erhöhen.

Die Objektblätter Siedlung sind entsprechend den Ausführungen anzupassen.

Mehr Wohnraum schaffen

Mit der Revision des Richtplans wird neu bis ins Jahr 2035 eine Parität zwischen Einwohner- und Beschäftigtenzahlen von jeweils 220'000 Personen angestrebt. Die angestrebte Entwicklung bedeutet, dass bis ins Jahr 2035 30'000 Personen mehr beschäftigt sein werden als heute. Da statistisch gesehen jede beschäftigte Personen Wohnraum für 2 Personen benötigt, wird der Druck auf den Wohnungsmarkt aufrechterhalten. Mit der angestrebten Erweiterung des Wohnraums um nur 20'000 Personen kann diese Entwicklung nicht aufgefangen werden. Dadurch wird die Leerstandquote im Kanton Basel-Stadt auch in Zukunft tief bleiben und die Mieten weiter steigen.

Aus den obengenannten Gründen kann die SP-Basel-Stadt eine Parität zwischen Einwohner- und Beschäftigtenzahlen nicht unterstützen und fordert, eine Erweiterung des Wohnraums um 30'000 Personen bis ins Jahr 2035. Der zusätzliche Wohnraum soll durch die Stadtrandentwicklung Ost und eine Erhöhung des Wohnanteils in Arealen mit dem Schwerpunkt Wohnen und Arbeiten geschaffen werden.

Die Strategien 4 und 7 sowie die Objektblätter Siedlung sind entsprechend den Ausführungen anzupassen.

Zweites Hallenbad

Der Bedarf nach weiteren gedeckten Wasserflächen im Kanton Basel-Stadt kann nicht mit Angeboten aus den angrenzenden Gemeinden gedeckt werden. Die Planung einer weiteren gedeckten Wasserfläche im Kanton Basel-Stadt ist deshalb unverzüglich aufzunehmen.

Das Objektblatt Siedlung 3.4 ist entsprechend anzupassen.

Agglomeration

Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit rund um das Dreiländereck (3Land) ist wichtig, um das Areal zwischen Dreirosen- und Palmrainbrücke zu einem Pol der trinationalen Agglomeration zu entwickeln. Jedoch ist die SP Basel-Stadt erstaunt, dass im Richtplan keine Zusammenarbeit mit weiteren angrenzenden Gemeinden finden lassen. Besonders für die nächste Revision des Richtplans mit dem Schwerpunkt Mobilität ist es zwingend, dass die geplanten Entwicklungen eng mit den angrenzenden Gemeinden abgesprochen werden.



Formale Änderungen des Richtplans / Koordination

Neu wird der Richtplan nicht mehr in grossen Revisionen komplett überarbeitet, sondern, wie vom Bund gefordert, in kleineren Abständen nach verschiedenen Themenschwerpunkten revidiert. Dieses Vorgehen hat zur Folge, dass die aktuellen politischen Entscheide relativ schnell in den Richtplan übernommen werden können. Um diese Vorteile bei der aktuellen Revision umzusetzen, muss deshalb die Zweckerweiterung der Mehrwertabgabe zwingend in den Richtplan mit aufgenommen werden. Diese raumplanerisch wichtige Mehrwertabgabe stellt eine grössere Chance dar, als nur

den „Erwerb von pocket parks“! Die Mehrwertabgabe ist in der Pipeline und muss ohnehin bundesrechtlich in einem guten Jahr umgesetzt sein (RPV).

Vorliegender Richtplan muss auch den zweiten Zonenplanratschlag (Nachverdichtung) aufnehmen. Dort läuft erst das Auflage- und Einspracheverfahren. Wir sind klar der Ansicht, dass das dort definierte Nachverdichtungspotential (ca. 1'000 Wohnungen in 20 Jahren) erstens zu optimistisch (bzgl. Realisierbarkeit) und zweitens viel zu zurückhaltend ist. Jedenfalls ist diese Nahverdichtung im Richtplan koordiniert und umfassender aufzunehmen. Dazu gehören auch Areale von Anstalten des Kantons (z.B. IWB-Areal Reservoir auf dem Bruderholz), welche nicht mehr betriebsnotwendig sind. Der Kanton als Planungsträger muss dies im Richtplan autoritativer vorsehen, ansonsten wird in der nächsten Generation nichts geschehen. Diese koordinierende Funktion mit andern Planungen und Projekten nimmt der Richtplan hier zu wenig wahr. Es ist positiv zu vermerken, dass die rechtskräftige Zonenplanung Riehen bzgl. Wohnbau im Perimeter Landauer und Stettenfeld in der Richtplanung Eingang findet.

Die Frage des umfassenden Wohnraumangebots gemäss Handlungsempfehlung des ARE (vgl. vorne) ist eine Schnittstellenaufgabe, bei welcher neben dem BVD auch das WSU und das PD zuständig sind. Vorliegender Richtplanentwurf ist planungstechnisch ein Werk, welches diesen koordinierten Ansatz mit anderen Amtsstellen unseres Erachtens leider zu wenig aufnimmt.

Leider wurden in der vorliegenden Revision die zwingenden Handlungsempfehlungen des ARE bzgl. Siedlungsentwicklung und Wohnraumangebot nicht aufgenommen. Dies ist aber unbedingt notwendig, damit ein politischer Diskurs über die künftigen Entwicklungen im Kanton Basel-Stadt stattfinden kann. Es ist deshalb wünschenswert, wenn der Richtplans neben dem real-politischen Grundlagen künftig auch wieder langfristige Visionen für den Kanton Basel-Stadt enthält.

Die weiteren formellen Änderungen wie das Einfügen eines Glossars zu Klärung der verwendeten Begriffe und die Einführung des Controllings mit dem überprüft wird, ob die im Richtplan formulierten Ziele erreicht wurden, erachten wir als sehr sinnvoll.