



An den Grossen Rat

13.5457.02

FD/P135457

Basel, 4. Dezember 2013

Regierungsratsbeschluss vom 3. Dezember 2013

## Interpellation Nr. 94 von Peter Bochsler betreffend „geplanten Genossenschaftswohnungen“

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 13. November 2013)

„Mit Medienmitteilung vom 18.09.2012 teilte der Regierungsrat in einer Absichtserklärung mit, dass er Voraussetzungen für mindestens 200 neue Genossenschaftswohnungen schafft. Drei Baurechtsverträge wurden für drei Areale genehmigt um die regierungsrätliche Wohnraumentwicklungsstrategie zur Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus zu realisieren.

Eines der drei Areale befindet sich im Wettstein-Quartier. Es handelt sich um den Innenhof Riehenring 3, vis-à-vis dem "Landhof", wo 30 Wohnungen errichtet werden sollen, wie aus lediglich zwei Zeilen der oben zitierten Medienmitteilung zu erfahren ist.

Zu diesem Bauvorhaben Riehenring 3 stellen sich folgende dringliche Fragen:

1. Ist der RR der Meinung, dass er dem verfassungsmässigen Recht der Anwohner auf eine frühzeitige Information und Einbezugnahme Genüge getan hat, da doch ca. 1'000 Anwohner betroffen sind?
2. Hat der RR berücksichtigt, dass das gegenüberliegende Areal "Landhof" per Volksbeschluss für Wohnbauten gesperrt ist und dass dort zur künftigen Nutzung ein breit angelegter Wettbewerb veranstaltet wurde?
3. Aus welchem Grund will die beauftragte Wohngenossenschaft WOHNSTADT in diesem engen Innenhof anstelle von 30 nun 36 Wohnungen mit über 150 möglichen Bewohnern errichten?
4. Kann es der RR nachvollziehen, dass die Anwohner diesen ruhigen, engen Innenhof nicht durch einen Bauklotz zugesperrt wünschen, da der Messebetrieb schon ausreichend Verkehr und Immissionen bringt und ein ähnliches Vorhaben im "Landhof" gegenüber deutlich per Volksabstimmung abgewiesen wurde?
5. Wieso wurde bis heute kein Wettbewerb in Zusammenarbeit mit den Anwohnern wie im "Landhof" ausgeschrieben, da es zur Nutzung dieses Innenhofes doch eine Vielzahl von Alternativen zu einem viergeschossigen Wohnklotz gibt?
6. Findet es der RR richtig, dass er in einem solch sensiblen Wohngebiet Bauland im Baurecht zur Verfügung stellt, ohne durch Rahmenbedingungen zur Art einer möglichen Nutzung, zur Grösse, Architektur und Raumbelagung massgeblichen Einfluss zu nehmen?

Peter Bochsler“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

## 1. Grundsätzliches: Die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Kanton Basel-Stadt

Basel ist eine Genossenschaftsstadt: In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden die Genossenschaften stark gefördert. Darauf ist zurückzuführen, dass heute ein beträchtlicher Anteil des Wohnungsbestandes genossenschaftliche Wohnungen sind. Seit 2005 hat sich die seit 1950 zögerliche Zusammenarbeit des Kantons mit den Genossenschaften wieder verändert. Die Wohngenossenschaften werden in die Wohnbaupolitik des Kantons einbezogen und sollen ihren Beitrag an den wichtigen Schwerpunkt Stadtwohnen leisten.

Heute sind die Voraussetzungen für eine lebendige Zukunft des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Kanton geschaffen. Wohngenossenschaften erfüllen eine wichtige Funktion für die Basler Wohnpolitik und der gemeinnützige Wohnungsbau ist fester Bestandteil der Wohnbaupolitik des Regierungsrats. In den letzten Jahren hat sich die Zusammenarbeit zwischen Kanton und Genossenschaften intensiviert und zu einem erfreulichen Geben und Nehmen beider Partner entwickelt. Mit Annahme des Wohnraumförderungsgesetzes haben der Grosse Rat und der Souverän des Kantons Basel-Stadt zudem ihren deutlichen Willen zur weiteren Unterstützung und Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bekundet. Genossenschaften sollen durch Abgabe von Land im Baurecht, Darlehen und Bürgschaften unterstützt und gefördert werden.

In Zusammenarbeit mit den Genossenschaften hat der Kanton den neuen „partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus“ entwickelt. Dieser hat zum Ziel, die Erweiterung des genossenschaftlichen Angebots und die Erneuerung des teilweise nicht mehr zeitgemässen Wohnungsbestandes der Genossenschaften im Kanton zu fördern. Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus baut auf dem vom Kanton Basel-Stadt üblicherweise angewendeten partnerschaftlichen Baurechtsvertrag auf und enthält spezifische Elemente für die Abgabe von Baurechtspartzen an Genossenschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus:

- Eine Staffelung des anfänglichen Baurechtszinses zur Entlastung in der Anfangszeit,
- die Äufnung eines Erneuerungsfonds zur Finanzierung der notwendigen Sanierungen und Erneuerungen
- und wohnpolitische Auflagen, welche den Zielen des Stadtwohnens entsprechen.

Dies sind einerseits Elemente, die den Genossenschaften entgegenkommen und andererseits Elemente, die ihnen zusätzliche Leistungen abverlangen.

Gleichzeitig leistet der Kanton einen Beitrag an die Bereitstellung von Arealen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Durch Kauf, Umnutzung oder Entwicklung von Arealen konnte der Kanton den Genossenschaften sechs Areale zum Bau von neuem Wohnraum zur Verfügung stellen:

- Rauracherstrasse und Rüchligweg/Kohlistieg in Riehen
- Hegenheimerstrasse, Belforterstrasse, Riehenring 3 und das Areal Schoren in Basel
- Ebenfalls sollen zum Zweck des Erhalts von günstigem Wohnraum die verbleibenden Häuser an der Wasserstrasse 21 - 39 an eine Wohngenossenschaft im Baurecht abgegeben werden.

Seit dem 1. Juli 2013 hat das Tiefbauamt des Kantons Basel-Stadt seinen Werkhof am Riehenring 3 verlassen. Im September 2013 hat der Kanton die frei gewordene Parzelle der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft im Baurecht abgegeben und ermöglicht dadurch neue Genossenschaftswohnungen. Die Wohnstadt wird bis 2016 auf dem Areal eine Wohnüberbauung mit ca. 35 Wohnungen bauen. Das zulässige Nutzungsmass wird dabei nicht konsumiert und auf ein mögliches Dach- oder Attikageschoss verzichtet. Diese Bebauung der freien Parzelle am Riehenring 3 entspricht auch der Raumplanung des Bundes, welche im Frühjahr 2013 in einer Volksabstimmung über die Revision des Raumplanungsgesetzes vom Volk deutlich bestätigt wurde. Diese sieht vor, die Siedlungsqualität durch qualitativ hochwertige bauliche und räumliche Verdichtung zu fördern und gleichzeitig die natürlichen Ressourcen durch eine Entwicklung der

Siedlungen nach innen zu sichern. Der Regierungsrat ist davon überzeugt, im Einklang mit diesen Volksentscheiden einen weiteren Schritt in der Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Basel ermöglicht zu haben.

## **2. Zu den einzelnen Fragen der Interpellation Peter Bochsler**

### **2.1 Ist der RR der Meinung, dass er dem verfassungsmässigen Recht der Anwohner auf eine frühzeitige Information und Einbezugnahme Genüge getan hat, da doch ca. 1'000 Anwohner betroffen sind?**

Im September 2012 hat der Regierungsrat die Absichtserklärung zum Abschluss eines Baurechtsvertrags Plus und die Abgabe des Areals Riehenring 3 an Wohnstadt als gemeinnützigen Bauträger genehmigt und öffentlich kommuniziert. An seiner Sitzung vom 3. September 2013 hat er den Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt genehmigt und den Abschluss des Baurechtsvertrags noch am selben Tag mittels einer Medienmitteilung am 3. September 2013 öffentlich kommuniziert. Im Anschluss wurden die Eigentümer der angrenzenden Parzellen von der Wohnstadt über die Übernahme des Baurechts, über das Bauvorhaben und die Eckwerte zum Vorgehen informiert.

Mitte November 2013 wurde nun von der Wohnstadt ein Kontaktanlass für die Nachbarschaft und weitere Interessierte durchgeführt. Anlässlich dieser Veranstaltung informierte die Genossenschaft gemeinsam mit den Architekten über den Stand und Inhalt des Projekts. Ebenfalls konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit den Vorstandsmitgliedern der Wohnstadt, mit den Vertretern deren Geschäftsstelle und auch mit den Architekten in Kontakt treten und sich vertieft über das Bauprojekt informieren.

### **2.2 Hat der RR berücksichtigt, dass das gegenüberliegende Areal "Landhof" per Volksbeschluss für Wohnbauten gesperrt ist und dass dort zur künftigen Nutzung ein breit angelegter Wettbewerb veranstaltet wurde?**

Der Kanton Basel-Stadt vergibt seit vielen Jahrzehnten Areale im Baurecht an Wohngenossenschaften, um die Erstellung von gemeinnützigem Wohnraum zu ermöglichen. Auf dem Areal Landhof war ebenfalls die Erstellung von neuen Genossenschaftswohnungen vorgesehen, was jedoch durch den ablehnenden Volksentscheid verunmöglicht wurde. Der Regierungsrat hat die Nutzung des Areals Landhof in seiner Planung zur künftigen Nutzung der freien Parzelle am Riehenring 3 berücksichtigt und ist erfreut, im Wettsteinquartier nun Genossenschaftswohnungen ermöglichen zu können. Es bestehen bereits einige Genossenschaften im Quartier. Das Areal eignet sich deshalb ausgezeichnet für die Schaffung von zusätzlichen genossenschaftlichen Wohnungen in unserem Stadtkanton.

### **2.3 Aus welchem Grund will die beauftragte Wohngenossenschaft WOHNSTADT in diesem engen Innenhof anstelle von 30 nun 36 Wohnungen mit über 150 möglichen Bewohnern errichten?**

Die Wohnstadt reicht im Dezember 2013 ein generelles Baubegehren für 35 bis 36 Wohnungen am Riehenring 3 ein. Das zulässige Nutzungsmass wird dabei nicht konsumiert und auf ein mögliches Dach- oder Attikageschoss verzichtet. Bereits in seiner Medienmitteilung vom 18. September 2012 spricht der Regierungsrat von ca. 30 - 35 Wohnungen, die auf dem Areal am Riehenring 3 entstehen sollen.

**2.4 Kann es der RR nachvollziehen, dass die Anwohner diesen ruhigen, engen Innenhof nicht durch einen Bauklotz zugepflastert wünschen, da der Mes- sebetrieb schon ausreichend Verkehr und Immissionen bringt und ein ähnliches Vorhaben im "Landhof" gegenüber deutlich per Volksabstimmung abgewiesen wurde?**

Wohngenossenschaften spielen eine wichtige Rolle in der Wohnbauentwicklung des Kantons Basel-Stadt und gemäss dem neuen Wohnraumfördergesetz sollen Genossenschaften speziell gefördert werden. Der Regierungsrat ist deshalb überzeugt von seiner Entscheidung, die Parzelle dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, und er ist erfreut, das Angebot an Genossenschaftswohnungen im Quartier erweitern zu können. Die freie Parzelle am Riehenring 3 wurde bis im Juni 2013 als Werkhof durch das Tiefbauamt des Kantons Basel-Stadt genutzt. Dies war keine ruhige Nutzung. Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass sich der Innenhof am Riehenring 3 durch die Wohnbebauung verändern wird. Er ist jedoch davon überzeugt, dass diese Veränderung nicht zum Negativen, sondern zum Positiven sein wird.

**2.5 Wieso wurde bis heute kein Wettbewerb in Zusammenarbeit mit den Anwohnern wie im "Landhof" ausgeschrieben, da es zur Nutzung dieses Innenhofes doch eine Vielzahl von Alternativen zu einem viergeschossigen Wohnklotz gibt?**

Die Nutzung der freien Parzelle am Riehenring 3 ist durch die Zonenplanung festgelegt. Das Areal ist seit Jahrzehnten der Bauzone 4 zugewiesen. Wie üblich bei Genossenschaften wurde ein Studienauftrag für die Entwicklung des Wohnprojekts durch die Genossenschaften ausgeschrieben. Fünf mit dem Kleinbasel bestens vertraute Architekturbüros haben Projekte eingereicht, welche durch eine Fachjury beurteilt wurden. Aus diesem Wettbewerb ging das Projekt von Jessen Vollenweider Architekten als Sieger hervor.

**2.6 Findet es der RR richtig, dass er in einem solch sensiblen Wohngebiet Bauland im Baurecht zur Verfügung stellt, ohne durch Rahmenbedingungen zur Art einer möglichen Nutzung, zur Grösse, Architektur und Raumbelegung massgeblichen Einfluss zu nehmen?**

Der Regierungsrat gibt die Parzelle am Riehenring 3 im Baurecht an eine Wohngenossenschaft ab mittels eines Baurechtsvertrags plus, der nur den Genossenschaften zur Verfügung steht. Er wurde in Zusammenarbeit mit den Genossenschaften entwickelt und hat zum Ziel, die Erweiterung des genossenschaftlichen Angebots im Kanton zu fördern. Mit dem Abschluss eines Baurechtsvertrags plus ist die Art der künftigen Nutzung durch den Regierungsrat deutlich festgelegt. Weitere Rahmenbedingungen sind durch die gesetzlichen Grundlagen und die Zonenvorschriften genügend abgedeckt. Die Bebauung der Wohnstadt ist zonenkonform, wobei das Nutzungspotential nicht ganz ausgeschöpft wird.

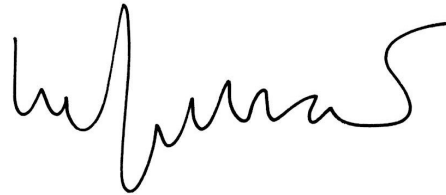
Am Riehenring 3 wird eine Parzelle frei, die durch die Nutzung als Werkhof des Tiefbauamts belastet war. Dessen Wegzug stellt eine Chance für das Quartier und den ganzen Kanton dar, das

Angebot an Genossenschaftswohnungen zu erweitern. Im Quartier sind bereits einige Genossenschaften angesiedelt, deshalb eignet sich die Parzelle ausgezeichnet zur Ergänzung des genossenschaftlichen Angebots im Quartier. Der Regierungsrat fördert gemäss Wohnraumförderungsgesetz den genossenschaftlichen Wohnungsbau im Kanton Basel-Stadt. Das Wohnraumförderungsgesetz wurde durch einen Volksentscheid im September 2013 bestätigt.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Marco Greiner  
Vizestaatsschreiber