



An den Grossen Rat

18.5323.02

FD/P185323

Basel, 28. Oktober 2020

Regierungsratsbeschluss vom 27. Oktober 2020

Anzug Catherine Alioth und Konsorten betreffend «Schaffung von Wohnraum für Studierende und junge Leute in Ausbildung»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 21. November 2018 den nachstehenden Anzug Catherine Alioth und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

Seit Jahren beklagen sich Studierende und junge Leute in Ausbildung über das Fehlen von geeigneten Wohnungen, die zu erschwinglichen Preisen gemietet werden können. Tatsächlich herrscht in diesem Segment im Kanton ein Mangel. Es ist bekannt, dass diese jungen Leute nicht sehr anspruchsvoll sind hinsichtlich Wohngegend und Ausstattung der Wohnung. So haben die Jungliberalen vor einiger Zeit auch auf Lösungen in anderen Städten mit knappem Wohnraum hingewiesen, wo Container-Wohnmodule für diesen Zweck zum Einsatz kommen. Auch Zwischennutzungen können in Frage kommen, um der starken Nachfrage dieser Bevölkerungsgruppe nach Wohnraum auch für Wohngemeinschaften entsprechen zu können. In diesem Zusammenhang bitten die Unterzeichneten den Regierungsrat, zu prüfen und zu berichten:

- Ob und wo seitens des Kantons geeigneter Wohnraum in Gebäuden im Eigentum des Kantons für Studierende und junge Leute in Ausbildung geschaffen werden kann;
- Ob geeignete Gebäude in einer Zwischennutzung diesem Zweck zugeführt werden können;
- Ob und mit welchen Anreizen vom Kanton Private gebeten werden können, Wohnraum für Studierende und junge Leute in Ausbildung zur Verfügung zu stellen;
- Ob Lösungen mit Wohncontainern gefunden werden können;
- Ob in Zusammenarbeit mit dem Verein für studentisches Wohnen nach anderen Lösungen gesucht werden kann;
- Ob Stiftungen kontaktiert werden können, um eine Public-Private-Partnership-Lösung zu finden?

Catherine Alioth, Patricia von Falkenstein, Heiner Vischer, Pascal Messerli, Martina Bernasconi, Sebastian Kölliker, Thomas Grossenbacher, Jeremy Stephenson, Balz Herter, Tim Cuénod

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Allgemeines

Angesichts verschiedener Entwicklungen in der Bevölkerungsstruktur sowie im Bildungssystem steigt im Kanton Basel-Stadt mit der Anzahl Studierender und junger Menschen in Ausbildung auch der Bedarf an entsprechendem Wohnraum kontinuierlich. Gleichzeitig sind diese Gesellschaftsgruppen besonders betroffen von steigenden Mietpreisen, da sie in der Regel über ein kleines Budget verfügen. Als Hochschulstandort engagiert sich der Kanton Basel-Stadt darum für

ein ausreichendes Angebot an geeignetem Wohnraum für Studierende und junge Menschen in Ausbildung.

Grundsätzlich sind Studierende und junge Menschen in Ausbildung bei einem Zusammenschluss zu einer Wohngemeinschaft auf dem freien Wohnungsmarkt relativ gut positioniert. Mit einem durchschnittlichen Nettomietpreis von 1'653 Franken für eine Vierzimmerwohnung (Stat. Amt, Tabelle t09.3.11, Stand August 2020) dürfte das Mietbudget von drei Studierenden mit je 600 Franken (Musterbudget für Studierende der Sozialberatung Universität Basel, Stand Januar 2019) selbst bei Einbezug der Nebenkosten für den zu leistenden Mietzins ausreichen. In denjenigen Neubauten, welche gemäss Richtplananpassung 2018 zum preisgünstigen Drittel gehören, läge eine Vierzimmerwohnung für 2'187 Franken Nettomiete (Antwort des Regierungsrats vom 22. Januar 2020 auf die Schriftliche Anfrage Georg Mattmüller betreffend «Kostenmiete im Zusammenhang mit dem Wohnbauprogramm 1'000+») für vier Studierende im Rahmen des erwähnten Musterbudgets der Universität Basel.

Es gibt jedoch auch spezifische Wohnangebote für Studierende und junge Menschen in Ausbildung, die laufend ausgebaut werden. Beispielsweise errichtete die Stiftung Habitat auf dem Areal Erlenmatt Ost an der Signalstrasse 35a ein Studierendenhaus für 96 Bewohnerinnen und Bewohner, welches heute durch den Verein für Studentisches Wohnen (WoVe) betrieben wird. Mit einem Portfolio von über 600 unmöblierten und möblierten Zimmern ist der Verein WoVe wichtigster Partner des Kantons Basel-Stadt in der Bereitstellung von studentischem Wohnraum. Auf dem Areal Volta Ost projiziert Immobilien Basel-Stadt (IBS) ausserdem Wohnraum für rund 75 Studierende. In zahlreichen Einzelprojekten unterstützt die IBS ausserdem Vereine wie WoVe und Unterdessen bei der Organisation von Zwischennutzungen für Studentenwohnungen. Ein bedeutendes Potenzial für Zwischennutzungen oder Initial-Wohnnutzungen bietet sich auf den Arealen in Transformation. Hierfür müssten jedoch die Zonenvorschriften flexibler gehandhabt werden können (Wohnen auf Industriearealen, die fürs Wohnen geöffnet werden sollen).

Mit der Annahme der Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» ist in der Kantonsverfassung zudem neu festgehalten, dass der Staat sich für den Erhalt und den Schutz des bestehenden bezahlbaren Wohnraums einsetzt. Demnach sollen baubewilligungspflichtige Vorhaben, die eine Sanierung, einen Umbau oder ein Abbruch von preisgünstigem Mietwohnraum (definiert als die 50 Prozent günstigeren Mietwohnungen) betreffen, grundsätzlich nur bewilligt werden, wenn in der Folge die amtlich geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Darüber hinaus hat der Regierungsrat mit dem Umsetzungsvorschlag zur Verfassungsinitiative "Recht auf Wohnen" das Ziel gesetzt, den Anteil von Genossenschaftswohnungen, preisgünstigen Wohnungen der öffentlichen Hand und Wohnungen der neu geschaffenen Wohnbaustiftung von heute rund 13.5 schrittweise auf 25 Prozent zu erhöhen. Von diesen Massnahmen dürften auch Studierende und junge Menschen in Ausbildung profitieren.

Zusammenfassend betrachtet der Kanton die Bedingungen auf dem freien Wohnungsmarkt für die von der Anzugstellerin angesprochenen Bedarfsgruppen unter Berücksichtigung des generell knappen Wohnraums als ausgewogen. Zudem unterstützt er, wie von der Anzugstellerin gefordert, Studierende und junge Menschen in Ausbildung mit mehreren konkreten Angeboten.

2. Zu den einzelnen Fragen des Anzugs

Die Anzugstellenden bitten den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten:

2.1 Ob und wo seitens des Kantons geeigneter Wohnraum in Gebäuden im Eigentum des Kantons für Studierende und junge Leute in Ausbildung geschaffen werden kann;

Im Wohnbauprojekt Volta Ost, einer Eigeninvestition des Kantons, ist Wohnraum spezifisch für Studierende und junge Leute in Ausbildung geplant. Es wird unter anderem Wohnraum für insgesamt 75 Studierende entstehen. Die Realisierung des Bauprojekts ist jedoch seit längerem durch einen Rekurs aus der Nachbarschaft blockiert. Das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt hat den Rekurs im Frühjahr 2020 vollumfänglich abgelehnt. Zurzeit liegt ein erneuter Rekurs gegen diesen Entscheid vor dem Bundesgericht und es ist zurzeit nicht absehbar, wann Volta Ost realisiert werden kann.

Der Kanton sieht sich mit sehr vielen unterschiedlichen Wohnbedürfnissen konfrontiert. Immobilien Basel-Stadt prüft regelmässig, wo Wohnraum für ältere Personen, Familien, Studierende, besonders benachteiligte Personen (gemäss §16 WRFG) oder ganz allgemein günstiger Wohnraum geschaffen werden kann. Dabei wird in den meisten Fällen die Strategie verfolgt, Wohnraum zu schaffen, der von unterschiedlichen Anspruchsgruppen genutzt werden kann und nicht spezifisch für einzelne Anspruchsgruppen zu bauen.

2.2 Ob geeignete Gebäude in einer Zwischennutzung diesem Zweck zugeführt werden können;

Steht für eine Liegenschaft eine Sanierung an, drohen im Vorfeld häufig Leerstände, d.h. Gebäude bleiben über längere Zeit teilweise oder ganz unbewohnt. Immobilien Basel-Stadt und die WoVe arbeiten seit vielen Jahren zusammen. Mit ihrer langjährigen Partnerschaft zeigen sie, dass Zwischenvermietungen in solchen Projekten eine sozialverträgliche und ökonomisch sinnvolle Lösung bieten. Immobilien Basel-Stadt bietet der WoVe seit Jahren Wohnungen in Liegenschaften zur Zwischennutzung an, bei denen für die nähere Zukunft eine Sanierung geplant ist. Dies ermöglicht es der WoVe temporären Wohnraum für Studierende zu schaffen, der dank günstiger Konditionen trotz der kurzen Mietdauer von üblicherweise zwei bis drei Jahren für Studierende äusserst attraktiv ist.

Zurzeit bestehen zwischen Immobilien Basel-Stadt und der WoVe Zwischennutzungsverträge für 24 1,5- bis 5-Zimmerwohnungen und 92 Studios.

2.3 Ob und mit welchen Anreizen vom Kanton Private gebeten werden können, Wohnraum für Studierende und junge Leute in Ausbildung zur Verfügung zu stellen;

Der Kanton Basel-Stadt gibt seine Liegenschaften in Zwischennutzung, wovon viele für studentisches Wohnen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig engagiert sich der Kanton mit Eigeninvestitionen, um das Wohnungsangebot für Studierende zu erhöhen.

Private Bauträger sind ebenfalls bereits aktiv und leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung des Wohnraums für Studierende. In der ehemaligen Rennbahnklinik in Muttenz stehen neun Wohngemeinschaften für drei bis sieben Studierende zur Verfügung. Auch die Stiftung Habitat hat in jüngster Vergangenheit Wohnraum für Studierende geschaffen. Auf dem Areal Erlenmatt ist in den letzten Jahren ein Studierendenhaus für 96 Studierende entstanden.

2.4 Ob Lösungen mit Wohncontainern gefunden werden können;

Der Kanton Basel-Stadt vertritt grundsätzlich die Haltung, dass mobile Wohnbauten (Wohncontainer) nur für Notfälle eingesetzt werden. Für studentisches Wohnen sieht er sie nicht als sinnvolle und nachhaltige Lösung. Der Kanton bevorzugt die ökologisch und ökonomisch nachhaltigeren Systembauten. Am Hirtenweg in Riehen, beispielsweise, setzt Immobilien Basel-Stadt auf einer heute unternutzten Parzelle Systembauten ein, um im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden dringend benötigten preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Dadurch kann die Anzahl Wohnungen von 32 auf 63 verdoppelt werden.

2.5 Ob in Zusammenarbeit mit dem Verein für studentisches Wohnen nach anderen Lösungen gesucht werden kann;

Die WoVe und der Kanton arbeiten in langjähriger, guter Partnerschaft zusammen. Die Zusammenarbeit soll weitergeführt werden. Der Präsident und auch die Geschäftsführung des Vereins WoVe sind persönlich in Kontakt mit den entsprechenden Abteilungen von Immobilien Basel-Stadt und hinterlegen ihre Bedürfnisse stufengerecht.

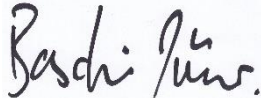
2.6 Ob Stiftungen kontaktiert werden können, um eine Public-Private-Partnership-Lösung zu finden?

Siehe die Antwort auf die Frage 2.3.

3. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Catherine Alioth und Konsorten betreffend «Schaffung von Wohnraum für Studierende und junge Leute in Ausbildung» abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Baschi Dürr
Vizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin