



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

# 11. BASLER INVESTORENGESPRÄCH

Podiumsdiskussion mit Regierungsräten und Gästen  
Mittwoch, 6. November 2013



**WOHNRAUMENTWICKLUNGSSTRATEGIE BASEL –  
ROLLE DES KANTONS UND DER GEMEINNÜTZIGEN  
UND PRIVATEN WOHNBAUTRÄGER**

# Programm

- 18:00 Mehr und nachhaltig Wohnraum schaffen – Kantonale Wohnraumentwicklungsstrategie Basel-Stadt  
Regierungspräsident Dr. Guy Morin
- Verbesserte Rahmenbedingungen für Investitionen  
Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels
- 18:20 Podiumsdiskussion  
Regierungspräsident Dr. Guy Morin  
Jörg Koch, CEO Pensimo Management AG  
Jörg Vitelli, Präsident Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz  
Silvan Bohnet, Projektleitung Projektentwicklung Implenia Schweiz AG  
Moderation: Roger Ehret, Rederei Ehret
- Diskussion im Plenum
- 19:10 Apéro Riche
- 20:30 Offizieller Abschluss – Anschl. Übertragung UEFA-Champions League  
FC Basel vs. Steaua Bukarest



Kanton Basel-Stadt

# Mehr und nachhaltig Wohnraum schaffen

**Kantonale Wohnraumentwicklungsstrategie Basel-Stadt**

Regierungspräsident Dr. Guy Morin

## Inhalte

Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung Basel-Stadt

Mehr Wohnraum schaffen – aktuelle Herausforderungen

Nachhaltig wachsen – Chancen am Investitionsstandort Basel

# **Abstimmung erfolgreich: Stimmvolk verabschiedet Wohnraumförderungsgesetz**

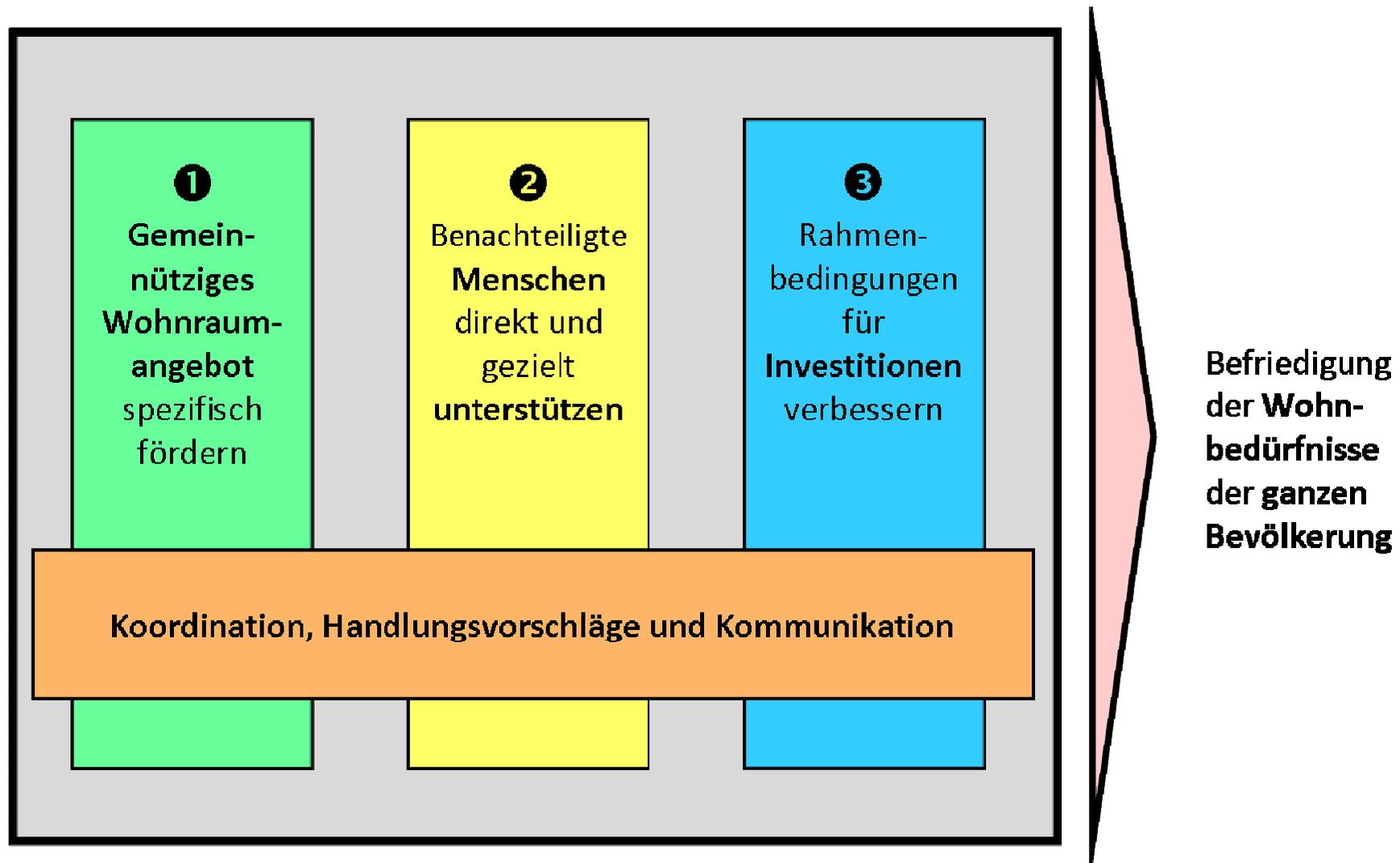
## **Über 60% Zustimmung**

Das Stimmvolk bevorzugte bei der Abstimmung vom 22. September 2013 das WRFG gegenüber der Initiative des Mieterverbandes (56% Ablehnung)

## **Grundlage für eine nachhaltige und ausgewogene Wohnraumentwicklung**

Breiter politischer Konsens auch im Grossen Rat für die Stossrichtung der Wohnraumentwicklungsstrategie, auf der das Wohnraumförderungsgesetz aufbaut

# Grundlage: Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung 2012 – 2016



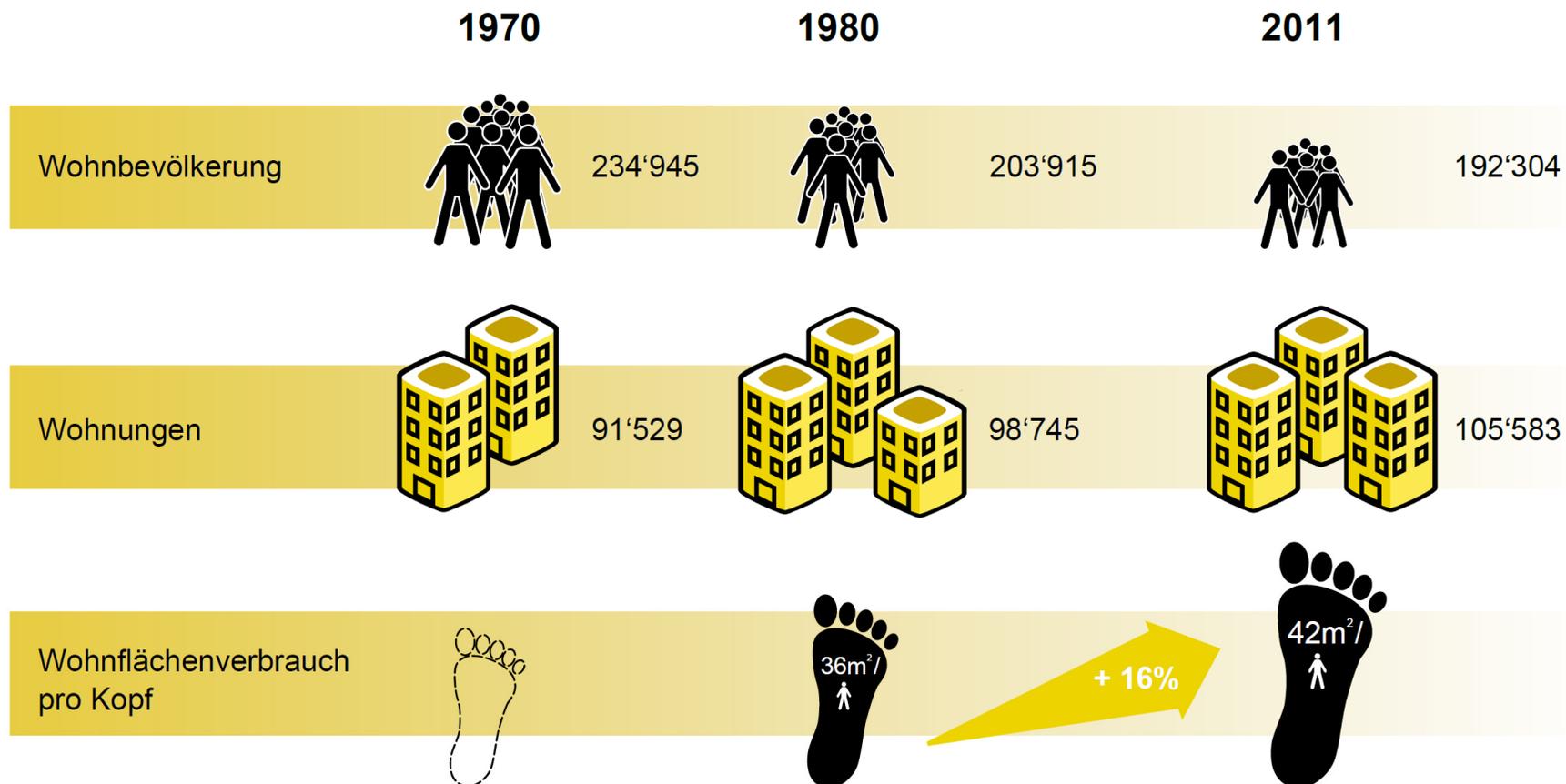
# Mehr und neuen Wohnraum schaffen – aktuelle Herausforderungen

## Steigender Wohnflächenverbrauch

Stark individualisierte Gesellschaft: in Basel sind knapp 50% der Haushalte Singlehaushalte,  $\emptyset = 1.9$  Pers. / Wohnung

# Wohnflächenverbrauch zehrte die Wohnungs-Zuwächse auf

Steigende Ansprüche im Kanton Basel-Stadt



# Mehr und neuen Wohnraum schaffen – aktuelle Herausforderungen

## **Steigender Wohnflächenverbrauch**

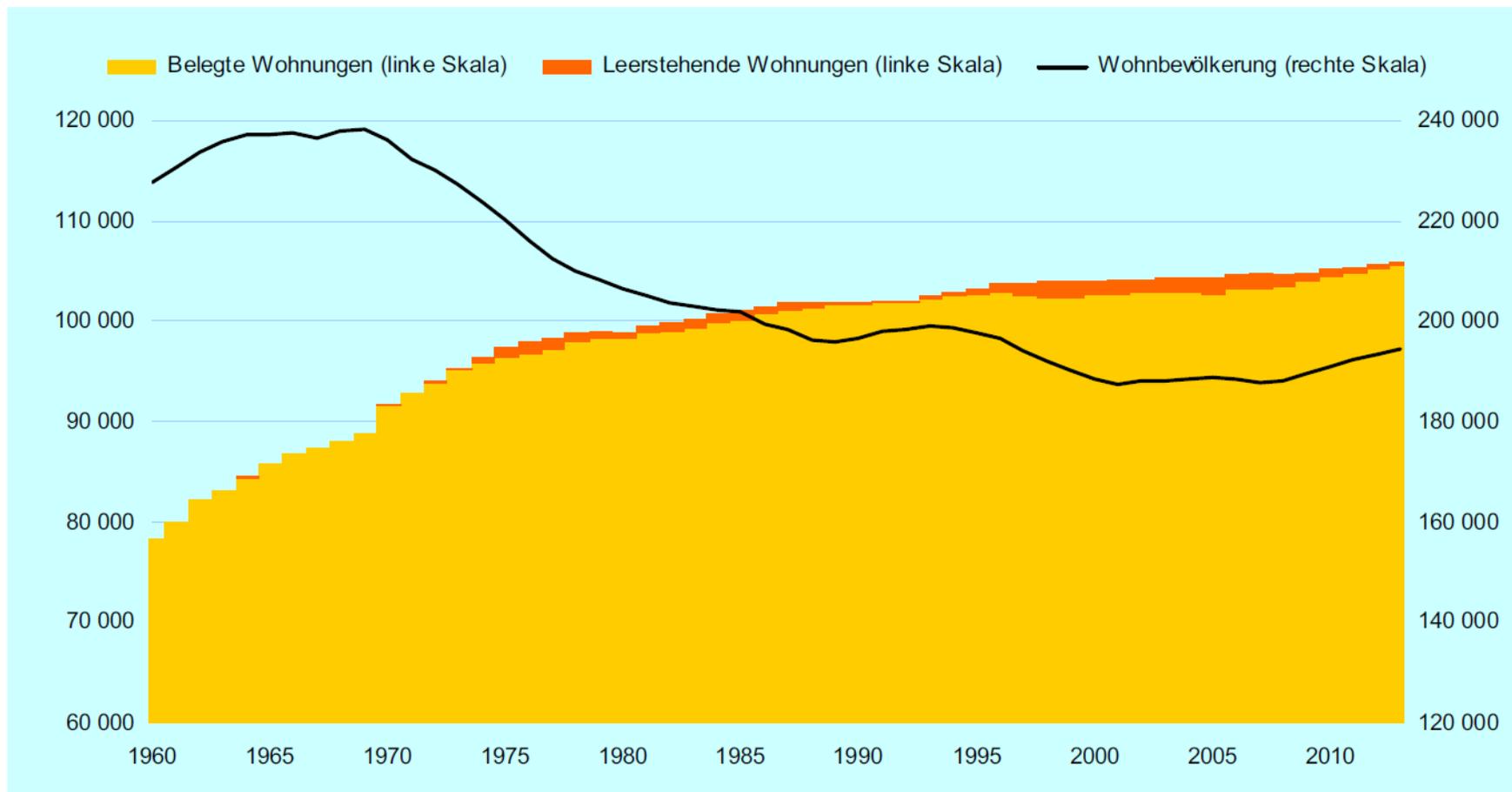
Stark individualisierte Gesellschaft: in Basel sind knapp 50% der Haushalte Singlehaushalte, Ø = 1.9 Pers. / Wohnung

## **Moderater Bevölkerungszuwachs**

Jährlich etwa + 1'000 Personen netto, Zuzüge kompensieren Wegzüge

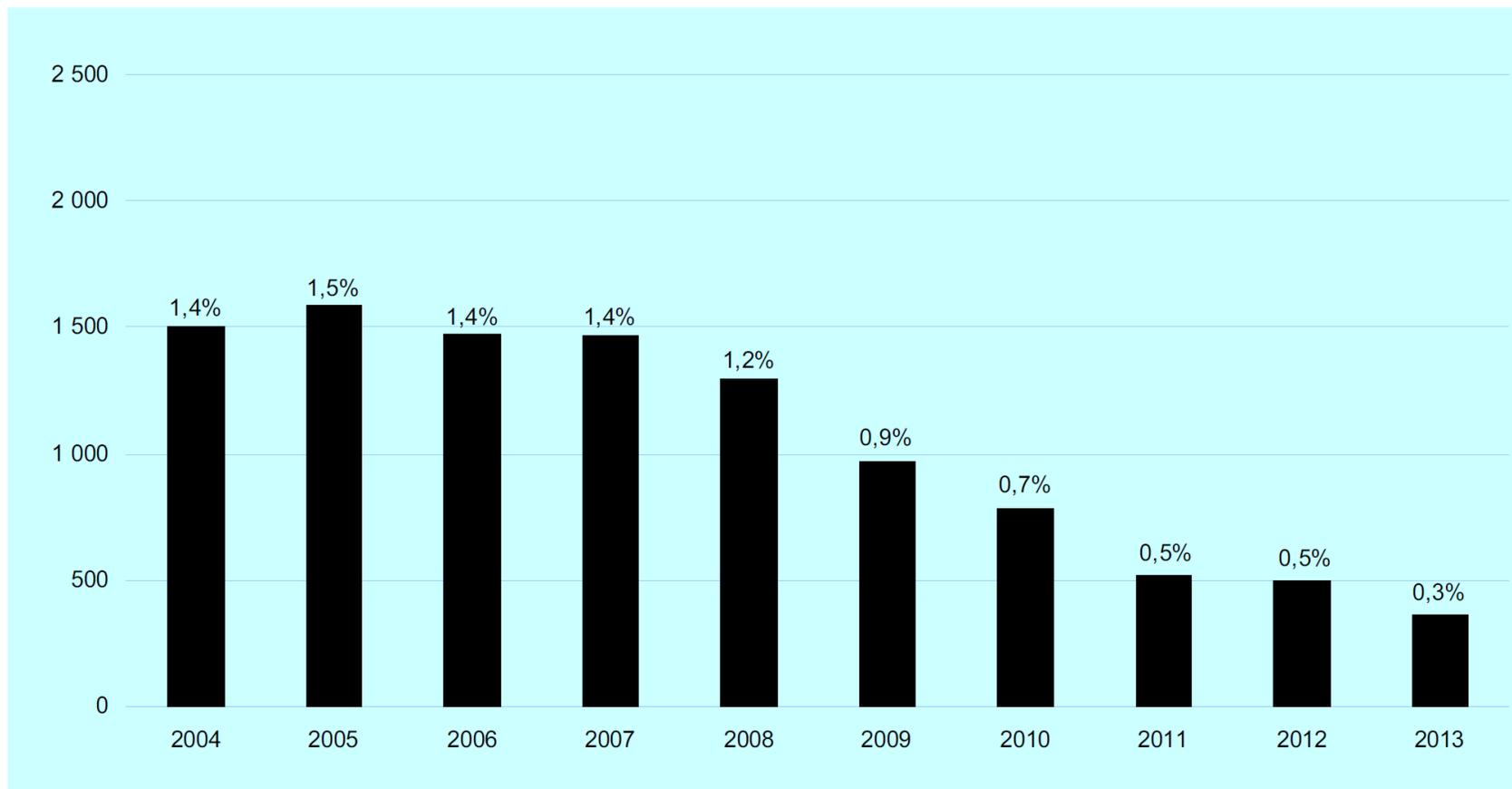
# Wohnungen und Wohnbevölkerung in Basel-Stadt seit 1960

Leerstände wurden in Folge von steigendem Wohnflächenverbrauch und wieder moderatem Bevölkerungszuwachs abgebaut



# Leerwohnungsbestand und -quote in Basel-Stadt

Leerstände wurden in Folge von steigendem Wohnflächenverbrauch und wieder moderatem Bevölkerungszuwachs abgebaut



# Mehr und neuen Wohnraum schaffen – aktuelle Herausforderungen

## **Wohnungsbestand und Wohnraumproduktion**

Grössere und neue Wohnungen sind entstanden (Logis Bâle), immer noch hoher Anteil sanierungsbedürftiger Bausubstanz. Jährliche Nettoproduktion Wohnraum 2011 und 2012: je nur etwa 0.3% des Gesamtbestandes

## **Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung nachhaltig befriedigen**

Forderungen nach preisgünstigem Wohnraum, Notwendigkeit von ökologischen Sanierungen

## ...Basel braucht mehr Wohnungen – jetzt!



**4'400 zusätzliche Wohnungen innert  
10 Jahren**

Aus Arealentwicklungen und Entwicklungen  
im Bestand

**200'000 Einwohnerinnen und  
Einwohner bis 2030**

Den Weg des moderaten  
Bevölkerungswachstums  
weitergehen

# Welchen Wohnraum schaffen?



## zeitgenössische 2.5-Zimmer-Wohnung

Etwa 90m<sup>2</sup>

ausreichend für  
maximal 2  
Bewohnerinnen und  
Bewohner

~ min. 45m<sup>2</sup> / Person

viel persönlicher  
Freiraum

# Welchen Wohnraum schaffen?



## Satellitenwohnungen

Etwa 750m<sup>2</sup> pro Etage  
ausreichend für etwa  
20 Bewohnerinnen und  
Bewohner

~ 37,5 m<sup>2</sup> / Person

Privatsphäre und  
gleichzeitig  
gemeinschaftliches  
Wohnen

# **Nachhaltig wachsen – Chancen am Investitionsstandort Basel**

## **Moderates, aber nachhaltiges Wachstum**

Solides Wachstum statt „Wachstumsschmerzen“ (Infrastrukturüberlastung, volatile Immobilienpreise, Beeinträchtigung der Lebensqualität)

## **Hohe Lebensqualität als Standortfaktor**

Hohe und wachsende Zufriedenheit der Bevölkerung mit der Wohn- und Lebenssituation

## **Basel tickt anders**

Weltstadt im Taschenformat – offen für Neues



Kanton Basel-Stadt

# Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investitionen

Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels

Vorsteher Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt

## Erleichterungen für Investoren

1. Liberalisierungen bei Baubewilligungen (WRFG)
2. Aktualisierung des Denkmalschutzgesetzes
3. Reorganisation der Stadtbildkommission
4. Aus aktuellem Anlass: Claraturm

# 1. Wohnraumförderungsgesetz (WRFG)

Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investitionen

## Ausgangslage GAZW

Das GAZW stellte bis zu den siebziger Jahren ein Schutzinstrument für Wohnraum dar

Die Rahmenbedingungen haben sich gewandelt: heute ist es zu einer bürokratischen Hürde für die Erneuerung des Wohnraums geworden

→ Schaffung von Wohnraum: Fokus auf Wohnraumförderung statt auf Verhinderung gemäss GAZW



# Inhaltliche Neuerungen und Vereinfachung des Bewilligungsverfahrens

Inhaltliche Neuerungen:

- Bewilligungsfreiheit für Abbruch, falls dieser im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Bewilligungsfreiheit für Grundrissveränderungen bei Wohnungen
- Zwingende Bewilligungserteilung für Abbruch bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum

Vereinfachung des Bewilligungsverfahrens:

- Zuständigkeit allein beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat, ohne Einbezug der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (SSM)



## Was sich im GAZW bewährt hat, bleibt

Zweckentfremdung von Wohnraum weiterhin bewilligungspflichtig (Schutz von Wohnraum vor Zweckentfremdung)

Schutz von Wohnraum vor ersatzlosem Abbruch

Bewilligung des Abbruchs kann vom Nachweis der gesicherten Finanzierung des Neubauprojekts abhängig gemacht werden



## Vorteile der Revision

Abbau von bürokratischen Hürden für die Erneuerung von Wohnraum

- Beitrag zur Schaffung von zeitgemäßem und verdichtetem Wohnraum
- Beitrag zur Erreichung ökologischer Ziele (energetischer Standard)

Abbau von bürokratischen Hürden bei Grundrissveränderungen von Wohnungen

- bei Zusammenlegungen entstehen relativ günstige Familienwohnungen

Anreize für die Nutzung von Entwicklungspotenzialen im Wohnungsbestand

- Beitrag zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum



## 2. Aktualisierung des Denkmalschutzgesetzes

Nachhaltige Stadtentwicklung erfordert auch den Erhalt historisch wertvoller Bausubstanz

Förderung energiesparender Massnahmen in der Schutzzone (Thermische Solaranlagen)

### **Neu:**

Rechtssicherheit für Hauseigentümer Einvernehmliche Unterschützstellung:

- Langfristige Verträge zwischen Eigentümern und dem Kanton

- Stärkung der Eigentümerposition

- Vereinfachung der Verfahren

- Rechtssicherheit erhöht (Gesetzliche Verankerung des Inventars)

## **3. Neuorganisation der Stadtbildkommission**

Zuständigkeit

Verfahren

Ansprechpersonen

# Zuständigkeit

## bisher

- Fälle von grosser Tragweite oder grundsätzlicher Natur  
→ SBK (Stufe 3)
- schwierige Fälle  
→ Ausschuss der SBK (Stufe 2)
- einfache Fälle  
→ Begutachter der SBK (Stufe 1)

## neu

- Fälle von grosser Tragweite oder grundsätzlicher Natur  
→ SBK
- alle übrigen Fälle  
→ Fachsekretariat der SBK

# Verfahren

## SBK

## Fachsekretariat

*Zuweisung der Fälle nach ihrer Bedeutung durch das Fachsekretariat in Absprache mit dem Kommissionspräsidium*

- mündliche Präsentation der Projekte durch Bauherr/ Architekt
- Schriftliche Begründung des Entscheids
- Sprechstunden
- Schriftliche Begründung des Entscheids
- Auf Antrag BGI: Überprüfung der Beurteilung des Sekretariats durch die SBK (vor Eröffnung des Bauentscheids)

## Ansprechpersonen

Präsident: Martin Steinmann, Prof. Dr., Architekt ETH

### **Fachsekretariat:**

Sara Ellenberger, Architektin (sara.ellenberger@bs.ch)

Mathis Müller, Architekt (mathis.mueller@bs.ch)

Nicole Saner, Sekretariat (nicole.saner@bs.ch)

**Sprechstunden nach Vereinbarung: Tel.: 061 267 92 36**

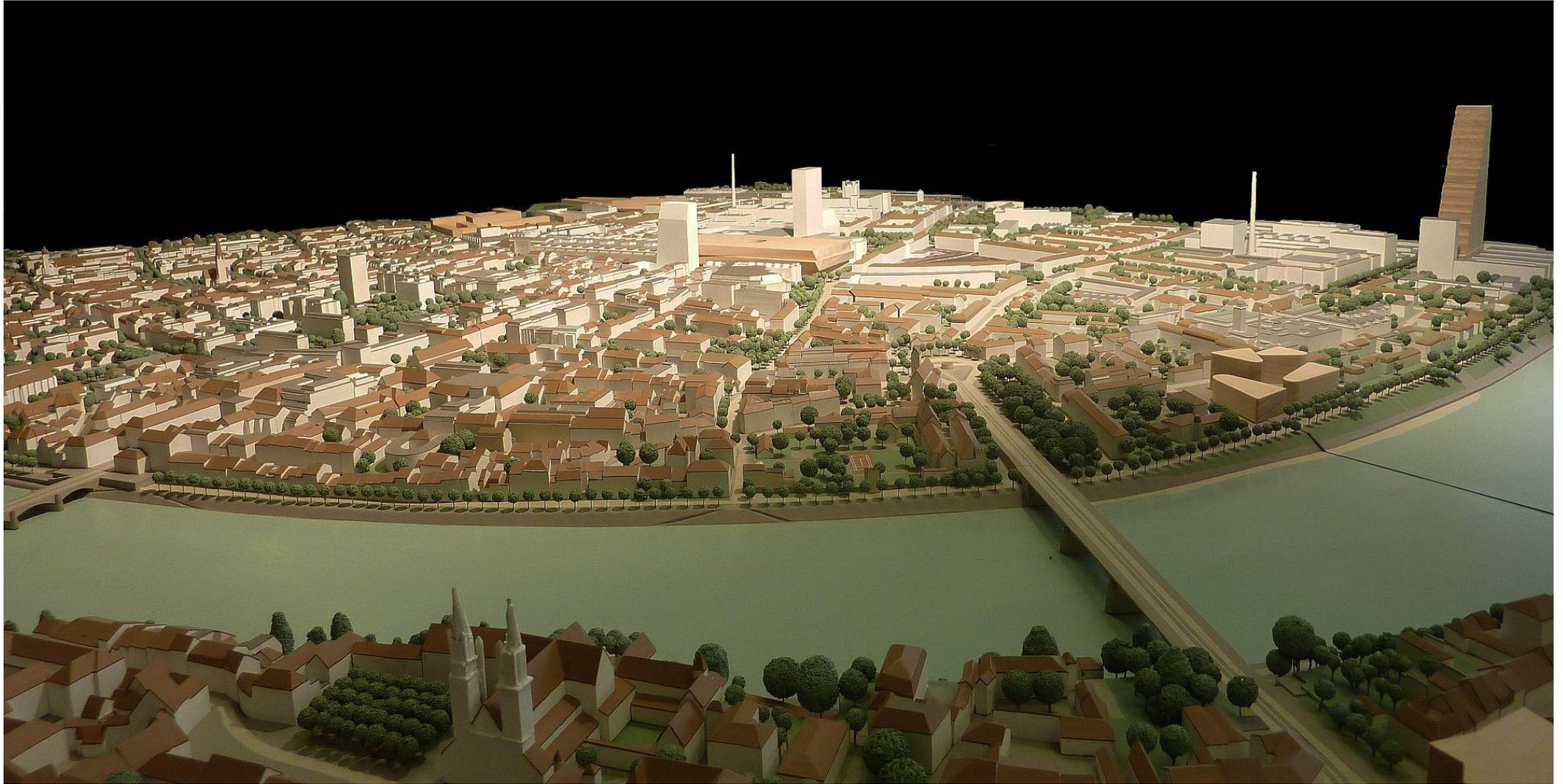
Organisation: 100 Stellenprozent, fachlich der SBK unterstellt, administrativ beim BVD angegliedert. Anstellung durch SBK und BVD gemeinsam

## 4. Aus aktuellem Anlass – Claratum

### Vorteile

- 170 neue attraktive Wohnungen an bestens erschlossener Lage
- Boulevardrestaurant im Erdgeschoss
- Öffentliche Nutzung im obersten Geschoss
- Innenhof tagsüber öffentlich zugänglich und begrünt
- Innenhof begrünen
- Anlieferverkehr stört nicht
- 6 Mio Mehrwertabgabe für neue Grünflächen
- Ergänzung des Stadtbildes (Hochhäuser im Trend)





6. November 2013

11. Basler Investorengespräch

## Podiumsdiskussion

Regierungspräsident Dr. Guy Morin

Jörg Koch

Jörg Vitelli

Silvan Bohnet

Moderation: Roger Ehret

Vorsteher Präsidialdepartement

CEO Pensimo Management AG

Präsident Wohnbaugenossenschaften  
Nordwestschweiz

Projektleitung Projektentwicklung  
Implenia Schweiz AG

Rederei Ehret