



Die richtige Wohnpolitik für Basel

Stellungnahmen der CVP Basel-Stadt zu einigen anstehenden, dringenden Fragen in der Basler Wohnpolitik.

November 2018



1. Ziele einer effizienten Wohnpolitik in Basel

Für die Basler CVP muss die Wohnpolitik in Basel ein primäres Ziel anstreben: die **Schaffung von geeignetem und erschwinglichem Wohnraum** für alle Bevölkerungsschichten.

Um dieses Ziel zu erreichen stellt die CVP drei Haupthandlungsfelder in den Fokus:

- Die Entwicklung neuer Areale:
 - Die CVP steht hinter den laufenden Planungen zur Transformation verschiedener frei gewordener Areale. Dort muss Wohnraum ein zentrales Anliegen sein. Gleichzeitig ist klar auszuweisen, an welchen Orten sich Gewerbe und grosse Firmen – etwa aus der Pharmabranche – entwickeln können.
- Bestehender Wohnraum sanieren:
 - Das Sanieren bestehenden Wohnraums ist zentral. Es darf nicht durch unsinnige Vorschriften verhindert werden. Gleichzeitig ist die bestehende Bebauung zu verdichten – damit können Frei- und Grünflächen im Umland geschont und gleichzeitig der Pendlerverkehr in die Stadt verringert werden.
- Sozialverträglichen Wohnungsbau fördern:
 - Die CVP Basel-Stadt fordert den sozialverträglichen Wohnungsbau, welcher den verschiedenen Bedürfnissen und Einkommensverhältnissen Rechnung trägt. Sie begrüsst die Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern, fordert aber, dass auch die Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum durch nicht-gemeinnützige, d.h. gewinnorientierte Investoren, gefördert wird.

2. Was der Wohnpolitik in Basel schadet

Die aktuelle Wohnpolitik, die von linken Kreisen gefordert wird, beinhaltet gefährliche Forderungen, die dem Wohnraum in Basel langfristig schaden werden. **Die CVP hat gegen die vier Wohn-Initiativen des Mieterverbands gekämpft und ist immer noch der Meinung, dass diese mehr schaden als helfen.** Nun wurden die Vorlagen aber angenommen – Volksentscheidungen, die zu respektieren sind. Die Regierung – aber auch die Initianten – stehen nun in der Verantwortung, diese Initiativen irgendwie umzusetzen, ohne die Basler Wohnpolitik langfristig zurückzuwerfen. Alle Auswirkungen werden sich erst mit der Zeit zeigen. Die Basler CVP lehnt gewisse Punkte dezidiert ab.

Positionspapier

- Staatlicher Wohnungsbau ist abzulehnen:
 - Der Staat ist als Bauherr nicht geeignet, auch wenn dies aus linken Kreisen gelegentlich gefordert wird. Dies hat in der Geschichte noch nie funktioniert, sondern führte vielmehr zu Plattenbauten als zu gutem und erschwinglichem Wohnraum. Auch sind eine sinnvolle Zuteilung, eine Durchmischung und Integration, ebenso ein kostengünstiges Bauen damit keinesfalls gewährleistet. Zudem lehnt es die CVP ab, Steuermittel in den Wohnungsbau zu stecken.

- Staatliche Regulierung verringern:
 - Auch die staatliche Regulierung des Wohnungsmarktes muss zurückhaltend erfolgen. Die zahlreichen Vorschriften, Rechtsmittel und Abgaben erschweren Investitionen in den Wohnungsbau, sei dies durch notwendige Sanierungen oder durch Neubauten. Ein ausgeprägter Mieterschutz besteht ohnehin bereits aufgrund des – eidgenössischen – Obligationenrechts (OR). Es ist zu erwarten, dass mit staatlichen Vorschriften auch umfassende Sanierungen ungebührlich erschwert oder sogar verhindert werden. Deshalb sind solche Regelwerke zu überprüfen, allenfalls zu redimensionieren oder aufzuheben. Das Gleiche gilt für Neubauten, bei denen mögliche Investoren nicht durch eine strikte staatliche Regulierung des Bauens abgeschreckt werden dürfen. Ein Paradigmenwechsel, wie ihn etwa die SP verlangt, erachtet die CVP als verfehlt und gefährlich.

- Wie der «Wohnschutz» einen lebendigen Wohnraum erschwert:
 - Die nun angenommene «Wohnschutzinitiative» fordert Massnahmen für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und möchte Mieterinnen und Mieter vor Kündigungen und Sanierungen «schützen». Die CVP Basel-Stadt ist hier nach wie vor der Meinung, dass diese Initiative genau in die falsche Richtung zielt und Sanierungen wie Neu-Investitionen in den Wohnungsbau erschwert oder verhindert. Ein Bewilligungserfordernis für Sanierungen, insbesondere für grosse Sanierungen, sowie eine faktische Verunmöglichung von Verdichtungen und Neubauten und das Ganze ausserdem verbunden mit einer überrissenen Mietzinskontrolle führen zu einer massiven Beschränkung von Werterhaltung und Neubautätigkeit in Basel. Damit ist der Inhalt dieser Initiative - auch wenn ein angemessener Mieterschutz unbestritten ist – als mieterschädlich zu qualifizieren.

3. Massnahmen für eine taugliche Basler Wohnpolitik

Die Basler CVP ist überzeugt, dass es in Basel noch viel Potential für Entwicklung gibt. Freie Areale müssen optimal genutzt werden und der Bevölkerung und dem Gewerbe dienen. Obwohl die Leerstandsquote in den letzten Monaten ein wenig gestiegen ist, herrscht in Basel Wohnungsknappheit. Die Anzahl Arbeitsplätze und damit auch die

Anzahl potenzieller Zuzüger wächst in Basel viel schneller, als gebaut wird. Für die CVP ist es wichtig, dass Basel auch für mittelständische Familien attraktiv bleibt.

- Freie Areal intelligent bewirtschaften:
 - Die frei werdenden Areale sollen in sorgfältiger Planung und in grosszügiger Weise dem Wohnungsbau zugänglich gemacht werden. Verschiedene Planungen laufen gut und müssen so weitergeführt werden. Gleichzeitig ist aber auch der Wirtschaft Platz einzuräumen. Kleine Gewerbebetriebe sollen die Möglichkeit erhalten, einen Standort in der Stadt, nahe bei ihren Kunden, zu betreiben. Gleichzeitig müssen Areale für allfällige Erweiterungen oder Neuansiedlungen von grossen Firmen freigehalten werden (damit die vom Kanton angestrebten Zahlen an neuen Arbeitsplätzen nicht ein schöner Traum bleiben).
 - In einer Gesamtplanung des Wohnungsbaus ist dem gemeinnützigen Wohnungsbau einen grossen Stellenwert einzuräumen - wie dies auch im Rahmen des neuen Wohnraumförderungsgesetzes bereits eindrücklich und richtig erfolgte. Die CVP fordert aber, dass auch dem kommerziellen Wohnungsbau eine attraktive Mitwirkungsmöglichkeit eingeräumt wird (Anzug Andrea Knellwolf).
 - Basel braucht neuen Wohnraum. Bereits vor mehreren Jahren stand im Bereich Grenzacherstrasse/ Riehen-Süd eine Planung an, die aber in einer Volksabstimmung knapp abgelehnt wurde. Es bestehen jetzt gute Gründe, eine Neugestaltung – unter anderen Vorzeichen und mit anderen Rahmenbedingungen, speziell auch für Familien – anzugehen. Die CVP beauftragt nun der Regierungsrat in einer Motion, eine Neuplanung entlang der Grenzacherstrasse dem Parlament vorzulegen (Motion Beatrice Isler).
- Entwickeln und sanieren:
 - Sanieren und Verdichten ist unumgänglich. Die CVP unterstützt daher den in Vorbereitung befindlichen Ratschlag zu gezielten Aufzonungen im ganzen Kantonsgebiet, welche von der CVP Fraktion in einem Anzug schon 2016 gefordert wurden (16.5255).
 - Nun stellt sich die Frage, welche Politik der Kanton, angesichts der vom Volk angenommenen «Wohnschutzinitiative», nun verfolgen sollte. Die Annahme einer Volksabstimmung muss respektiert werden. Gleichwohl sollen einige diesbezügliche Bedenken mit dem vorliegenden Papier adressiert werden. Primär wird es am Regierungsrat liegen, eine taugliche Umsetzung dieses Volksbegehrens vorzuschlagen: Gleichzeitig mit der Wohnschutzinitiative wurde die Initiative «Recht auf Wohnen» angenommen. Das „Recht auf Wohnen“ kann aber nur durch einen breit angelegten zusätzlichen Wohnungsbau umgesetzt werden. Dies wird aber gerade durch die Wohnschutzinitiative verhindert, welche den Bestand mit den aktuellen Mietparteien erhalten und schützen, das heisst jegliche Veränderung möglichst ausschliessen, will. Wenn gleichzeitig die Zonenplanrevision angegriffen und wiederum auf blosses Erhalten des Status Quo gemacht wird, ist dem

entgegen zu treten. Die jeweiligen Vorhaben sollen der Weiterentwicklung der Stadt dienen. Jene Quartiere, die echte Wohnquartiere sind, können und sollen geschützt und bewahrt werden. Nicht nachvollziehbar ist daher die Kritik des Mieterverbands an der Rückbaubewilligung der Helvetia-Häuser am Steinengraben. Schliesslich ist bei der Umsetzung der Mieterschutzinitiative zu prüfen, ob diese nicht bundesrechtswidrig ist, da sie Sachverhalte regelt, die bereits durch den Bund detailliert behandelt sind.

- Die CVP reichte bereits mehrfach Vorstösse zur Vereinfachung des Baugesetzes ein. Diese Anliegen sind unter dem Aspekt einer vermehrten Förderung des Wohnungsbaus erneut aufzunehmen. Vorneweg sind Verdichtungen zu prüfen, welche jetzt durch zahlreiche Vorschriften eingeschränkt werden. Gleichermassen sind die Verfahren zu beschleunigen und ein oft überbordender Einsatz von Rechtsmitteln zu überprüfen.