

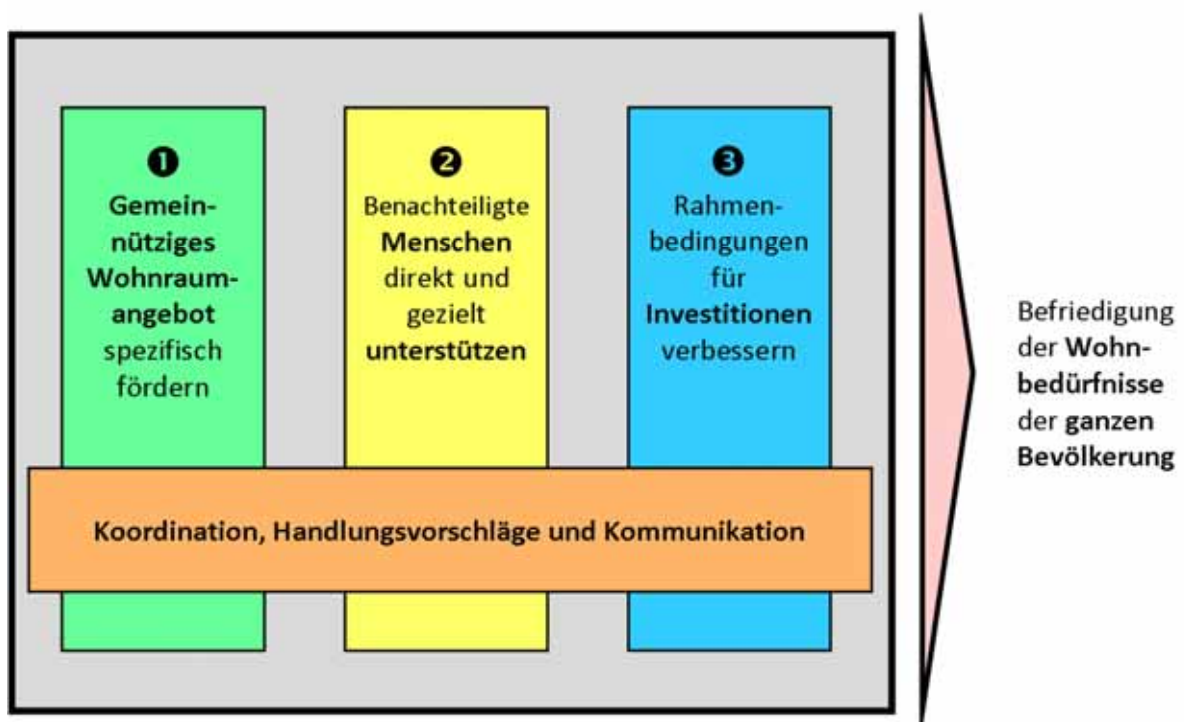
Das Wohnraumfördergesetz (WRFG)

Information GV WBG

Nordwestschweiz 14.5.2014

René Brigger

Die drei Pfeiler des Wohnraumfördergesetzes (WRFG)



Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

①

Gemeinnütziges
Wohnraum-
angebot
spezifisch
fördern

Zugunsten von preisgünstigem Mietwohnraum

- Intensivierung der aktiven Immobilienpolitik
- Abgabe von Land im Baurecht – verstärkt durch eine Rahmenausgabenbewilligung (CHF 20 Mio.)
- Darlehen zur Projektentwicklung (CHF 5 Mio.)
- Bürgschaften für Bauvorhaben
- Steuerliche Entlastung
- Beratungsangebot

Abgabe von Land im Baurecht – verstärkt durch eine Rahmenausgabenbewilligung in der Höhe von 20 Mio. Franken

Mit Hilfe der Rahmenausgabenbewilligung kann der Kanton vermehrt geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgern zu Konditionen abgeben, die es ermöglichen preisgünstige Mietwohnungen anzubieten

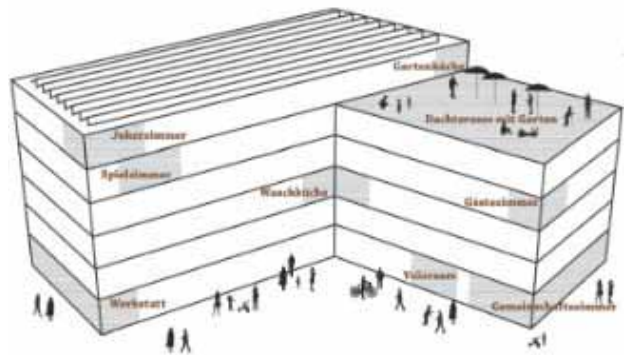
- Der Kanton erwirbt geeignete Areale und Liegenschaften
- Die Rahmenausgabenbewilligung finanziert eine allfällige Preisdifferenz zwischen dem Kaufpreis und dem Wert des Baurechts unter Auflagen



Projektentwicklungsdarlehen in der Höhe von 5 Mio.

Der Kanton gewährt zinsvergünstigte Darlehen in der Höhe von CHF 5 Mio. Franken zur Äufnung eines Projektentwicklungsfonds

- Aus diesem Fonds können gemeinnützige Wohnbauträger unter Auflagen Darlehen zur Projektentwicklung erhalten
- Dem WBG Nordwestschweiz wird die Kompetenz über den Projektentwicklungsfonds übertragen
- Darlehensrückzahlungen fließen in den Fonds zurück und können für weitere Darlehen verwendet werden



Bürgschaften

Der Kanton gewährt für die gemeinnützigen Wohnbauträger Bürgschaften für deren Bauvorhaben bis zu 94 % der anerkannten Anlagekosten

- Damit verbessert sich die Bonität bei der Kreditaufnahme
- Die Bürgschaften werden unter Auflage gewährt
- Der WBG Nordwestschweiz ist für die Prüfung der Bürgschaften verantwortlich



Beratungsangebote

Kostenlose Beratungsangebote für gemeinnützige Wohnbauträger des Kantons

- Weiterführung der kostenlosen Erstberatung im Hinblick auf die Projektierung von Neu-, Um- und Ausbauten sowie Sanierungen über die beim Dachverband angegliederte Förderstelle
- Zusätzliche Erweiterung durch betriebswirtschaftliche Beratung und Ausbildung von interessierten Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hinsichtlich Organisationsentwicklung und Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur



Steuerliche Entlastung (I)

Bewertungseinschlag für Renovationsrücklagen bei der Grundstücksteuer

- Zweckgebundene Fondsrücklagen für Gebäuderenovationen können abgezogen werden

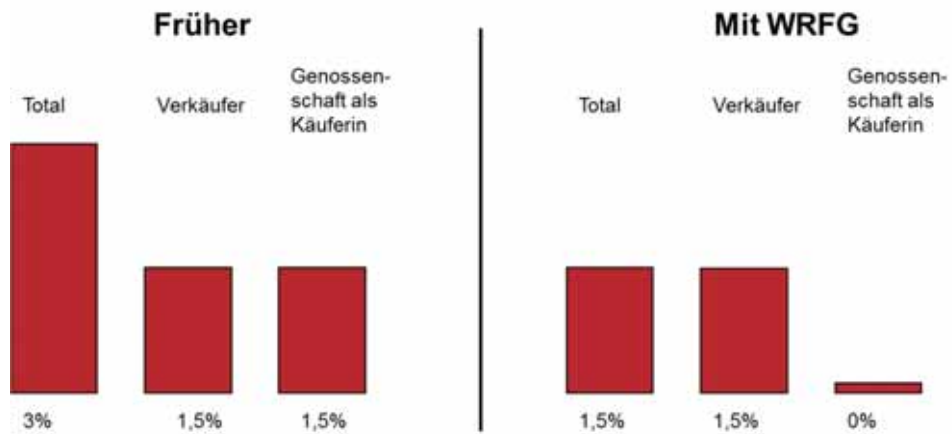
Wohngenossenschaften, die rechtzeitig Mittel für künftige Renovationen bereitstellen, werden steuerlich gezielt entlastet



Steuerliche Entlastung (II)

Senkung der Handänderungssteuer für Wohngenossenschaften

- Damit werden Wohngenossenschaften den privaten Käufern von selbstgenutztem Wohneigentum gleichgestellt



Zonenplanrevision Basel-Stadt Stadtrandentwicklungen Ost / Süd

Information GV WBG

Nordwestschweiz 14.5.2014

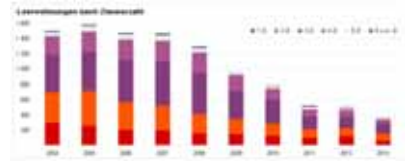
Andi Herbst

Überblick

- Zweite öffentliche Planaufgabe im Dezember 2011
- Ratschlag an Bau- und Raumplanungskommission im Mai 2012
- Verbesserungen für die Genossenschaften:
 - Bebauungspläne mit Entwicklungsoptionen für WG Belforterstrasse und WG Im langen Loh
 - Gutheissung der Einsprachen WG Eglisee und WG Lange Erlen
 - Stadtrandentwicklung Ost: Mindestens 25% reserviert für gemeinnützigem Wohnungsbau
- Neue gesetzliche Grundlage der Freiraumzonen (auch wichtig für die Zonenplanrevision Riehen)
- Verabschiedung des Basisratschlags mit grossem Mehr durch den Grossen Rat im Januar 2014
- Referendum gegen Stadtrandentwicklungen Ost und Süd

Wohnraum wird knapp

- Wohnflächenverbrauch pro Einwohner/in steigt demografisch, gesellschaftlich und wohlstandsbedingt
- Zunehmender Trend «zurück in die Stadt»



Resultat:

- Leerwohnungsquote nur noch 0.3%
- Prognose Agglo Basel: +30'000 bis 40'000 EW bis 2030

Folgen:

- Mehr Einwohner ausserhalb der Stadt, d.h. mehr Pendler
- Schrumpfung Einwohnerzahl mit finanziellen Konsequenzen BS

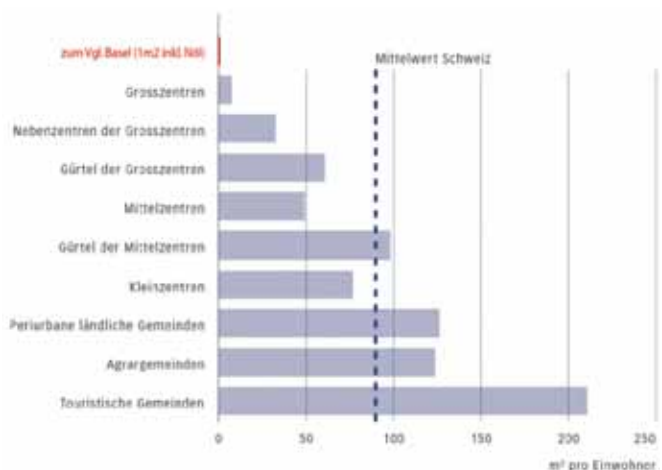
Alternative:

Möglichkeiten für Wohnungsbau in der Stadt müssen genutzt werden

- um Wohnungsnot vorzubeugen
- um Druck zu steigenden Mietzinsen zu reduzieren
- um Zersiedelung des Umlandes einzudämmen

Kaum Reserven im bestehenden Zonenplan

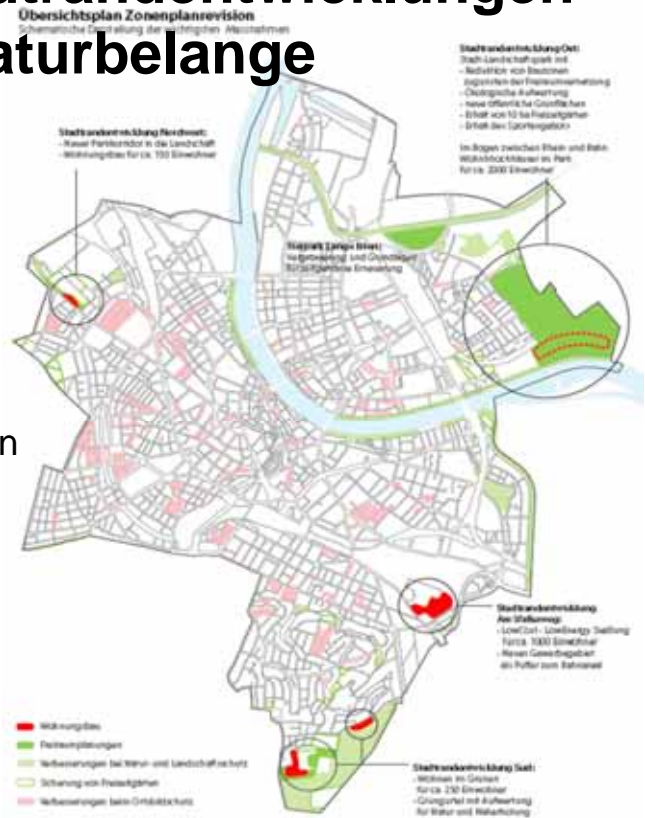
- Nutzung bestehender Ausbaureserven im Bestand lohnen sich kaum (Vorschriften, Normen, Kosten-Nutzen)
- Stadt ist dicht bebaut, flächendeckende Aufzonungen sind kaum möglich und werden nicht konsumiert
- Mehr Einweisung in Schutz- und Schonzone
- Nicht überbaute Bauzone (ohne öffentliche Bauten und Anlagen) in m² pro Einwohner sind marginal:



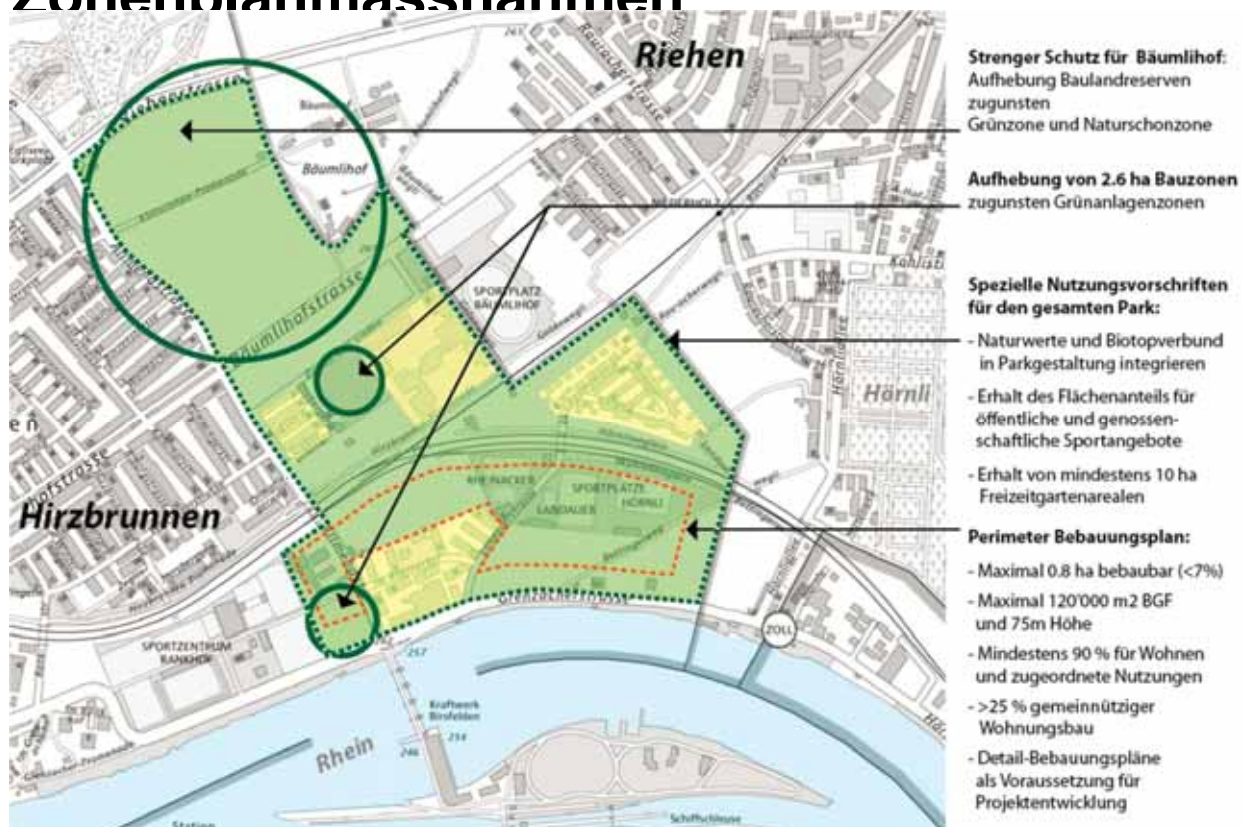
Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung: Raumentwicklungsbericht 2005, ergänzt mit Vergleichswert Basel

Basisratschlag & Stadtrandentwicklungen für Wohnraum und Naturbelange

- Vier Stadtrandentwicklungen für über 3400 Bewohner
- Per Saldo keine Zunahme der bebaubaren Fläche in der Stadt
- Über 100 ha neue Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes
- Deutlicher Zuwachs an öffentlichen Freiräumen (über +10ha)



Stadtrandentwicklung Ost - Zonenplanmassnahmen



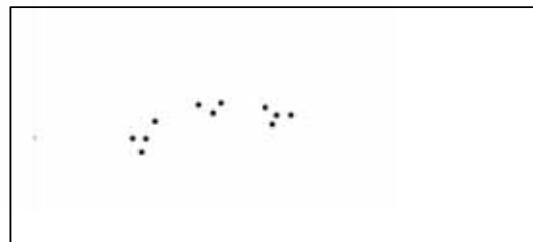
Stadtrandentwicklung Ost Qualitäten als Wohngebiet

- In 8 ÖV-Minuten und dichter Taktfrequenz ins Zentrum
- Schulzentrum Bäumlihof mit allen Schultypen nebenan
- öffentliche Grün-/Spielräume ohne Durchgangsverkehr vor der Haustüre
- Sport und Freizeitgärten in nächster Nähe
- Die Hochhäuser bieten Aussicht auf Rhein und Schwarzwald
- Mindestens 25% für gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert



PLUS für Ökologie

Gewonnene Freiräume durch Wohnhochhäuser der Stadtrandentwicklung Ost



Schwarzpläne Pfeffingen (BL) und Hochhausbogen
Stadtrandentwicklung Ost, jeweils rund 2000 Einwohner

«Fussabrdruck»
im Vergleich



Stadtrandentwicklung Süd – Testplanung

- Zwei in die Topografie eingepasste Baufelder für grünbezogenes Wohnen für 250-400 Bewohner
- Erweiterungsmöglichkeit für benachbarte Genossenschaften und Alterswohncentrum
- «Grüne Wege» aus der Stadt bleiben frei
- Übergangsbereich zur Landschaft für ökologische Aufwertung und Naherholung statt Ertragslandwirtschaft
- Besserer Schutz der offenen Landschaft



Stadtrandentwicklung Süd – Einpassung in die Landschaft

- Aussichtspunkte bleiben frei
- Baufelder in Mulden und in Anlehnung an die Siedlungsgrenze Bottmingen
- Ergänzendes Grün



Zonenplan Basel-Stadt inkl. Stadttrandentwicklungen Ost und Süd

- «Stadt»-Ränder liegen weiter ausserhalb
- mehr Bewahrung in der heutigen Stadt
- mehr hochwertiger Grün- und Freiraum
- mehr (notwendiger) Wohnraum

Generationenchanche «Central Park»
zwischen Rhein, Riehen Weil und Kleinbasel

