

# **„Reglement zur Förderung eines vielfältigen Wohnungsangebots“ (Entwurf)** (basierend auf dem Antrag von F. Büchler vom Dezember 2018: Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnungsangebots in Birsfelden“)

## 1. Ausgangslage: Antrag von Franz Büchler

Zuhanden der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 hat Franz Büchler den folgenden Antrag (gemäss Gemeindegesetz § 68) eingereicht:

### ***Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnungsangebots in Birsfelden***

*Der Gemeinderat wird beauftragt, ein Regelwerk auszuarbeiten, welches bei Umzonungen und Sondernutzungsverfahren (Quartierplänen) die preisliche Wohnungsvielfalt einfordert. Dabei soll u.a. auch beschrieben werden, wie ein angemessener Anteil an preisgünstigem Wohnraum sichergestellt wird.*

*Die mit den Parteien und der Bevölkerung erarbeitete Regelung soll vor allem auch für den Quartierplan im Zentrum Anwendung finden.*

*Diese Regelung soll – sofern vom Souverän beschlossen – ab dem Geltungsdatum auch für alle laufenden Umzonungs- und Sondernutzungsverfahren massgeblich sein.*

Der Gemeinderat war sich rasch einig, dass der Antrag einem breit abgestützten Anliegen der Bevölkerung entspricht. Er beschloss deshalb, dass zum Antrag von F. Büchler eine Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung erarbeitet werden soll. Aufgrund der relativ komplexen Materie – unseres Wissens gibt es bisher schweizweit keine vergleichbare Regelung – hat sich die Erarbeitung der entsprechenden Vorlage länger hingezogen, als ursprünglich geplant. Über diese Verzögerung hat der Gemeinderat sowohl die Gemeindeversammlung wie auch den Antragsteller ständig auf dem Laufenden gehalten.

## 2. Aktuelle Situation in Birsfelden

Das aktuelle Wohnungsangebot Birsfeldens zeichnet sich durch eine grosse Vielfalt aus. Letztmals hat der Gemeinderat im Rahmen der Ausarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) 2015 eine Analyse zum Wohnungsmix in Birsfelden vorgenommen. Die wichtigsten Erkenntnisse bezüglich dem Wohnungsangebot waren:

- Es fand in Birsfelden keine Zunahme des Wohnungsangebots in den letzten 40 Jahren statt
- Das Wohnungsangebot in Birsfelden umfasst einen überdurchschnittlich grossen Anteil von alten und kleinen Wohnungen von 1 bis 3 Zimmern

Das statistische Amt weist für Birsfelden zudem folgende Angaben aus:

- mit 70% weist Birsfelden den höchsten Mietwohnungsanteil im ganzen Kanton auf
- mit 15% weist Birsfelden den mit Abstand höchsten Anteil an Genossenschaftswohnungen im Kanton auf (Vergleich: Münchenstein = 3%, Muttenz = 7%)
- mit 15% weist Birsfelden die tiefste Wohneigentumsquote des Kantons auf

Bezüglich Entwicklung der Anzahl Genossenschaftswohnungen legt der Gemeinderat regelmässig die neusten Zahlen zuhanden der Gemeindeversammlung vor. Letztmals wurde im September 2016 darüber berichtet; der nächste Bericht wird im Dezember 2019 erfolgen.

Was	Anzahl
<b>Bestand Genossenschaftswohnungen (31.12.13)</b>	<b>698<sup>1)</sup> (12.4%)</b>
Bestand Wohnungen total (31.12.2015)	5'624
Wohnungsproduktion total (2014/2015)	39 <sup>2)</sup>
davon Genossenschaftswohnungen (2014/2015)	22 <sup>3)</sup>
<b>Bestand Genossenschaftswohnungen (31.12.15)</b>	<b>720 (12.7%)</b>
Bestand Wohnungen total (31.12.2015)	5'663

1) Quelle Bundesamt für Statistik, VI: 95% / 2) Quelle Statistisches Amt BL / 3) Quelle: Gemeindeverwaltung Birsfelden/Abteilung BGE

Aus den oben beschriebenen Umständen resultiert für Birsfelden ein - relativ zu anderen Gemeinden des Bezirks Arlesheim - grosses Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Dies erachtet der Gemeinderat als wichtigen Baustein für ein gut durchmisches und aktives Gemeindeleben. Allerdings benötigt eine Gemeinde auch immer wieder neue und neuwertige Wohnangebote, um nicht von Abwanderung betroffen zu sein. Diese insbesondere für Familien wichtige Angebotskategorie ist in Birsfelden deutlich untervertreten. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat im STEK denn auch weniger die Förderung von preisgünstigem sondern eher von neuem und neuwertigem Wohnraum als Ziel definiert.

Neben dem Preis- und Vielfältigkeitsaspekt im Wohnraumangebot ist dem Gemeinderat in diesem Zusammenhang jedoch auch ein anderes Thema wichtig: Der verfügbare Wohnraum soll seinen Beitrag dazu leisten, dass die Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde nicht verloren geht. Identifikation, Integration und langfristige Perspektiven der Bevölkerung fördern ein aktives und variantenreiches Gemeindeleben. Diverse Studien halten dazu fest, dass Wohneigentum oder genossenschaftliches Wohnen das Engagement und das Verantwortungsbewusstsein der Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb ihres Lebensraums überdurchschnittlich fördert. Diese langfristig ausgerichteten Wohnformen stärken die Identifikation mit dem Umfeld und tragen dadurch zur Teilhabe der Bewohnenden an der Gesellschaft bei – ein wichtiger Aspekt im Schweizer Milizsystem. Der Gemeinderat unterstützt auch aus diesem Grund die mit dem Antrag indirekt verbundene Absicht der Förderung von genossenschaftlichem Wohnen, von Wohneigentum resp. eines möglichst vielfältigen Wohnungsangebots. Bei der Entstehung von neuem Wohnraum soll diesen Aspekten daher in Wohnbauprojekten, bei welchen inhaltlich eingegriffen werden kann – namentlich bei Quartierplanungen - in Form von Minimalanforderungen Rechnung getragen werden.

### 3. Vorschlag für ein „Reglement zur Förderung eines vielfältigen Wohnungsangebots“

Der Gemeinderat schlägt, basierend auf der aktuellen Situation in Birsfelden sowie dem Antrag von F. Büchler, die folgende neue Regelung vor:

#### **Reglement zur Förderung eines vielfältigen Wohnungsangebots**

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Birsfelden, gestützt auf § 47 Absatz 1 Ziffer 2 des Gemeindegesetzes vom 28. Mai 1970 (GemG), beschliesst:

##### **§ 1 Zielsetzung und Grundlagen**

- <sup>1</sup> Das vorliegende Reglement hat zum Ziel, die Wohnungsvielfalt in der Einwohnergemeinde Birsfelden zu fördern.
- <sup>2</sup> Die nachfolgenden Regelungen basieren auf § 38, Buchstabe e) des Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft. Dieses hält fest, dass eine Sondernutzungsplanung (Quartierplan) insbesondere Massnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus und der Wohneigentumsförderung enthalten kann.

##### **§ 2 Zielwert für Sondernutzungsvorhaben auf gemeindeeigenen Parzellen**

- <sup>1</sup> Mindestens 50% des neu erstellten Wohnungsangebots (Anzahl Wohnungen) werden durch gemeinnützige respektive genossenschaftliche Investoren realisiert.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt an der Gemeindeversammlung, an welcher über die Sondernutzung (Quartierplan) abgestimmt wird, den erreichten Prozentsatz offen. Eine allfällige Unterschreitung ist zu begründen.

##### **§ 3 Zielwert für Sondernutzungsvorhaben auf privaten Parzellen**

- <sup>1</sup> Mindestens 20% des neu erstellten Wohnungsangebots (Anzahl Wohnungen) soll unter dem von einem anerkannten Immobilien-Schätzungsinstitut publizierten Medianwert für Kauf- oder Mietpreise von Neuwohnungen in Birsfelden angesiedelt sein.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt an der Gemeindeversammlung, an welcher über die Sondernutzung (Quartierplan) abgestimmt wird, den mit dem Projektpartner vereinbarten Prozentsatz offen. Eine allfällige Unterschreitung des Zielwerts ist zu begründen.

##### **§ 4 Übergangsbestimmung und Inkrafttreten**

- <sup>1</sup> Auf Sondernutzungspläne, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements die Phase „kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung“ bereits erreicht haben, finden die Bestimmungen dieses Reglements keine Anwendung.
- <sup>2</sup> Das vorliegende Reglement wird nach Genehmigung durch die zuständige Direktion des Kantons Basel-Landschaft durch Beschluss des Gemeinderates in Kraft gesetzt.