

Wohnraumstrategie des Gemeinderates Arlesheim

Verschiedene Gründe haben den Gemeinderat im Herbst 2016 dazu veranlasst, sich eine Übersicht über das aktuelle Wohnraumangebot sowie die Bevölkerungsstruktur in Arlesheim zu verschaffen. Gestützt auf diese Situationsanalyse und die sich abzeichnenden demographischen Entwicklungen versuchte der Gemeinderat zusammen mit Mitarbeitenden der Verwaltung, die künftigen Wohnraumbedürfnisse abzuschätzen. Nach eingehender Analyse hat der Gemeinderat in zwei Bereichen Handlungsbedarf erkannt; er hat sich drei Ziele gesetzt und um diese zu erreichen, fünf Strategien beschlossen. Die nun vorliegende Wohnraumstrategie beruht auf dem Leitgedanken der ökonomischen, sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit.

Drei Ziele des Gemeinderates

1. Ausgewogene Durchmischung

Der Gemeinderat strebt für Arlesheim eine soziale und demografische Durchmischung der Bevölkerung an. Dies ergibt sich bereits aus dem Leitbild Arlesheim 2020, insbesondere aus den Kapiteln Arlesheim ist solidarisch und Arlesheim wohnt. Bezüglich Demographie stellt aktuell die ungleiche Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen die grösste Herausforderung dar, insbesondere die sich abzeichnende Überalterung. Der Gemeinderat ist sich einig, dass eine einigermaßen nachhaltige Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen anzustreben ist. Das schliesst ein, dass der Familienanteil an der Arlesheimer Bevölkerung steigen soll und dass die Kinderzahl zumindest erhalten bleiben oder ebenfalls steigen soll. Um eine ausgewogene Durchmischung erreichen zu können, muss genügend Wohnraum für 1-2 Personenhaushalte zur Verfügung stehen. Schliesslich ist einem guten Angebot altersgerechter 1,5 bis 3-Zimmerwohnungen zu Kostenvormieten an zentraler Lage im Dorf besonderes Augenmerk zu schenken.

2. Nachhaltige Wohnraumentwicklung

Grundlage für die Wohnraumentwicklung bildet die revidierte Nutzungsplanung für das Baugebiet von Arlesheim. Der neue Zonenplan sieht eine massvolle Verdichtung der baulichen Nutzung entlang der Linien des öffentlichen Verkehrs und innerhalb der Quartierplanperimeter vor. Zugleich soll mit dem Instrument der Grünflächenziffer und mit der forcierten Durchgrünung des öffentlichen Raums die Wohnqualität erhalten und weiter gesteigert werden. Auch bei den Massnahmen zum Leitbild Arlesheim finden sich diverse Beschlüsse, die auf eine nachhaltige Wohnraumentwicklung hinwirken. Nebst der nachhaltigen Wohnraumentwicklung ist dem Gemeinderat auch der Erhalt der Steuerkraft ein zentrales Anliegen.

3. Freier Wohnungsmarkt, steuernde Eingriffe

Wenn immer möglich sollen die gesteckten Ziele im Rahmen des freien Markts erreicht werden. Das schliesst ein, dass die Gemeinde nicht selbst am Wohnungsmarkt aktiv wird und selbst Wohnraum zur Verfügung stellt. Letzteres soll höchstens ausnahmsweise der Fall sein. Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde, selbst Wohnraum anzubieten. Hingegen kann und soll der Gemeinderat bei Bedarf lenkend eingreifen. Dies kann beispielsweise im Rahmen der Zonenplanung, im Rahmen von Quartierplanungen, mit der Abgabe von Grundstücken im Baurecht, mit dem Zeichnen von Anteilscheinen, mit dem Beraten von und Vermitteln zwischen gemeinnützigen Wohnbauträgern und/oder mit dem Initiieren gezielter Projekte zusammen mit Investoren erfolgen.

Fünf Strategien für die Umsetzung der drei Ziele

1. Allgemeines

- › Der Gemeinderat ist bereit, sich für einen bezahlbaren, vielfältigen, zeitgemässen und familienfreundlichen Wohnraum zu engagieren. Er trägt dabei den demographischen Verhältnissen Rechnung.

2. Aktive Bodenpolitik

- › Der Gemeinderat konkretisiert die Wohnraumentwicklung mit Quartierplänen. Dabei kann er unter Beachtung von bestimmten Kriterien eine Nutzungserhöhung gegenüber der Grundnutzung gewähren. Zudem kann er Einfluss auf das Wohnungsangebot nehmen.
- › Er beeinflusst den Liegenschaftsmarkt aktiv durch allfällige Baurechtsabgaben sowie durch Verkäufe von gemeindeeigenen Liegenschaften mit speziellen Auflagen im öffentlichen Interesse (z.B. Energie/Mietpreislitten/Wohnungsmix usw.). Es gelten die Richtlinie betreffend die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken im Baurecht und die Richtlinie betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- › Der Gemeinderat überprüft zu gegebener Zeit aufgrund einer aktualisierten Baustrukturplanung die Umzonung von ÖWA-Zonen in Wohnzonen.
- › Der Gemeinderat betreibt eine aktive Bodenpolitik gemäss dem Konzept über die Abgabe und den Erwerb gemeindeeigener Liegenschaften. Dementsprechend soll der Kauf und Verkauf von Liegenschaften soweit möglich ausgeglichen gestaltet werden. Landverkäufe sollen durch Landkäufe kompensiert werden, soweit dies auf Grund der Rahmenbedingungen zu vernünftigen Konditionen möglich ist. Dazu gehört eine aktive Bewirtschaftung des Liegenschafts-Portfolios, ohne dabei durch vorsorgliche Landkäufe zu grossen Einfluss auf den örtlichen Grundstücks-/Liegenschaftsmarkt auszuüben.

3. Aktive Immobilienpolitik

- › Auch hier gilt als Grundlage das Konzept über die Abgabe und den Erwerb gemeindeeigener Liegenschaften.
- › Die Gemeinde konzentriert sich auf ihre Kernaufgaben. Sie behält mittel- bis langfristig nur Immobilien, die unmittelbar der öffentlichen Leistungserfüllung und/oder der Umsetzung strategischer Ziele dienen.
- › Wohnliegenschaften der Gemeinde, die nicht in diese Kategorien fallen, sollen mittelfristig an gemeinnützige Wohnbauträger (Stiftungen oder Genossenschaften) abgegeben werden.
- › Der Gemeinderat überprüft die Gemeindeverwaltungsbauten langfristig auf zweckmässige Umnutzungen im Sinne der Wohnraumstrategie.
- › Der Gemeinderat geht bei Bedarf aktiv auf Investoren zu, um die angestrebten Ziele umsetzen zu können.

4. Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau

- Der Gemeinderat fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau gemäss der Richtlinie über die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken im Baurecht und der Richtlinie betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Es wird ein Anteil von 10 % Wohneinheiten mit Kostenmiete angestrebt (derzeit 6.4 %). Er hat zur Unterstützung folgende Instrumente:
 - Reduktion des im Baurecht abgegebenen Bodenwertes gemäss Richtlinie zur Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken im Baurecht;
 - Subventionierung des Baurechtszinses oder anderer Leistungen des Wohnbauträgers;
 - Gewährung von Darlehen unter Vorbehalt der Gemeindefinanzverordnung;
 - Unentgeltliche Natural- und Dienstleistungen oder solche zu Vorzugskonditionen;
 - Erlass von Gebühren gemäss den gesetzlichen Bestimmungen;
 - Mitarbeit in der Trägerschaft.
- Im Rahmen von Quartierplänen, wo eine innere Verdichtung zweckmässig ist, erhalten Grundeigentümer die Möglichkeit, mehr zu bauen (ca. 10 %) als nach Regelbauweise. Im Gegenzug kann die Gemeinde von den Bauträgern die Festschreibung eines Anteils von gemeinnützigem Wohnraum fordern.

5. Zusammenarbeit

- Der Gemeinderat informiert die Bevölkerung und zieht sie bei wichtigen Projekten mit ein.
- Im Rahmen von Quartierplanungen werden immer direkte Verhandlungen mit den Investoren und Bauträgern geführt und auch Anliegen der Gemeinde (z.B. Wohnungsmix, Gestaltung, Aussenräume) eingebracht.
- Der Gemeinderat geht aktiv auf die in Arlesheim ansässigen gemeinnützigen Wohnbauträger zu. Er sorgt für regelmässigen Austausch unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern und hilft, dass Synergien erkannt und genutzt werden.
- Die Gemeinde sucht das Gespräch mit Eigentümern und Investoren, um mit diesen über die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu verhandeln.

Arlesheim, 27. Juni 2017