

Bericht des Gemeinderats zum Anzug Roland Engeler-Ohnemus und Kons. betreffend ausgewogene Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

1. Anzug

Der Einwohnerrat hat dem Gemeinderat an seiner Sitzung vom 20. Dezember 2006 den Anzug Roland Engeler-Ohnemus und Kons. betreffend ausgewogene Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung mit folgendem Wortlaut überwiesen:

"Der Gemeinderat strebt gemäss Leitbild aus dem Jahr 2000¹ und Richtplan aus dem Jahr 2003² eine Stabilisierung der Riehener Einwohnerzahl bei rund 20'000 an. Dies ist sehr begrüßenswert.

Da in den letzten Jahren der Wohnraumbedarf der einzelnen Bewohner/innen kontinuierlich und entlang der Konjunkturentwicklung zugenommen hat, ist bei einer ungesteuerten Weiterentwicklung davon auszugehen, dass weiterer Wohnraum in Riehen erstellt und Grün- und Freifläche überbaut werden muss, damit die angestrebte Bewohnerzahl gehalten werden kann.

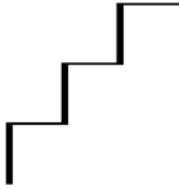
Ein Blick auf die Zusammensetzung der in der Gemeinde ansässigen Bevölkerung zeigt, dass der Anteil älterer Leute in Riehen überdurchschnittlich gross ist.

Die Unterzeichnenden bitten deshalb den Gemeinderat zu prüfen und zu berichten

1. ob er bereit ist, die Erstellung von finanziell tragbarem Wohnraum für Familien (z.B. durch Abgabe von Land im Baurecht) und den Ausbau der Tagesbetreuungsangebote zu unterstützen, um die gemäss Leitbild Seite 26 und Richtplan Ziel 21 angestrebte Bevölkerungsverjüngung zu fördern.
2. ob er bereit ist, für eine massvolle Verdichtung des Bauens im heutigen Siedlungsgebiet (z.B. bei der anstehenden Revision des Zonenplans) Hand zu bieten, um dem steigenden Wohnraumbedarf zu begegnen ohne dabei unbesonnen Grün- und Freiflächen zur Überbauung freigeben zu müssen.
3. ob er bereit ist, z.B. mit der Förderung von Seniorenresidenzen und der Idee der sog. Stöckli-Wohnungen die gemäss Leitbild Seite 26 angestrebte bessere Wohnungsbelegung zu unterstützen.
4. mit welchen anderen Massnahmen der Gemeinderat die im Leitbild festgehaltenen Ziele einer Verjüngung der Bevölkerung und einer besseren Wohnungsbelegung anzustreben gedenkt."

¹ Seite 7

² Ziel 21



Seite 2

sig.	Roland Engeler-Ohnemus	David Moor
	Lukas Baumgartner	Annemarie Pfeifer-Eggenberger
	Salome Hofer	Andrea Pollheimer
	Monika Kölliker-Jerg	Franziska Roth-Bräm
	Maja Kopp-Hamberger	Karin Sutter-Somm
	Roland Lötscher	Heinrich Ueberwasser

2. Bericht des Gemeinderats

Der Gemeinderat nimmt zum Anzug und den gestellten Fragen folgendermassen Stellung:

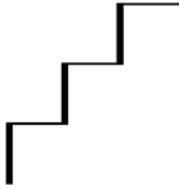
Ob die heutige Bevölkerungszahl von rund 20'500 Einwohnern gehalten werden kann, ist vom zukünftigen durchschnittlichen Wohnraumbedarf bzw. -verbrauch in der Gemeinde abhängig. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch steht in direktem Zusammenhang mit dem Wohlstand der Bevölkerung: Je grösser der Wohlstand einer Gesellschaft, desto grösser die durchschnittliche Wohnung, desto weniger Leute leben auf der zur Verfügung stehenden Gesamtwohnfläche. Der Wohnflächenverbrauch steht aber auch in einem Zusammenhang mit der demografischen Struktur der Bevölkerung: Familien verbrauchen durchschnittlich weniger Wohnfläche pro Person als Einzel- oder Zweipersonenhaushalte, weil sie sich in der Regel weniger Wohnfläche leisten können.

Aufgrund der heutigen wirtschaftlichen Lage ist damit zu rechnen, dass der Wohnflächenverbrauch tendenziell weiter zunehmen wird. Um das Ziel der stabil bleibenden Einwohnerzahl in der Gemeinde zu erreichen, sind deshalb Massnahmen notwendig. Einerseits soll versucht werden, die Zunahme des Wohnflächenverbrauchs zu bremsen, auf der anderen Seite soll das bestehende Wohnungsangebot massvoll ergänzt werden:

Zunahme des Wohnflächenverbrauchs bremsen

Die Zunahme des Wohnflächenverbrauchs kann gebremst werden, indem eine merkliche Verjüngung der Bevölkerung angestrebt wird. Die demografische Zusammensetzung der Bevölkerung wird stark durch die Qualität des bestehenden Wohnungsangebots und dessen Preise bestimmt. Die öffentliche Hand hat aber aus folgenden Gründen nur begrenzte Möglichkeiten, die demografische Entwicklung zu beeinflussen:

- Für welche Bevölkerungsgruppe eine Wohnung oder ein Quartier attraktiv ist, hängt ab von der Wohnungsgrösse, dem Wohnungsgrundriss, dem Preis der Wohnung, vom direkten Wohnumfeld, der Nähe zur Stadt und deren Dienstleistungen, zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Naherholungsgebieten oder zu kommunalen öffentlichen Einrichtungen. Bei der Wahl der Wohngemeinde kommen noch andere Aspekte hinzu (persönliche Bindungen, Steuerbelastung, Krankenkassenprämien, Qualität der Schulen u.a.).



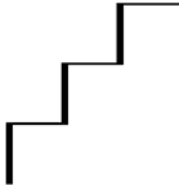
- Eine wichtige Rolle spielt der Wohnungspreis, sei es bei der Vermietung oder beim Verkauf einer Wohnung. In Riehen sind die Wohnungspreise vergleichsweise hoch, weil die Gemeinde eine hohe Wohnqualität aufweist und deshalb die Nachfrage hoch ist. Eine Familie mit niedrigerem Einkommen kann sich die Marktpreise in Riehen kaum leisten. Der Gemeinderat ist daher bereit, sobald auf kantonaler Ebene die Mietzinsbeiträge geklärt sind, einen allfälligen Bedarf an zusätzlichen kommunalen Mietzinsbeiträgen zu prüfen.
- Die bestehenden rund 9'850 Wohnungen in der Gemeinde Riehen sind zu einem grossen Teil in privater Hand. Die öffentliche Hand kann nur bei den eigenen Wohnungen direkt darauf Einfluss nehmen, an wen und zu welchem Preis die Wohnung vermietet oder verkauft wird.
- Massnahmen für eine Verjüngung können höchstens langfristig im Rahmen von „natürlichen“ Wohnungswechseln greifen, da die bestehenden Wohnungen schon genutzt werden.
- Wohnungen werden in unserer Gesellschaft altershalber immer später verlassen, die Bevölkerung bleibt bis ins hohe Alter fit. Ältere Leute können sich in der heutigen Zeit oft eine grosse Wohnung leisten.

Eine gewisse Verjüngung der Bevölkerung findet dauernd auf natürlichem Weg statt. Entscheidend für die langfristige demografische Entwicklung der Gemeinde Riehen ist aber, an wen frei werdende Wohnungen jeweils vergeben werden. Diesbezüglich sind Anreize zu prüfen, welche bewirken, dass Vermieter oder Verkäufer von Wohnungen Familien bevorzugen.

Vergrösserung der Gesamtwohnfläche

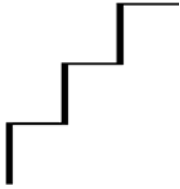
Wächst der Wohnflächenverbrauch weiter, so kann die Bevölkerungszahl nur mit der Erstellung von zusätzlichem Wohnraum stabil gehalten werden. Das Potential ist in Riehen aber begrenzt, weil die bestehende Bauzone weitgehend überbaut ist. Die heutige Wohnungszahl von rund 9'850 Wohnungen kann weder in den verbleibenden Neubaugebieten noch mit gezielter Verdichtung der bestehenden Wohngebiete markant vergrössert werden. Das heutige Wohnungsangebot kann nach einer groben Schätzung in der bestehenden Bauzone noch um maximal 5 - 10 % gesteigert werden.

Dieses Potential kann zudem nur mittel- bis langfristig und mit grossem Aufwand aktiviert werden, da der politische Widerstand gegen Planungsverfahren, welche neue Wohngebiete oder Verdichtungen ermöglichen, in der Regel gross ist (jüngstes Beispiel: Bebauungsplan Bosenhaldenweg / Steingrubenweg).



Zu den Fragen des Anzugsstellers

- Frage 1: Wie bereits im Oktober 2007 im Zwischenbericht zum Anzug Monika Kölliker-Jerg und Kons. betreffend Schaffung von günstigem Wohnraum für junge Familien berichtet, hat der Gemeinderat Interesse daran, dass zahlbarer Wohnraum für Familien geschaffen wird und zusätzliche Förderungsmassnahmen für diese Bevölkerungsgruppe in Betracht gezogen werden. Deshalb hat der Gemeinderat die Familienpolitik als Schwerpunktthema in den aktuellen Politikplan 2008 bis 2011 aufgenommen. Darin ist eine erste Umschreibung von Zielsetzungen und Massnahmen zur Förderung von familienfreundlichem Wohnraum enthalten. Mit welchen Massnahmen dies umgesetzt werden soll, darauf wird in der nun vorliegenden Anzugsbeantwortung zum Anzug Monika Kölliker-Jerg näher eingegangen.
- Frage 2: Eine massvolle Verdichtung wird unter Beachtung einer hohen Wohnqualität weiterhin angestrebt. Bei grösseren Bebauungen wird dies fallweise mittels Bebauungsplanungen erfolgen. Bebauungspläne müssen in der Regel dem Einwohnerat vorgelegt werden. Zudem ist vorgesehen, im Rahmen der Zonenplanrevision die bauliche Erneuerung von älteren Liegenschaften und somit deren Anpassung an heutige Bedürfnisse, beispielsweise von Familien, zu erleichtern. Auch die Zonenplanrevision wird dem Einwohnerrat zur Entscheid vorgelegt.
- Frage 3: Das Erstellen von Seniorenresidenzen oder Stöckliwohnungen wird grundsätzlich unterstützt. Aus der Sicht der übergeordneten Zielsetzung ist dabei aber entscheidend, wer die Seniorenresidenzen oder Stöckliwohnungen, und wer die frei werdenden Wohnungen bezieht. Kommen die Senioren aus Riehen und wird somit Wohnraum in Riehen für Familien frei? Werden die frei werdenden Wohnungen durch Familien bezogen? Auch diesbezüglich ist noch zu prüfen, mit welchen Mitteln und Anreizen die öffentliche Hand Einfluss nehmen kann.
- Frage 4: Im Politikplan 2008 bis 2011 sind die Siedlungspolitik und die Familienpolitik Schwerpunktthemen. Welche zusätzlichen noch nicht im Politikplan oder in den Leistungsaufträgen aufgeführten Massnahmen konkret eingeleitet werden, ist noch offen. Der Gemeinderat wird im Rahmen des Geschäftsberichts jeweils darüber berichten.



Seite 5

3. Antrag

Da die Stabilisierung der Einwohnerzahl als Wirkungsziel im Leistungsauftrag 10, Siedlung und Landschaft, enthalten ist und es sich dabei um eine langfristige Daueraufgabe handelt, beantragt der Gemeinderat, den Anzug **abzuschreiben**.

8. Januar 2008

Gemeinderat Riehen

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter:

Willi Fischer

Andreas Schuppli