



Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt

Beschluss

Nr. **13/23/03G**
Vom **05.06.2013**
P121202

Ratschlag und Bericht betreffend Kantonale Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" und Gegenvorschlag für ein Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) und für eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots

12.1202.02, Bericht der WAK vom 28.01.2013

://: Zustimmung zum Beschluss der BRK

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag und Bericht des Regierungsrates Nr. 12.1202.01 vom 20. August 2012 sowie in den Bericht der Wirtschafts- und Abgabekommission und den Mitbericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 12.1202.02 vom 28. Januar 2013, beschliesst:

I. Gegenvorschlag

Im Sinne eines Gegenvorschlages zu der von 3'055 im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten eingereichten formulierten Volksinitiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" mit dem folgenden Wortlaut:

"Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum (IRG) vom 16. Januar 1991 reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberechtigten folgende formulierte Initiative ein:

I. § 34a der Verfassung des Kantons Basel-Stadt lautet wie folgt:

¹ *Der Staat sorgt aktiv für ausreichende Angebote an Mietwohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Dies umfasst vor allem:*

- a) genügend bezahlbare Mietwohnungen für den Mittelstand, und*
- b) genügend preisgünstige Mietwohnungen für die darauf besonders angewiesenen, wirtschaftlich schlechter gestellten Mietparteien.*

² Der Staat gewährleistet diese Angebote mit Massnahmen sowohl der Wohnraumförderung als auch der Wohnraumerhaltung. Zwingende Massnahmen sind:

- a) Bereitstellung von genügend eigenen kantonalen und kommunalen Sozialwohnungen,
- b) Objekthilfe und Wohnraumförderung für Neubauten, speziell für gemeinnützige Wohnbauträger,
- c) Objekthilfe für energieeffiziente Sanierungen von Mietwohnhäusern,
- d) Objekthilfe zur Beseitigung baulicher Barrieren im Interesse behinderter und betagter Menschen,
- e) Umfassender Schutz vor Abbruch und Zweckentfremdung sowohl von bezahlbaren als auch von preisgünstigen Mietwohnungen,
- f) Gewährung von Mietzinszuschüssen (Subjekthilfe).

³ Zur Vermeidung von Wohnungs- und Mietzinsnot müssen staatliche Wohnkonzepte sämtliche Massnahmen gemäss Absatz 2 in genügendem Masse berücksichtigen. Die Sozialpartner im Miet- und Wohnungswesen sind mit einzubeziehen. In Zeiten von Wohnungs- und Mietzinsnot sind die Massnahmen in erweitertem Masse anzuwenden.

⁴ Besonders gefördert und unterstützt werden sollen gemeinnützige Wohnbauträger, in erster Linie Wohnbaugenossenschaften, aber auch Hilfsorganisationen sowie Stiftungen mit sozialen Zielen im Bereich ihrer Anlagepolitik.

⁵ Zur Erreichung der Ziele gemäss Absatz 1 sieht der Staat zusätzliche raumplanerische Massnahmen vor, vor allem die Schaffung spezieller Zonen und Bebauungspläne für bezahlbare und für preisgünstige Mietwohnungen. Innerhalb grösserer Überbauungen schreibt er angemessene Anteile an bezahlbaren sowie an preisgünstigen Mietwohnungen vor.

wird Folgendes beschlossen:

1.

Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG)

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, im Sinne eines Gegenvorschlages zur formulierten Volksinitiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" und nach Einsichtnahme in den Ratschlag und Bericht des Regierungsrates Nr. 12.1202.01 vom 20. August 2012 sowie in den Bericht der Wirtschafts- und Abgabekommission Nr. 12.1202.02 vom 28. Januar 2013 mit Mitbericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 12.1202.02 vom 30. April 2013, beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1. Zweck

¹ Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem Wohnraum.

§ 2. Fördergrundsätze

- ¹ Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere
- a) die Nachhaltigkeit bezüglich Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt werden,
 - b) das verdichtete Bauen gefördert werden,
 - c) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt werden und
 - d) Ressourcen und Umwelt geschont werden.
- ² Der Kanton sorgt primär für gute Rahmenbedingungen, damit der Zweck und die Grundsätze dieses Gesetzes durch private Initiativen verwirklicht werden. Daneben fördert er die Wohnraumentwicklung mit eigenen Mitteln.

§ 3. Geltungsbereich

- ¹ Das Gesetz gilt für alle Arten von Wohnraum im Kanton Basel-Stadt, namentlich für Miet-, Genossenschafts- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser.
- ² Es ergänzt die in diesem Bereich bestehenden Massnahmen des Bundes.

§ 4. Begriffe

- ¹ Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume.
- ² Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen und andere nicht gewinnstrebige Institutionen, die sich der Förderung von und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum widmen.
- ³ Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken.

B. Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum

I. GRUNDZÜGE DER WOHNRAUMFÖRDERUNG

§ 5. Grundsatz

- ¹ Der Kanton fördert durch gute Rahmenbedingungen und mit geeigneten Massnahmen die Investitionen in den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Wohnraum.
- ² Die Förderung erfolgt insbesondere durch Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots und von Wohneigentum, durch Information und Beratung sowie eine gezielte Aufwertung des Wohnumfeldes.
- ³ Der Kanton kann zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Mietwohnraum bereitstellen.

§ 6. Richt- und Nutzungsplanung

¹ Der Kanton trägt im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung dem Zweck und den Grundsätzen dieses Gesetzes Rechnung.

II. SCHUTZ BESTEHENDEN WOHNRAUMS

§ 7. Abbruch von Wohnraum

¹ Jeder Abbruch von Gebäuden, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, bedarf einer Bewilligung.

² Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf der Abbruch, der aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.

³ Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil wird die Abbruchbewilligung erteilt, wenn in der Folge

a) mindestens gleich viel Wohnraum entsteht oder

b) das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt.

⁴ Die Abbruchbewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:

a) die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;

b) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann;

c) mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.

⁵ Die Erteilung einer Bewilligung für den Abbruch kann vom Nachweis der gesicherten Finanzierung des geplanten Projektes abhängig gemacht werden.

§ 8. Zweckentfremdung von Wohnraum

¹ Jede Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum bedarf einer Bewilligung.

² Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf

a) die Nutzung von Wohnraum für wohnverwandte Nutzungen, insbesondere betreutes Wohnen und Kindertagesstätten;

b) die Nutzung eines Teils des Wohnraums durch Bewohnerinnen bzw. Bewohner zur Berufsausübung;

c) die Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn dieser in der Vergangenheit bereits rechtmässig als Verwaltungsraum oder zu gewerblichen Zwecken genutzt worden ist.

³ Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:

a) die betreffenden Wohnräume nicht mehr zum Wohnen geeignet sind;

b) die Zweckänderung einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung des Quartiers entspricht;

c) die Zweckänderung einem Bedürfnis an der Erweiterung oder Verlegung eines im Kanton bestehenden Betriebs entspricht;

d) die Zweckänderung der richt- und nutzungsplanerisch angestrebten Entwicklung des Quartiers entspricht.

⁴ Die Bewilligungsbehörde berücksichtigt bei ihrem Entscheid das im betroffenen Quartier verträgliche Mass gewerblicher Nutzung.

⁵ Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte können im Grundbuch angemerkt werden.

III. FÖRDERUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNRAUMANGEBOTS

§ 9. Grundsatz

¹ Zur Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

² Der Regierungsrat legt fest, welche Mindestanforderungen die geförderten Organisationen insbesondere hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung, Rechnungslegung und Statuten erfüllen müssen.

§ 10. Beratung

¹ Der Kanton kann Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Hinblick auf die Projektierung des Neu-, Um- und Ausbaus sowie der Sanierung von Mietwohnraum beraten.

² Der Kanton kann Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hinsichtlich der Entwicklung ihrer Organisation und der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur beraten.

³ Die zuständige Behörde kann eine geeignete Institution mit diesen Beratungsaufgaben betrauen.

§ 11. Darlehen für Projektentwicklungen

¹ Zwecks Förderung der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum kann der Kanton zu Gunsten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus dem Verwaltungsvermögen zinsvergünstigte Darlehen gewähren, verbunden mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitischen Auflagen.

² Der Regierungsrat regelt die maximale Höhe und die Konditionen der Darlehen sowie die mit der Darlehensgewährung verbundenen Auflagen.

§ 12. Bürgschaften

¹ Für die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum kann der Regierungsrat Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter Auflagen Bürgschaften bis höchstens 94% der anerkannten Anlagekosten gewähren.

² Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit der Prüfung entsprechender Gesuche betrauen.

³ Bürgschaften werden jeweils für die Dauer von maximal 30 Jahren ab Baubeginn gewährt.

⁴ Der Regierungsrat regelt die mit der Bürgschaftsgewährung verbundenen Auflagen. Er legt insbesondere Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitische Auflagen fest.

§ 13. Abgabe von Grundstücken im Baurecht

¹ Um die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum zu fördern, kann der Kanton Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für staatliche Grundstücke unter Auflagen ein Baurecht einräumen.

² Er kann den Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücke im Finanzvermögen durch Mittel aus dem Verwaltungsvermögen fördern, damit diese an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu einem angemessenen Baurechtszins im Baurecht abgegeben werden können.

³ Der Regierungsrat regelt die mit der Baurechtsgewährung verbundenen Auflagen. Er legt insbesondere Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitische Auflagen fest.

⁴ Baurechte, die in Anwendung dieses Gesetzes gewährt werden, dürfen nur mit Zustimmung des Baurechtgebers in Stockwerkeigentum sowie andere Formen des Mit- oder Gesamteigentums überführt werden.

IV. WEITERE FÖRDERMASSNAHMEN

§ 14. Information und Beratung

¹ Zwecks Förderung der Schaffung von neuem und der Sanierung sowie des Um- und Ausbaus von bestehendem Wohnraum, insbesondere im Rahmen privater Investitionen, kann der Kanton für ein entsprechendes Informations- und Beratungsangebot sorgen.

² Die zuständige Behörde kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Beratungsaufgaben betrauen.

§ 15. Förderung von Wohneigentum

¹ Der Kanton kann Wohneigentum fördern, indem er beispielsweise Baugemeinschaften oder alternative Wohneigentumsmodelle mit geeigneten Massnahmen unterstützt.

² Die Förderung kann unter anderem durch Beratung, Darlehen oder finanzielle Beiträge erfolgen.

³ Der Regierungsrat bestimmt die Förderobjekte sowie die Adressatinnen und Adressaten der Förderleistungen, regelt die Art und den Umfang der einzelnen Leistungen, die Bedingungen für deren Gewährung und die damit verbundenen Auflagen.

§ 16. Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen

¹ Der Kanton kann zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Wohnraum mit vergleichsweise geringen Grundflächen, einfachem und nachhaltigem Ausbaustandard sowie geringen Lebenszykluskosten bereitstellen und kostendeckend an diese vermieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit diesen Aufgaben betrauen.

² Als besonders benachteiligt gelten insbesondere Personen, die Anspruch auf Ausrichtung von Familienmietzinsbeiträgen, Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen zur AHV/IV haben und trotz dieser Sozialleistungen aufgrund ihres soziokulturellen Hintergrunds, der Familiengrösse oder zufolge eingeschränkter bzw. fehlender Wohnkompetenz keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung finden.

³ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Abschluss eines entsprechenden Mietvertrages.

C. Koordination und Steuerung

§ 17. Beobachtung der Entwicklung

¹ Der Kanton beobachtet die Wohnraum- und Wohnumfeldentwicklung, insbesondere die Zusammensetzung des Wohnungs- und Leerwohnungsbestands sowie die Entwicklung der Mietzinsen und er analysiert die entsprechenden Daten.

§ 18. Fachstelle Wohnraumentwicklung

¹ Die vom Regierungsrat bezeichnete kantonale Fachstelle ist verantwortlich für die Koordination der verschiedenen Massnahmen zur Wohnraumförderung, sodass diese mit den Grundsätzen des vorliegenden Gesetzes im Einklang stehen.

² Sie informiert über die Ziele, Strategie und Massnahmen des Kantons im Bereich der Wohnraumförderung. Sie ist zudem zentrale Anlaufstelle für Anfragen zu allen das Wohnen betreffenden Themen und koordiniert deren Behandlung gegebenenfalls mit den Fachdepartementen.

³ Sie sorgt für einen regelmässigen Austausch des Kantons mit Verbänden, Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie Investoren.

⁴ In Zusammenarbeit mit den Fachdepartementen prüft sie periodisch die Strategie zur Wohnraumentwicklung und schlägt dem Regierungsrat die erforderlichen Anpassungen vor.

D. Vollzug

§ 19. Rückforderung von Leistungen und Kündigung von Bürgschaften

¹ Beiträge und Darlehen werden zurückgefordert und Bürgschaften gekündigt, wenn sie zu Unrecht erwirkt worden sind.

² Werden Beiträge oder Darlehen nicht zweckgemäss verwendet oder werden Bedingungen oder Auflagen nicht eingehalten, so können die erbrachten Leistungen ganz oder teilweise zurückgefordert und Bürgschaften gekündigt werden.

§ 20. Strafbestimmung

¹ Mit Busse bis zu CHF 10'000 wird bestraft, wer vorsätzlich

a) durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt oder

b) Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind.

§ 21. Besondere Bestimmungen zum Abbruch und zur Zweckentfremdung von Wohnraum

¹ Für Abbrüche und Zweckentfremdungen, welche ohne Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999.

² Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum.

³ Zur Rekurerhebung gegen Entscheide betreffend Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene Mieterin bzw. der betroffene Mieter, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.

⁴ Private Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterinnen und Mieter wahren, sind im Verfahren betreffend die Bewilligung eines Abbruchs rekursberechtigt. Sie haben sich im Einspracheverfahren vor der Bewilligungsbehörde als Partei zu beteiligen.

§ 22. Ausführungsbestimmungen

¹ Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

E. Schlussbestimmungen

§ 23. Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Das Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern vom 20. November 1975 wird aufgehoben.

§ 24. Änderung bisherigen Rechts

¹ Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

1. Das Gesetz über die direkten Steuern (Steuergesetz) vom 12. April 2000¹:

§ 112 erhält folgenden neuen Abs. 3:

³ Für Wohngenossenschaften kann der Regierungsrat Bewertungseinschläge vorsehen, wenn sie Rücklagen für Gebäuderenovationen bilden.

2. Das Gesetz über die Handänderungssteuer (Handänderungssteuergesetz) vom 26. Juni 1996²:

§ 4 Abs. 2 erhält die folgenden neuen Buchstaben c und d:

c) Erwerb eines Grundstücks durch eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes; veräussert eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Wohnliegenschaft zwecks Erwerbs eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks, gilt lit. b sinngemäss;

¹ SG 640.100

² SG 650.100

d) Erwerb eines Grundstücks durch eine Wohngenossenschaft, die nicht bereits unter die Privilegierung gemäss lit. c fällt, wenn ihre Mieterinnen und Mieter mehrheitlich zugleich auch Genossenschaftsmitglieder sind, das Genossenschaftskapital zur Hauptsache von ihnen eingebracht und maximal bis zu einem um 1 Prozent unter dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für variable erste Hypotheken liegenden Satz verzinst und das Grundstück während mindestens sechs Jahren mehrheitlich von Genossenschaftsmitgliedern selbst bewohnt wird; veräussert eine Wohngenossenschaft eine Wohnliegenschaft zwecks Erwerbs eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks, gilt lit. b sinngemäss.

§ 5 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

² Bei Erwerb des Grundstücks im Sinne von § 4 Abs. 2 lit. a, c oder d ist die Veräussererin bzw. der Veräusserer steuerpflichtig.

3. Das Übertretungsstrafgesetz vom 15. Juni 1978³:

§ 86 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

¹ Wer den baupolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften über die Kanalisation und die Zweckentfremdung von Wohnraum zuwiderhandelt.

Publikation und Wirksamkeit

Dieses Gesetz ist zu publizieren. Es unterliegt dem Referendum. Nach Eintritt der Rechtskraft bestimmt der Regierungsrat den Zeitpunkt der Wirksamkeit.

2.

Für die Projektierung gemäss § 11 WRFG kann der Regierungsrat Projektentwicklungsdarlehen aus dem Verwaltungsvermögen bis zu maximal CHF 5'000'000 gewähren.

3.

Für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG wird eine Rahmenausgabenbewilligung für Investitionsbeiträge von CHF 20'000'000 zu Lasten des Investitionsbereichs Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur beschlossen.

³ SG 253.100.

II. Weitere Behandlung

Die kantonale Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" und der vorstehend formulierte Gegenvorschlag sind der Gesamtheit der Stimmberechtigten zum Entscheid vorzulegen.

Für den Fall, dass sowohl das Initiativbegehren als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, haben die Stimmberechtigten zu entscheiden, welche der beiden Vorlagen sie vorziehen.

Der Grosse Rat empfiehlt den Stimmberechtigten, die kantonale Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" zu verwerfen und den vorstehend formulierten Gegenvorschlag anzunehmen.

Wenn das Initiativbegehren zurückgezogen wird, unterliegen das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG), die Beschlüsse betreffend Gewährung von Projektentwicklungsdarlehen sowie die Rahmenausgabenbewilligung zum Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots dem fakultativen Referendum und sind nochmals zu publizieren.

III. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren.