

Grossratsbeschluss betreffend Volksinitiative «Basel baut Zukunft» und zu einem Gegenvorschlag betreffend Änderung des Gesetzes über die Wohnraumförderung sowie des Bau- und Planungsgesetzes

vom 15. Mai 2024

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Bericht des Regierungsrates Nr. 20.1006.04 vom 28. Juni 2023 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 20.1006.06 vom 17. April 2024, beschliesst:

I. Gegenvorschlag

Im Sinne eines Gegenvorschlags zu der von 3'973 im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten eingereichten, vom Grossen Rat in einer Sitzung vom 11. November 2020 an den Regierungsrat überwiesenen Volksinitiative «Basel baut Zukunft» mit folgendem Wortlaut:

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

Die Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23.3.2005 wird wie folgt ergänzt:

§ 34a Transformationsareale

Auf Bahn-, Industrie- und Gewerbearealen, die in eine Zone mit Wohnanteil umgezont werden, werden mittels Bebauungsplänen zukunftsweisende Lösungen für das Leben und Arbeiten im Kanton festgesetzt. Als zukunftsweisend gelten Lösungen, die sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltig sind sowie partizipativ erarbeitet worden sind. Insbesondere erfüllen sie folgende Anforderungen:

a) Mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan müssen gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (SR 842) dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden beziehungsweise muss der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation gemäss Art. 4 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz abgegeben werden.

b) Die Zonen- und Bebauungspläne sind gemäss § 55 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet worden; die Ergebnisse der Mitwirkung sind in der Planung angemessen berücksichtigt.

c) Die Areale erreichen das Ziel der CO₂-Neutralität.

Übergangsbestimmungen zu § 34a: Mit Annahme der Initiative sind deren Vorgaben auf Bebauungspläne anzuwenden, die gemäss § 105 Bau- und Planungsgesetz noch nicht beschlossen sind.».

wird beschlossen:

Das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 ¹⁾ (Stand 28. Mai 2022) wird wie folgt geändert:

Titel nach § 6 (neu)

^{bis}. Dauerhaft gemeinnützig vermieteter Wohnraum auf Transformationsarealen

§ 6a (neu)

Vorgaben zum Wohnraum

¹ Der Wohnraum im Sinne von § 101a Abs. 2 lit. a des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 gilt als dauerhaft gemeinnützig vermietet, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) die Vermietung des Wohnraumes erfolgt gemeinnützig gemäss Art. 4 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003, wobei die Vermieterin selber keine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein muss;
- b) der Nettomietzins des Wohnraumes wird nach dem Kostenmietprinzip berechnet;
- c) die Vermietungskriterien werden eingehalten.

§ 6b (neu)

Kostenmietprinzip

¹ Der Nettomietzins wird nach dem Kostenmietprinzip berechnet.

² Die Kostenmiete berechnet sich anhand der Liegenschaftskosten und der Beschränkungen gemäss dem Wohnraumförderungsgesetz sowie den damit zusammenhängenden Verordnungen des Bundes, sofern der Regierungsrat keine abweichenden Regelungen vorsieht. Wird die Liegenschaft in Form eines vom Regierungsrat genehmigten Musterbaurechtsvertrags abgegeben, wird auf den tatsächlichen Baurechtszins abgestellt.

³ Nicht anrechenbar sind diejenigen Kostenteile, die über den im Zeitpunkt des Baubegehrens geltenden Anlagekostenlimiten inklusive allfälliger Erhöhungen und Zuschläge gemäss der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004 liegen. Diese Kostenteile werden bei der Nettomietzinsberechnung nicht berücksichtigt und können nicht auf die Mieterschaft überwältzt werden.

⁴ Der Regierungsrat kann die Einzelheiten regeln.

§ 6c (neu)

Nettomietzinsanpassung

¹ Der Nettomietzins gemäss § 6b kann angepasst werden:

- a) auf Grund von Veränderungen des Referenzzinssatzes für Hypotheken oder des Baurechtszinssatzes;
- b) infolge wertvermehrender Investitionen;
- c) bei Erhöhungen der Unterhaltskosten, der Verwaltungskosten oder der mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben.

² Mietzinsherabsetzungen sind zwingend vorzunehmen. Sie müssen spätestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erfolgen.

³ Die Mitteilung von Mietzins erhöhungen richtet sich nach dem Schweizerischen Obligationenrecht (OR) vom 30. März 1911.

⁴ Nettomietzinsanpassungen sind dem zuständigen Departement vorhergehend mit den massgebenden Unterlagen zur Bewilligung vorzulegen.

§ 6d (neu)

Vermietungskriterien

¹ Die Eigentümerschaft von dauerhaft gemeinnützig vermietetem Wohnraum hat sicherzustellen, dass folgende Vermietungskriterien eingehalten werden:

- a) Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und Vermögen sind angemessen zu berücksichtigen.
- b) Mieterinnen und Mieter müssen während der Mietdauer ihren zivilrechtlichen Wohnsitz an der Adresse des Mietobjekts haben.
- c) Der Wohnraum darf bei Mietantritt höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen. Es darf nur in begründeten Ausnahmefällen davon abgewichen werden.

² Der Regierungsrat bestimmt die massgebenden Einkommens- und Vermögensgrenzen der Mieterinnen und Mieter und konkretisiert die Belegungsvorschriften.

§ 6e (neu)

Bewilligung und Kontrolle

¹ Die Prüfung der Einhaltung der im jeweiligen Bebauungsplan sowie diesem Gesetz enthaltenen Vorschriften zum Wohnraum erfolgen durch die zuständigen Departemente.

² Mit der Bewilligung werden die einzuhaltenden Auflagen festgehalten.

³ Die zuständigen Departemente verfügen die erstmalige Höhe des Nettomietzinses der gesamten Liegenschaft. Die Eigentümerschaft gibt per Selbstdeklaration nach Fertigstellung und Vermietung über die Höhe der Nettomietzinsen der einzelnen Wohnungen Auskunft. Bei Abweichungen greifen die zuständigen Departemente mittels Verfügung korrigierend ein.

⁴ Die Eigentümerschaft ist zur Mitwirkung bei der Kontrolle verpflichtet und hat sämtliche Informationen zum Nachweis der Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans, der Auflagen der Bewilligung, der Nettomietzinsen und der Vermietungskriterien zur Verfügung zu stellen.

⁵ Bei einem Verstoss gegen die durch die zuständigen Departemente festgelegten Nettomietzinsvorgaben verfügt das zuständige Departement die einzuhaltenden Nettomietzinsen für jede Wohnung einzeln und kann die Rückzahlung der unrechtmässig zu viel bezahlten Nettomietzinsen an die Mieterschaft inklusive eines Verzugszinses in der Höhe von 5 % anordnen.

II. Änderung anderer Erlasse

Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 ²⁾ (Stand 1. August 2022) wird wie folgt geändert:

Titel nach Titel 3.A.IV. (neu)

3.A.IV.1. Allgemeines

§ 101 Abs. 2

² Bebauungspläne können namentlich festlegen:

- j) ^{bis} **(neu)** Massnahmen zur Erreichung des Zielwerts von mindestens 25 % preisgünstigem Wohnraum bis 2050;

Titel nach § 101 (neu)

3.A.IV.2. Transformationsareale

§ 101a (neu)

¹ Für Bahnareale, Industrie- und Gewerbebezonen sowie überwiegend gewerblich genutzte Areale in anderen Zonen, die einen Planungsperimeter von mehr als 15'000 m² umfassen und für die ein Anteil Wohnen festgelegt wird, sind Bebauungspläne zu erlassen.

² Bebauungspläne gemäss Abs. 1 haben mindestens Folgendes zu enthalten:

²⁾ [SG 730.100](#)

- a) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, mindestens einen Drittel der neu für Wohnen geplanten Bruttogeschossfläche dauerhaft gemeinnützig gemäss den Vorgaben der §§ 6a - 6e des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 zu vermieten;
- b) die Realisierungsabfolge des dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraumes;
- c) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, für den dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraum die Vorgaben zur Nutzfläche des enthaltenen Wohnraums gemäss § 10 Abs. 2 lit. b der Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) vom 17. Juni 2014 einzuhalten;
- d) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, das gesamte Areal in städtebaulich und architektonisch guter Qualität zu realisieren;
- e) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, dass das gesamte Areal im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten klimafreundlich erstellt wird und im Betrieb das Ziel der Klimaneutralität erreicht.

³ Quartierdienliche Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen.

Titel nach § 121 (neu)

3.5.1.b^{bis} Mehrwertabgabe bei dauerhaft gemeinnütziger Vermietung

§ 121a (neu)

¹ Wird Wohnraum gemäss den Vorgaben der §§ 6a - 6e WRFG dauerhaft gemeinnützig vermietet und ist dies mit einer Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft und dem Kanton verbindlich gesichert, wird der Mehrwertabgabesatz auf dem entsprechenden Anteil auf 20 % reduziert.

² Entfällt die dauerhaft gemeinnützige Vermietung, wird die Mehrwertabgabe neu festgesetzt und die Differenz zur bereits entrichteten Mehrwertabgabe zur Zahlung fällig.

III. Aufhebung anderer Erlasse

Keine Aufhebung anderer Erlasse.

IV. Schlussbestimmung

Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

II. Weitere Behandlung

Die Volksinitiative «Basel baut Zukunft» ist, sofern sie nicht zurückgezogen wird, der Gesamtheit der Stimmberechtigten gleichzeitig mit dem unter Ziff I. aufgeführten Gegenvorschlag zum Entscheid vorzulegen.

Der Grosse Rat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Volksinitiative «Basel baut Zukunft» zu verwerfen und den Gegenvorschlag anzunehmen.

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, bei der Stichfrage den Gegenvorschlag vorzuziehen.

Bei Annahme der Volksinitiative tritt die entsprechende Verfassungsänderung am fünften Tag nach der Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft, sofern im Erlass selbst nicht etwas anderes bestimmt ist. Bei Annahme des Gegenvorschlags bestimmt der Regierungsrat den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzesänderungen.

Wenn das Initiativbegehren zurückgezogen wird, sind die Änderungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung sowie des Bau- und Planungsgesetzes (Gegenvorschlag) nochmals zu

publizieren. Sie unterliegen dem fakultativen Referendum und der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

III. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Namens des Grossen Rates:

Der Präsident: Claudio Miozzari

Der I. Ratssekretär: Beat Flury