



An den Grossen Rat

20.1006.06

21.5511.05

Bau- und Raumplanungskommission
Basel 17. April 2024

Kommissionsbeschluss vom 17. April 2024

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag

betreffend

Kantonale Volksinitiative «Basel baut Zukunft»

und

Gesetzesentwurf für eine Änderung des Bau- und Planungsgesetzes sowie des Gesetzes über die Wohnraumförderung

und

Anzug René Brigger und Konsorten betreffend Definition preisgünstiger Wohnungsbau und Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für Bebauungspläne

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Begehren..... | 3 |
| 2 | Ausgangslage..... | 3 |
| 3 | Auftrag und Vorgehen | 3 |
| 4 | Kommissionsberatung..... | 4 |
| 4.1 | Allgemeine Einschätzung | 4 |
| 4.2 | Anhörungen | 5 |
| 4.2.1 | Verwaltung | 5 |
| 4.2.2 | Initiativkomitee..... | 6 |
| 4.2.3 | Wirtschaftsvertreter | 6 |
| 4.2.4 | Christoph Merian Stiftung..... | 7 |
| 4.3 | Verlängerung der Bearbeitungsfrist..... | 8 |
| 4.4 | Gegenvorschlag der BRK..... | 8 |
| 4.4.3 | Bauträgerschaftsneutralität | 8 |
| 4.4.4 | Bewilligung und Kontrolle..... | 9 |
| 4.4.5 | Kompetenz zur Festlegung von Massnahmen im Bereich preisgünstigen Wohnraums ... | 9 |
| 4.4.6 | Transformationsareale | 10 |
| 4.4.7 | Mehrwertabgabebesatzreduktion für gemeinnütziges Bauen..... | 13 |
| 4.4.8 | Verworfenen Anliegen | 14 |
| 5 | Antrag der BRK | 16 |

Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Synopse

1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 20.1006.04, eine Änderung des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 (BPG, SG 730.100) sowie des Gesetzes über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumfördergesetz, WRFG, SG 861.500) als Gegenvorschlag zur formulierten Initiative «Basel baut Zukunft».

2 Ausgangslage

Am 11. Juni 2020 stellte die Staatskanzlei durch Verfügung fest, dass die kantonale Volksinitiative «Basel baut Zukunft» mit 3'973 gültigen Unterschriften zustande gekommen ist. Die Initiative hat 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 unterzeichnenden, im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten folgende 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.».

Die detaillierten Ausführungen des Regierungsrats sind dem Ratschlag zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 20.1006.04 am 13. September 2023 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an elf Sitzungen beraten. An der Beratung haben seitens des Präsidialdepartements (PD) der Vorsteher, der interimistische Vorsteher, die Co-Generalsekretärin und der Leiter der Kantons- und Stadtentwicklung teilgenommen. Das Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) wurde von einem Projektleiter der Abteilung Städtebau & Architektur

vertreten. Die Kommission hat im Rahmen der Beratung zudem eine Delegation des Initiativkomitees, Interessensvertreter der Wirtschaft sowie die Christoph Merian Stiftung (CMS) angehört.

4 Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Einschätzung

Die Initiative fusst auf der Einschätzung, dass die Entwicklung neuer Quartiere respektive Transformationsareale im Kanton massgeblich von renditeorientierten Eigentümerschaften dominiert ist. Die Initiantinnen und Initianten sind der Ansicht, dass der Kanton sich viel stärker bei der Entwicklung dieser Areale einbringen muss, damit eine klimagerechte und soziale Stadtentwicklung möglich wird. Der Regierungsrat hält in seinem Ratschlag dagegen, dass der Kanton schon heute massgeblich mit den jeweiligen Eigentümerschaften der Transformationsareale zusammenwirkt, um im Rahmen von städtebaulichen Verträgen und bei der Erarbeitung der Bebauungspläne eine sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Entwicklung der Areale zu gewährleisten. Diese unterschiedlichen Standpunkte sorgten in der Kommission für kontroverse Diskussionen, in welcher sich die Kommission zu gewissen Zeitpunkten der Beratung des Geschäfts in zwei Lager aufzuteilen drohte. Die Kommission zeigte sich aufgrund der Tragweite des Geschäfts jedoch zu jedem Zeitpunkt der Beratung darum bemüht, einen für alle Akteure tragbaren Kompromiss auszuarbeiten. Dabei fokussierte die BRK in den elf intensiven Sitzungen, in welchen das Geschäft beraten wurde, fast ausschliesslich auf die erste Forderung der Initiative. Die Kommission erkannte diese Forderung als Kernforderung der Initiative:

Forderung 1:

«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.»

Forderung 2:

«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.»

Der Einbezug der Quartierbevölkerung ist im Kanton Basel-Stadt in den letzten Jahren zu einem wichtigen Bestandteil vor allem öffentlicher Projektentwicklungen aller Art geworden. Diesem Umstand wurde der Gesetzgeber unlängst durch das vom Grossen Rat am 10. Mai 2023 verabschiedete Gesetz über die Partizipation der Quartierbevölkerung gerecht. Die BRK weist bezüglich der Forderung der Initiative grundsätzlich auf diese gesetzlichen Bestimmungen hin, welche bei Einreichung der Initiative noch unbekannt waren.

Forderung 3:

«Die Areale erreichen das Ziel der CO₂-Neutralität.»

Der Regierungsrat hält im Ratschlag 20.1006.04 unter Verweis auf die Annahme des Gegenvorschlags zur Klimagerechtigkeitsinitiative fest, dass das Ziel der Initiative zur Erreichung einer CO₂-Neutralität auf den Transformationsarealen der Stossrichtung der Klimapolitik des Kantons entspricht. Die BRK erwartet, dass die Umsetzung der Massnahmen, welche in der Klimastrategie gebündelt werden sollen, zeitnah erfolgt.

4.2 Anhörungen

4.2.1 Verwaltung

Die BRK liess sich zu Beginn der Beratung vom zuständigen Departement die regierungsrätlichen Absichten erläutern, welche mit dem Ratschlag 20.1006.04 einhergehen. Die Beratung kann als aussergewöhnlich bezeichnet werden, da die regierungsrätliche Zuständigkeit nach der Wahl des Regierungspräsidenten in den Bundesrat im Dezember 2023 zu dessen Stellvertreter, dem Vizeregierungspräsidenten, wechselte. Die zuverlässige und gute Begleitung der Kommission durch die Verwaltung erfuhr durch diesen Umstand keinen Abbruch.

Die Verwaltung machte in der ersten Anhörung zunächst auf die Vorgeschichte der Initiative aufmerksam. Die Initiative sei zustande gekommen, weil ein Teil der Bevölkerung – vor allem in der Umgebung des Perimeters von klybeckplus – mit der Tatsache unzufrieden sei, dass das Areal nicht vom Kanton gekauft worden sei. Die Bevölkerung habe Angst, dass renditeorientierte Investorengruppen die Anliegen der Bevölkerung (bezahlbarer Wohnraum, gesellschaftliche und ökologische Aspekte) bei der Entwicklung des Areals zu wenig gewichten würden. Die neuen Eigentümerschaften des Areals zeigten sich wenig erfreut über die Entwicklung. Folglich wurde die Zulässigkeit der Initiative beim Basler Verwaltungsgericht durch drei natürliche Personen angefochten. Das Gericht befand mit Urteil vom 7. Februar 2022 die Volksinitiative «Basel baut Zukunft» nicht nur in allen Teilen als zulässig, sondern erachtet die gestellten Forderungen zudem als geeignete Massnahmen, um die darin angestrebten Ziele zu erreichen. Die Initiative verletze weder die Wirtschaftsfreiheit noch stelle sie unzumutbare Eingriffe in die Eigentumsrechte dar. Folglich hat sich der Regierungsrat mit der Initiative auseinandergesetzt und einen Gegenvorschlag ausgearbeitet. Der Regierungsrat strich hervor, dass es hierbei nicht nur um das Areal Klybeck geht, sondern um alle sogenannten Transformationsareale des Kantons.

Für den Regierungsrat ist klar, dass es aufgrund des starken Anstiegs der Mieten notwendig ist, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Auf der anderen Seite bestehe die Gefahr, dass mit der Umsetzung der Initiative Investoren das Interesse an Umwidmungen ihrer Areale verlieren könnten. Es lohne sich aus Sicht der Wirtschaft nicht, Geld zu investieren, wenn zu wenig Rendite erwirtschaftet werden könne. Es drohe eine Blockade, obschon sich alle einig seien, dass die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Transformationsarealen grossartig seien und ein Mehrwert geschaffen werden könne. Aus diesem Grund sei in Abstimmung mit allen Akteuren ein Gegenvorschlag ausgearbeitet worden.

Kernpunkte des Gegenvorschlags:

- Gesetzesebene ermöglicht rasche Umsetzung.
- Für Transformationsareale mit Grundstücksfläche über 15'000 m² sind Bebauungspläne erforderlich. Diese Bebauungspläne müssen, sofern Planungsperimeter von über 15'000 m² betroffen sind, Mindestvorgaben einhalten (Quote, Vermietungskriterien, Klimaschutz etc.).
- Drittelquote: mindestens ein Drittel der Bruttogeschossfläche des Anteils Wohnens dauerhaft gemeinnützig nach dem Kostenmietprinzip mit Anlagekostenlimiten.

Diese drei Punkte sollen das Ziel der Initiative umsetzen, Wohnraum dauerhaft preisgünstig anbieten zu können. Wohnungen zur Kostenmiete seien über einen längeren Zeitraum hinweg wesentlich günstiger als kommerziell auf dem Wohnungsmarkt angebotene Wohnungen, da eine tiefere Rendite erwirtschaftet wird. Die Kostenmieten fliessen immer wieder in die Gebäude zurück. Zudem stellen Anlagekostenlimiten bei der Kostenmiete sicher, dass die Wohnungen bereits von Beginn an gegenüber renditeorientierten Angeboten günstiger sind. Letztlich sollen auch quartierdienliche Nutzungen angemessen berücksichtigt werden. Zwischenzeitlich ist zudem das Partizipationsgesetz erlassen worden, womit die Mitwirkung der Bevölkerung maximiert werde. Die Regierung wolle die Areale für die Bevölkerung – und mit deren Mitwirkung – nutzbar machen.

4.2.2 Initiativkomitee

Als Gründe zur Lancierung der Initiative nannte die Delegation der Initianten den Wunsch nach einer interessanten, kreativen und sozialverträglichen Quartierentwicklung, zu hohe Mietzinse bei renditeorientierten Wohnangeboten, mangelnde Angebote an günstigen Wohnungen und Räumen für alternative Kultur und Gewerbetreibende, Unzufriedenheit mit Partizipationsmöglichkeiten, die Sorge ums Klima, den Verkauf des Klybeck-Areals an Finanzkonzerne sowie die eingesetzte Gentrifizierung. Die Repräsentanten des Initiativkomitees taxierten den regierungsrätlichen Gegenvorschlag im Rahmen der Anhörung als ungenügend. Die Forderungen der Initiative würden dadurch übermässig eingeschränkt (anteilmässig, flächenmässig, zeitlich, Ausschluss des Gewerbes, Kosten der Altlasten-Sanierung drohten auf Mieterschaft überwältigt zu werden). Die Initianten zeigten sich jedoch kompromissbereit und unterbreiteten der BRK nachfolgende Vorschläge zur Güte:

§ 6b neu WRFG Kostenmietprinzip

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.

§ 6e neu WRFG Bewilligung und Kontrolle

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. ~~Für die Dauer von 30 Jahren ab Bauvollendung werden zudem stichprobenartig Kontrollen der Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans, der Auflagen der Bewilligung, der Nettomietzinsen und der Vermietungskriterien bei der Eigentümerschaft durchgeführt.~~

§ 101a neu BPG

¹ Für Bahn-, ~~nareale~~ sowie für Industrie- und Gewerbezonareale, ~~die eine Grundstücksfläche von mehr als 15'000 m² umfassen und~~ für die neu ein Anteil Wohnen festgelegt wird, sind Bebauungspläne zu erlassen.

² Bebauungspläne gemäss Abs. 1 ~~mit einem Planungssperimeter von mehr als 15'000 m² haben~~ mindestens Folgendes zu enthalten:

4.2.3 Wirtschaftsvertreter

Bei der Anhörung von Vertretern der Wirtschaft und den Eigentümerschaften liessen sich die Handelskammer beider Basel (HKBB), die Christoph Merian Stiftung (CMS) sowie die Rhystadt AG vernehmen. Die Rhystadt AG ist eine Tochtergesellschaft der Central Real Estate Gruppe. Diese wurde für den Kauf und die Entwicklung des Klybeckareals von Immobilienfonds, Versicherungen und Pensionskassen gegründet. Die Vertreter der genannten Organisationen machten darauf aufmerksam, dass ihnen die wirtschaftliche, gesellschaftliche und kulturelle Entwicklung des Kantons sehr wichtig sei. Der Kanton Basel-Stadt brauche in der näheren Zukunft mehr Wohnraum, Frei- und Grünräume und ein attraktives Arbeitsumfeld. Ohne Transformationsareale könne sich der Kanton diesbezüglich nicht weiterentwickeln. Damit dieser Prozess der Transformation in Gang gesetzt werden könne, brauche es private und auch renditeorientierte Eigentümerschaften, welche als Teil der Lösung und nicht als Problem erkannt werden müssen. Die Initiative habe einen Weg aufgezeigt, der nach ihrer Ansicht direkt in eine Sackgasse führe. Auf Basis des Gegenvorschlags könne jedoch aufgebaut werden, obschon er grosse regulatorische Lasten aufweise. Die Vertreter der drei Institutionen gaben der BRK drei Aspekte mit, mittels welcher der Gegenvorschlag

dahingehend verbessert werden könne, dass Investoren bei der Entwicklung ihrer Areale künftig mehr Planungssicherheit haben und sich die Wirtschaftlichkeit der Projekte verbessern würde.

§ 6a neu WRFG Vorgaben zum Wohnraum

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;

§ 6b neu WRFG Kostenmietprinzip

² Die Kostenmiete berechnet sich grundsätzlich 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 Baubehrens geltenden~~ Die Anlagekostenlimiten inklusive allfälliger Erhöhungen und Zuschläge bestimmen sich gemäss der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004 liegen, zuzüglich der effektiven, sich aus den Begebenheiten von Transformationsarealen ergebenden Kosten, insbesondere Erwerbs-, Erschliessungs-, Gebäude- und Standortsanierungs- sowie Energieversorgungskosten.

⁴ ~~Diese Kostenteile, welche die Anlagekostenlimiten gemäss Absatz 3 übersteigen,~~ werden bei der Nettomietzinsberechnung nicht berücksichtigt und können nicht auf die Mieterschaft überwält werden.

§ 101a neu BPG

¹ ~~Für Bahnareale sowie für Industrie- und Gewerbebezonen, für die neu ein Anteil Wohnen festgelegt wird, sind Bebauungspläne zu erlassen, sofern die eine Grundstücksfläche von mehr als 15'000 m² umfassen und für die neu ein Anteil Wohnen festgelegt wird nicht mehr als 50 % der neu maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für Wohnnutzungen vorgesehen sind. sind~~ Bebauungspläne zu erlassen.

b) ~~die Lage und Realisierungsabfolge des dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraumes;~~

4.2.4 Christoph Merian Stiftung

Damit die CMS mit ihrer Projektentwicklung auf dem Areal Dreispitz Mitte (südlich der Dornacherstrasse bis zur Kantonsgrenze) nicht von den Massnahmen betroffen ist, wurde explizit § 101a neu BPG in den regierungsrätlichen Gegenvorschlag aufgenommen. Ein Umstand, welcher dem Initiativkomitee sauer aufgestossen ist, da er ein Schlupfloch für alle renditeorientierten Eigentümerschaft bietet. Die CMS, welche bereits im Rahmen der Anhörung der Wirtschaftsvertreter vernommen wurde, wurde daher aufgrund dieser spezifischen Problematik erneut von der BRK vorgeladen. Die Vertreter der CMS legten dar, weshalb der Passus nicht aus dem Gesetz gestrichen werden dürfe und erläuterten die herausfordernde Konstellation auf dem Areal Dreispitz Mitte wie folgt:

- Die Transformation des Areals Dreispitz Mitte bedürfe Sondernutzungsplanungen (Bebauungspläne) mit einem Wohnanteil, welche aufgrund der bestehenden Baurechtsverträge kleinmasstäblich sein müssen.
- Damit die rund 100 Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer auf dem Areal Dreispitz Mitte in die angestrebten Entwicklungen einwilligen und die Transformation gelingen kann, müssen die regulatorischen Anforderungen tief gehalten werden. Das Gewerbe soll vor Ort verbleiben und durch Wohnen in kleinem Anteil ergänzt werden. Die Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnraum in Kostenmiete belaste die Rentabilität zusätzlich.
- Eigentums- respektive baurechtsparzellenübergreifende Entwicklungen seien ohnehin mit einem hohen organisatorischen Koordinationsaufwand verbunden. Bereits die gemeinsame Bereitstellung von öffentlichen Grünflächen sei mit einem enormen planerischen und finanziellen Aufwand verbunden. Auflagen zur sinnvollen Konzentration von Nutzungen (bspw. Konzentration von Kostenmietwohnungen auf einer Parzelle) scheitern in der Realität wohl an unterschiedlichen strategischen Absichten der Baurechtsnehmer.
- Eine generelle Forderung von einem Drittel gemeinnützigem Wohnraum schmälere die Rentabilität zu stark und verhindere die auf diesem Areal notwendige kleinteilige sowie etappierte Entwicklung mit der angestrebten Nutzungsdurchmischung. Die sukzessive und allseits erwünschte Transformation des Dreispitz zu einem lebendigen Teil der Stadt würde somit verhindert.
- Grossmasstäbliche Entwicklungsprojekte ab einer Perimetergrösse von 15'000 m² – wie bspw. Dreispitz Nord, bei der neben der Grundeigentümerin nur wenige Baurechtsnehmerinnen involviert sind – können hingegen unter Berücksichtigung der Rentabilität einen Drittel des geplanten Wohnanteils als gemeinnützig zur Kostenmiete bereitstellen.

4.3 Verlängerung der Bearbeitungsfrist

Aufgrund der intensiven und vielversprechenden Anhörungen und kommissionsinternen Beratungen und der zu kurzen Fristen zur Ausarbeitung eines Gegenvorschlags, sah sich die BRK dazu veranlasst, die Frist zur Durchführung der Volksabstimmung zur kantonalen Volksinitiative «Basel baut Zukunft» zu verlängern. Die BRK beantragte dem Grossen Rat daher mit Einverständnis des Initiativkomitees, eine Fristverlängerung zur Durchführung der Volksabstimmung bis zum 24. November 2024. Das entsprechende Ersuchen der Kommission wurde vom Grossen Rat gutheissen.¹

4.4 Gegenvorschlag der BRK

Die BRK lotete nach der Anhörung des Initiativkomitees und der anderen Interessensvertreter in intensiven Diskussionen aus, ob sie sich auf die Formulierung eines angepassten Gegenvorschlags zur Initiative einigen kann. Die Kommission erarbeitete mittels einer sehr detaillierten Synopse verschiedenste Formulierungsvarianten und Lösungsansätze, welche im Bericht nicht vollständig abgebildet werden können. Vielmehr sollen nachfolgend die Aspekte abgebildet werden, auf welche sich die Kommission letztlich verständigt hat. Die BRK hat dabei Belange aller Akteure berücksichtigt und ist der Ansicht, eine tragfähige Lösung für einen breiten Konsens geschaffen zu haben. Die Kommission versteht die Beschlüsse als Gesamtpaket, mit welchem sich alle Mitglieder identifizieren können, obschon nicht alle Beschlüsse einstimmig gefällt wurden.

4.4.3 Bauträgerschaftsneutralität

Gemäss § 6a Abs. 1 lit. a) WRFG hat die Vermietung des Wohnraums gemeinnützig zu erfolgen. Im Ratschlag wird auf Seite 26 richtigerweise festgehalten, dass die Vermieterschaft somit nicht auf eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus beschränkt ist. Weiter wird ausgeführt, dass zudem keine Vorgaben zur Gesellschaftsform oder dem Zweck der Organisation gemacht

¹ <https://grosserrat.bs.ch/dokumente/100406/000000406957.pdf>

werden. Aus dieser Logik heraus haben die Vertreter der Wirtschaft die BRK darum ersucht, mit einer entsprechenden Präzisierung des § 6a WRFG eine Bauträgerschaftsneutralität festzuschreiben.

Die BRK erachtet das Anliegen als legitim, da es nicht entscheidend ist, welche Trägerschaft dafür Sorge trägt, dass im Kanton mehr preisgünstiger Wohnraum entsteht. Die Anpassung führt letztlich zu einer grösseren Klarheit bei der Auslegung der Norm. Jede Vermieterschaft, die dazu in der Lage ist preisgünstigen Wohnraum anzubieten, wird dazu ausdrücklich eingeladen. Sowohl die Kommission als auch die konsultierte Verwaltung sehen keinerlei Problematik, die mit der Ergänzung des Passus einhergehen könnte und heissen diese daher gut.

Die BRK hiess nachfolgende Änderung des § 6a neu litera a) WRFG stillschweigend gut:

§ 6a neu Vorgaben zum Wohnraum (WRFG)

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;

4.4.4 Bewilligung und Kontrolle

Die BRK erachtet den gewählten Mechanismus zur Kontrolle der Höhe des erstmaligen Nettomietzinses über die gesamte Liegenschaft als zielführend. Mit Unverständnis hat die Kommission jedoch die zeitliche Beschränkung der Kontrolle durch die Verwaltung auf die Dauer von 30 Jahren zur Kenntnis genommen. Die Kommission erachtet es als falsches Zeichen, wenn im Gesetz festgeschrieben wird, dass die stichprobenartige Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans, der Auflagen der Bewilligung, der Nettomietzinsen und der Vermietungskriterien nach 30 Jahren aufhört.

Die BRK sieht in der Streichung des Passus daher ein legitimes Anliegen der Initianten und Initiantinnen und ist einstimmig dazu bereit, dieses Ansinnen politisch mitzutragen. Die Verwaltung zeigt aus fachlicher Sicht keine Bedenken, weist jedoch explizit auf die mit fortlaufender Dauer immer komplexer werdende Prüfungsaufgabe hin.

Die BRK hiess nachfolgende Änderung des § 6e neu Absatz 3 WRFG stillschweigend gut:

§ 6e neu Bewilligung und Kontrolle (WRFG)

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. ~~Für die Dauer von 30 Jahren ab Bauvollendung werden zudem stichprobenartig Kontrollen der Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans, der Auflagen der Bewilligung, der Nettomietzinsen und der Vermietungskriterien bei der Eigentümerschaft durchgeführt.~~

4.4.5 Kompetenz zur Festlegung von Massnahmen im Bereich preisgünstigen Wohnraums

Der Grosse Rat beschliesst auf Antrag des Regierungsrats über die Verabschiedung von Bebauungsplänen. Er bestimmt die städtebauliche Entwicklung dadurch massgeblich mit und wird somit gesetzgeberisch tätig. Es besteht grundsätzlich Konsens darüber, dass der Katalog des § 101 Absatz 2 BPG, der die Aspekte aufführt, welche das Parlament in einem Bebauungsplan festlegen kann, nicht abschliessend ist. Der Grosse Rat erweitert den Katalog des § 101 Absatz 2

BPG somit implizit, wenn er Bebauungspläne ergänzt. Er legt somit im Kontext der Raumnutzung und -gestaltung zwangsläufig weitere Aspekte verbindlich fest. Bebauungspläne dürfen neben Anordnungen, welche von Grundregeln abweichen oder diese präzisieren, auch gänzlich neue Bauvorgaben machen.² Dennoch führt die Ergänzung des Katalogs durch den Grossen Rat immer wieder zu Diskussionen und scheint rechtlich umstritten. Die BRK beabsichtigt daher mit § 101 Absatz 2 litera j^{bis} BPG einen zentralen Aspekt der kantonalen Wohnungspolitik im gesetzlichen Katalog mittels Kompetenznorm zu verankern.

Die BRK lehnt sich bei der Formulierung an den Bericht und Ratschlag zur Verfassungsinitiative «Recht auf Wohnen» an. Konkret heisst es dort auf Seite 4: «Zur Umsetzung des neuen Verfassungsartikels „Recht auf Wohnen“ hat der Regierungsrat für bestimmte Kategorien von Mietwohnungen einen Zielwert festgelegt. Konkret soll der Anteil an preisgünstigen Wohnungen der öffentlichen Hand (preisgünstige Wohnungen im Finanzvermögen), an Genossenschaftswohnungen sowie einer noch zu schaffenden öffentlich-rechtlichen Stiftung von heute 13.5 % auf 17 % im Jahr 2035 und auf 25 % im Jahr 2050 gesteigert werden.»³

Die Quote von 25 Prozent bezieht sich dabei ausdrücklich auf einen kantonalen Durchschnittswert, welcher bis im Jahr 2050 erreicht werden soll. Sie entspricht somit keiner Mindestquote pro Bebauungsplan. Bei der Umsetzung des Ziels soll die Verwaltung insbesondere bei komplexen Verhältnissen – wie beispielsweise auf dem Areal Dreispitz Mitte – möglichst viel Flexibilität in der Güterabwägung erhalten und ausdrücklich zu Einzelfallentscheiden ermuntert werden, sofern diese objektivierbar sind. Es sind Fälle denkbar, bei welchen aufgrund der Rentabilität kein preisgünstiger Wohnraum erstellt werden muss. Während das Ziel von mindestens 25 Prozent als solches von der Kommission mehrheitlich getragen wird, wurde die Nennung konkreter Zielwerte in Form von Zahlen im Gesetzestext von Teilen der Kommission in Frage gestellt. Nach der Erarbeitung und Diskussion vieler Varianten, fand nachstehender Passus in der Kommission eine Mehrheit.

Die BRK hiess nachfolgende Ergänzung des § 101 Absatz 2 BPG durch litera j)^{bis} mit sieben zu drei Stimmen bei einer Enthaltung gut:

§ 101 Absatz 2 BPG

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

4.4.6 Transformationsareale

§ 101a Abs. 1 BPG regelt den Anwendungsbereich der Norm, indem der Begriff «Transformationsareal» als Bahnareale oder Industrie- und Gewerbebezonen, in denen neu ein Anteil Wohnen festgelegt wird, festgeschrieben wird. Durch die Verwendung der bereits im Bau- und Planungsgesetz benutzten Begrifflichkeiten «Bahnareal» und «Industrie- und Gewerbezone» soll gemäss Ratschlag sichergestellt werden, dass keine Verwechslung entsteht und der Geltungsbereich genügend bestimmt werden kann. Zusätzlich muss die Grundstücksfläche des gesamten Areals oder der Zone mehr als 15'000 m² umfassen. Die Begrenzung der Norm auf Grundstücke, welche eine Grösse von 15'000 m² umfassen, wurde gemäss Aussage der Verwaltung aufgrund der Situation der CMS in den Gegenvorschlag integriert. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das Areal Dreispitz Mitte, welches im Eigentum der CMS steht, eine besonders komplexe Struktur aufweist. Auf die Komplexität des Areals Dreispitz Mitte, welches auf die zahlreichen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer zurückzuführen ist, wurde bereits im Kapitel 4.2.4 zur Anhörung der CMS eingegangen. Die CMS strebt gemäss eigener Aussage eine Transformation des Areals Dreispitz Mitte an, möchte jedoch unter allen Umständen verhindern, dass die Transformationsbemühungen ihrer Baurechtsnehmerinnen und

² Basler Studien zur Rechtswissenschaft, Reihe B, Öffentliches Recht, Michael Pletscher: «Der Gestaltungsplan i.e.S. Eine Würdigung seines Abweichungspotentials unter besonderer Berücksichtigung des basellandschaftlichen Quartierplans sowie des baselstädtischen Bebauungsplans», 2021 Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, S. 187.

³ <https://grosserrat.bs.ch/dokumente/100391/000000391669.pdf>

Baurechtsnehmer durch renditebeschränkende Auflagen im Bereich des gemeinnützigen Wohnens schon im Keim erstickt werden.

Die Kommission anerkennt das herausragende Engagement und die Verdienste der CMS in zahlreichen Bereichen der Basler Gesellschaft. Folglich war sie dazu bereit viel Zeit und Energie in die Erarbeitung verschiedener Varianten für eine Lösung des Sonderfalls CMS zu investieren. Die Kommission einigte sich letztlich auch nach Rücksprache mit der CMS darauf, keine Lex-CMS im Gesetz zu verankern. Vielmehr wurde die Schaffung einer allgemeingültigen Formulierung, welche auch auf Fälle angewendet werden kann, die heute noch nicht absehbar sind, angestrebt. Die BRK anerkennt, dass es durch die Ertragsersparungen auf den mitunter sehr kleinen Baurechtsparzellen, die heute gewerblich genutzt werden und in der bestehenden Bebauungsstruktur weiterentwickelt werden sollen, schwierig ist, mindestens einen Drittel des realisierten Wohnraums preisgünstig zu gestalten.

Die Entwicklung preisgünstigen Wohnraums ist auf grossen Parzellen aus Rentabilitätsgründen einfacher. Die Kommission möchte diesem Umstand Rechnung tragen und alle Areale, die grösser als 15'000 m² sind, gleichbehandeln. Dabei ist zu betonen, dass der Beibehalt der Grenze von 15'000 m² lange ein eigentlicher Kernpunkt der kommissionsinternen Verhandlungen war. Durch die explizite Kompetenznorm für den Grossen Rat (neuer § 101 Absatz 2 BPG lit. j^{bis}) und die generelle Unterstellung aller Transformationsareale über einer Grösse von 15'000 m² unter die Regelung, konnte die Kommission der Aufrechterhaltung dieser Marke für einen Automatismus der Mindestanforderung von einem Drittel preisgünstigem Wohnen jedoch zustimmen.

Auch kleinere Areale haben Anforderungen an die wohnpolitischen Ziele zu erfüllen. Diese werden im Falle von Bebauungsplänen über den Regierungsrat und den Grossen Rat festgelegt. Auch bei Arealen, die kleiner als 15'000 m² sind, kann also zukünftig ein Anteil an preisgünstigem Wohnen festgelegt werden. Es kann jedoch auch Fälle geben, bei welchen es aufgrund der fehlenden Rentabilität durch die spezifischen Gegebenheiten nachvollziehbar und vertretbar ist, den Anteil preisgünstigen Wohnraums zu reduzieren oder gar darauf zu verzichten. Dies ist beispielsweise beim mittleren Teil des Areals Dreispitz Mitte der CMS der Fall. In diesem konkreten Fall vertritt die Kommission die Ansicht, dass gänzlich von einem Mindestanteil für preisgünstiges Wohnen abzusehen ist.

Die Pflicht zur Festsetzung eines Bebauungsplans und der Anwendung der Erfordernisse nach den neu vorgesehenen Massnahmen für Areale über 15'000 m² werden durch die Festsetzung von neuem Wohnraum ausgelöst. Dabei ist keine gesetzliche Schwelle hinsichtlich der Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten vorgesehen. Bei der Beurteilung ist jedoch ein vernünftiges Ermessen angezeigt (bspw. Abwartwohnung).

Die BRK weist an dieser Stelle darauf hin, dass die Schwelle von 15'000 m² nicht als Schlupfloch für eine stückweise Entwicklung grösserer Areale dienen kann. Gemäss Seite 22 des Ratschlags 20.1006.04 ist eine stückweise Entwicklung von Teilgebieten von Arealen zur Umgehung der Vorschriften von § 101a BPG nicht statthaft. Gemäss Verwaltung spricht zudem die Planbeständigkeit dagegen, ein einzelnes Areal in kurzen Zeitintervallen weiterzuentwickeln. Es sei sinnvoll, eine Gesamtschau aufzuzeigen. Dies auch um zu belegen, dass die Entwicklung ganzheitlichen Überlegungen folge, die lange Bestand haben. Die Kommission ist der Ansicht, dass der CMS auch die Möglichkeit der Areal-Entwicklung auf Basis eines Etappierungsplans zugestanden werden müsse.

Teile der Kommission störten sich am Umstand, dass die Areale der beiden Pharmaunternehmen Roche und Novartis, welche aus historischen Gründen in unterschiedlichen Zonen gewerblich respektive industriell tätig sind, durch die regierungsrätliche Formulierung unterschiedlich gehandhabt würden. Sollten die Roche (Zone 5 und 5a) und die Novartis (Zone 7 Industrie- und Gewerbezone) ihre Areale irgendwann teilweise oder ganz transformieren, würden diese gänzlich unterschiedlich gehandhabt, obschon beide Areale grundsätzlich auf die gleiche Art genutzt

werden. Daher plädiert die BRK dafür, dass die rechtliche Beurteilung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung und nicht aufgrund der hinterlegten Zone erfolgt.

Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass die neue Umschreibung der betroffenen Areale das regierungsrätliche Konzept der Transformationsareale in bedeutendem Umfang erweitere. Zu beachten sei in diesem Zusammenhang unter anderem, dass der Vorschlag der Kommission nicht für das Wohnbauprogramm 1000+ passe, mit welchem der Kanton derzeit den preisgünstigen Wohnungsbau vorantreibe.

Die BRK ist der Meinung, dass das Wohnbauprogramm 1000+ dem gemeinnützigen Wohnen bzw. der Kostenmiete zuzuordnen ist. Die Immobilienstrategie von Immobilien Basel-Stadt (IBS) hält dazu fest: «Bei der Vermietung von preisgünstigen Wohnungen wird das Konzept der Kostenmiete angewendet. Mittels Pilotprojekten werden neue Mietmodelle erprobt, um den heterogenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.»⁴ Das Wohnbauprogramm 1000+ kann deshalb gegen unten vom Kostenmietprinzip abweichen. Sollte die IBS wider Erwarten die Umsetzung des Wohnbauprogramms 1000+ im Rahmen des Drittels preisgünstigen Wohnraums gemäss vorliegender Definition nicht vollziehen können, müsste die Immobilien-Strategie entsprechend angepasst werden.

Auf Frage der BRK zum Unterschied von Planungssperimeter und Grundstückfläche erläuterte die Verwaltung, dass im Planungsamt die Meinung vorherrsche, dass der Planungssperimeter als technischer Begriff grundsätzlich ausreichend sei, da der Planungssperimeter und die Grundstückfläche in der Praxis identisch seien. Der Begriff des Areals sei zudem mit jenem des Planungssperimeters gleichzusetzen. Es gebe nur wenige Grundstücke, die kleiner als der Perimeter seien.

Die BRK hiess nachfolgende Änderung des § 101a Absatz 1 BPG stillschweigend gut:

§ 101a BPG

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

Die Kommission stellt sich hinter den Vorschlag des Regierungsrats, dass mindestens ein Drittel der neu für Wohnen geplanten Bruttogeschossfläche dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden soll (§ 101a neu Absatz 2 litera a) BPG). Dieser Wert soll Rechtssicherheit schaffen für künftige Planungen und Entwicklungen auf dem Kantonsgebiet. Die Bebauungspläne der Transformationsareale klybeckplus und Dreispitz Nord, sollen jedoch explizit nicht mit Forderungen belastet werden, die über die Schaffung eines Drittels gemeinnützigen Wohnraums hinausgehen. In besonderen Fällen soll dies jedoch möglich sein. So beispielsweise beim Hafenareal, welches der öffentlichen Hand gehört.

Die Vertreter der Wirtschaft legten in ihrer Anhörung dar, dass die Festschreibung der Lage und der Realisierungsabfolge für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Bebauungsplan problematisch sei. So seien die Investoren bei der Entwicklung von Arealen immer auch an städtebauliche Verträge gebunden, welche beispielsweise auch Varianzverfahren für Hochhäuser vorsehen. Das könne dazu führen, dass sich die Lage des gemeinnützigen Wohnraums im Laufe der Planung verändere und demnach nicht von Anfang an klar festgelegt werden könne. Das gleiche gelte für die Realisierungsabfolge und für mitunter komplexe Zufahrtsregelungen. Es seien komplexe Frageabfolgen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans noch nicht abschliessend beantwortet werden können.

Die Kommission teilt die Einschätzung des Regierungsrats, dass sichergestellt werden muss, dass

⁴ <https://www.immobiliens.ch/aktuelles/immobilienstrategie/>

der gesetzlich vorgeschriebene Wohnraum auch tatsächlich realisiert wird. Allerdings wird es nicht in allen Fällen möglich sein, bereits auf der Stufe von Bebauungsplänen die Lage des dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraumes exakt zu benennen. Die BRK folgt daher dem Anliegen der Vertreter der Wirtschaft dahingehend, dass auf die exakte Benennung der Lage des dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraums bei der Erstellung des Bebauungsplans verzichtet werden kann. Die Benennung der Realisierungsabfolge erachtet die Kommission hingegen als zentral, damit der vorgesehene Anteil dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraums von Anfang an und in jeder Entwicklungsphase sichergestellt werden kann. Wie der Regierungsrat richtigerweise festgehalten hat, müssen jedoch Abweichungen im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens durch die vollziehende Behörde möglich sein.

Die BRK hiess nachfolgende Änderungen des § 101a neu Absatz 2 BPG stillschweigend gut:

§ 101a BPG

² Bebauungspläne gemäss Abs. 1 ~~mit einem Planungssperimeter von mehr als 15'000 m²~~ haben mindestens Folgendes zu enthalten:

- 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 (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 zu vermieten;
- b) die ~~Lage und~~ Realisierungsabfolge des dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraumes;

4.4.7 Mehrwertabgabesatzreduktion für gemeinnütziges Bauen

Der ordentliche kantonale Mehrwertabgabesatz beläuft sich auf 40 Prozent. Das Konzept der Regierung sieht vor, dass Bauträger, welche gemeinnützig bauen, von einer Reduktion der Mehrwertabgabe profitieren können. Bei der Berechnung der Mehrwertabgabe wird nach Vorgaben des Gegenvorschlags die «verminderte Ertragslage berücksichtigt». Gemäss aktueller Berechnungspraxis der Ertragslage wird jedoch beispielsweise bei Aufzonen der Bestand zu Rate gezogen. Das führt mitunter dazu, dass Preise aufgrund einer maximalen Rendite berechnet werden, welche jedoch auf dem Markt nicht erzielt werden können. Diese falschen Annahmen dienen dann als Grundlage für die Berechnung der Mehrwertabgabe. Investoren erhalten von der kantonalen Bodenbewertungsstelle mitunter dutzende Szenarien hinsichtlich der möglichen Belastung durch die Mehrwertabgabe. Dies hat zur Folge, dass die Betroffenen die Berechnungen des Amtes als willkürlich auffassen. Gemäss Praxis der Verwaltung beinhaltet die langfristige Ertragslage zudem den potenziellen Verkauf des Grundstücks. Dieser Zustand wird von der Kommission als nicht tragbar erachtet. Die Kommission erkennt in der aktuellen Situation vornehmlich ein Vollzugsproblem und keine unzureichende gesetzliche Grundlage.

Die Kommission ist sich bewusst, dass eine Anpassung der Verwaltungspraxis aufgrund einer solchen Forderung in ihrem Kommissionsbericht unrealistisch ist. Aus diesen Überlegungen heraus entschloss sich eine knappe Mehrheit der Kommission, die Reduktion des Mehrwertabgabesatzes verbindlich auf 20 Prozent zu senken. Dabei geht es der Kommission in erster Linie darum, für die Eigentümerschaften eine hohe Verbindlichkeit hinsichtlich der Vorhersehbarkeit der Höhe der Mehrwertabgabe und damit Rechtssicherheit zu schaffen. Zudem soll eine maximale Entlastung für Bauträgerschaften erreicht werden, wenn diese sich bei einer Umzonung dazu verpflichten, neu geschaffenen Wohnraum dauerhaft gemeinnützig zu vermieten.

Die Verwaltung erachtet den Vorschlag aus fachlicher Sicht als nicht zweckmässig. Bei der Bewertung eines Grundstücks nach der Planungsmassnahme (Bebauungsplan) beziehungsweise bei Berechnung der Mehrwertabgabe werden die verminderten Erträge, welche aufgrund der Beschränkung der Mietzinse beim gemeinnützigem Wohnungsbau resultieren, im Vorschlag des Regierungsrats berücksichtigt. Mit der Berücksichtigung des tieferen Ertragswertes im

gemeinnützigen Wohnungsbau resultiere auch eine tiefere Mehrwertabgabe. Sollte aufgrund des verminderten Ertrags gar kein Mehrwert entstehen, werde folgerichtig keine Mehrwertabgabe erhoben. Der gemeinnützige Wohnungsbau werde bei der Ermittlung der Ertragswerte bei der Mehrwertabgabe somit bereits berücksichtigt. Der seitens BRK ins Feld geführte reduzierte Abgabesatz führe im Ergebnis zu einem systemwidrigen Doppelabzug. Systemwidrig, weil eben die ökonomische Einschränkung über den reduzierten Ertragswert bereits zu einem tieferen Mehrwertabgabebetrag führe. Aus rechtlicher Sicht resultiere aus dem Doppelabzug neben der Systemwidrigkeit auch eine potenzielle Verletzung der Rechtsgleichheit, wenn nicht eine klare Begründung für die Besserstellung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und somit ein sachlicher Grund für die Ungleichbehandlung angeführt werden kann.

Während Teile der Kommission der Argumentation der Verwaltung Folge leisten, hält eine knappe Mehrheit an ihrer Argumentation fest. Es handle sich um keine unfaire Doppelentlastung, da die Berechnung nach Ertragslage gewollt und fair und die Entlastung aufgrund der Art des angebotenen Wohnraums politischer Natur sei. Für die gesamte Kommission ist indes klar, dass eine korrekte und nachvollziehbare Berechnungsmethode, welche den effektiven (Mehr)wert des Anteils von dauerhaft gemeinnützig zu vermietendem Wohnraum zur Basis hat, zwingend erforderlich ist, um den Kanton Basel-Stadt investorenfreundlicher zu machen.

Die BRK hiess nachfolgende Anpassung des § 121a Absatz 1 BPG mit vier zu drei Stimmen bei vier Enthaltungen gut:

§121a BPG

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 ~~die daraus folgende Ertragslage bei der Berechnung der Mehrwertabgabe berücksichtigt~~ Mehrwertabgabesatz auf dem entsprechenden Anteil auf 20 % reduziert.

4.4.8 Verworfenen Anliegen

Sowohl die Initiantinnen und Initianten als auch die Vertreter der Wirtschaft haben die BRK darum ersucht, § 6b neu WRFG zu ergänzen respektive zu ändern (Vergleiche dazu 4.2.2 und 4.2.3). Die BRK hat die Verwaltung um eine schriftliche Stellungnahme zu den beiden Anliegen gebeten. Die Fragen und Antworten werden nachfolgend abgebildet.

Kostenmietprinzip gemäss § 6b neu Absatz 2 WRFG

BRK: «§ 6b neu Absatz 2 WRFG lautet:

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.

Sieht der Regierungsrat abweichende Regelungen vor, die auf Verordnungsebene definiert werden sollen? Falls ja, gibt es hierzu einen Formulierungsentwurf, welcher der BRK bei der Beratung des Ratschlags zur Verfügung gestellt werden kann?»

Verwaltung: «Aktuell ist seitens des Regierungsrates keine abweichende Regelung vorgesehen. Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass sich die Regelung und Praxis auf Bundesebene bewährt hat. Gleichzeitig soll aber kein automatischer Nachvollzug vorgesehen werden. Der Regierungsrat soll bei Bedarf abweichende Regelungen vornehmen können. Ein Formulierungsentwurf dazu liegt nicht vor.» Die Verwaltung versicherte der BRK überdies, dass sich auch eine Abweichung immer

am Ziel des Gesetzes, namentlich der Erstellung und dauerhaften Vermietung von «preisgünstigem Wohnraum», orientieren muss.

Kostenmietprinzip gemäss § 6b neu Absatz 3 und 4 WRFG

BRK: «Änderungsvorschlag der Wirtschaftsvertreter:

§ 6b neu WRFG Kostenmietprinzip

³ ~~Nicht anrechenbar sind diejenigen Kostenteile, die über den im Zeitpunkt des Baubehrens geltenden Die Anlagekostenlimiten inklusive allfälliger Erhöhungen und Zuschläge bestimmen sich gemäss der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004 liegen, zuzüglich der effektiven, sich aus den Begebenheiten von Transformationsarealen ergebenden Kosten, insbesondere Erwerbs-, Erschliessungs-, Gebäude- und Standortsanierungs- sowie Energieversorgungskosten.~~

⁴ ~~Diese Kostenteile, welche die Anlagekostenlimiten gemäss Absatz 3 übersteigen, werden bei der Nettomietzinsberechnung nicht berücksichtigt und können nicht auf die Mieterschaft überwältzt werden.»~~

Verwaltung: «Die vorliegend beantragte Nennung zusätzlicher Kosten in Abs. 3 ist nicht nötig, da diese bereits unter die Anlagekosten gemäss Art. 2 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV, SR 842.1) des Bundes fallen. Dazu zählen die Grundstückskosten und die Erstellungs- beziehungsweise Erwerbskosten einschliesslich der Erschliessung. Gemäss Art. 3 der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte gehören auch Erneuerungskosten dazu. Für energietechnische wie auch für ökologische Massnahmen sieht Art. 6 Abs. 1 der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge Zuschläge von je maximal 10 Prozent auf die Anlagekostenlimiten vor.

Der Antrag sieht eine Abkehr vom Prinzip der Anlagekostenlimiten vor, wenn effektive Kosten geltend gemacht werden können, statt der Einhaltung eines Kostendachs. Dies würde jedoch im Widerspruch zu § 6b Abs. 2 Entwurf WRFG stehen, der die Beschränkungen gemäss dem Wohnraumfördergesetz WFG vorsieht. Die Folge wären deutlich höhere Mietzinsen, was dem Anliegen preisgünstiger Mieten zuwiderläuft.»

Die BRK folgt der Argumentation der Regierung. Die beiden Anliegen werden daher von der Kommission nicht weiterverfolgt.

5 Antrag der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig mit 11 Stimmen, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig mit 12 Stimmen, den Anzug René Brigger und Konsorten betreffend Definition preisgünstiger Wohnungsbau und Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für Bebauungspläne, als erledigt abzuschreiben.

Die Kommission hat diesen Bericht am 17. April 2024 einstimmig mit 13 Stimmen verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission

Michael Hug, Präsident

Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Synopse

Grossratsbeschluss betreffend Volksinitiative «Basel baut Zukunft»

und

zu einem Gegenvorschlag betreffend Änderung des Gesetzes über die Wohnraumförderung sowie des Bau- und Planungsgesetzes

(vom [Datum eingeben])

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:

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

Titel nach § 6 (neu)

^{1bis}. 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 Mietzinserhöhungen 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.

⁵⁾ SG 861.500

§ 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 ⁶⁾ (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:

⁶⁾ [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.

Synopse

"Basel baut Zukunft" Änderung WRFG und BPG

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SG Nummern)

Neu: –
Geändert: 730.100 | **861.500**
Aufgehoben: –

| Regierungsrätliche Version gemäss Ratschlag 20.1006.04 | Version der Bau- und Raumplanungskommission |
|---|---|
| | Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) |
| | <i>Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,</i> nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Ratschlag-Nr.] vom [Datum] sowie in den Bericht der [Kommission] Nr. [Kommissionsbericht-Nr.] vom [Datum], <i>beschliesst:</i> |
| | I. |
| | Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 (Stand unbekannt) wird wie folgt geändert: |
| § 6a 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; b) der Nettomietzins des Wohnraumes wird nach dem Kostenmietprinzip berechnet; | 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, <u>wobei die Vermieterin selber keine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein muss;</u> |

| Regierungsrätliche Version gemäss Ratschlag 20.1006.04 | Version der Bau- und Raumplanungskommission |
|---|--|
| c) die Vermietungskriterien werden eingehalten. | |
| <p>§ 6e Bewilligung und Kontrolle</p> <p>¹ Die Prüfung der Einhaltung der im jeweiligen Bebauungsplan sowie diesem Gesetz enthaltenen Vorschriften zum Wohnraum erfolgen durch die zuständigen Departemente.</p> <p>² Mit der Bewilligung werden die einzuhaltenden Auflagen festgehalten.</p> <p>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. Für die Dauer von 30 Jahren ab Bauvollendung werden zudem stichprobenartig Kontrollen der Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans, der Auflagen der Bewilligung, der Nettomietzinsen und der Vermietungskriterien bei der Eigentümerschaft durchgeführt.</p> <p>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.</p> <p>⁵ Bei einem Verstoß gegen die durch die zuständigen Departemente festgelegten Nettomietzinsvorgaben verfügt das zuständige Departement die einzuhaltenen 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.</p> | <p>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. Für die Dauer von 30 Jahren ab Bauvollendung werden zudem stichprobenartig Kontrollen der Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans, der Auflagen der Bewilligung, der Nettomietzinsen und der Vermietungskriterien bei der Eigentümerschaft durchgeführt.</p> |

| | II. |
|--|--|
| | Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 (Stand unbekannt) wird wie folgt geändert: |
| <p>§ 101</p> <p>¹ Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern. Sie sind in der Regel das Ergebnis von Planungsverfahren wie Testplanungen, Studienaufträgen, Wettbewerben, welche die städtebauliche Qualität sichern. Sie gehen allgemeineren Regelungen vor.</p> <p>^{1bis} Die Aufwendungen dieser Planungsverfahren trägt die Grundeigentümerschaft.</p> <p>² Bebauungspläne können namentlich festlegen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) was Gegenstand von Zonen-, Linien- und Leitungsplänen sein kann;b) das Mass der baulichen Nutzung;c) die Lage, die Grösse, die Form und die Gestaltung von Grundstücken, Bauten und Freiflächen;d) die Erschliessung;e) die Ausstattung mit anderen Infrastrukturanlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Versammlungsräumen, Schulen, Läden und Verwaltungsgebäuden;f) die Zahl und die Nutzung privater Abstellplätze für Fahrzeuge;g) öffentliche Abgaben für Erschliessung und Ausstattung;h) frühere Stichtage für die Festsetzung und die Erhebung von Mehrwertabgaben, wenn die Abgabepflichtigen darum ersuchen;i) Landschafts- und Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler, die erhalten werden müssen; | |

| | |
|---|--|
| <p>j) die Gestaltung von Strassenräumen;</p> <p>k) den Zweck oder wesentliche Eigenschaften des Planes, von denen Pläne unterer Stufen und Verfügungen nicht abweichen dürfen.</p> <p>³ In einem Bebauungsplan kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen über das Mass der baulichen Nutzung oder die Bebauung zu erlassen hat.</p> | <p>j)^{bis} Massnahmen zur Erreichung des Zielwerts von mindestens 25 % preisgünstigem Wohnraum bis 2050;</p> |
| <p>§ 101a</p> <p>¹ Für Bahnareale sowie für Industrie- und Gewerbebezonen, die eine Grundstücksfläche von mehr als 15'000 m² umfassen und für die neu ein Anteil Wohnen festgelegt wird, sind Bebauungspläne zu erlassen.</p> <p>² Bebauungspläne gemäss Abs. 1 mit einem Planungssperimeter von mehr als 15'000 m² haben mindestens Folgendes zu enthalten:</p> <p>a) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, mindestens einen Drittel der 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;</p> <p>b) die Lage und Realisierungsabfolge des dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraumes;</p> <p>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;</p> <p>d) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, das gesamte Areal in städtebaulich und architektonisch guter Qualität zu realisieren;</p> | <p>¹ Für Bahnareale sowie für Industrie- und Gewerbebezonen <u>sowie überwiegend gewerblich genutzte Areale in anderen Zonen, die eine Grundstücksfläche in einem Planungssperimeter</u> von mehr als 15'000 m² umfassen und für die neu ein Anteil Wohnen festgelegt wird, sind Bebauungspläne zu erlassen.</p> <p>² Bebauungspläne gemäss Abs. 1 mit einem Planungssperimeter von mehr als 15'000 m² haben mindestens Folgendes zu enthalten:</p> <p>a) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, mindestens einen Drittel der <u>neu</u> 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;</p> <p>b) die Lage und Realisierungsabfolge des dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraumes;</p> |

| | |
|--|--|
| <p>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.</p> <p>³ Quartierdienliche Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen.</p> | |
| <p>3.5.1.b^{bis}) Mehrwertabgabe bei dauerhaft gemeinnütziger Vermietung</p> | <p>3.5.1.b^{bis}) <i>Gelöscht.</i></p> |
| | <p>3.5.1.b^{bis} Mehrwertabgabe bei dauerhaft gemeinnütziger Vermietung</p> |
| <p>§ 121a</p> <p>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 die daraus folgende Ertragslage bei der Berechnung der Mehrwertabgabe berücksichtigt.</p> <p>² Entfällt die dauerhaft gemeinnützige Vermietung, wird die Mehrwertabgabe neu festgesetzt und die Differenz zur bereits entrichteten Mehrwertabgabe zur Zahlung fällig.</p> | <p>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 die daraus folgende Ertragslage bei der Berechnung der Mehrwertabgabe berücksichtigt <u>Mehrwertabgabesatz auf dem entsprechenden Anteil auf 20 % reduziert.</u></p> |
| | <p>III.</p> |
| | <p><i>Keine Aufhebung anderer Erlasse.</i></p> |
| | <p>IV.</p> |
| | <p>Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.</p> <p>[Behörde]</p> |