



An den Grossen Rat

25.5353.02

PD/P255353

Basel, 5. November 2025

Regierungsratsbeschluss vom 4. November 2025

Schriftliche Anfrage Bülent Pekerman betreffend «Ungleichbehandlung von Bauherrschaften bei Abbruch von Gebäuden»

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Bülent Pekerman dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

«Gemäss § 7 des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) ist der Abbruch von Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen, grundsätzlich bewilligungspflichtig. Davon ausgenommen sind Abbrüche, die im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich sind.

Die Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) konkretisiert diese Ausnahme in § 8 dahingehend, dass ein Abbruch im Rahmen der statutarisch vorgesehenen Tätigkeit einer Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgt sein muss. Damit sind beispielsweise Wohnbaugenossenschaften, Vereine oder Stiftungen, die sich statutarisch dem gemeinnützigen Wohnungsbau widmen, grundsätzlich vom Bewilligungserfordernis befreit.

Diese Praxis führt zu einer systematischen Ungleichbehandlung von Bauherrschaften: Während gemeinnützige Trägerschaften unter Berufung auf ihren statutarischen Zweck faktisch privilegiert werden, unterliegen alle anderen Bauträger – auch solche mit nachhaltigen, ökologischen und sozialen Absichten – weiterhin dem regulären Bewilligungsverfahren. Diese Ungleichbehandlung erscheint verfassungsrechtlich problematisch.

Nach geltender Rechtsordnung ist der Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung zu wahren. Gleiches ist nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Es ist nicht ersichtlich, weshalb ein Abbruchvorhaben mit nachweislich ökologischer oder sozialer Zielsetzung aufgrund der Rechtsform oder Statuten des Bauträgers unterschiedlich behandelt werden soll.

Vor diesem Hintergrund bittet der Unterzeichnende den Regierungsrat folgende Fragen zu beantworten:

1. Wer beurteilt beim Entscheid über eine Abbruchbewilligung die ökologischen Kriterien, namentlich jene nach § 10 WRSchV (z. B. Wiederverwendung von Materialien, Reduktion grauer Emissionen etc.)?
2. Wer legt die ökologischen Kriterien fest und auf welcher Grundlage?
3. Warum gelten diese ökologischen Kriterien nicht für Abbrüche durch gemeinnützige Bauträgerschaften, obwohl auch solche Eingriffe tiefgreifende städtebauliche und klimarelevante Wirkungen entfalten?
4. Welche konkreten Schritte gedenkt der Regierungsrat zu unternehmen, um diese Ungleichbehandlung zu korrigieren und eine verfassungsrechtlich konsistente, auf sachliche Kriterien gestützte Bewilligungspraxis zu gewährleisten?

Bülent Pekerman»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Vorbemerkungen

Die Privilegierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Gesetz über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG, SG 861.500) wurde vom Grossen Rat auf Basis des Mitberichts der BRK zum WAK-Bericht vom 28. Januar 2013 beschlossen.¹ Der gemeinnützige Wohnungsbau ist seit Inkrafttreten des WRFG vollständig von der Abbruchbewilligung gemäss § 7 WRFG befreit.

Mit der Volksabstimmung vom 28. November 2021 zur kantonalen Initiative «Ja zum ECHTEN Wohnschutz» wurden Änderungen betreffend § 7 Abs. 3-5 WRFG beschlossen. Die Erteilung einer Abbruchbewilligung für nicht gemeinnützigen Wohnraum setzt in der Folge eine Wohnraumvergrösserung um mindestens 20% voraus, wobei ökologische Kriterien insbesondere bezüglich grauer Energie berücksichtigt werden müssen. Bei einer Wohnraumvergrösserung von mindestens 40% sind weder gemäss § 7 Abs. 3 WRFG noch gemäss § 7 Abs. 4 WRFG in Verbindung mit § 8e WRFG ökologische Kriterien bei der Erteilung einer Abbruchbewilligung zu berücksichtigen.²

Seit Inkrafttreten des teilrevidierten § 7 WRFG am 28. Mai 2022 wurden jedoch lediglich Gesuche um Bewilligung eines Abbruchs mit mindestens 40% mehr Wohnraum gestellt. Mit anderen Worten: Im Rahmen der Erteilung einer Abbruchbewilligung gemäss § 7 WRFG fand bislang keine Beurteilung ökologischer Kriterien statt.

Allgemein ist zu beachten, dass bei jeglichen Abbrüchen im Rahmen des kantonalen Baubewilligungsverfahrens gemäss Bau- und Planungsgesetz vom 17. November 1999 (BPG, SG 730.100) und Bau- und Planungsverordnung vom 19. Dezember 2000 (BPV, SG 730.110) sowohl für gemeinnützige als auch für nicht gemeinnützige Wohnbauträger die gleichen umweltschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gelten. Das Amt für Umwelt und Energie (AUE) entscheidet hierbei zuhanden des Bau- und Gastgewerbeinspektorats (BGI) insbesondere, ob ein Schadstoffgutachten erstellt werden muss. Gegebenenfalls beurteilt das AUE das Schadstoffgutachten. Je nach Grösse des Abbruchs wird ebenfalls ein Entsorgungskonzept vom AUE beurteilt.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Wer beurteilt beim Entscheid über eine Abbruchbewilligung die ökologischen Kriterien, namentlich jene nach § 10 WRSchV (z. B. Wiederverwendung von Materialien, Reduktion grauer Emissionen etc.)?*

Die ökologischen Kriterien gemäss § 10 der Verordnung über den Schutz von Wohnraum vom 26. April 2022 (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV, SG 861.540) wurden bislang in keinem Gesuch beurteilt (vgl. einleitende Bemerkungen). Gemäss § 2 Abs. 1 WRSchV vollzieht das BGI die Bestimmungen über den Abbruch von Wohnraum. Das BGI holt zur Beurteilung der ökologischen Kriterien gemäss § 10 WRSchV eine Stellungnahme des AUE ein.

2. *Wer legt die ökologischen Kriterien fest und auf welcher Grundlage?*

Die ökologischen Kriterien werden auf Grundlage von § 10 WRSchV festgelegt.

¹ Vgl. zu den Hintergründen der Privilegierung: Bericht der Wirtschafts- und Abgabekommission des Grossen Rats (12.1202.02) vom 28. Januar 2013 zum Ratschlag und Bericht betreffend Kantonale Initiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!» und Gegenvorschlag für ein Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) und für eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots sowie Bericht zur Motion Jörg Vitelli und Konsorten sowie zu mehreren Anzügen und Mitbericht der Bau- und Raumplanungskommission, S. 3 ff.

² Vgl. Appellationsgericht, Urteil VD.2024.107 vom 19. Juni 2025, E. 4.7 f.

3. *Warum gelten diese ökologischen Kriterien nicht für Abbrüche durch gemeinnützige Bauträgerschaften, obwohl auch solche Eingriffe tiefgreifende städtebauliche und klimarelevante Wirkungen entfalten?*

Die ökologischen Kriterien gelten nicht für Abbrüche durch gemeinnützige Bauträgerschaften aufgrund von § 7 WRFG. Der gesetzgeberische Wille des Grossen Rates fusst darauf, dass bei gemeinnützigen Wohnungsbauträgern keine Notwendigkeit besteht, gemäss WRFG eine Kontrolle über sie auszuüben.

4. *Welche konkreten Schritte gedenkt der Regierungsrat zu unternehmen, um diese Ungleichbehandlung zu korrigieren und eine verfassungsrechtlich konsistente, auf sachliche Kriterien gestützte Bewilligungspraxis zu gewährleisten?*

Die Ungleichbehandlung findet ihre rechtliche Grundlage in § 7 WRFG. Sie stützt sich damit auf vom Grossen Rat sowie vom Volk im verfassungsrechtlichen Rahmen beschlossene sachliche Kriterien.

Anpassungen des WRFG liegen im Zuständigkeitsbereich des Grossen Rates. Weder im Rahmen von Anzügen noch im Rahmen von Motionen bestehen konkrete Aufträge an den Regierungsrat, Änderungen betreffend der Abbruchbewilligung gemäss § 7 WRFG auszuarbeiten.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin