



Wirtschafts- und Abgabekommission

An den Grossen Rat

12.1202.02

11.1569.04

07.5263.05

Basel, 28. Januar 2013

04.8049.06

05.8428.06

06.5216.05

Kommissionsbeschluss

10.5021.04

vom 28. Januar 2013

10.5065.04

11.5276.03

12.5208.02

Bericht der Wirtschafts- und Abgabekommission des Grossen Rats

zum

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

sowie

Bericht zur Motion Jörg Vitelli und Konsorten sowie zu mehreren Anzügen

und

Mitbericht der Bau- und Raumplanungskommission

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Auftrag und Vorgehen der Kommission	3
3.	Schlussfolgerungen der Kommission - Zusammenfassung.....	3
4.	Volksinitiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“	4
4.1.	<i>Wortlaut und bisheriges Verfahren</i>	<i>4</i>
4.2.	<i>Stellungnahme des Regierungsrats</i>	<i>5</i>
4.3.	<i>Stellungnahme der Kommission</i>	<i>6</i>
5.	Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2012-2016.....	8
5.1.	<i>Wohnraumentwicklungsstrategie des Regierungsrats</i>	<i>8</i>
5.2.	<i>Kenntnisnahme durch Kommission</i>	<i>12</i>
6.	Wohnraumfördergesetz WRFG als direkter Gegenvorschlag.....	12
6.1.	<i>Entwurf des Regierungsrats</i>	<i>12</i>
6.2.	<i>Allgemeine Stellungnahme der Kommission</i>	<i>13</i>
6.3.	<i>Änderungsanträge der WAK zum WRFG im Einzelnen</i>	<i>15</i>
7.	Parlamentarische Vorstösse	24
8.	Anträge der Kommission	29
	Synopse.....	39

1. Ausgangslage

Am 20. August 2012 verabschiedete der Regierungsrat den Bericht und Ratschlag Nr. 12.1202.01. In diesem Bericht und Ratschlag nimmt der Regierungsrat Stellung zur kantonalen Volksinitiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!", die zur Ablehnung empfohlen wird. Der Initiative soll nach dem Willen des Regierungsrats ein neues Wohnraumfördergesetz als direkter Gegenvorschlag gegenüber gestellt werden, das auf der ebenfalls neu formulierten und im Ratschlag dargestellten Wohnraumentwicklungsstrategie 2012-2016 basiert. Zudem werden verschiedene parlamentarische Vorstösse zu Fragen der Wohnraumförderung behandelt.

2. Auftrag und Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat hat den Bericht und Ratschlag des Regierungsrates Nr. 12.1202.01 betreffend die 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 am 19. September 2012 der Wirtschafts- und Abgabekommission zum Bericht und der Bau- und Raumplanungskommission für einen Mitbericht überwiesen.

Die Wirtschafts- und Abgabekommission hat das Geschäft an neun Sitzungen (27. September 2012, 18. Oktober 2012, 25. Oktober 2012, 1. November 2012, 15. November 2012, 22. November 2012, 20. Dezember 2012, 17. Januar 2013 und 28. Januar 2013) beraten und sich von RP Guy Morin, RR Hans-Peter Wessels, Regula Küng (PD), Alfred Sommer (PD), Marion Jaggi (BVD), Luzia Wigger Stein (BVD), Christian Mathez (FD), Andreas Kressler (FD) und Nicole Wagner (WSU) informieren lassen. An der Sitzung vom 25. Oktober 2012 wurde das Initiativkomitee angehört.

3. Schlussfolgerungen der Kommission - Zusammenfassung

Die Kommission hat den regierungsrätlichen Ratschlag und insbesondere den Entwurf zum neuen WRFG ausführlich und kontrovers diskutiert. Je nach politischer Grundeinstellung wurden zu den wichtigsten Fragen der Wohnraumförderpolitik unterschiedliche Positionen vertreten.

Während eine Mehrheit der Kommission die Volksinitiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ ablehnt, wird die dem WRFG zugrundeliegende Stossrichtung mehrheitlich begrüsst: Um als lebendige Stadt und als Zentrum einer schweizweit bedeutsamen Region auch in Zukunft attraktiv zu bleiben, und um einer wachsenden Bevölkerung Heimat zu bieten, benötigt Basel zusätzlichen Wohnraum. Im Vordergrund steht dafür die private Investitionstätigkeit. Die Mehrheit der Kommission unterstützt das neue WRFG in modifizierter Form; es soll den Stimmberechtigten als direkter Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ vorgelegt werden.

Die Erstellung von neuem sowie die Sanierung von bestehendem Wohnraum sollen durch eine Lockerung der gesetzlichen Vorgaben, die heute im Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW) niedergelegt sind, begünstigt werden.

Flankierend soll der gemeinnützige Wohnungsbau wieder verstärkt gefördert werden. Die dafür im Ratschlag vorgesehenen Massnahmen werden von einer Mehrheit der Kommission unterstützt. Nicht zuletzt soll dadurch ein Teil der Forderungen der Volksinitiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ aufgenommen werden.

Der vorgeschlagenen Stiftung für günstigen Wohnraum steht eine Mehrheit der Kommissionsmitglieder ablehnend gegenüber. Vorgeschlagen wird stattdessen die Aufnahme einer Gesetzesbestimmung im WRFG, die es dem Kanton (konkret der Sozialhilfe) ermöglichen soll, besonders benachteiligten Personen direkt, gegen kostendeckende Miete, bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Kommission beantragt des Weiteren, die Motion Jörg Vitelli und Konsorten und die im Ratschlag ausgeführten Anzüge sowie den Anzug Gallacchi und Konsorten betreffend reduzierte Grundstücksteuer für Genossenschaften als erledigt abzuschreiben.

4. Volksinitiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“

4.1. Wortlaut und bisheriges Verfahren

Anlass für den Ratschlag und Bericht des Regierungsrats ist die Volksinitiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ Es handelt sich dabei um eine formulierte Initiative, die den Kanton zu einer aktiven und interventionistischen Wohnraumpolitik verpflichten möchte.

Die Initiative wurde am 21. Mai 2011 im Kantonsblatt veröffentlicht. Sie ist gemäss Verfügung der Staatskanzlei vom 22. September 2011 mit 3'055 Unterschriften zustande gekommen und wurde durch den Grossen Rat am 8. Februar 2012 mit einer geringfügigen formalen Ergänzung für rechtlich zulässig erklärt. Der Initiativtext lautet wie folgt:

"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 neu 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 erweiterter 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.*

II. Der bisherige § 34 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt wird neu zu § 34a."

Der Grosse Rat hat die Initiative am 14. März 2012 an den Regierungsrat zur Berichterstattung innert 6 Monaten gemäss § 18 lit. b des Gesetzes betreffend Initiative und Referendum (IRG) überwiesen. Der Regierungsrat hat dazu am 20. August 2012 fristgemäss den hier zu behandelnden Ratschlag 12.1202.01 verabschiedet.

4.2. Stellungnahme des Regierungsrats

Der Regierungsrat empfiehlt die Initiative zur Ablehnung. Er kritisiert auf formaler Ebene den für einen Verfassungstext zu hohen Konkretisierungsgrad des Initiativtextes. Ein Verfassungsauftrag solle grundlegende Ziele festlegen, während die im Einzelnen zu ergreifenden Massnahmen auf Gesetzesstufe formuliert werden sollten.

Auf inhaltlicher Ebene moniert der Regierungsrat, dass die Initiative zu starke Eingriffe in den Wohnungsmarkt erfordere, was ordnungspolitisch abzulehnen sei und privatwirtschaftliche Initiativen insbesondere im mittleren und oberen Mietsegment erschweren könnte. Die geforderte Fokussierung der kantonalen Wohnraumpolitik auf den sozialen Wohnungsbau sei mit Blick auf die seitens des Regierungsrats angestrebte ausgewogene Gesellschaftsstruktur nicht zielführend.

Zudem würde bei der geforderten massiven Ausweitung der Objekthilfe das Risiko bestehen, dass zwar ein erheblicher finanzieller und bürokratischer Aufwand betrieben werden müsste, die Auswirkungen aber fragwürdig seien und namentlich eine ausgewogene soziale Durchmischung verhindert werde.

4.3. Stellungnahme der Kommission

Eine Mehrheit der Kommission lehnt die Volksinitiative „bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ ab, aus einer Reihe von Gründen, die in der Folge zusammenfasst werden.

Die Initiative ist nicht stufengerecht

Die Initiative weist teilweise einen hohen Detaillierungsgrad auf, der für einen Verfassungstext unüblich wäre. Der vorgeschlagene Verfassungsparagraph ist im Vergleich zu anderen Zielnormen des dritten Kapitels der Kantonsverfassung (vgl. Kapitel III "Staatsziele und Staatsaufgaben", §§ 15 ff. der Kantonsverfassung) ungewöhnlich lang und geht über grundsätzliche Vorgaben hinaus, auf die sich Verfassungsbestimmungen sinnvollerweise beschränken. Besonders deutlich wird dies aus einem Vergleich mit dem heutigen § 34 KV:

§ 34

¹ *Der Staat sorgt für die zweckmässige und umweltschonende Nutzung des Bodens im Rahmen einer auf die grenzüberschreitende Agglomeration abgestimmten Siedlungsentwicklung. Er wahrt und fördert die Wohnlichkeit wie auch die städtebauliche Qualität.*

² *Er fördert im Interesse eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes den Wohnungsbau. Er achtet dabei auf ein angemessenes Angebot vor allem an familiengerechten Wohnungen.*

Es erscheint nicht als sinnvoll, detaillierte Bestimmungen auf Verfassungsstufe zu erlassen, da diese als höchste Normen des kantonalen Rechts nur unter den erschwerten Bedingungen des obligatorischen Referendums wieder abgeändert werden können.

Die Initiative ist zu interventionistisch

Die Initiative würde den Kanton zu einer stark interventionistischen Wohnungs- und Baupolitik verpflichten, für die Bedarf und Nutzen nicht gesehen werden. Bei der aktuellen Leerstandsquote von 0.5% besteht kein Anlass für derart starke staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt, von denen deutliche Marktverzerrungen zu erwarten wären.

Durch das geforderte massive soziale Wohnbau-Engagement würde der Kanton die Bevölkerungszusammensetzung aktiv beeinflussen: Basel-Stadt würde für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter attraktiver, weil für sie mit staatlichen Mitteln zusätzliche Wohnungen erstellt werden müssten, die auf dem Markt ansonsten nicht entstehen würden. Da der Anteil von vergleichsweise günstigen, auch für einkommensschwache Personen erschwinglichen Wohnungen in Basel-Stadt bereits heute gross ist, besteht dafür nach Einschätzung der Kommissionsmehrheit kein Anlass; vielmehr wäre zu befürchten, dass die in der regierungsrätlichen Wohnraumentwicklungsstrategie angemahnte ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung in Frage gestellt würde und private Investitionstätigkeiten verdrängt würden.

Die Initiative könnte private Investitionen hemmen

Der Schutz von bestehendem Wohnraum müsste „umfassend“ gewährleistet werden. Die von der Kommissionsmehrheit als sehr wichtig erachtete Liberalisierung der heute im GAZW niedergelegten Bestimmungen zum Schutz von Wohnraum wäre in Frage gestellt, was private Wohnbauinvestitionen hemmen könnte.

Der Gegenvorschlag ist realistischer

Zentrale Anliegen der Initiative wie insbesondere die Wiedereinführung von gewissen Instrumenten der Objektförderung (Projektarlehen, Bürgschaften, vergünstigte Baurechtsvergabe, Steuererleichterungen) können durch das als Gegenvorschlag konzipierte WRFG besser und formal korrekt auf Gesetzesstufe erfüllt werden. Die vorgeschlagene massive Wiedereinführung der Objekthilfe würde demgegenüber einen unverhältnismässigen bürokratischen Apparat erfordern und nicht einlösbare Erwartungen wecken.

Zudem sind gewisse Anliegen der Initiative bereits erfüllt. So besteht bereits heute ein ausgebautes System von Mietzinszuschüssen für Familien mit Kindern¹. Auch der Schutz bestehenden Wohnraums ist bereits ausreichend, nach Meinung der Kommissionsmehrheit sogar übermässig und schädlich ausgeprägt.

Kommissionsminderheit steht der Initiative positiv gegenüber

Eine Minderheit der Kommission bringt der Initiative Sympathie entgegen. Sie ist der Ansicht, die Initiative greife ein berechtigtes Anliegen auf, ziele in die richtige Richtung und lasse durchaus Spielraum für praktikable Lösungen in der Umsetzung auf Gesetzesstufe.

Entgegen der Meinung der Kommissionsmehrheit ist eine Minderheit der Ansicht, dass bei der in den letzten Jahren stetig gesunkenen Leerstandsquote von nur noch 0.5% eine stärkere Intervention des Kantons gefordert sei. Es dürfe nicht abgewartet werden, bis im Kanton Basel-Stadt die gleichen Verhältnisse wie im Kanton Zürich herrschen, sondern es müsse bereits jetzt gehandelt werden. Deshalb müsse der Kanton dafür sorgen, dass preisgünstige Wohnungen nicht vernichtet, sondern zusätzlich erstellt würden.

Das Anliegen der Initiative, die übermässige Verteuerung von Wohnraum zu verhindern, entspreche einem Bedürfnis der Bevölkerung. Der Schutz vor Abbruch und Zweckentfremdung von bezahlbarem und preisgünstigem Wohnraum sei ein wichtiges Instrument zur Erreichung dieses Ziels. Die Variante im vorliegenden Gegenvorschlag komme dem Anspruch auf Schutz vor Abbruch und Zweckentfremdung nur ungenügend entgegen und biete daher in diesem wichtigen Bereich keine sinnvolle Alternative zur Initiative.

Betreffend die Realisierung von kommunalen Sozialwohnungen bestehe in der Umsetzung ein genügend grosser Spielraum, um eine Ghettobildung zu vermeiden. Dabei stehe im Initiativtext das Ziel der Schaffung von bezahlbaren und preisgünstigen Mietwohnungen klar im Vordergrund. Dieses Ziel könne durch Anteile in Zonen- resp. Bebauungsplänen bereits

¹ Vgl. Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an Familien mit Kindern (Mietbeitragsgesetz, MBG, 890.500).

verwirklicht werden. Der Kanton solle daher geeignete raumplanerische Massnahmen für die Förderung von bezahlbarem und preisgünstigem Mietwohnraum prüfen und einführen.

Einzelne Kommissionsmitglieder ziehen daher die Initiative dem vorliegenden Gegenvorschlag vor, solange die Bestimmungen über den Abbruch und die Zweckentfremdung keine Verhältnismässigkeitsprüfung mehr vorsehen und die sozialpartnerschaftlich zusammengesetzte Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten keine Mitentscheidungsmöglichkeiten mehr hat.

5. Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2012-2016

5.1. Wohnraumentwicklungsstrategie des Regierungsrats

Der Regierungsrat nahm die Erarbeitung des Entwurfs eines Wohnraumförderungsgesetzes zum Anlass, den aktuellen Stand auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Basel-Stadt zu erheben und eine Wohnraumentwicklungsstrategie zu entwerfen. An dieser Stelle können nur die aus Sicht der Kommission wesentlichsten Eckwerte und Schlussfolgerungen kurz zusammengefasst werden.

Der Regierungsrat zeichnet im Ratschlag die Entwicklung der Bevölkerung, der Siedlungsfläche und des Wohnungsmarkts sowie weiterer statistischer Parameter über die letzten Jahrzehnte nach. Er hält fest, dass der Wohnungsbestand in Basel zur Stagnation tendiere. Demgegenüber wachse die Wohnbevölkerung gemäss den zu Grunde gelegten Prognosen in den kommenden Jahren weiter², und der Flächenbedarf pro Kopf steige ebenfalls. Daraus resultiere ein Verknappungs- und Verteuerungseffekt, der die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum erforderlich mache.³

Der Wohnungsbau weise im Kanton Basel-Stadt über die vergangenen Jahre zwar meistens einen positiven Saldo aus.⁴ So konnten in den 10 Jahren des Projekts Logis Bâle rund 4'600 der angestrebten 5'000 Wohnungen erstellt werden.⁵ Das Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW) behindere indessen die Erneuerung und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Insbesondere für die Erstellung von mittleren bis grossen Wohnungen bestehe Handlungsbedarf. Entsprechend sei der Leerwohnungsbestand in den vergangenen Jahren auf zuletzt 0.5% gesunken. Im Vergleich zu Städten wie Genf (0.26%), Lausanne (0.12%) oder Zürich (0.06%) spiele der Wohnungsmarkt in Basel aber weiterhin gut und könne derzeit von tatsächlicher Wohnungsnot noch nicht die Rede sein, wofür auch ein Umzugsquotient von 9% pro Jahr spreche.⁶

Auf Ersuchen der Kommission hat das Präsidialdepartement ergänzend zum Ratschlag noch aktuellere Zahlen zur Wohnbautätigkeit und den Bauinvestitionen im Kanton Basel-Stadt vorgelegt, die hier ebenfalls wiedergegeben werden:

² Im Ratschlag wird ein Bevölkerungszuwachs von 3% bis 2035 angenommen (Abb. 5, S. 35).

³ Vgl. insbesondere die Schlussfolgerungen des Regierungsrats auf S. 44 des Ratschlags.

⁴ Abb. 9, S. 39.

⁵ Ratschlag, S. 23 f.

⁶ S. 39 f.

Tab. 1: Wohnungsbilanz 2003 bis 2012

	Wohnungszuwachs			Wohnungsabgang			Nettoproduktion	
	Neubau	Umbau	Total	Umbau	Abbruch	Total	Absolut	In Prozent ¹
2003	223	495	718	596	37	633	85	0.1
2004	171	277	448	322	75	397	51	0.0
2005	301	199	500	271	14	285	215	0.2
2006	353	331	684	387	134	521	163	0.2
2007	120	383	503	457	107	564	-61	-0.1
2008	201	143	344	171	125	296	48	0.0
2009	468	139	607	157	150	307	300	0.3
2010	372	119	491	137	146	283	208	0.2
2011	351	100	451	82	58	140	311	0.3
2012	268	154	422	126	26	152	270	0.3

¹ des Jahresanfangsbestandes

Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt

Abb. 1: Zuwachs an Wohnungen seit 2003

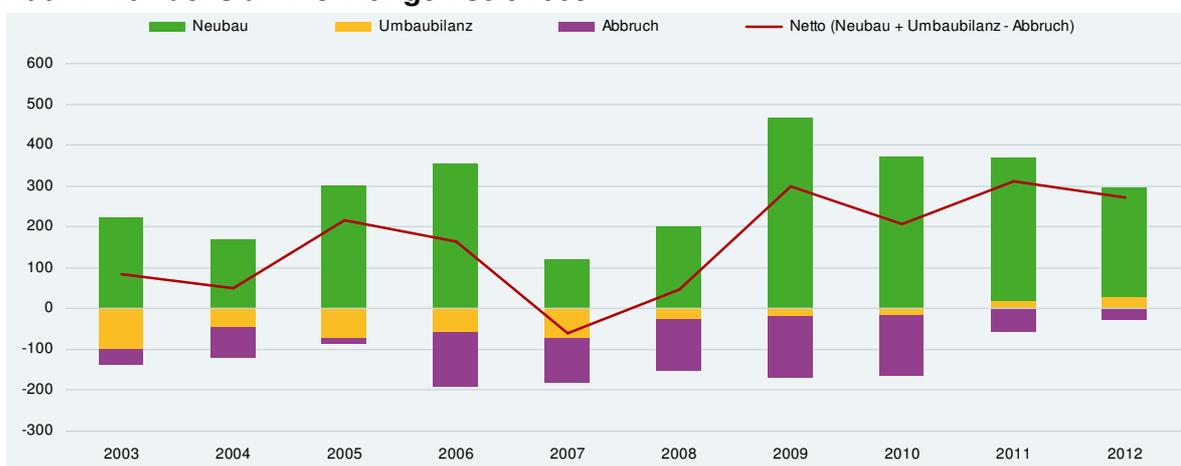
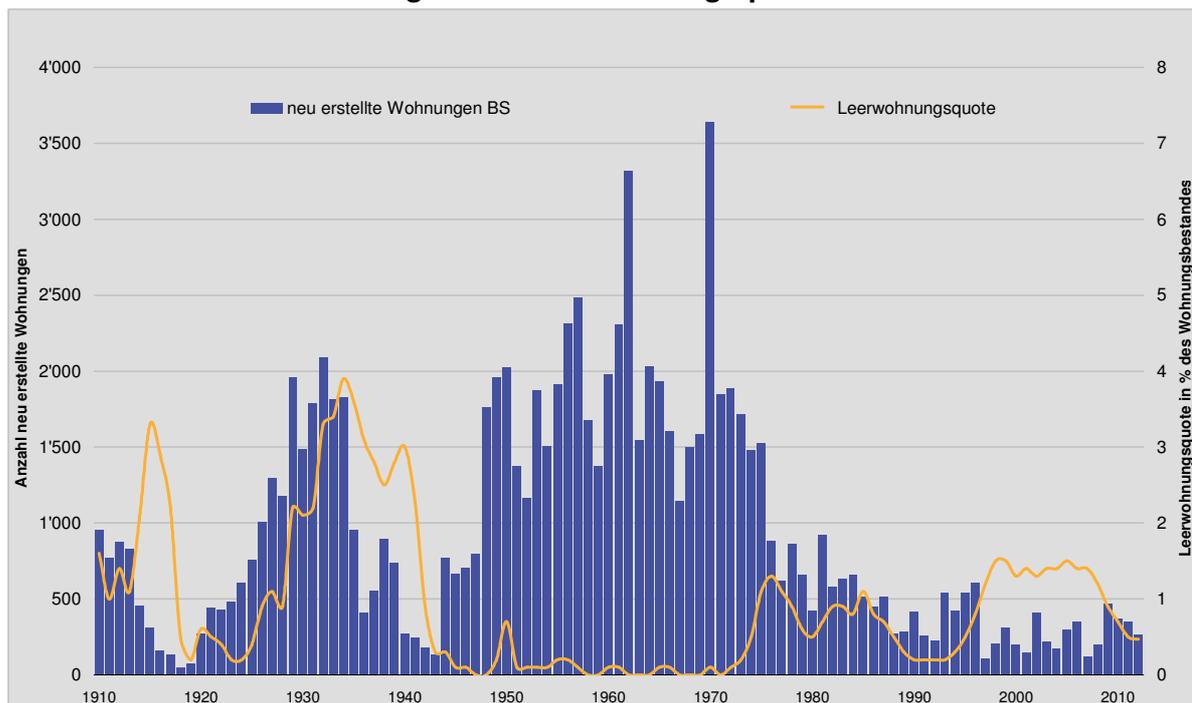


Abb. 2: Neuerstellte Wohnungen und Leerwohnungsquote in Basel-Stadt 1910 - 2012



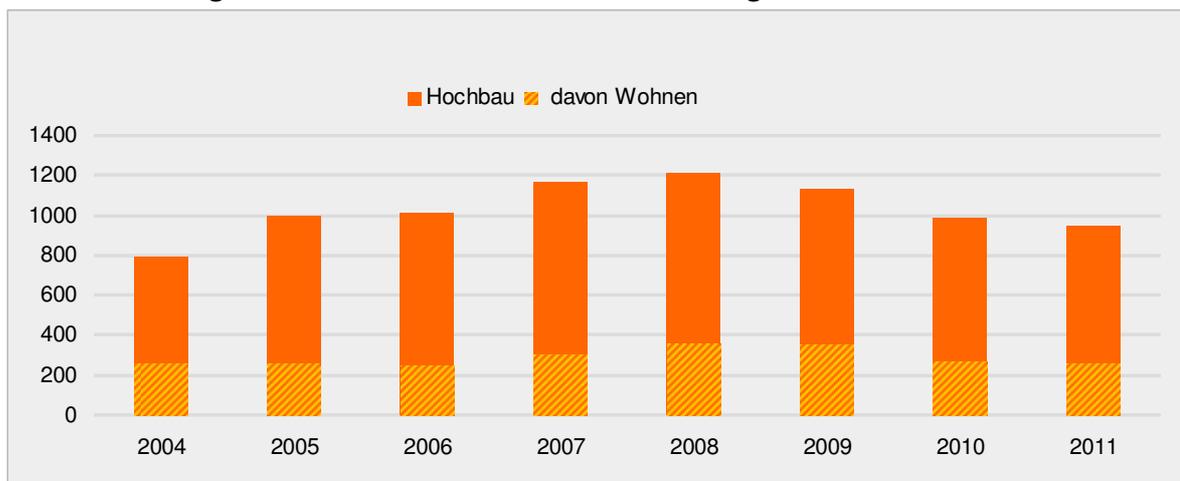
Rohdaten: Statistisches Amt Basel-Stadt

Tab. 2: Bautätigkeit in Mio. Franken nach Verwendung der Bauten 2004 bis 2011

	Einfamilien- häuser	Mehrfami- lienhäuser	Alterswoh- nungen	Studenten-, Lehrlings- heime, Per- sonalhäuser	Übriges Wohnen	Wohnen	<i>Hochbau gesamt</i>
2004	40.0	208.1	—	5.1	5.9	259.2	789.8
2005	28.1	216.5	6.1	2.2	3.5	256.4	994.2
2006	27.8	204.6	6.3	3.5	4.0	246.2	1'015.1
2007	35.9	245.7	2.5	2.4	10.3	296.7	1'168.4
2008	36.5	318.4	1	2.8	1.9	360.1	1'214.2
2009	47.8	289.0	8.0	0.2	3.4	348.4	1'132.7
2010	31.6	181.5	55.1	0.4	0.4	269.1	984.2
2011	49.4	200.2	4.6	0.7	0.2	255.1	941.8

Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt

Abb. 3: Bautätigkeit in Mio. Franken nach Verwendung der Bauten seit 2004



Die Angebotsstruktur in Basel-Stadt ist gemäss Ratschlag, historisch bedingt, noch immer von einem hohen Anteil an kleineren und tendenziell günstigeren Wohnungen geprägt. Nach Schätzungen liegt der Netto-Mietzins von gut 40% aller Wohnungen unter CHF 1'000 pro Monat.⁷ Grosser Handlungsbedarf wird bei der Erneuerung und Sanierung der Bausubstanz gesehen: bei 70% des Bestandes sei die Bausubstanz als nicht gut zu bezeichnen.

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage strebt der Regierungsrat in den kommenden 10 Jahren die Schaffung von 4'400 zusätzlichen Wohnungen in der Stadt Basel an, um die übergeordneten Ziele wie Bevölkerungswachstum, ausgewogene Bevölkerungsstruktur, ausreichendes Steuersubstrat, Eindämmung der Zersiedelung, Unterstützung Benachteiligter und Schonung von Ressourcen zu erreichen.

Die Wohnraumentwicklungsstrategie des Regierungsrats baut auf drei Pfeilern auf:

Spezifische Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots: Der Regierungsrat sieht für den Kanton eine aktivere Immobilienpolitik und schlägt eine Wiedereinführung von Instrumenten der Objekthilfe zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgern vor:

- Projektierungsdarlehen zwecks Förderung der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum (§ 11 Abs. 1 WRFG), für die eine Rahmenausgabenbewilligung von CHF 2 Mio. vorgesehen wird.
- Bürgschaften bis maximal 90% der Anlagekosten für die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum.
- Vergünstigte Abgabe von staatlichen Grundstücken im Baurecht: Für die vergünstigte Baurechtsvergabe von neu zu erwerbenden Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger durch den Kanton wird eine Rahmenausgabenbewilligung von CHF 10 Mio. beantragt.

⁷ S. 37 f.

- Steuererleichterungen für gemeinnützige Wohnbauträger: Möglichkeit eines Bewertungseinschlags bei der Grundstücksteuer für Rücklagen für Gebäuderenovierungen und Privilegierung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei der Handänderungssteuer.

Direkte Unterstützung von Menschen auf dem Wohnungsmarkt: Der Regierungsrat möchte eine Stiftung für günstiges Wohnen gründen und mit einem Startkapital von CHF 15 Mio. ausstatten. Die Stiftung soll als neues und zusätzliches Instrument Personen zugute kommen, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind (vgl. dazu auch Kapitel 6.2).

Verbesserung der Rahmenbedingungen für private Investoren durch Aufhebung des GAZW resp. Liberalisierung und Überführung der Wohnraumschutzbestimmungen in das WRFG sowie durch Vereinfachungen im Verfahren.

5.2. *Kenntnisnahme durch Kommission*

Die WAK nimmt die regierungsrätliche Wohnraumentwicklungsstrategie zur Kenntnis. Sie anerkennt, dass die vom Regierungsrat vorgelegte Strategie die Ausgangslage detailliert beschreibt und eine wertvolle Diskussionsgrundlage darstellt. Eine politische Diskussion der einzelnen Strategie-Elemente wurde nur anhand konkreter Gesetzesbestimmungen im WRFG geführt. Diese Diskussionen sind nachstehend zusammengefasst. Auf eine allgemeine politische Würdigung der Wohnraumentwicklungsstrategie wird verzichtet, weil darüber kein Beschluss des Grossen Rates vorgesehen ist – ein solcher ist auch nicht nötig, denn es obliegt dem Regierungsrat, seine Strategie im Rahmen der vom Gesetzgeber erlassenen Vorgaben umzusetzen.

Einzelne Änderungsanträge der Kommission oder jedenfalls der Mehrheit ihrer Mitglieder implizieren gleichzeitig eine Anpassung oder Akzentverschiebung in der Wohnraumentwicklungsstrategie des Regierungsrats. Diese Punkte werden im Folgenden dargestellt.

6. **Wohnraumfördergesetz WRFG als direkter Gegenvorschlag**

6.1. *Entwurf des Regierungsrats*

Als Gegenvorschlag zur Initiative legt der Regierungsrat das Wohnraumfördergesetz (WRFG) vor. Ein Leitgedanke des WRFG ist es, die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung zu berücksichtigen. Die im WRFG vorgeschlagenen Massnahmen basieren auf der Wohnraumentwicklungsstrategie.

Der regierungsrätliche Entwurf zum WRFG ist in 6 Abschnitte gegliedert:

Abschnitt A (Allgemeine Bestimmungen, §§ 1-4) regelt Zweck, Fördergrundsätze sowie Geltungsbereich des Gesetzes und enthält eine Reihe von Begriffsdefinitionen, wie besonders auch die Definition der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, welche für Fördermassnahmen in Frage kommen.

Abschnitt B (Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum) legt die Grundzüge der Wohnraumförderung fest (Titel I, §§ 5 und 6), regelt den Schutz bestehenden Wohnraums

(Titel II, §§ 7 und 8; überführt aus dem aufzuhebenden GAZW) und steckt den gesetzlichen Rahmen ab für die Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots (Titel III, §§ 9-13) sowie für weitere Fördermassnahmen (Titel IV, §§ 14 und 15).

Diese Bestimmungen setzen zwei Kernelemente der Wohnraumentwicklungsstrategie um: die Liberalisierung beim Schutz bestehenden Wohnraums und die Wiedereinführung der Objekthilfe durch Projektentwicklungskredite, Bürgschaften und vergünstigte Baurechtsvergabe zu Gunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgern.

Abschnitt C (§§ 16-30) ist ganz der vorgeschlagenen Stiftung für günstigen Wohnraum gewidmet, dem dritten Hauptelement der regierungsrätlichen Strategie. In den Allgemeinen Bestimmungen (Titel V, §§ 16 und 17) werden Rechtsnatur und Haftung sowie Zweck formuliert. Titel VI (§§ 18-21) normiert Organisation und Aufsicht, während Titel VII (§§ 22-24) die Finanzen der Stiftung regelt. Titel VIII (§§ 25-28) enthält Bestimmungen über die Ausstattung und Vermietung der Liegenschaften, Titel IX die Schlussbestimmungen zum Abschnitt C.

Abschnitt D (§§ 31 und 32) enthält Bestimmungen über Koordination und Steuerung.

Abschnitt E (§§ 33-36) regelt den Vollzug.

Die Schlussbestimmungen (Abschnitt F) bestehen aus § 37 (Aufhebung des GAZW) und § 38 (Änderungen anderer Erlasse, namentlich des Steuergesetzes, des Handänderungssteuergesetzes sowie des Übertretungsstrafgesetzes). Durch Änderungen im Steuerrecht sollen gemeinnützige Wohnbauträger entlastet werden

Zusätzlich zum Gesetzestext enthält der vom Regierungsrat vorgelegte Beschlussentwurf auch die Ausgabenbewilligungen zur Finanzierung der vorgeschlagenen Förderinstrumente:

- Rahmenausgabenbewilligung für Projektentwicklungsdarlehen gemäss § 11 WRFG aus dem Verwaltungsvermögen von maximal CHF 2 Mio. (Beschlussziffer 2).
- Rahmenausgabenbewilligung für Investitionsbeiträge für den Erwerb von Grundstücken für die Baurechtsvergabe zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG von CHF 10 Mio. (Beschlussziffer 3).
- Ersteinlage in das Stiftungsvermögen zur Errichtung der Stiftung für günstigen Wohnraum gemäss §§ 22 Abs. 1 WRFG von CHF 15 Mio. (Beschlussziffer 4).

Für weitere Details wird auf den Ratschlag verwiesen.

6.2. Allgemeine Stellungnahme der Kommission

Die Kommission begrüsst mehrheitlich den Vorschlag, verschiedene Themen der kantonalen Wohnraumförderpolitik in einem neuen Rahmengesetz zu regeln und dieses der Volksinitiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ als direkten Gegenvorschlag gegenüber zu stellen.

Indessen gab es auch kritische Stimmen. Einzelne Kommissionsmitglieder sind der Auffassung, dass es in der Sache keines solchen Gesetzes bedürfe und man die Initiative

ohne Gegenvorschlag und mit Empfehlung auf Ablehnung zur Abstimmung bringen solle. Parallel solle das GAZW ersatzlos gestrichen werden, da dies der einzige Bereich sei, in welchem effektiv Handlungsbedarf bestehe.

Eine Mehrheit der Kommissionsmitglieder befürwortet denn auch die vorgeschlagene Liberalisierung und Überführung des GAZW ins WRFG. Weil das GAZW als investorenfeindlich angesehen wird, wurde auch diskutiert, ob überhaupt eine gesetzliche Regelung notwendig sei, werden doch wichtige Aspekte bereits im Wohnanteilsplan geregelt. Eine Mehrheit der Kommissionsmitglieder unterstützt indessen die Überführung der GAZW-Bestimmungen in liberalisierter Form. Sie begrüsst insbesondere die Verankerung von klaren Grundsätzen, in welchen Fällen der Abbruch oder die Zweckentfremdung von Wohnraum zulässig ist.

Mehrheitlich wird auch begrüsst, dass darüber hinaus mit der Überführung des GAZW ins WRFG eine Vereinfachung des Verfahrens einhergeht. Bis anhin muss das Bau- und Gastgewerbeinspektorat bei jeder Bewilligungserteilung nach GAZW die verbindliche Stellungnahme der Mietschlichtungsstelle einholen. Dies soll inskünftig entfallen. Die Verbesserung dieser Rahmenbedingungen für Investoren schafft Anreize für eine höhere Erneuerungsquote und trägt somit zum Ersatz der überalterten Bausubstanz bei, was auch aus Gründen der Energieeffizienz und des Umweltschutzes zu begrüssen ist.

Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder hätte sich darüber hinaus eine stärkere Betonung privater Initiative vorstellen können. Die Subsidiarität des staatlichen Angebots auf dem Wohnungsmarkt kommt ihr etwas zu wenig zum Ausdruck. Dennoch ist eine Mehrheit der Kommission bereit, die Vorlage des Regierungsrats in den grossen Zügen zu unterstützen.

Die vorgeschlagenen Bestimmungen über die wiedereinzuführende Objekthilfe werden trotz grundsätzlicher Skepsis bei einem Teil der Kommissionsmitglieder im Sinne eines Entgegenkommens auf die Promotoren der Initiative „bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ unterstützt.

Einer Minderheit der Kommission geht die vorgeschlagene Einschränkung der Bestimmungen des heutigen GAZW klar zu weit. Sie bemängelt insbesondere, dass die neue Regelung in § 7 unter „Abbruch von Wohnraum“ für den Abbruch von Wohnungen quasi einen „Freipass“ ausstellt, soweit damit nur „mindestens gleich viel Wohnraum“ geschaffen wird. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum, das sich in Zukunft bei der sich anbahnenden Entwicklung noch akzentuieren wird, falle damit ausser Betracht. Ebenso trage die neue Regelung dem Kerngedanken des GAZW, die Spekulation einzudämmen, gemäss Einschätzung der Minderheit nicht genügend Rechnung. Ein Antrag der Minderheit, das öffentliche Interesse an der Erhaltung des bisherigen Wohnraums, neben den anderen Kriterien, einzubeziehen in die vorzunehmende Güterabwägung, wurde aber von der Mehrheit der Kommission abgelehnt. Ebenso abgelehnt wurde ein Antrag zu § 7 Abs. 5, wonach die Erteilung einer Abbruchbewilligung von der gesicherten Finanzierung des geplanten Projekts abhängig gemacht werden müsse.

Im Weiteren wendet sich die Minderheit dagegen, dass die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten in Zukunft bei den betreffenden Entscheiden nicht mehr einbezogen werden soll. Sie bedauert, dass damit das Know-how dieser Stelle, die am nächsten am aktuellen Wohnungsmarkt ist, entfallen soll.

Zudem wurden Vorbehalte zum gewählten Vorgehen geäußert: Es sei nicht unproblematisch, der Verfassungsinitiative einen Gegenvorschlag auf Gesetzesstufe entgegenzusetzen. Dieser formale Punkt, der auch von Seiten der Initiantinnen und Initianten geäußert wurde, wird jedoch von einer Mehrheit der Kommission nicht geteilt. Der Gegenvorschlag auf Gesetzesstufe entspricht den Vorgaben des Gesetzes betreffend Initiative und Referendum und ist aus Sicht der Kommissionsmehrheit nicht zu beanstanden.

Der wesentlichste Änderungsantrag, der aus der Kommissionsberatung resultiert, ist der Verzicht auf die vom Regierungsrat zur Gründung vorgeschlagene Stiftung für günstigen Wohnraum. Eine Mehrheit in der WAK hält diese Stiftung weder für notwendig noch zweckdienlich. Es wird aber anerkannt, dass in besonderen Fällen Bedarf für eine Vermietung von Sozialwohnungen durch die Sozialhilfe besteht. Dafür soll durch Einfügung einer allgemeinen Gesetzesbestimmung eine klar umrissene Rechtsgrundlage geschaffen werden.

6.3. Änderungsanträge der WAK zum WRFG im Einzelnen

Im Folgenden werden alle von der Kommission beschlossenen Änderungen und Bereinigungen des regierungsrätlichen Gesetzesentwurfs dargestellt und ausgeführt. Auf die Darstellung der abgelehnten Anträge wird verzichtet.

A. Allgemeine Bestimmungen

Zu § 2. Fördergrundsätze:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
<p>§ 2. Fördergrundsätze ¹ Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Nachhaltigkeit bezüglich Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt, b) die Konzentration des Wohnens im Stadtgebiet verstärkt, c) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt und d) Ressourcen und Umwelt geschont werden. 	<p>§ 2. Fördergrundsätze ¹ Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Nachhaltigkeit bezüglich Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt <u>werden</u>, b) <u>das verdichtete Bauen gefördert werden</u>, c) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt <u>werden</u> und d) Ressourcen und Umwelt geschont werden.

Die Kommission beantragt eine alternative Formulierung für Buchstaben b in Absatz 1. Die allgemeiner gehaltene Formulierung soll zum Ausdruck bringen, dass verdichtetes Bauen generell und nicht bloss auf Stadtgebiet anzustreben ist.

Des Weiteren schlägt die Kommission zur besseren Lesbarkeit mit der Einfügung des Verbs "werden" bei jedem Buchstaben eine marginale redaktionelle Anpassung vor.

Zu § 4. Begriffe:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
<p>§ 4. Begriffe 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 preiswertem Wohnraum widmen.</p>	<p>§ 4. Begriffe 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 <u>preisgünstigem</u> Wohnraum widmen.</p>

§ 4 definiert, wer als Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten und damit in den Genuss der Fördermassnahmen gemäss §§ 9 ff. WRFG kommen kann. Aus der regierungsrätlichen Formulierung geht hervor, dass dafür nur Institutionen in Frage kommen, die nicht gewinnstrebig sind und Wohnraum fördern resp. Bedarf an Wohnraum decken. Der so geförderte Wohnraum muss in der regierungsrätlichen Formulierung „preiswert“ sein.

In der Kommission wurde die Frage aufgeworfen, weshalb der Ratschlag nicht die Definition von „Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ gemäss Art. 4 Abs. 2 des Wohnraumfördergesetzes des Bundes (WFG) übernehme. Jene lautet:

„Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen.“

Das Präsidialdepartement unternahm in der Folge weitere Abklärungen zur Frage, ob und inwieweit sich die Adjektive „preiswert“ und „preisgünstig“ unterscheiden. Als „preiswert“ gelten demnach sämtliche Wohnungen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, während nur Wohnungen mit einem tiefen Mietzins als „preisgünstig“ bezeichnet werden können. Durch die Verwendung des Adjektivs „preiswert“ habe man dem Umstand Rechnung tragen wollen, dass Neubauten der „Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ (jedenfalls zu Beginn) nicht unbedingt zu einem tiefen Mietzins vermietet würden.

Dagegen wurde in der Kommission eingewandt, dass das Adjektiv „preiswert“ je nach Auslegung auch für Wohnungen des gehobenen Segments mit hohem Mietzins gelten könne, solange Preis und Leistung in einem guten Verhältnis stünden. Derartige Projekte sollten aber nicht mit staatlichen Mitteln gefördert werden. Nachdem Abklärungen und Gespräche des Präsidialdepartements mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ergaben, dass die auf dem Platz Basel aktiven Wohnbauorganisationen und die Art ihrer Projekte (soweit bekannt) durch die Verwendung des Adjektivs „preisgünstig“ nicht von der Förderung ausgeschlossen wären, entschied sich die Kommission auf Empfehlung des Präsidialdepartements für diese Formulierung.

B. Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum

I. GRUNDZÜGE DER WOHNRAUMFÖRDERUNG

Zu § 5. Grundsatz:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
<p>§ 5. Grundsatz</p> <p>³ Der Kanton errichtet zudem eine öffentlich-rechtliche Stiftung für günstigen Wohnraum.</p>	<p>§ 5. Grundsatz</p> <p>³ <u>Der Kanton kann zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Mietwohnraum bereitstellen.</u></p>

§ 5 umschreibt die Grundzüge der Wohnraumförderung durch den Kanton. Da die Errichtung der Stiftung für günstigen Wohnraum ein Hauptelement des regierungsrätlichen Ratschlags war, wurde sie in Abs. 3 ausdrücklich erwähnt.

Der Regierungsrat begründet die vorgeschlagene Stiftungserrichtung damit, dass besonders benachteiligte Personen auf dem Wohnungsmarkt keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung fänden, sei dies aufgrund ihres soziokulturellen Hintergrunds, der Grösse ihrer Familie oder aus anderen Gründen. Für diese Fälle sei neu ein Angebot zu schaffen. Dies solle in Form der öffentlich-rechtlichen Stiftung geschehen, weil damit leichter Spenden und Legate von Privaten zu gewinnen seien. Beispiele aus Zürich würden zeigen, dass dies gut funktionieren könne. Im Übrigen könne so der von der SP lancierten Initiative für eine kantonale Wohnstiftung mit einem Dotationskapital CHF 50 Mio. vorgegriffen werden. Nach Aussage des Regierungsrats soll die Stiftung in den nächsten 5-10 Jahren ca. 100 Wohnungen im einfachen Ausbaustandard anbieten.

Die Diskussion in der Kommission ergab, dass eine Mehrheit der WAK der Errichtung einer neuen Stiftung für günstigen Wohnraum und deren Erstdotierung mit CHF 15 Mio. ablehnend gegenüber steht. Die Kommissionsmitglieder sind mehrheitlich der Meinung, dass der Bedarf für eine derartige Stiftung nicht hinreichend begründet wurde.

Weitgehend Anerkennung fand das Anliegen des Regierungsrats, dass die Sozialhilfe in besonderen Fällen auf kantonale Sozialwohnungen solle zurückgreifen können. Dies ist heute nur sehr eingeschränkt möglich, nämlich zu Gunsten von Asylbewerber/innen und temporär durch die Vergabe von Notwohnungen an Familien. Eine allgemeinere Rechtsgrundlage fehlt, wäre aus Sicht der Sozialhilfe aber wünschenswert.

Die Mehrheit der WAK ist bereit, diesem Anliegen durch Einfügung einer allgemeinen Gesetzesbestimmung entgegen zu kommen, wonach der Kanton besonders benachteiligten Personen in bestimmten, klar umrissenen Fällen Sozialwohnungen zur Verfügung stellen kann. Dies soll jedoch unter Rückgriff auf die bewährten Verwaltungsstrukturen geschehen, insbesondere durch die Sozialhilfe.

Diese Lösung ist dem vom Regierungsrat vorgeschlagenen Stiftungsmodell in verschiedener Hinsicht überlegen. So kann insbesondere eine übermässige und eventuell gar nicht benötigte Kapitalbindung in einer Stiftung mit entsprechender Zweckbindung vermieden werden. Stattdessen kann die Verwaltung punktuell und bedarfsgerecht Sozialwohnungen erwerben und vermieten, eventuell in Zusammenarbeit mit Immobilien Basel-Stadt oder anderen geeigneten Institutionen. Dadurch wird insbesondere auch das Risiko der

„Ghettobildung“ stark reduziert, weil nicht unter Zeitdruck grosse Kapazitäten aufgebaut werden müssen. Die aufwändige Administration einer separaten Stiftungsorganisation entfällt ebenfalls. Zudem wird vermieden, dass besonders benachteiligte Personen nach Basel angelockt werden, die andernfalls in Basel gar keine Wohnung suchen würden.

Die Kommission schlägt vor, in § 5 Abs. 3 WRFG anstelle der Stiftung den Grundsatz zu erwähnen, dass der Kanton zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Mietwohnraum zur Verfügung stellen kann. In einem neuen § 16 WRFG sind dazu weitere Einzelheiten zu regeln (vgl. § 16).

II. SCHUTZ BESTEHENDEN WOHNRAUMS

Zu § 8. Zweckentfremdung von Wohnraum:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
<p>§ 8. Zweckentfremdung von Wohnraum ² Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf</p> <p>a) die Nutzung von Wohnraum für wohnverwandte Nutzungen, insbesondere betreutes Wohnen und Kindertagesstätten;</p> <p>b) die Nutzung eines Teils des Wohnraums durch die Bewohnerin bzw. den Bewohner oder einer ihrer bzw. seiner Angehörigen zur Berufsausübung;</p> <p>c) die Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn dieser in der Vergangenheit bereits rechtmässig als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken genutzt worden ist, die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und der Bewilligungsbehörde vorgängig gemeldet worden ist.</p> <p>³ Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p> <p>a) die betreffenden Wohnräume nicht mehr zum Wohnen geeignet sind;</p> <p>b) die Zweckänderung einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung des Quartiers oder der ansässigen Gewerbebetriebe entspricht.</p>	<p>§ 8. Zweckentfremdung von Wohnraum ² Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf</p> <p>a) die Nutzung von Wohnraum für wohnverwandte Nutzungen, insbesondere betreutes Wohnen und Kindertagesstätten;</p> <p>b) die Nutzung eines Teils des Wohnraums durch <u>Bewohnerinnen bzw. Bewohner oder einer ihrer bzw. seiner Angehörigen</u> zur Berufsausübung;</p> <p>c) die Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn dieser in der Vergangenheit bereits rechtmässig als <u>Verwaltungsraum</u> oder zu gewerblichen Zwecken genutzt worden ist. die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und der Bewilligungsbehörde vorgängig gemeldet worden ist.</p> <p>³ Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p> <p>a) die betreffenden Wohnräume nicht mehr zum Wohnen geeignet sind;</p> <p>b) die Zweckänderung einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung des Quartiers entspricht oder der ansässigen Gewerbebetriebe entspricht;</p> <p>c) <u>die Zweckänderung einem Bedürfnis an der Erweiterung oder Verlegung eines im Kanton bestehenden Betriebs entspricht;</u></p> <p>d) <u>die Zweckänderung der richt- und nutzungsplanerisch angestrebten Entwicklung des Quartiers entspricht.</u></p>

In § 8 Abs. 2 Bst. b ist die bewilligungsfreie Nutzung eines Teils des Wohnraums zur Berufsausübung vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass in Wohngebieten nur ruhiges Gewerbe zulässig ist. Die Kommission findet die Bestimmung grundsätzlich sinnvoll. Weil aber der Begriff "Angehörige" juristisch nicht genau definiert ist, beantragt die Kommission

die Einschränkung der bewilligungsfreien Nutzung von Wohnraum zur Berufsausübung auf die Bewohner und Bewohnerinnen.

§ 8 Abs. 2 Bst. c bezieht sich auf Fälle, in welchen Räume ursprünglich für gewerbliche Zwecke oder als Verwaltungsräume erstellt wurden, zwischenzeitlich aber zu Wohnzwecken umgenutzt wurden und jetzt wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt oder als Büro genutzt werden sollen. Bis anhin war diese Wiedernutzung dann bewilligungsfrei, wenn die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und die Umnutzung der Bewilligungsbehörde gemeldet wurde. Diese Bestimmung geht auf § 5 des GAZW zurück und wurde geschaffen, damit Eigentümer bei der Umnutzung von Verwaltungs- oder Gewerberäumen für Wohnzwecke nicht befürchten mussten, dass eine spätere Wiedernutzung nicht mehr möglich sein werde. Der Grund für die vorgeschriebene Mindestdauer war die Vermeidung von kurzzeitigen Umnutzungen.

Die Kommission beantragt, die Mindestwohnnutzung sowie die Meldepflicht aufzuheben. Die Angabe für eine Mindestdauer wird als nicht mehr sinnvoll und wenig praxisrelevant erachtet und ein Beweis für die ursprüngliche Nutzung kann auch ohne Meldung erbracht werden.

In § 8 Abs. 3 werden die bewilligungsfähigen Fälle umschrieben. Darunter fallen gemäss Bst. b (Ratschlag RR) auch Zweckänderungen, welche einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung und des ansässigen Gewerbes entsprechen. Weil die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung mit denjenigen des Gewerbes nicht kongruent sein müssen, beantragt die Kommission, diese beiden Anliegen aufzuteilen. Die Bedürfnisse des Gewerbes werden folglich in einem zusätzlichen Bst. c festgehalten. Die vorgeschlagene Formulierung soll präziser zum Ausdruck bringen, dass Erweiterungs- oder Verlegungsbedürfnisse eines bereits im Kanton ansässigen Betriebs eine Zweckentfremdung von Wohnraum rechtfertigen kann.

Die Kommission beantragt darüber hinaus die Einfügung eines weiteren zusätzlichen Bst. d für Zweckänderungen, welche der Quartierentwicklung, wie sie richt- und nutzungsplanerisch angestrebt wird, entsprechen. So kann es aus lokaler Sicht sinnvoll sein, Gewerbe zur Belebung und Attraktivitätssteigerung von Quartieren anzusiedeln.

III. FÖRDERUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNRAUMANGEBOTS

Zu § 9. Grundsatz:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
§ 9. Grundsatz † Zur Deckung des Bedarfs an preiswertem Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.	§ 9. Grundsatz † Zur Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Zur Unterscheidung zwischen „preiswertem“ und „preisgünstigem“ Wohnraum vgl. die Ausführungen zu § 4.

Zu § 10. Beratung:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
<p>§ 10. Beratung ² Der Kanton berät Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hinsichtlich der Entwicklung ihrer Organisation und der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur.</p>	<p>§ 10. Beratung ² Der Kanton <u>kann</u> Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hinsichtlich der Entwicklung ihrer Organisation und der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur <u>beraten</u>."</p>

Die Kommission begrüsst grundsätzlich die Schaffung eines Beratungsangebots. Aus dem Gesetz aber soll weder für den Kanton noch für die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Beratungsverpflichtung hervorgehen. Aus diesem Grund beantragt die Kommission für Absatz 2 eine Kann-Formulierung.

Zu § 11. Darlehen für Projektentwicklungen:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
<p>§ 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 Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder einer vom Regierungsrat bestimmten Institution zinsvergünstigte Darlehen gewähren, verbunden mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitischen Auflagen. ² Der Regierungsrat regelt die maximale Höhe der Darlehen sowie die mit der Darlehensgewährung verbundenen Auflagen.</p>	<p>§ 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 <u>zu Gunsten von</u> Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder einer vom Regierungsrat bestimmten Institution <u>aus dem Verwaltungsvermögen</u> zinsvergünstigte Darlehen gewähren, verbunden mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitischen Auflagen. ² Der Regierungsrat regelt die maximale Höhe <u>und die Konditionen</u> der Darlehen sowie die mit der Darlehensgewährung verbundenen Auflagen.</p>

Zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll der Kanton zinsvergünstigte Darlehen für Projekte an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gewähren können. Zwecks vereinfachter Abwicklung sieht der Regierungsrat vor, das Darlehen in einen Fonds einzubezahlen, welcher von den Genossenschaften oder von einem Dachverband verwaltet wird. Das Darlehen fliesst somit nicht nach jedem Projekt wieder an den Kanton zurück, sondern wieder in den Fonds, so dass es für ein nächstes Projekt zur Verfügung stehen kann.

Der Name der Institution, an welche das Darlehen zur Verwaltung fliesst, soll aufgrund möglicher (Namens-)Änderungen nicht im Gesetz festgehalten werden. Aus diesem Grund wird gemäss Ratschlag die Delegation an den Regierungsrat vorgeschlagen.

Der Mechanismus, dass das zinsvergünstigte Darlehen in einen Fonds fließen soll, wird von der Kommission unterstützt. Allerdings schlägt die Kommission eine einfachere und klarere Formulierung vor.

Des Weiteren beantragt die Kommission die Klarstellung, dass das zinslose Darlehen aus dem Verwaltungsvermögen und nicht aus dem Finanzvermögen gewährt wird.

In Abs. 2 beantragt die Kommission eine Einfügung, um zu verdeutlichen, dass der Regierungsrat nicht nur die Höhe des Darlehens, sondern auch die Konditionen, wie z.B. den Zins, die Laufdauer oder die Verlängerungsbedingungen definiert. Die Gewährung der Darlehen ist darüber hinaus mit wohnpolitischen Auflagen verbunden.

Zu § 13. Abgabe von Grundstücken im Baurecht:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
<p>§ 13. Abgabe von Grundstücken im Baurecht ² Er kann den Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücke fördern.</p>	<p>§ 13. Abgabe von Grundstücken im Baurecht ² Er kann den Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücke <u>im Finanzvermögen durch Mittel aus dem Verwaltungsvermögen fördern, damit diese an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu einem angemessenen Baurechtszins im Baurecht abgegeben werden können.</u></p>

In der Kommissionsberatung wurde bemängelt, dass der konkrete Fördermechanismus aus der Formulierung von Absatz 2 nicht hervorgehe. Es ist vorgesehen, dass der Kanton spezielle Areale kaufen und diese dann im Baurecht vergünstigt an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgeben kann. Der Verlust, welcher durch die vergünstigte Abgabe entsteht, soll durch Mittel aus dem Verwaltungsvermögen gedeckt werden. Dieser Mechanismus soll gemäss Antrag der WAK im Gesetzestext explizit zum Ausdruck gebracht werden.

IV. WEITERE FÖRDERMASSNAHMEN

Zu §§ 16-30:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
<p>C. Stiftung für günstigen Wohnraum §§ 16-30</p>	<p>Streichung von: C. Stiftung für günstigen Wohnraum, §§ 16-30</p> <p>Es wird folgender neue § 16 eingefügt:</p> <p>IV. WEITERE FÖRDERMASSNAHMEN</p> <p><u>§ 16. Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen</u></p> <p>¹ <u>Der Kanton kann zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Wohnraum mit vergleichsweise geringen Grund-</u></p>

	<p><u>flächen, einfachem und nachhaltigem Ausbaustandard sowie geringen Lebenszykluskosten bereitstellen und kostendeckend an diese vermieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit diesen Aufgaben betrauen.</u></p> <p>² <u>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.</u></p> <p>³ <u>Es besteht kein Rechtsanspruch auf Abschluss eines entsprechenden Mietvertrages.</u></p>
--	--

Anstelle der vom Regierungsrat vorgeschlagenen Errichtung einer Stiftung für günstigen Wohnraum möchte die Kommission in allgemeiner Form festhalten, dass der Kanton besonders benachteiligten Personen in bestimmten Fällen günstigen Mietwohnraum zur Verfügung stellen kann (vgl. dazu die Ausführungen zu § 5 Abs. 3 WRFG). Dieser Grundsatz ist in § 16 etwas näher zu umschreiben.

Die Vorgaben für den bereitzustellenden Wohnraum können in Anlehnung an § 25 des regierungsrätlichen Entwurfs über die Ausstattung der Stiftungliegenschaften formuliert werden. Demnach soll der auf dieser Grundlage bereitgestellte Mietwohnraum kostengünstig sein, d.h. der Mietzins ist nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu bemessen. Die Grundflächen sind, unter Berücksichtigung der benötigten Anzahl von Zimmern, vergleichsweise gering zu halten. Der Ausbaustandard soll einfach aber nachhaltig sein, die Lebenszykluskosten gering.

Der Mieterkreis soll sich auf Personen beschränken, die besonders benachteiligt sind. In Anlehnung an die Formulierung in § 17 des regierungsrätlichen Entwurfs über den Stiftungszweck sollen nach Auffassung der Kommission insbesondere diejenigen Personen als besonders benachteiligt gelten, die Anspruch auf Familienmietzinsbeiträge, Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen zur AHV/IV haben und trotz dieser Sozialleistungen keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung finden, weil sie aufgrund ihres soziokulturellen Hintergrunds, der Familiengrösse oder mangelnder Wohnkompetenz zusätzlich benachteiligt sind. Diese Aufzählung ist nicht als abschliessend zu verstehen; auch andere Fälle von besonderer Benachteiligung sollen berücksichtigt werden können.

Festzuhalten bleibt, dass das WRFG auch bei Vorliegen dieser Bedingungen unter keinen Umständen einen Rechtsanspruch auf Abschluss eines Mietvertrags gewähren soll. Dies wird in Abs. 3 ausdrücklich ausgeschlossen.

Die in der Kommission beschlossenen Änderungen führen zu einer Neunummerierung der nachfolgenden Paragraphen.

C. Koordination und Steuerung

Zu § 32. Fachstelle Wohnraumentwicklung:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
§ 32. Fachstelle Wohnraumentwicklung ³ Sie sorgt für einen regelmässigen Austausch des Kantons mit Verbänden, Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie Investoren. Mit geeigneten Massnahmen fördert sie das Ansehen des Wohnens im Kanton.	§ 18. Fachstelle Wohnraumentwicklung ³ Sie sorgt für einen regelmässigen Austausch des Kantons mit Verbänden, Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie Investoren. Mit geeigneten Massnahmen fördert sie das Ansehen des Wohnens im Kanton.

In der Kommission wurde die Frage aufgeworfen, ob eine Fachstelle einer Gesetzesgrundlage bedürfe. Die Kommission kam zum Schluss, dass eine gesetzliche Verankerung der Fachstellen nicht notwendig, aber sinnvoll ist. Die Fachstellen für Integration und für Gleichstellung sind ebenfalls im Gesetz verankert. Die Kommission beantragt aber die Streichung des zweiten Satzes von Absatz 3, da inhaltlich nicht die Fachstelle für Wohnraumentwicklung, sondern das Standortmarketing für die Förderung des Ansehens von Wohnen im Kanton Basel-Stadt zuständig ist.

D. Vollzug

Zu § 33. Rückforderung:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
§ 33. Rückforderung ¹ Werden Beiträge nicht zweckgemäss verwendet oder werden Auflagen und Bedingungen nicht eingehalten, so bestimmt der Regierungsrat, ob die Beiträge ganz oder teilweise samt Zinsen zurückgefordert werden und kündigt allfällige Bürgschaften. ² Beiträge werden zudem dann zurückgefordert, wenn sie zu Unrecht ausbezahlt oder erwirkt worden sind.	§ 19. Rückforderung von Leistungen und Kündigung von Bürgschaften <u>¹ Beiträge und Darlehen werden zurückgefordert und Bürgschaften gekündigt, wenn sie zu Unrecht erwirkt worden sind.</u> <u>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.</u>

Redaktionelle Anpassung.

Zu § 34. Strafbestimmung:

Ratschlag RR	Änderungsantrag der WAK
<p>§ 34. Strafbestimmung † Mit Busse bis zu CHF 10'000 wird bestraft, wer vorsätzlich</p> <p>a) durch unwahre oder unvollständige oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt oder</p> <p>b) Auflagen und Bedingungen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind.</p>	<p>§ 20. Strafbestimmung † Mit Busse bis zu CHF 10'000 wird bestraft, wer vorsätzlich</p> <p>a) durch unwahre oder unvollständige oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt oder</p> <p>b) <u>Bedingungen oder Auflagen</u> missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind.</p>

Redaktionelle Anpassung.

7. Parlamentarische Vorstösse

Motion Jörg Vitelli und Konsorten betreffend Handänderungssteuer von Wohngenossenschaften (07.5263.01)

Jörg Vitelli und Konsorten fordern, dass die Wohnbaugenossenschaften von der Handänderungssteuer befreit werden, wenn sie Eigentum für ihre Genossenschafter und Genossenschafterinnen kaufen.

Der Regierungsrat berichtet, dass mit dem vorliegenden Entwurf zum WRFG die Wohnbaugenossenschaften von der Handänderungssteuer befreit werden. Die Schlussbestimmungen des WRFG (§ 24 in der von der WAK verabschiedeten Fassung) enthalten eine entsprechende Anpassung des Handänderungssteuergesetzes. Bei Erfüllung der Voraussetzungen wird die Handänderungssteuer bei einem Liegenschaftserwerb durch Wohngenossenschaften auf 1.5% reduziert und dem Veräusserer übertragen (durch Einfügung eines neuen Buchstaben c in § 4 Abs. 2 des Handänderungssteuergesetzes).

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, die Motion Jörg Vitelli und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Ausgehend von den Überlegungen des Regierungsrates beantragt die Kommission dem Grossen Rat einstimmig, die Motion Jörg Vitelli und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Anzug Daniel Stolz und Konsorten betreffend Erneuerung der Bausubstanz – neue und grössere Wohnungen für Basel (04.8049.01)

Daniel Stolz und Konsorten führen aus, dass es aus ökologischer und ökonomischer Sicht sinnvoll sei, überalterte Bausubstanz zu erneuern anstatt aufwändig und teuer zu sanieren. Mehr neue und grössere Wohnungen würden zudem zum Erhalt des Steuersubstrates im Kanton beitragen. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen solle die Abbruch- und Neubauquote erhöht werden. Mit der Identifizierung und Beseitigung von

Hindernissen solle für eine erhöhte Erneuerungsquote gesorgt werden. Allfällige steuerliche Anreize sollen vom Regierungsrat beprüft werden.

Der Regierungsrat stimmt der Feststellung zu, dass die Rückbau- und Ersatzneubautätigkeit im Kanton Basel-Stadt gesteigert werden sollte. Noch immer überwiegen der Neubau auf umgenutzten Arealen und die Modernisierung innerhalb des Bestandes gegenüber dem Ersatzneubau. Dies hänge unter anderem auch mit der kleinteiligen Parzellierung des Grundeigentums in Basel zusammen. Durch das vorgeschlagene WRFG werden Zusammenlegungen und Ersatzneubauten erleichtert. Durch die Aufhebung des GAZW und die Überführung in revidierter Form ins WRFG entfalle die Bewilligungspflicht für Teilabbruch und Abbruchgesuche müssten zwingend bewilligt werden, wenn mindestens gleich viel Wohnraum entstehe. Steuerliche Anreize wurden bereits mit dem Steuersenkungspaket von 2008 realisiert. So wurde erstens der Steuersatz der Grundstücksteuer von 4‰ auf 2‰ gesenkt. Zweitens wurde bei der Grundstückgewinnsteuer die Verrechnung von Betriebsverlusten mit Grundstückgewinnen auf Geschäftsliegenschaften ermöglicht sowie der Spekulationszuschlag bei Bauinvestitionen ermässigt. Drittens wurde die Stempelsteuer abgeschafft.

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, den Anzug Daniel Stolz und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Ausgehend von den Überlegungen des Regierungsrates beantragt die Kommission dem Grossen Rat einstimmig, den Anzug Daniel Stolz und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Anzug Emmanuel Ullmann und Konsorten betreffend Förderung von grossem Wohnraum (05.8428.01)

Emmanuel Ullmann und Konsorten führen aus, dass das GAZW zu einer Zeit erlassen wurde, als der Kanton die höchste Bevölkerungszahl seiner Geschichte zu verzeichnen hatte. Die Situation habe sich seither wesentlich geändert, die Bevölkerungszahl sei seit damals rückläufig. Das GAZW erschwere heute die Schaffung von grosszügigen Wohnungen für Familien und gute Steuerzahler. Der Regierungsrat wird gebeten zu prüfen, ob das GAZW noch zeitgemäss sei und ob Massnahmen zur Förderung von grosszügigem Wohnraum ergriffen werden können.

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass sich die Bevölkerungszahl seit der Einreichung des Anzugs stabilisiert habe und seit 2007 leicht ansteige. Mit dem vorgeschlagenen WRFG würden gemeinnützige Wohnbauträger speziell unterstützt werden, was dem Angebot von familientauglichen Wohnungen zuträglich sei. Das GAZW werde mit dem WRFG aufgehoben und in revidierter Form ins WRFG überführt. Abbruchgesuche werden neu in jedem Fall bewilligt, wenn gleich viel oder mehr Wohnraum entsteht. Nicht mehr bewilligungspflichtig ist der Teilabbruch, worunter auch Wohnungszusammenlegungen fallen.

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, den Anzug Emmanuel Ullmann und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Ausgehend von den Überlegungen des Regierungsrates beantragt die Kommission dem Grossen Rat einstimmig, den Anzug Emmanuel Ullmann als erledigt abzuschreiben.

Anzug Fernand Gerspach und Konsorten betreffend Schaffung qualitativ hochwertigen und familienfreundlichen Wohnraums (06.5216.01)

Fernand Gerspach und Konsorten weisen darauf hin, dass neben dem Wohnungsangebot für gute Steuerzahler auch hochwertiger und familienfreundlicher Wohnraum im Kanton für ansässige Familien und Zuzüger von Bedeutung ist. Der Regierungsrat wird aufgefordert, über mögliche Massnahmen und Anreize für die Schaffung von hochwertigem und familienfreundlichem Wohnraum, für Wohnungsbau durch Privatpersonen sowie für die Zusammenlegung kleinerer Altbauwohnungen zu grösseren Familienwohnungen zu berichten.

Der Regierungsrat führt aus, dass durch das Impulsprojekt "5'000 Wohnungen" Stadtwohnen wieder ein positives Image erhalten habe, wodurch Investoren, Privatpersonen und Genossenschaften vermehrt investieren würden. Um familiengerechtes Wohnen im preiswerten Segment fördern zu können, sei im vorliegenden Entwurf zum WRFG vorgesehen, gemeinnützige Wohnbauträger speziell zu unterstützen. Des Weiteren seien Wohnungszusammenlegungen künftig bewilligungsfrei. Auch würden Abbruchgesuche zwingend bewilligt werden, wenn in der Folge gleich viel oder mehr Wohnraum entstehe.

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, den Anzug Fernand Gerspach und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Ausgehend von den Überlegungen des Regierungsrates beantragt die Kommission dem Grossen Rat einstimmig, den Anzug Fernand Gerspach und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Anzug Jörg Vitelli betreffend Wohnbauförderungsgesetz (10.5021.01)

Jörg Vitelli moniert die ersatzlose Streichung der Objektfinanzierung im Rahmen der Aufhebung des Wohnbauförderungsgesetzes im 2008. Dieses wichtige Instrument zur Förderung von Wohnbaugenossenschaften fehle, weshalb eine neue gesetzliche Grundlage in Form eines schlanken Wohnbauförderungsgesetzes für die Objektfinanzierung geschaffen werden solle.

Der Regierungsrat führt aus, dass im vorliegenden Entwurf zum WRFG in den §§ 11-13 sowie in § 38 die Forderungen von Jörg Vitelli erfüllt werden.

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, den Anzug Jörg Vitelli als erledigt abzuschreiben.

Ausgehend von den Überlegungen des Regierungsrates beantragt die Kommission dem Grossen Rat einstimmig, den Anzug Jörg Vitelli als erledigt abzuschreiben.

Anzug Jürg Meyer und Konsorten betreffend Erarbeitung einer Wohnpolitik mit ökologischer und sozialer Verantwortung für alle Bevölkerungsteile (10.5065.01)

Jürg Meyer und Konsorten weisen im Anzug auf den Interessenskonflikt zwischen dem Erhalt von günstigem Wohnraum und der aus ökologischer Sicht notwendigen Sanierung von bestehenden Bauten hin. In Anbetracht der Klimaveränderung seien Sanierungsmassnahmen unerlässlich. Auch würde die Verminderung von Luftschadstoffen der Gesundheits-

vorsorge dienen. Allerdings würden die oftmals kostspieligen Sanierungsmassnahmen zu erheblichen Mietzinssteigerungen führen, was für Haushalte in prekären finanziellen Situationen problematisch sei.

Die Anzugssteller erkundigen sich nach den finanziellen Folgen auf die Mietzinssteigerung aufgrund der energetischen Sanierungen, nach möglichen Fördermitteln, damit angemessenes Wohnen für alle Bevölkerungsschichten erschwinglich bleibe, sowie nach Möglichkeiten, Reihenkündigungen zu vermeiden.

Der Regierungsrat antwortet, dass sich kaum allgemeine Aussagen über Mietzinssteigerungen in Folge von energetischen Sanierungen machen lassen. Allerdings seien die zulässigen Mietzinssteigerungen durch die eidgenössische Mietgesetzgebung verbindlich geregelt. Härtefälle sollen durch einen funktionierenden Wohnungsmarkt und durch Familienmietzinsbeiträge vermieden werden. Durch das vorgeschlagene WRFG sollen die Bedürfnisse aller Bevölkerungsschichten angemessen erfüllt werden. Die vom Regierungsrat vorgeschlagene Stiftung solle des Weiteren Wohnraum für zusätzlich benachteiligte Personen zur Verfügung stellen. Das geltende GAZW schütze zwar vor Abbruch und Teilabbruch, aber energetische Sanierungen seien nach GAZW nicht bewilligungspflichtig. Das GAZW werde zudem in revidierter Form ins WRFG übertragen.

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, den Anzug Jürg Meyer und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Ausgehend von den Überlegungen des Regierungsrates beantragt die Kommission dem Grossen Rat mit 7 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung, den Anzug Jürg Meyer und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Anzug Martin Lüchinger und Konsorten betreffend Rahmenkredit für zinslose Darlehen an gemeinnützige Bauträger im Kanton Basel-Stadt (11.5276.01)

Martin Lüchinger und Konsorten fordern, dass der Kanton die Möglichkeit, gemeinnützigen Wohnbauträgern zinslose Darlehen zu gewähren, wieder einführen solle. Diese Möglichkeit wurde im Rahmen der Aufhebung des Wohnraumförderungsgesetzes im 2008 abgeschafft. Neben der Versorgung der Basler Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum würde mit Neubauten eine ansehnliche Wertschöpfung generiert werden. Für die Gewährung von zinslosen Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger solle dem Grossen Rat ein Rahmenkredit von CHF 30 Mio. vorgelegt werden.

Der Regierungsrat legt dar, dass mit dem WRFG gemeinnützige Wohnbauträger durch verschiedene Massnahmen gefördert werden. So sei in § 11 die Gewährung von Darlehen für die Projektentwicklung vorgesehen. Zusätzlich könne der Kanton Bürgschaften für Bauvorhaben für Neu- oder Umbauten gewähren (§ 12). Als weitere Massnahme sei für den Erwerb von Liegenschaften für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraumangebot eine Rahmenausgabenbewilligung vorgesehen (§ 13). Mit den im WRFG vorgesehenen Massnahmen würden im Vergleich zu zinslosen Restfinanzierungsdarlehen marktverzerrende Effekte minimiert.

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, den Anzug Martin Lüchinger und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Ausgehend von den Überlegungen des Regierungsrates beantragt die Kommission dem Grossen Rat einstimmig, den Anzug Martin Lüchinger und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Anzug Remo Gallacchi und Konsorten betreffend reduzierte Grundstücksteuer für Genossenschaften (12.5208.01)

Remo Gallacchi und Konsorten führen aus, dass die Grundstücksteuer für gewinnorientierte Unternehmen und für Genossenschaft jeweils 2‰ betrage. Sie fordern zur Förderung von Wohnbaugenossenschaften, dass die Gewinnsteuer für Genossenschaften aufgehoben oder auf die Hälfte reduziert wird.

Dieser Anzug Remo Gallacchi und Konsorten wurde der WAK am 24. Oktober 2012 überwiesen. Die Kommission hat sich von Christian Mathez, dem stellvertretenden Leiter der Steuerverwaltung, ausführlich informieren lassen.

Die Grundstücksteuer ist im Jahr 1964 eingeführt worden und betrug damals für alle juristischen Personen 2‰. Im Jahre 1976 wurde die Grundstücksteuer auf 4‰ erhöht. Auch für die Wohngenossenschaften wäre eine Erhöhung der Grundstücksteuer auf 4‰ vorgesehen gewesen, doch beschloss der Grosse Rat die Grundstücksteuer für die Lebensversicherer, Vorsorgeeinrichtungen, gemeinnützigen Institutionen sowie die Wohngenossenschaften auf 2‰ festzulegen.

Mit dem Steuerpaket 2008 wurde beschlossen, die Grundstücksteuer von 4‰ auf 2‰ für alle juristischen Personen zu senken. Mit dieser Massnahme wurden die bisher schon mit 2‰ besteuerten Wohngenossenschaften nicht benachteiligt, sie verloren aber ihren komparativen Vorteil gegenüber den bisher mit 4‰ besteuerten Gesellschaften.

Der Anzug Gallacchi und Konsorten fordert eine Senkung der Grundstücksteuer ausschliesslich für Genossenschaften. Würde die Grundstücksteuer für Genossenschaften auf 0‰ gesenkt werden, so hätte dies einen Steuerausfall von CHF 1 Mio. zur Folge. Würden indessen die bis 2007 ebenfalls privilegiert besteuerten Lebensversicherer, Vorsorgeeinrichtungen und gemeinnützigen Institutionen ebenfalls von der Grundstücksteuer ausgenommen, so müsste mit einem Steuerausfall von insgesamt CHF 8 Mio. gerechnet werden.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Grundstücksteuer um eine Minimalsteuer handelt, die nur zum Zuge kommt, wenn die Gewinn- und Kapitalsteuer zusammen tiefer ausfallen, kommt die Kommission zum Schluss, dass die Genossenschaften steuerlich nicht übermässig stark belastet werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Gegenvorschlag die Genossenschaften im Bereich der Grundstücksteuer bereits entlastet: Durch die Einfügung des neuen § 112 Abs. 3 im Steuergesetz wird für Wohngenossenschaften neu die Möglichkeit von Bewertungseinschlägen vorgesehen (Schlussbestimmung § 24 Abs. 1 Ziff. 1 WRFG). Eine zusätzliche Entlastung der Wohngenossenschaften erscheint der Kommission vor diesem Hintergrund nicht als angezeigt.

Ausgehend von den Überlegungen beantragt die Kommission dem Grossen Rat einstimmig, den Anzug Remo Gallacchi und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

8. Anträge der Kommission

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt die Wirtschafts- und Abgabekommission dem Grossen Rat mit 7 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung folgende Anträge:

1. Dem nachstehenden Beschlussentwurf zur kantonalen Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" und dem Gegenvorschlag wird zugestimmt.
2. Die Motion Jörg Vitelli und Konsorten betreffend Handänderungssteuer von Wohngenossenschaften (07.5263) sowie die Anzüge Daniel Stolz und Konsorten betreffend Erneuerung der Bausubstanz – neue und grössere Wohnungen für Basel (04.8049), Emmanuel Ullmann und Konsorten betreffend Förderung von grossem Wohnraum (05.8428), Fernand Gerspach und Konsorten betreffend Schaffung qualitativ hochwertigen und familienfreundlichen Wohnraums (06.5216), Jörg Vitelli betreffend Wohnbauförderungsgesetz (10.5021), Jürg Meyer und Konsorten betreffend Erarbeitung einer Wohnpolitik mit ökologischer und sozialer Verantwortung für alle Bevölkerungsteile (10.5065) und Martin Lüchinger und Konsorten betreffend Rahmenkredit für zinslose Darlehen an gemeinnützige Bauträger im Kanton Basel-Stadt (11.5276) sowie Remo Gallacchi und Konsorten betreffend reduzierte Grundstücksteuer für Genossenschaften (12.5208) werden als erledigt abgeschlossen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 28. Januar 2013 einstimmig bei 2 Enthaltungen verabschiedet und den Kommissionspräsidenten Lukas Engelberger zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Wirtschafts- und Abgabekommission



Dr. Lukas Engelberger, Präsident

Grossratsbeschluss zur Volksinitiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!"

(vom)

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

II. Der bisherige § 34 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt wird neu zu § 34a."

wird Folgendes beschlossen:

1.

Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, 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 Nr. 12.1202.01 des Regierungsrates vom 20. August 2012 und in den Bericht Nr. 12.1202.02 vom 28. Januar 2013 der Wirtschafts- und Abgabekommission 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 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 ihrer Entscheidung 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 90% 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 2000⁸:

§ 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 1996⁹:

§ 4 Abs. 2 erhält folgenden neuen Buchstaben c:

c) Erwerb eines Grundstücks durch eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder durch eine Wohngenossenschaft, 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 die Wohngenossenschaft eine Wohnliegenschaft zwecks Erwerb eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks, gilt lit. b sinngemäss.

§ 5 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

⁸ SG 640.100.

⁹ SG 650.100.

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

3. Das Übertretungsstrafgesetz vom 15. Juni 1978¹⁰:

§ 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 2 Millionen gewähren.

3.

Für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG wird eine Rahmenausgabenbewilligung für Investitionsbeiträge von CHF 10 Millionen zu Lasten des Investitionsbereichs Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur beschlossen.

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.

¹⁰ SG 253.100.

Wenn das Initiativbegehren zurückgezogen wird, unterliegen das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, 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.



Wirtschafts- und Abgabekommission

Synopse

Gesetzesvorschlag des RR	Gesetzesvorschlag der WAK
<p>§ 2. Fördergrundsätze ¹ Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Nachhaltigkeit bezüglich Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt,b) die Konzentration des Wohnens im Stadtgebiet verstärkt,c) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt undd) Ressourcen und Umwelt geschont werden. <p>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.</p>	<p>§ 2. Fördergrundsätze ¹ Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Nachhaltigkeit bezüglich Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt <u>werden</u>,b) <u>das verdichtete Bauen gefördert werden</u>,c) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt <u>werden</u> undd) Ressourcen und Umwelt geschont werden. <p><i>unverändert</i></p>
<p>§ 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 preiswertem Wohnraum widmen. ³ Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken.</p>	<p>§ 4. Begriffe <i>unverändert</i> 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 <u>preisgünstigem</u> Wohnraum widmen. <i>unverändert</i></p>

<p>§ 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 errichtet zudem eine öffentlich-rechtliche Stiftung für günstigen Wohnraum.</p>	<p>§ 5. Grundsatz <i>unverändert</i></p> <p><i>unverändert</i></p> <p>³ <u>Der Kanton kann zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Mietwohnraum bereitstellen.</u></p>
<p>§ 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 die Bewohnerin bzw. den Bewohner oder einer ihrer bzw. seiner Angehörigen zur Berufsausübung; c) die Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn dieser in der Vergangenheit bereits rechtmässig als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken genutzt worden ist, die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und der Bewilligungsbehörde vorgängig gemeldet 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 oder der ansässigen Gewerbebetriebe entspricht.</p>	<p>§ 8. Zweckentfremdung von Wohnraum <i>unverändert</i></p> <p>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 <u>Bewohnerinnen bzw. Bewohner</u> oder einer ihrer bzw. seiner Angehörigen zur Berufsausübung; c) die Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn dieser in der Vergangenheit bereits rechtmässig als <u>Verwaltungsraum</u> oder zu gewerblichen Zwecken genutzt worden ist, die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und der Bewilligungsbehörde vorgängig gemeldet 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 oder der ansässigen Gewerbebetriebe entspricht; c) <u>die Zweckänderung einem Bedürfnis an der Erweiterung oder Verlegung eines im Kanton bestehenden Betriebs entspricht</u>;</p>

<p>⁴ Die Bewilligungsbehörde berücksichtigt bei ihrem Entscheid das im betroffenen Quartier verträgliche Mass gewerblicher Nutzung.</p> <p>⁵ Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte können im Grundbuch angemerkt werden.</p>	<p>d) die Zweckänderung der richt- und nutzungsplanerisch angestrebten Entwicklung des Quartiers entspricht.</p> <p><i>unverändert</i></p> <p><i>unverändert</i></p>
<p>§ 9. Grundsatz</p> <p>¹ Zur Deckung des Bedarfs an preiswertem Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.</p> <p>² Der Regierungsrat legt fest, welche Mindestanforderungen die geförderten Organisationen insbesondere hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung, Rechnungslegung und Statuten erfüllen müssen.</p>	<p>§ 9. Grundsatz</p> <p>¹ Zur Deckung des Bedarfs an <u>preisgünstigem</u> Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.</p> <p><i>unverändert</i></p>
<p>§ 10. Beratung</p> <p>¹ Der Kanton kann Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Hinblick auf die Projektierung des Neu-, Um- und Ausbaus sowie der Sanierung von Mietwohnraum beraten.</p> <p>² Der Kanton berät Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hinsichtlich der Entwicklung ihrer Organisation und der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur.</p> <p>³ Die zuständige Behörde kann eine geeignete Institution mit diesen Beratungsaufgaben betrauen.</p>	<p>§ 10. Beratung</p> <p><i>unverändert</i></p> <p>² Der Kanton <u>kann</u> Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hinsichtlich der Entwicklung ihrer Organisation und der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur <u>beraten</u>.</p> <p><i>unverändert</i></p>
<p>§ 11. Darlehen für Projektentwicklungen</p> <p>¹ Zwecks Förderung der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum kann der Kanton Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder einer vom Regierungsrat bestimmten Institution zinsvergünstigte Darlehen gewähren, verbunden mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitischen</p>	<p>§ 11. Darlehen für Projektentwicklungen</p> <p>¹ Zwecks Förderung der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum kann der Kanton <u>zu Gunsten von</u> Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus <u>oder einer vom Regierungsrat bestimmten Institution aus dem Verwaltungsvermögen</u> zinsvergünstigte Darlehen gewähren, verbunden mit Auflagen zur Sicherstellung der</p>

<p>Auflagen.</p> <p>² Der Regierungsrat regelt die maximale Höhe der Darlehen sowie die mit der Darlehensgewährung verbundenen Auflagen.</p>	<p>Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitischen Auflagen.</p> <p>² Der Regierungsrat regelt die maximale Höhe <u>und die Konditionen</u> der Darlehen sowie die mit der Darlehensgewährung verbundenen Auflagen.</p>
<p>§ 13. Abgabe von Grundstücken im Baurecht</p> <p>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.</p> <p>² Er kann den Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücke fördern.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>§ 13. Abgabe von Grundstücken im Baurecht <i>unverändert</i></p> <p>² Er kann den Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücke <u>im Finanzvermögen durch Mittel aus dem Verwaltungsvermögen fördern, damit diese an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu einem angemessenen Baurechtszins im Baurecht abgegeben werden können.</u></p> <p><i>unverändert</i></p> <p><i>unverändert</i></p>
<p>Die §§ 16-30 gemäss Vorschlag beinhalten die Bestimmungen zur Stiftung. Diese Paragraphen werden gestrichen. Die Kommission beantragt dafür die Einfügung eines neuen § 16.</p>	<p>§ 16. Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen</p> <p>¹ <u>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.</u></p> <p>² <u>Als besonders benachteiligt gelten insbesondere Personen, die</u></p>

	<p><u>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.</u></p> <p>³ <u>Es besteht kein Rechtsanspruch auf Abschluss eines entsprechenden Mietvertrages.</u></p>
<p>§ 32. Fachstelle Wohnraumentwicklung</p> <p>³ Sie sorgt für einen regelmässigen Austausch des Kantons mit Verbänden, Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie Investoren. Mit geeigneten Massnahmen fördert sie das Ansehen des Wohnens im Kanton.</p>	<p>§ 18. Fachstelle Wohnraumentwicklung</p> <p>³ Sie sorgt für einen regelmässigen Austausch des Kantons mit Verbänden, Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie Investoren. Mit geeigneten Massnahmen fördert sie das Ansehen des Wohnens im Kanton.</p>
<p>§ 33. Rückforderung</p> <p>¹ Werden Beiträge nicht zweckgemäss verwendet oder werden Auflagen und Bedingungen nicht eingehalten, so bestimmt der Regierungsrat, ob die Beiträge ganz oder teilweise samt Zinsen zurückgefordert werden und kündigt allfällige Bürgschaften.</p> <p>² Beiträge werden zudem dann zurückgefordert, wenn sie zu Unrecht ausbezahlt oder erwirkt worden sind.</p>	<p>§ 19. Rückforderung von Leistungen und Kündigung von Bürgschaften</p> <p>¹ <u>Beiträge und Darlehen werden zurückgefordert und Bürgschaften gekündigt, wenn sie zu Unrecht erwirkt worden sind.</u></p> <p>² <u>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.</u></p>
<p>§ 34. Strafbestimmung</p> <p>¹ Mit Busse bis zu CHF 10'000 wird bestraft, wer vorsätzlich</p> <p>a) durch unwahre oder unvollständige oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt oder</p> <p>b) Auflagen und Bedingungen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind.</p>	<p>§ 20. Strafbestimmung</p> <p>¹ Mit Busse bis zu CHF 10'000 wird bestraft, wer vorsätzlich</p> <p>a) durch unwahre oder unvollständige oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt oder</p> <p>b) <u>Bedingungen oder Auflagen</u> missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind.</p>



An den Grossen Rat

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 30. April 2013

Kommissionsbeschluss vom 30. April 2013

Mitbericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag Nr. 12.1202.01 betreffend Kantonale Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" sowie Motion Jörg Vitelli und Konsorten sowie mehrere Anzüge

(Anhang zum Bericht Nr. 12.1202.02 der Wirtschafts- und Abgabekommission)

Inhalt

1. Auftrag und Vorgehen	3
2. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage	3
3. Überblick über die Erwägungen der Kommission.....	3
4. Diskussion des Vorschlags der WAK.....	4
4.1 Verzicht auf die Errichtung einer Stiftung für günstigen Wohnraum	4
4.2 Voraussetzungen für den Abbruch von Wohnraum	5
4.3 Flankierende Massnahmen.....	6
4.3.1 Privilegierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	6
4.3.2 Erhöhung des Rahmens für Projektentwicklungsdarlehen	7
4.3.3 Erhöhung der Rahmenausgabenbewilligung für die finanzielle Unterstützung des Erwerbs von Grundstücken	7
4.3.4 Erhöhung des Maximalbetrags für Projektbürgschaften	7
5. Redaktionelle Überarbeitung von § 4 Abs. 2 lit. c HäStG.....	8
6. Antrag.....	8
Beschlussantrag	9

Anhang: Synoptische Darstellung der Beschlussanträge

1. Auftrag und Vorgehen

Am 19. September 2012 überwies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 12.1202.01 betreffend Kantonale Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" zur Prüfung und Berichterstattung an seine Wirtschafts- und Abgabekommission (WAK) und zur Erstattung eines Mitberichts an seine Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK behandelte dieses Geschäft an mehreren Sitzungen. Sie liess sich dabei vom Vorsteher des Präsidialdepartements (PD), Herrn Regierungspräsident Dr. Guy Morin, und vom Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), Herrn Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, über die zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrates informieren. Für die Beantwortung von Fragen standen während der Kommissionsberatung ferner Frau Regula Küng, Leiterin der Fachstelle Stadtwohnen der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung (PD), Herr Alfred Sommer, Leiter des Bereichs Recht und Volksrechte der Staatskanzlei (PD), und Frau Marion Jaggi, Mitarbeiterin der Stabseinheit Recht des BVD, zur Verfügung.

Der BRK lag bei ihren Beratungen bereits ein Entwurf des Berichts der WAK vor.

2. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage

Der vorliegende Ratschlag beinhaltet zunächst die Ausformulierung eines Gegenvorschlags zur kantonalen Volksinitiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!". Der Regierungsrat lehnt diese Initiative ab und will ihr einen Gegenvorschlag gegenüberstellen, weil er die mit der Annahme der Initiative verbundenen staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt als unverhältnismässig beurteilt und befürchtet, dass damit die langjährigen Bemühungen, private Wohnbauinvestoren anzuziehen, gefährdet würden.

Gleichzeitig ist der vorliegende Ratschlag auch eine Antwort auf verschiedene parlamentarische Vorstösse.

3. Überblick über die Erwägungen der Kommission

Im Rahmen der Kommissionsberatung zeigte sich in der Eintretensdebatte, dass der vom Regierungsrat vorgelegte Beschlussantrag insgesamt in der Kommission keine Mehrheit finden würde. Auf bürgerlicher Seite fand insbesondere die vorgeschlagene Errichtung einer Stiftung für günstigen Wohnraum keine Zustimmung. Andererseits war für die Parteien des linken Spektrums die vom Regierungsrat vorgeschlagene Aufhebung des Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW) zunächst nicht akzeptabel; insbesondere die neu vorgeschlagene Regelung, wonach eine Abbruchbewilligung jeweils zu erteilen ist, wenn in der Folge mindestens gleich viel Wohnraum entsteht, wurde ohne zusätzliche Auflagen als ungenügend eingestuft. Es zeichnete sich ab, dass weder auf der Basis des Vorschlags des Regierungsrats noch auf der Basis des Vorschlags der WAK eine klare Mehrheit zustande kommen würde.

Im Rahmen der Beratung zeigte sich, dass der Vorschlag der WAK (Verzicht auf die Errichtung einer Stiftung für günstigen Wohnraum und Zustimmung zu der vom Regierungsrat vorgeschlagenen Änderung der GAZW-Regelung) eine klare Mehrheit erreicht, wenn dieser Vorschlag mit

flankierenden Massnahmen ergänzt wird. Diese flankierenden Massnahmen sollen allfälligen unerwünschten Entwicklungen, die als Folge der Änderung der GAZW-Regelung von einzelnen Kommissionsmitgliedern befürchtet werden, entgegentreten. Als geeignete flankierende Massnahmen in diesem Sinne ergaben sich:

- a) die Einfügung einer neuen Privilegierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in dem Sinne, dass ein Abbruch von Wohnraum keiner Bewilligung gemäss WRFG bedarf, wenn ein solcher Abbruch im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist;
- b) die Erhöhung des vom Regierungsrat vorgeschlagenen Betrags, in dessen Rahmen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Darlehen für die Entwicklung von Wohnbauprojekten gewährt werden kann, von 2 Millionen Franken auf 5 Millionen Franken;
- c) die Erhöhung der vom Regierungsrat vorgeschlagenen Rahmenausgabenbewilligung für die finanzielle Unterstützung des Erwerbs von Grundstücken zwecks Abgabe solcher Grundstücke im Baurecht an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus von 10 Millionen Franken auf 20 Millionen Franken;
- d) die Erhöhung des Maximalbetrags für Bürgschaften zu Gunsten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Realisierung von Bauprojekten; der Maximalbetrag soll von 90% der anerkannten Anlagekosten auf 94% der anerkannten Anlagekosten erhöht werden.

Als Ergebnis ihrer Beratung schlägt die BRK daher im Wesentlichen vor, den Vorschlag der WAK mit den vorerwähnten flankierenden Massnahmen zu ergänzen. Naturgemäss finden nicht alle Einzelteile dieser Lösung je für sich die Zustimmung aller Kommissionsmitglieder. Aber insgesamt fand diese Lösung in der Kommission als Kompromiss eine klare Mehrheit.

4. Diskussion des Vorschlags der WAK

4.1 Verzicht auf die Errichtung einer Stiftung für günstigen Wohnraum

Das vom Regierungsrat mit der Errichtung einer Stiftung für günstigen Wohnraum angestrebte Ziel, Wohnraum für Personen zur Verfügung zu stellen, die - auch mit finanzieller Unterstützung - nicht in der Lage sind, sich selbständig eine stabile Wohnsituation zu schaffen, ist unbestritten. Im Rahmen des tatsächlichen Bedarfs muss der Staat Wohnraum für diesen Zweck zur Verfügung stellen. Aus Effizienzgründen macht es auch in ökonomischer Hinsicht Sinn, dass der Staat sich ein gewisses Kontingent an geeignetem Wohnraum zur Verfügung hält, um nicht jeweils im Bedarfsfall unter Zeitdruck Wohnraum beschaffen zu müssen.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe ist die Errichtung einer Stiftung jedoch nicht nötig. Ein solches zuzätzliches Rechtsgefäss dürfte die administrativen Abläufe eher aufwändiger machen als vereinfachen. Zudem erscheint es auf den ersten Blick gar nicht primär wünschenswert, dass der Kanton zum hier interessierenden Zweck Wohnraum zu Eigentum erwirbt, denn der Eigentumserwerb ist nur bei grösseren Einheiten sinnvoll. Im Hinblick auf die Durchmischung sollte der Kanton eher einzelne geeignete Wohnungen anmieten, was ebenfalls gegen die Errichtung einer Stiftung spricht. Schliesslich wird auch die vom Regierungsrat formulierte Erwartung, mit einer Stiftung könnten private Spendengelder gewonnen werden, skeptisch beurteilt. Erstens dürften die Mittel, die auf diesem Weg erhältlich gemacht werden können, kaum sehr substanziell sein. Zweitens ist es auch nicht angebracht, zur Finanzierung einer elementaren Aufgabe des Staates (und um eine solche handelt es sich hier) den privaten Spendenmarkt anzugehen, auf den viele gemeinnützige Institutionen angewiesen sind.

Die BRK folgt daher in diesem Punkt den Überlegungen und den Anträgen der WAK und beantragt, auf die Errichtung einer Stiftung für günstigen Wohnraum zu verzichten.

4.2 Voraussetzungen für den Abbruch von Wohnraum

Ein wesentliches Element des regierungsrätlichen Vorschlags besteht darin, das Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW) aufzuheben und nur teilweise in das neue Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) überzuführen.

Das geltende GAZW sieht vor, dass jeder Abbruch von Wohnraum (neben der regulären Baubewilligung gemäss Bau- und Planungsgesetz [BPG]) einer besonderen Bewilligung gemäss GAZW bedarf. Ob eine solche besondere Bewilligung erteilt wird, hängt davon ab, ob verschiedene Voraussetzungen erfüllt sind. Im Hinblick auf die hier interessierende Erneuerung von Wohnhäusern gilt insbesondere, dass eine Bewilligung zum Abbruch bestehenden Wohnraums nur erteilt werden kann, wenn "wesentlich mehr Wohnraum vorwiegend für Familien entsteht und das Interesse an der Erhaltung des bestehenden Wohnraums geringer einzustufen ist". Es ist demnach grundsätzlich nicht möglich, ein altes Wohnhaus abzubauen und durch ein neues Wohnhaus gleicher Fläche zu ersetzen; dies ist nur möglich, wenn weitere restriktive Bedingungen erfüllt sind.¹ Aber auch wenn die Bedingung, dass "wesentlich mehr Wohnraum" geschaffen wird, erfüllt ist, ist die Abbruchbewilligung nach geltendem Recht nur zu erteilen, wenn auch der zusätzliche Test der Güterabwägung bestanden wird, d.h. wenn nach der Auffassung der Entscheidungsbehörde "das Interesse an der Erhaltung des bestehenden Wohnraums geringer einzustufen ist."

Der Regierungsrat schlägt vor, diese Regelung im Rahmen der Aufhebung des GAZW und der Überführung dieses Gesetzes in das neue WRFG anzupassen. Neu soll - vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil - ein Abbruch eines Wohnhauses in jedem Fall bewilligt werden, wenn der abzubrechende Wohnraum durch mindestens gleich viel Wohnraum ersetzt wird. Ebenso soll eine Abbruchbewilligung erteilt werden, wenn das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt. Teilabbrüche sollen bewilligungsfrei möglich sein. Für eine detaillierte Erläuterung der neuen Regelung sei auf den vorliegenden Ratschlag (Ziffer 3.7.3.2) verwiesen.

Für Projekte, welche den Umbau, die Sanierung oder die Erneuerung von Wohnhäusern zum Gegenstand haben, bedeutet diese neue Regelung eine Erweiterung der Möglichkeiten und eine Erhöhung der Rechts- und Planungssicherheit. Gleichzeitig bleibt sichergestellt, dass die Anpassung der Vorschriften nicht die Vernichtung von Wohnraum oder die Zweckentfremdung desselben (Umnutzung in Gewerbeliegenschaften) befördert. Die strengen Restriktionen in Bezug auf die quantitative Vernichtung von Wohnraum und die Zweckentfremdung sollen in Kraft bleiben.

Dass für eine Lockerung der bestehenden Regelungen des GAZW ein Bedürfnis besteht, wurde im Rahmen der Kommissionsberatung von allen politischen Lagern zugestanden. Das Potenzial für Energieeinsparungen ist an keinem Ort so gross wie im Gebäudebereich; wie im Ratschlag ausgeführt (und in unzähligen diesbezüglichen Studien bestätigt) wird, besteht eine sehr grosse Zahl von älteren Wohngebäuden, die energetisch ineffizient sind. Mit Sanierungen und Erneuerungen von Gebäuden kann sehr viel Energie gespart und die Umweltbelastung signifikant reduziert werden. Die vorgeschlagene Lockerung der Restriktionen ist zudem als Abbau von Investitionshemmnissen - auch unabhängig von den ökologischen Vorteilen - grundsätzlich zu begrüssen.

¹ Vgl. § 3 lit. b - e GAZW:

"b) wenn die Mehrzahl der Wohnungen eines abzubrechenden Hauses zufolge ihrer räumlichen oder hygienischen Beschaffenheit auch bescheidenen Ansprüchen nicht mehr zu genügen vermag;
c) wenn die notwendige Renovation unzumutbare Kosten verursachen würde, es sei denn, diese Kosten sind auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;
d) wenn sich ein Abbruch aus städtebaulichen Gründen aufdrängt;
e) wenn es sich um den Abbruch eines vermieteten Einfamilienhauses handelt."

Unbestritten ist, dass bei einer Erneuerung (oder Sanierung) eines Gebäudes in aller Regel der Mietzins steigt. Ein neues Gebäude bietet meist einen grösseren Wohnwert bei kleineren Nebenkosten; es befindet sich (nicht nur in energetischer Sicht, sondern auch in Bezug auf Schallsolation, Erdbebensicherheit, Zugänglichkeit für Behinderte, sanitäre Installationen etc.) auf dem aktuellen Stand der Technik. Dass der Mietzins aufgrund dieser Umstände bei einem Neubau (oder nach einer umfassenden Sanierung) höher ist als bei einem alten Haus, ist nicht verwunderlich. Daher wird befürchtet, dass sich bei einer übermässigen Sanierungs- und Erneuerungsrate das Angebot an billigem Wohnraum in unerwünschtem Ausmass verringern könnte. Zurzeit sind aber keinerlei Anzeichen einer übermässigen Sanierungs- und Erneuerungsrate zu erkennen, und es ist auch nicht anzunehmen, dass mit der vom Regierungsrat vorgeschlagenen Neuregelung eine solche eintreten könnte. Das Gegenteil ist der Fall: Befürchtet werden muss ein Erneuerungsstau, also ein unverhältnismässiger Überbestand von alten, den heutigen (energetischen und anderen) Anforderungen nicht mehr genügenden Gebäuden. Gemäss den Ausführungen im vorliegenden Ratschlag (Ziffer 3.4.5, S. 38) muss heute die Bausubstanz von rund 70% der Wohnungen als "nicht gut" bezeichnet werden.

Im Rahmen der Kommissionsberatung wurde der Standpunkt vertreten, die vom Regierungsrat vorgeschlagene Regelung gehe dennoch zu weit. Es wurde der Antrag gestellt, dass die im heute geltenden GAZW enthaltene Restriktion, wonach eine Bewilligung für den Abbruch von Wohnraum nur erteilt werden kann, wenn "das Interesse an der Erhaltung des bestehenden Wohnraums geringer einzustufen ist", erhalten bleiben soll. Im Hinblick auf die von der Kommission mit klarer Mehrheit befürworteten flankierenden Massnahmen (vgl. dazu die Ausführungen oben in Abschnitt 3 sowie die nachfolgenden Ausführungen in Abschnitt 4.3) wurde dieser Antrag jedoch nicht weiter unterstützt.

4.3 Flankierende Massnahmen

4.3.1 Privilegierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Gemäss § 2 lit. c GAZW ist nach geltendem Recht der Abbruch eines Wohnhauses zwingend zu bewilligen, wenn dieser "zur Durchführung einer rechtsgültigen Korrektur oder zur Verwirklichung eines Gebäudes oder einer Anlage zu öffentlichen Zwecken" erforderlich ist. Der Regierungsrat schlägt vor, diese der Verwirklichung öffentlicher Interessen dienende Regelung sinngemäss in das neue WRFG überzuführen, indem in § 7 Abs. 2 WRFG festgelegt werden soll, dass ein Abbruch von Wohnraum keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf, sofern der Abbruch "im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen" erforderlich ist.

Die BRK schlägt vor, § 7 Abs. 2 WRFG mit einem Zusatz zu ergänzen, wonach ein Abbruch von Wohnraum auch dann keiner Bewilligung bedarf, wenn er "im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbaus" erforderlich ist.

Der Begriff des "gemeinnützigen Wohnungsbaus" entstammt dem Bundesrecht. Er soll gemäss Vorschlag des Regierungsrats im Wesentlichen unverändert in das kantonale Recht übernommen werden; insbesondere sollen die im Bundesrecht heute auf Gesetzes- und Verordnungsstufe festgelegten Definitionsmerkmale der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in das kantonale Recht übernommen werden, was bedeutet, dass der Regierungsrat auf kantonaler Ebene eine Verordnungsregelung erlassen muss, die im Wesentlichen dem Bundesverordnungsrecht entspricht (vgl. Ratschlag, S. 96 f. und S. 108, und Bericht der WAK, S. 16). Elementares Wesensmerkmal von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist der Verzicht der wirtschaftlichen Eigentümer (Genossenschafter) auf die Ausschüttung allfälliger Veräusserungsgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken, soweit solche Gewinne über eine angemessene Kapitalverzinsung hinausgehen.

Nach Ansicht der BRK ist die Privilegierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Bezug auf die Voraussetzungen für die Erteilung von Abbruchbewilligungen sachgerecht. Die (bis anhin im GAZW enthaltenen und neu ins WRFG überzuführende) besondere Bewilligungspflicht für Wohnraumabbrüche soll der Erhaltung von Wohnraum dienen. Unter diesem Titel hat es wenig Sinn, Organisationen, deren statutarischer und tatsächlicher Zweck der gemeinnützige Wohnungsbau ist, in ihrer Entwicklungstätigkeit zu behindern.

4.3.2 Erhöhung des Rahmens für Projektentwicklungsdarlehen

Gemäss Vorschlag des Regierungsrats soll der Kanton zwecks Förderung der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie zwecks Förderung der Sanierung von Mietwohnraum zu Gunsten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus dem Verwaltungsvermögen zinsvergünstigte Darlehen gewähren können. Die Darlehensgewährung soll verbunden werden mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie mit wohnpolitischen Auflagen. Es sei auf die Erläuterungen auf S. 69 und S. 109 f. des vorliegenden Ratschlags und auf § 11 des neu vorgeschlagenen WRFG verwiesen.

Die BRK schlägt vor, den Rahmen für die Gesamtsumme der zu gewährenden Darlehen von CHF 2 Millionen (Vorschlag des Regierungsrats) auf CHF 5 Millionen zu erhöhen. Damit soll der Handlungsspielraum für die Entwicklung von Projekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus vergrössert werden. Nach Ansicht der BRK ist dies eine geeignete Massnahme, um allfälligen unerwünschten Entwicklungen, die von einigen Kommissionsmitgliedern im Zusammenhang mit der Änderung der Regelungen des heutigen GAZW befürchtet werden, entgegenzutreten.

4.3.3 Erhöhung der Rahmenausgabenbewilligung für die finanzielle Unterstützung des Erwerbs von Grundstücken

Gemäss Vorschlag des Regierungsrats soll der Kanton geeignete Areale und Liegenschaften erwerben können, um diese Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Baurecht zu überlassen. Eine vom Grossen Rat zu beschliessende Rahmenausgabenbewilligung schafft die dafür notwendigen Voraussetzungen, indem sie eine allfällige Differenz zwischen Kaufpreis (oftmals Marktpreis für Stockwerkeigentum) und Wert des Baurechts für Boden und Gebäude (Marktpreis für preiswerte Mietwohnungen mit Auflagen im öffentlichen Interesse) finanziert. Es sei auf die Erläuterungen auf S. 68 und S. 112 des vorliegenden Ratschlags und auf § 13 Abs. 2 des neu vorgeschlagenen WRFG verwiesen.

Die BRK schlägt vor, diese Rahmenausgabenbewilligung von CHF 10 Millionen (Vorschlag des Regierungsrats) auf CHF 20 Millionen zu erhöhen. Damit soll der Handlungsspielraum für den Erwerb von Grundstücken zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus vergrössert werden. Nach Ansicht der BRK ist dies eine geeignete Massnahme, um allfälligen unerwünschten Entwicklungen, die von einigen Kommissionsmitgliedern im Zusammenhang mit der Änderung der Regelungen des heutigen GAZW befürchtet werden, entgegenzutreten.

4.3.4 Erhöhung des Maximalbetrags für Projektbürgschaften

Der Regierungsrat schlägt vor, dass der Kanton für die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter Auflagen Bürgschaften bis höchstens 90% der anerkannten Anlagekosten gewähren kann (§ 12 WRFG; vgl. die Erläuterungen im Ratschlag auf S. 110 f.).

Die BRK schlägt als weitere flankierende Massnahme vor, dass der Maximalbetrag für solche Bürgschaften auf 94% der anerkannten Anlagekosten erhöht wird. Damit soll der Handlungsspielraum für die Unterstützung von Projekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus vergrössert werden. Der Maximalsatz von 94% entspricht der früheren Regelung gemäss kantonalem Gesetz zur Förderung des Baus und der Erneuerung von Wohnungen vom 21. November 1990 (WFG), das

im Jahre 2008 aufgehoben wurde. Nach Ansicht der BRK ist auch diese Erhöhung eine geeignete Massnahme, um allfälligen unerwünschten Entwicklungen, die von einigen Kommissionsmitgliedern im Zusammenhang mit der Änderung der Regelungen des heutigen GAZW befürchtet werden, entgegenzutreten.

5. Redaktionelle Überarbeitung von § 4 Abs. 2 lit. c HäStG

Der Regierungsrat schlägt die Einfügung eines neuen lit. c in § 4 Abs. 2 des Handänderungssteuergesetzes vor. Gegenstand dieser Einfügung ist die steuerliche Privilegierung von Wohngenossenschaften und von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Der neu vorgeschlagene Absatz vereinigt zwei verschiedene Privilegierungstatbestände: Einerseits sollen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgrund ihrer *Gemeinnützigkeit* privilegiert werden. Andererseits sollen Wohngenossenschaften (auch wenn sie die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit nicht erfüllen) privilegiert werden, weil sie eine besondere Form des *selbstbewohnten Wohneigentums* darstellen. Der Erwerb selbstbewohnten Wohneigentums ist bereits im geltenden Recht privilegiert, wenn bestimmte Voraussetzungen (insbesondere Mindestbewohndauer von sechs Jahren) erfüllt sind; in der betreffenden Bestimmung fehlt jedoch bis jetzt eine explizite Erwähnung der besonderen Form der Wohngenossenschaft.

Die BRK schlägt vor, die beiden Tatbestände der Klarheit halber in zwei separate Absätze aufzutrennen: In lit. c sollen die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und in lit. d sollen die Wohngenossenschaften abgehandelt werden.

§ 5 Abs. 2 HäStG ist entsprechend anzupassen.

6. Antrag

Die BRK hat diesen Mitbericht und die nachfolgenden Anträge mit 9 Stimmen gegen 1 Stimme bei 1 Enthaltung beschlossen.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen und die im Ratschlag Nr. 12.1202.01 behandelten parlamentarischen Vorstösse als erledigt abzuschreiben.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Andreas C. Albrecht
Präsident

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss zur Volksinitiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!"

(vom

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 neu 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.*

II. Der bisherige § 34 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt wird neu zu § 34a."

wird Folgendes beschlossen:

1.

Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG)

vom ...

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, im Sinne eines Gegenvorschlags zur formulierten Volksinitiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" und nach Einsichtnahme in den Ratsschlag und Bericht Nr. 12.1202.01 des Regierungsrates vom 20. August 2012 und in den Bericht Nr. 12.1202.02 vom 28. Januar 2013 der Wirtschafts- und Abgabekommission mit Mitbericht der Bau- und Raumplanungskommission 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 ihrer Entscheidung 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 (Handänderungsteuergesetz) 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 Millionen gewähren.

3.

Für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG wird eine Rahmenausgabenbewilligung für Investitionsbeiträge von CHF 20 Millionen 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 (Wohnraumförderungsgesetz, 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.

Synoptische Darstellung der Beschlussanträge

Antrag des Regierungsrats	Antrag der WAK (leeres Feld bedeutet Zustimmung zum Antrag des Regierungsrats)	Antrag der BRK (leeres Feld bedeutet Zustimmung zum Antrag der WAK)
Grossratsbeschluss	Grossratsbeschluss zur Volksinitiative	
betreffend	betreffend	
Kantonale Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" und einem Gegenvorschlag	"Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!"	
(vom [Hier Datum eingeben])	(vom)	
I. Gegenvorschlag		
	<p>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:</p> <p><i>"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></p> <p><i>I. § 34a der Verfassung des Kantons Basel-Stadt lautet neu wie folgt:</i></p>	

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 Wohnraumerhaltung 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).

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>II. Der bisherige § 34 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt wird neu zu § 34a." wird Folgendes beschlossen:</p>
1.	
Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG)	
	vom ...

<p>Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, im Sinne eines Gegenvorschlags zur kantonalen Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" und in Ausführung von § 34 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom und in den Bericht der [...] Kommission Nr. vom beschliesst:</p>	<p>Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, im Sinne eines Gegenvorschlags zur kantonalen formulierten Volksinitiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" und in Ausführung von § 34 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag und Bericht Nr. 12.1202.01 des Regierungsrates Nr. vom 20. August 2012 und in den Bericht Nr. 12.1202.02 vom 28. Januar 2013 der Wirtschafts- und Abgabekommission Nr. vom beschliesst:</p>	<p>Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, im Sinne eines Gegenvorschlags zur kantonalen formulierten Volksinitiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" und in Ausführung von § 34 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag und Bericht Nr. 12.1202.01 des Regierungsrates Nr. vom 20. August 2012 und in den Bericht Nr. 12.1202.02 vom 28. Januar 2013 der Wirtschafts- und Abgabekommission Nr. vom mit Mitbericht der Bau- und Raumplanungskommission vom 30. April 2013, beschliesst:</p>
<p>A. Allgemeine Bestimmungen</p>		
<p>§ 1. Zweck</p>		
<p>¹ Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem Wohnraum.</p>		
<p>§ 2. Fördergrundsätze</p>		
<p>¹ Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere</p>		
<p>a) die Nachhaltigkeit bezüglich Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt,</p>	<p>a) die Nachhaltigkeit bezüglich Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt werden,</p>	
<p>b) die Konzentration des Wohnens im Stadtgebiet verstärkt,</p>	<p>b) das verdichtete Bauen gefördert werden,</p>	
<p>c) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt und</p>	<p>c) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt werden und</p>	

d) Ressourcen und Umwelt geschont werden.	
<p>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.</p>	
<p>§ 3. Geltungsbereich</p>	
<p>¹ Das Gesetz gilt für alle Arten von Wohnraum im Kanton Basel-Stadt, namentlich für Miet-, Genossenschafts- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser.</p>	
<p>² Es ergänzt die in diesem Bereich bestehenden Massnahmen des Bundes.</p>	
<p>§ 4. Begriffe</p>	
<p>¹ Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume.</p>	
<p>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 preiswertem Wohnraum widmen.</p>	<p>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 preiswertem preisgünstigem Wohnraum widmen.</p>
<p>³ Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken.</p>	

B. Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum		
I. GRUNDZÜGE DER WOHNRAUMFÖRDERUNG		
§ 5. Grundsatz		
<p>¹ Der Kanton fördert durch gute Rahmenbedingungen und mit geeigneten Massnahmen die Investitionen in den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Wohnraum.</p>		
<p>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.</p>		
<p>³ Der Kanton errichtet zudem eine öffentlich-rechtliche Stiftung für günstigen Wohnraum.</p>	<p>³ Der Kanton kann zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Mietwohnraum bereitstellen.</p>	
§ 6. Richt- und Nutzungsplanung		
<p>¹ Der Kanton trägt im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung dem Zweck und den Grundsätzen dieses Gesetzes Rechnung.</p>		
II. SCHUTZ BESTEHENDEN WOHNRAUMS		
§ 7. Abbruch von Wohnraum		
<p>¹ Jeder Abbruch von Gebäuden, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, bedarf einer Bewilligung.</p>		
<p>² Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf der Abbruch, der aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen erforderlich ist.</p>		<p>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.</p>

<p>³ Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil wird die Abbruchbewilligung erteilt, wenn in der Folge</p>	
<p>a) mindestens gleich viel Wohnraum entsteht oder</p>	
<p>b) das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt.</p>	
<p>⁴ Die Abbruchbewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p>	
<p>a) die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;</p>	
<p>b) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann;</p>	
<p>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.</p>	
<p>⁵ Die Erteilung einer Bewilligung für den Abbruch kann vom Nachweis der gesicherten Finanzierung des geplanten Projektes abhängig gemacht werden.</p>	
<p>§ 8. Zweckentfremdung von Wohnraum</p>	
<p>¹ Jede Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum bedarf einer Bewilligung.</p>	
<p>² Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf</p>	
<p>a) die Nutzung von Wohnraum für wohnverwandte Nutzungen, insbesondere betreutes Wohnen und Kindertagesstätten;</p>	

<p>b) die Nutzung eines Teils des Wohnraums durch die Bewohnerin bzw. den Bewohner oder einer ihrer bzw. seiner Angehörigen zur Berufsausübung;</p>	<p>b) die Nutzung eines Teils des Wohnraums durch die Bewohnerin bzw. den Bewohner oder einer ihrer bzw. seiner Angehörigen Bewohnerinnen bzw. Bewohner zur Berufsausübung;</p>
<p>c) die Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn dieser in der Vergangenheit bereits rechtmässig als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken genutzt worden ist, die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und der Bewilligungsbehörde vorgängig gemeldet worden ist.</p>	<p>c) die Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn dieser in der Vergangenheit bereits rechtmässig als Verwaltungsräume Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken genutzt worden ist, die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und der Bewilligungsbehörde vorgängig gemeldet worden ist.</p>
<p>³ Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p>	
<p>a) die betreffenden Wohnräume nicht mehr zum Wohnen geeignet sind;</p>	
<p>b) die Zweckänderung einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung des Quartiers oder der ansässigen Gewerbebetriebe entspricht.</p>	<p>b) die Zweckänderung einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung des Quartiers oder der ansässigen Gewerbebetriebe entspricht;</p>
	<p>c) die Zweckänderung einem Bedürfnis an der Erweiterung oder Verlegung eines im Kanton bestehenden Betriebs entspricht;</p>
	<p>d) die Zweckänderung der richt- und nutzungsplanerisch angestrebten Entwicklung des Quartiers entspricht.</p>
<p>⁴ Die Bewilligungsbehörde berücksichtigt bei ihrem Entscheid das im betroffenen Quartier verträgliche Mass gewerblicher Nutzung.</p>	

<p>⁵ Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte können im Grundbuch angemerkelt werden.</p>		
<p>III. FÖRDERUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNRAUMANGEBOTS</p>		
<p>§ 9. Grundsatz</p>		
<p>¹ Zur Deckung des Bedarfs an preiswertem Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.</p>	<p>¹ Zur Deckung des Bedarfs an preiswertem preisgünstigem Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.</p>	
<p>² Der Regierungsrat legt fest, welche Mindestanforderungen die geförderten Organisationen insbesondere hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung, Rechnungslegung und Statuten erfüllen müssen.</p>		
<p>§ 10. Beratung</p>		
<p>¹ Der Kanton kann Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Hinblick auf die Projektierung des Neu-, Um- und Ausbaus sowie der Sanierung von Mietwohnraum beraten.</p>		
<p>² Der Kanton berät Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hinsichtlich der Entwicklung ihrer Organisation und der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur.</p>	<p>² Der Kanton berät kann Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hinsichtlich der Entwicklung ihrer Organisation und der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur beraten.</p>	
<p>³ Die zuständige Behörde kann eine geeignete Institution mit diesen Beratungsaufgaben betrauen.</p>		

<p>§ 11. Darlehen für Projektentwicklungen</p> <p>¹ Zwecks Förderung der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum kann der Kanton Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder einer vom Regierungsrat bestimmten Institution zinsvergünstigte Darlehen gewähren, verbunden mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitischen Auflagen.</p>	<p>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 eder einer vom Regierungsrat bestimmten Institution aus dem Verwaltungsvermögen zinsvergünstigte Darlehen gewähren, verbunden mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitischen Auflagen.</p>	
<p>² Der Regierungsrat regelt die maximale Höhe der Darlehen sowie die mit der Darlehensgewährung verbundenen Auflagen.</p>	<p>² Der Regierungsrat regelt die maximale Höhe und die Konditionen der Darlehen sowie die mit der Darlehensgewährung verbundenen Auflagen.</p>	
<p>§ 12. Bürgschaften</p> <p>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 90% der anerkannten Anlagekosten gewähren.</p>		<p>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 90% der anerkannten Anlagekosten gewähren.</p>
<p>² Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit der Prüfung entsprechender Gesuche betrauen.</p>		
<p>³ Bürgschaften werden jeweils für die Dauer von maximal 30 Jahren ab Baubeginn gewährt.</p>		

<p>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.</p>		
<p>§ 13. Abgabe von Grundstücken im Baurecht</p> <p>¹ Um die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Umbau und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum zu fördern, kann der Kanton Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für staatliche Grundstücke unter Auflagen ein Baurecht einräumen.</p>		
<p>² Er kann den Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücke fördern.</p>	<p>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.</p>	
<p>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.</p>		
<p>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.</p>		
<p>IV. WEITERE FÖRDERMASSNAHMEN</p> <p>§ 14. Information und Beratung</p>		
<p>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.</p>		

<p>² Die zuständige Behörde kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Beratungsaufgaben betrauen.</p>		
<p>§ 15. Förderung von Wohneigentum</p>		
<p>¹ Der Kanton kann Wohneigentum fördern, indem er beispielsweise Baugemeinschaften oder alternative Wohneigentumsmodelle mit geeigneten Massnahmen unterstützt.</p>		
<p>² Die Förderung kann unter anderem durch Beratung, Darlehen oder finanzielle Beiträge erfolgen.</p>		
<p>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.</p>		
<p>C. Stiftung für günstigen Wohnraum</p>	<p><i>[streichen]</i></p>	
<p>V. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</p>	<p><i>[streichen]</i></p>	
<p>§ 16. Rechtsnatur und Haftung</p>	<p>§ 16. Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen</p>	
<p>¹ Die Stiftung für günstigen Wohnraum ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in Basel.</p>	<p>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 vermietete Institution mit diesen Aufgaben betrauen.</p>	

<p>² Die Stiftung ist im Handelsregister eingetragen.</p>	<p>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.</p>
<p>³ Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.</p>	<p>³ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Abschluss eines entsprechenden Mietvertrages.</p>
<p>§ 17. Zweck</p>	<p><i>[streichen]</i></p>
<p>¹ Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum und dessen Vermietung an Personen, die Anspruch auf Ausrichtung von Familienmietzinsbeiträgen, Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen zur AHV/IV haben und bei der Wohnungssuche insbesondere aufgrund ihres soziokulturellen Hintergrunds, ihrer Nationalität, der Familiengrösse, zufolge eingeschränkter bzw. fehlender Wohnkompetenz oder aus finanziellen Gründen zusätzlich benachteiligt sind.</p>	<p><i>[streichen]</i></p>
<p>² Die Stiftung kann Liegenschaften erwerben, mieten oder selber erstellen.</p>	<p><i>[streichen]</i></p>
<p>VI. ORGANISATION UND AUFSICHT</p>	<p><i>[streichen]</i></p>
<p>§ 18. Stiftungsrat</p>	<p><i>[streichen]</i></p>
<p>¹ Der Stiftungsrat besteht aus fünf Mitgliedern.</p>	<p><i>[streichen]</i></p>

<p>² Die Präsidentin bzw. der Präsident und die weiteren Mitglieder des Stiftungsrats werden vom Regierungsrat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt, wobei Wiederwahl möglich ist.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>³ Die Mitglieder des Stiftungsrats können vom Regierungsrat jederzeit abberufen werden.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>⁴ Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung und hat insbesondere folgende Aufgaben:</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>a) Genehmigung der Geschäftsplanung und des Budgets einschliesslich Investitionen;</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>b) Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung;</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>c) Wahl und Anstellung der Mitglieder der Geschäftsstelle sowie der Geschäftsführerin bzw. des Geschäftsführers;</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>d) Aufsicht über die Geschäftsstelle;</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>e) Erlass der erforderlichen Ausführungsreglemente, insbesondere Organisations-, Finanz- und Mietreglemente.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>⁵ Der Regierungsrat genehmigt die Entschädigung der Mitglieder des Stiftungsrats.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>§ 19. Geschäftsstelle</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>¹ Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung. Sie steht unter der Leitung einer Geschäftsführerin oder eines Geschäftsführers.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>² Die Kompetenzen und Aufgaben der Geschäftsstelle sind im Organisationsreglement festgelegt.</p>	<p>[streichen]</p>	

<p>³ Der Stiftungsrat schliesst mit dem Personal der Geschäftsstelle öffentlich-rechtliche Arbeitsverträge ab, welche sich inhaltlich nach dem Personalgesetz vom 17. November 1999 und dem Gesetz betreffend Einreihung und Entlohnung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kantons Basel-Stadt vom 18. Januar 1995 richten.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>⁴ Zur Gewährleistung der beruflichen Vorsorge des Personals der Geschäftsstelle schliesst sich die Stiftung der Pensionskasse des Basler Staatspersonals an.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>§ 20. Revisionsstelle</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>¹ Die Revisionsstelle wird vom Regierungsrat für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wiederwahl ist möglich.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>² Die Revisionsstelle prüft die Buchführung und die Jahresrechnung und erstattet dem Stiftungsrat schriftlich über das Ergebnis ihrer Prüfung Bericht.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>§ 21. Aufsicht</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>¹ Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Regierungsrats. Dieser überprüft insbesondere die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die zweckmässige Verwendung des Stiftungsvermögens.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>² Der Regierungsrat nimmt Kenntnis vom Budget sowie vom Bericht der Revisionsstelle und genehmigt den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung. Die Jahresrechnung wird vom Regierungsrat dem Grosse Rat zur Kenntnis gebracht.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>³ Der Regierungsrat genehmigt die vom Stiftungsrat gemäss § 18 Abs. 4 lit. e erlassenen Ausführungsreglemente.</p>	<p>[streichen]</p>	

VII. FINANZEN			
§ 22. Vermögen und Fremdkapital			
¹ Die Stiftung finanziert sich vorab aus der Ersteinlage des Kantons in das Stiftungsvermögen, Mietzinseinkünften, Kapitalerträgen, allfälligen weiteren Beiträgen des Kantons und Zuwendungen Dritter.		[streichen]	
² Im Umfang der Ersteinlage des Kantons ist der Bestand des Stiftungsvermögens zu wahren. Allfällige Jahresgewinne sind der allgemeinen Reserve zuzuweisen, bis diese 10 Prozent der Ersteinlage des Kantons erreicht.		[streichen]	
³ Die Stiftung kann Fremdkapital aufnehmen. Die Eigenkapitalquote (Anteil Eigenkapital an der Bilanzsumme) beträgt mindestens 50 Prozent.		[streichen]	
§ 23. Liegenschaften			
¹ Die Liegenschaften werden nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet. Die Mietzinsen sind so zu bemessen, dass sie mitelfristig die Fremdkapitalzinsen, die Unterhalts- und Verwaltungskosten, die weiteren notwendigen Aufwendungen sowie eine angemessene Einlage in den Erneuerungsfonds decken.		[streichen]	
² Die Liegenschaften sind jeder Verwendung zu entziehen, die das Kostendeckungsprinzip verletzt.		[streichen]	
§ 24. Rechnungslegung			
¹ Die Stiftung wendet einen allgemein anerkannten Rechnungslegungsstandard an, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt.		[streichen]	

VIII. AUSSTATTUNG UND VERMIETUNG DER LIEGENSCHAFTEN		<i>[streichen]</i>	
§ 25. Standard		<i>[streichen]</i>	
¹ Die Wohnungen sollen entsprechend dem Zweck der Stiftung unter Berücksichtigung der Anzahl Zimmer über vergleichsweise geringe Grundflächen sowie einen einfachen und nachhaltigen Ausbaustandard verfügen. Es sind zudem Liegenschaften mit geringen Lebenszykluskosten zu bevorzugen.		<i>[streichen]</i>	
² Die Mehrzahl der Wohnungen soll für Familien geeignet sein.		<i>[streichen]</i>	
§ 26. Vermietung		<i>[streichen]</i>	
¹ Bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter sind vorab Personen zu berücksichtigen, welche die in der Zweckbestimmung festgelegten Kriterien erfüllen.		<i>[streichen]</i>	
² Bei laufenden Mietverhältnissen kann Mieterinnen und Mietern, welche die in der Zweckbestimmung festgelegten Kriterien nicht mehr erfüllen, das Mietverhältnis gekündigt werden.		<i>[streichen]</i>	
³ Die Stiftung hat ein bestimmtes, vom Regierungsrat jährlich festzulegendes Kontingent des von ihr bereitgestellten Wohnraums zur Belegung durch die Sozialhilfe Basel-Stadt freizuhalten. Der Kanton entrichtet der Stiftung hierfür die entsprechenden Mietzinsen.		<i>[streichen]</i>	
§ 27. Belegung		<i>[streichen]</i>	
¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.		<i>[streichen]</i>	
² Die Zahl der Zimmer einer Wohnung darf die Zahl der darin wohnenden Personen nicht überschreiten. Alleinerziehende werden einem Elternpaar gleichgestellt.		<i>[streichen]</i>	

<p>³ Massgebend sind jene Personen, welche die Wohnung als ihren einzigen Wohnsitz dauerhaft benutzen und dort dementsprechend ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>⁴ Bei Unterbelegung wird das Mietverhältnis auf Ende einer Übergangsfrist gekündigt.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>§ 28. Mietreglement und Ersatzangebot</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>¹ Das vom Stiftungsrat zu erlassende Mietreglement bestimmt das Nähere zu den vorstehenden Vermietungs- und Belegungsgrundsätzen.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>² Die Bestimmungen des Mietreglements finden auch für die Vermietung des Wohnraums durch die Sozialhilfe Basel-Stadt Beachtung.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>³ Kündigt die Stiftung ein Mietverhältnis wegen Unterbelegung, baulicher Massnahmen oder im Hinblick auf einen Verkauf der Liegenschaft, so macht sie den betroffenen Mieterinnen und Mietern, welche die in der Zweckbestimmung festgelegten Kriterien erfüllen, nach Möglichkeit ein Ersatzangebot.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN ZU ABSCHNITT C</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>§ 29. Errichtung</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>¹ Die Stiftung erlangt mit der Wirksamkeit dieses Gesetzes eigene Rechtspersönlichkeit.</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>§ 30. Auflösung</p>	<p>[streichen]</p>	
<p>¹ Das Vermögen der Stiftung fällt nach ihrer Auflösung dem Kanton zu.</p>	<p>[streichen]</p>	

D. Koordination und Steuerung	
§ 31. Beobachtung der Entwicklung	C. ...
<p>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.</p>	§ 17. ...
§ 32. Fachstelle Wohnraumentwicklung	§ 18. ...
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>3 Sie sorgt für einen regelmässigen Austausch des Kantons mit Verbänden, Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie Investoren. Mit geeigneten Massnahmen fördert sie das Ansehen des Wohnens im Kanton.</p>	<p>3 Sie sorgt für einen regelmässigen Austausch des Kantons mit Verbänden, Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie Investoren. Mit geeigneten Massnahmen fördert sie das Ansehen des Wohnens im Kanton.</p>
<p>4 In Zusammenarbeit mit den Fachdepartementen prüft sie periodisch die Strategie zur Wohnraumentwicklung und schlägt dem Regierungsrat die erforderlichen Anpassungen vor.</p>	

E. Vollzug	
§ 33. Rückforderung	D. ... § 19. Rückforderung von Leistungen und Kündigung von Bürgschaften
¹ Werden Beiträge nicht zweckgemäss verwendet oder werden Auflagen und Bedingungen nicht eingehalten, so bestimmt der Regierungsrat, ob die Beiträge ganz oder teilweise samt Zinsen zurückgefordert werden und kündigt allfällige Bürgschaften.	¹ Beiträge und Darlehen werden zurückgefordert und Bürgschaften gekündigt, wenn sie zu Unrecht erwirkt worden sind.
² Beiträge werden zudem dann zurückgefordert, wenn sie zu Unrecht ausbezahlt oder 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.
§ 34. Strafbestimmung	§ 20. ...
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) Auflagen und Bedingungen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind.	b) Auflagen und Bedingungen Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind.
§ 35. Besondere Bestimmungen zum Abbruch und zur Zweckentfremdung von Wohnraum	§ 21. ...
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.	

<p>² Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entschäden der Baurekurskommission betreffend Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum.</p>		
<p>³ Zur Rekuserhebung 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.</p>		
<p>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.</p>		
<p>§ 36. Ausführungsbestimmungen</p>	<p>§ 22. ...</p>	
<p>¹ Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.</p>		
<p>F. Schlussbestimmungen</p>	<p>E. ...</p>	
<p>§ 37. Aufhebung bisherigen Rechts</p>	<p>§ 23. ...</p>	
<p>¹ Das Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern vom 20. November 1975 wird aufgehoben.</p>		

<p>§ 38. Änderung bisherigen Rechts</p>	<p>§ 24. ...</p>		
<p>¹ Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:</p>			
<p>1. Das Gesetz über die direkten Steuern (Steuergesetz) vom 12. April 2000:</p>			
<p>§ 112 erhält folgenden neuen Abs. 3:</p>			
<p>³ Für Wohngemeinschaften kann der Regierungsrat Bewertungseinschläge vorsehen, wenn sie Rücklagen für Gebäuderenovationen bilden.</p>			
<p>2. Das Gesetz über die Handänderungssteuer (Handänderungsteuergesetz) vom 26. Juni 1996:</p>			
<p>§ 4 Abs. 2 erhält folgenden neuen Buchstaben c:</p>			<p>§ 4 Abs. 2 erhält die folgenden neuen Buchstaben c und d:</p>

<p>c) Erwerb eines Grundstücks durch eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder durch eine Wohngenossenschaft, wenn ihre Mieterinnen und Mieter mehrheitlich zugleich auch Genossenschaftsmitglieder sind, das Genossenschaftskapital zur Hauptsache von ihnen eingbracht und maximal bis zu einem um 1 Prozent unter dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für variable erste Hypotheken während mindestens sechs Jahren mehrheitlich von Genossenschaftsmitgliedern selbst bewohnt wird. Veräussert die Wohngenossenschaft eine Wohnliegenschaft zwecks Erwerb eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks, gilt lit. b sinngemäss.</p>	<p>c) Erwerb eines Grundstücks durch eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes; oder durch eine Wohngenossenschaft, wenn ihre Mieterinnen und Mieter mehrheitlich zugleich auch Genossenschaftsmitglieder sind, das Genossenschaftskapital zur Hauptsache von ihnen eingbracht und maximal bis zu einem um 1 Prozent unter dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für variable erste Hypotheken während mindestens sechs Jahren mehrheitlich von Genossenschaftsmitgliedern selbst bewohnt wird. Veräussert die Wohngenossenschaft eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Wohnliegenschaft zwecks Erwerbs eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks, gilt lit. b sinngemäss;</p>
<p>c) Erwerb eines Grundstücks durch eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder durch eine Wohngenossenschaft, wenn ihre Mieterinnen und Mieter mehrheitlich zugleich auch Genossenschaftsmitglieder sind, das Genossenschaftskapital zur Hauptsache von ihnen eingbracht und maximal bis zu einem um 1 Prozent unter dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für variable erste Hypotheken während mindestens sechs Jahren mehrheitlich von Genossenschaftsmitgliedern selbst bewohnt wird. Veräussert die Wohngenossenschaft eine Wohnliegenschaft zwecks Erwerb eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks, gilt lit. b sinngemäss.</p>	<p>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 eingbracht 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.</p>

§ 5 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:		
<p>² Bei Erwerb des Grundstücks im Sinne von § 4 Abs. 2 lit. a und c ist die Veräussererin bzw. der Veräusserer steuerpflichtig.</p>		<p>² Bei Erwerb des Grundstücks im Sinne von § 4 Abs. 2 lit. a, und c oder d ist die Veräussererin bzw. der Veräusserer steuerpflichtig.</p>
3. Das Übertretungsstrafgesetz vom 15. Juni 1978:		
§ 86 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:		
<p>¹ Wer den baupolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften über die Kanalisation und die Zweckentfremdung von Wohnraum zuwiderhandelt.</p>		
<i>Publikation und Wirksamkeit</i>		
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 2 Millionen gewähren.		Für die Projektierung gemäss § 11 WRFG kann der Regierungsrat Projektentwicklungsdarlehen aus dem Verwaltungsvermögen bis zu maximal CHF 2 5 Millionen gewähren.
3.		
Für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG wird eine Rahmenausgabenbewilligung für Investitionsbeiträge von CHF 10 Millionen zu Lasten des Investitionsbereichs Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur beschlossen.		Für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG wird eine Rahmenausgabenbewilligung für Investitionsbeiträge von CHF 10 20 Millionen zu Lasten des Investitionsbereichs Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur beschlossen.

<p>4.</p> <p>Für die Errichtung der Stiftung für günstigen Wohnraum wird gemäss § 22 Abs. 1 WRFG eine Ersteinlage in das Stiftungsvermögen in der Höhe von CHF 15 Millionen bewilligt.</p>	<p><i>[streichen]</i></p>	
<p>II.</p> <p>Die kantonale Initiative "Bezahlbare und sicheres Wohnen für alle!" und der vorstehend formulierte Gegenvorschlag sind der Gesamtheit der Stimmberechtigten zum Entscheid vorzulegen.</p> <p>Für den Fall, dass sowohl das Initiativbegehren als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, haben die Stimmberechtigten zu entscheiden, welche der beiden Vorlagen sie vorziehen.</p>	<p><i>[streichen]</i></p>	
<p>II.</p> <p>Die kantonale Initiative "Bezahlbare und sicheres Wohnen für alle!" und der vorstehend formulierte Gegenvorschlag sind der Gesamtheit der Stimmberechtigten zum Entscheid vorzulegen.</p> <p>Für den Fall, dass sowohl das Initiativbegehren als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, haben die Stimmberechtigten zu entscheiden, welche der beiden Vorlagen sie vorziehen.</p>	<p>II. Weitere Behandlung</p>	
<p>Der Grosse Rat empfiehlt den Stimmberechtigten, die kantonale Initiative "Bezahlbare und sicheres Wohnen für alle!" zu verwerfen und das im Sinne eines Gegenvorschlages vorgeschlagene Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) anzunehmen.</p>	<p>Der Grosse Rat empfiehlt den Stimmberechtigten, die kantonale Initiative "Bezahlbare und sicheres Wohnen für alle!" zu verwerfen und das im Sinne eines Gegenvorschlages vorgeschlagene Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) den vorstehend formulierten Gegenvorschlag anzunehmen.</p>	

<p>Wenn das Initiativbegehren zurückgezogen wird, unterliegen das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG), die Beschlüsse betreffend Gewährung von Projektentwicklungsdarlehen, die Rahmenausgabenbewilligung zum Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots sowie die Bewilligung einer Ersteinlage für die Errichtung der Stiftung für günstigen Wohnraum dem fakultativen Referendum und sind nochmals zu publizieren.</p>	<p>Wenn das Initiativbegehren zurückgezogen wird, unterliegen das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG), die Beschlüsse betreffend Gewährung von Projektentwicklungsdarlehen sowie die Rahmenausgabenbewilligung zum Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots sowie die Bewilligung einer Ersteinlage für die Errichtung der Stiftung für günstigen Wohnraum dem fakultativen Referendum und sind nochmals zu publizieren.</p>
<p>III.</p>	<p>III. Publikation</p>
<p>Dieser Beschluss ist zu publizieren.</p>	