



Kanton Basel-Stadt

Darüber stimmen wir  
am **28. November 2021** ab.

**Vorlage 4**  
Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!»



	Seite
<b>Vorlage 4 in Kürze</b>	<b>2</b>
<b>Vorlage 4 im Detail</b>	<b>4</b>
Kantonale Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!»	
Argumente	6
Abstimmungsfrage und Empfehlung	8
Grossratsbeschluss	9
Initiativtext	15
<b>Informationen zur Stimmabgabe</b>	<b>22</b>

## Vorlage 4

### Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!»

Kantonale Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!»



## Vorlage 4 in Kürze

### Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!»

#### Kantonale Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!»

In der Kantonsverfassung ist festgehalten, dass der Staat sich für den Erhalt und Schutz des bestehenden Wohnraums einsetzt. Entsprechend wurde das Wohnraumförderungsgesetz mit Bestimmungen wie der Beschränkung von Mietzinsaufschlägen und Mietzinskontrolle bei Sanierung und Umbau ergänzt. Die Stimmbevölkerung hat die Gesetzesänderungen an der Abstimmung im November 2020 gutgeheissen. Die Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» fordert einen weitergehenden Wohnschutz und verlangt weitere Anpassungen am Wohnraumförderungsgesetz.

► **Die Erläuterungen zur Vorlage finden Sie ab Seite 4.**

#### Zustandekommen

Die kantonale Volksinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» kam mit 3247 gültigen Stimmen zustande.

#### Abstimmung im Grossen Rat

An seiner Sitzung vom 8. September 2021 sprach sich der Grosse Rat mit 48 zu 44 Stimmen gegen die Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» aus.

#### Abstimmungsempfehlung

Die neuen Gesetzesbestimmungen zum Wohnschutz treten per 1. Januar 2022 in Kraft. Dadurch werden Mieterinnen und Mieter künftig besser vor Verdrängung durch Kündigungen und übermässigen Mietzinserhöhungen geschützt. Zunächst soll die Wirkung der neuen Bestimmungen abgewartet werden, bevor weitere gesetzliche Verschärfungen in Erwägung gezogen werden. Regierungsrat und Grosse Rat empfehlen Ihnen deshalb, **NEIN** zur Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» zu stimmen.



Stimmverhältnis im Grossen Rat



## Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!»

## Kantonale Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!»

Wie in allen grösseren Städten hat der Druck auf den Wohnungsmarkt im Kanton Basel-Stadt in den vergangenen Jahren zugenommen. Ein knappes Wohnraumangebot und steigende Mietzinse führen dazu, dass insbesondere Geringverdienende grosse Mühe haben, passenden Wohnraum zu finden. Die Sorge in der Bevölkerung um preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum hat – verstärkt durch Massenkündigungen – spürbar zugenommen.

Im Jahr 2018 hat die Basler Stimmbevölkerung die sogenannte «Wohnschutzinitiative» angenommen. Seither ist in der Verfassung des Kantons verankert, dass der Staat den Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum fördert und dafür sorgt, dass die Wohnbevölkerung wirksam vor Kündigung und Verdrängung geschützt wird.

In der Folge hat der Grosse Rat das Wohnraumfördergesetz angepasst. Neu eingeführt wurden unter anderem eine zusätzliche Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle bei Sanierung, Umbau und Abbruch (Ersatzneubau) von bezahlbarem Mietwohnraum. Als bezahlbar und somit geschützt gilt die günstigere Hälfte der Mietwohnungen. Die Mieterinnen und Mieter erhalten zudem das Recht, nach einer Sanierung oder einem Umbau in die Wohnung zurückzukehren. Sanierungen und Umbauten im bewohnten (ungekündigten) Zustand sind von der Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle ausgenommen. In der Abstimmung vom November 2020 haben die Stimmberechtigten diesen Änderungen zugestimmt.

Mittlerweile hat der Regierungsrat mit der entsprechenden Verordnung über den Schutz von Wohnraum die Details verabschiedet, sodass die von der Stimmbevölkerung bereits beschlossenen Gesetzesbestimmungen per 1. Januar 2022 in Kraft treten können.

Die nun zur Abstimmung stehende Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» geht deutlich weiter und verlangt wesentlich schärfere Bestimmungen. So möchte die Initiative nicht nur die günstigen, sondern mit

wenigen Ausnahmen alle Mietwohnungen schützen und einer Bewilligungspflicht mit Mietzinskontrolle unterstellen. Im Gegensatz zum bereits beschlossenen Wohnraumfördergesetz sollen die Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle zudem nicht nur für baubewilligungspflichtige Vorhaben eingeführt werden, sondern für sämtliche Umbauten, Renovationen und Sanierungen, die über den einfachen Unterhalt hinausgehen. Dies auch unabhängig davon, ob sie im bewohnten oder unbewohnten Zustand erfolgen. Je nach Art des Bauvorhabens ist ein Meldeverfahren, ein vereinfachtes oder ein umfassendes Bewilligungsverfahren notwendig. Die maximal erlaubten Mietzinsaufschläge sind zudem zumindest im vereinfachten Bewilligungsverfahren tiefer angesetzt als bei den Gesetzesbestimmungen per 1. Januar 2022. Beim umfassenden Verfahren sind die Mietzinsaufschläge an einschränkende Bedingungen geknüpft, die maximale Höhe ist aber nicht festgelegt.

Weiter will die Initiative den Abbruch von Wohnraum noch mehr einschränken: Eine Abbruchbewilligung darf nur erteilt werden, wenn beim Ersatzneubau mindestens 20 Prozent mehr Wohnraum entstehen. Wenn ökologische Kriterien nicht erfüllt sind, müssen 40 Prozent mehr Wohnraum entstehen.

Schliesslich möchte die Initiative eine Bewilligungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnraum in Stockwerkeigentum einführen. Und ein neuer Paragraph soll Investorinnen und Investoren dazu verpflichten, bei Sanierungen und Leerkündigungen geeignete Massnahmen zugunsten von älteren und langjährigen Mieterinnen und Mietern zu ergreifen.

Die Massnahmen zum Mieterschutz gelten sowohl gemäss den gesetzlichen Bestimmungen per 1. Januar 2022 als auch bei der Initiative nur in Zeiten von Wohnungsnot, das heisst bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger, und die Mietzinskontrollen sind auf fünf Jahre beschränkt.



## Vorlage 4 im Detail

### Argumente des Initiativkomitees

**Das Initiativkomitee empfiehlt Ihnen aus folgenden Gründen, die Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» anzunehmen:**

Das heutige JA zur Basler Gesetzes-Initiative passt massgeschneidert zum JA vom Juni 2018, als unsere Wohnschutz-Verfassung in der berühmten Basler Abstimmung («4 x JA») mit enormen 62 Prozent beschlossen wurde. Viele in Basel und Riehen wohnen seit vielen Jahren in ihrem gewohnten Umfeld. Viele Hunderte von ihnen werden wegen überrassender Sanierungen aus ihrem Zuhause vertrieben, mit oder ohne Massenkündigungen. Darunter sind viele Ältere. Grossinvestoren und Grossinvestorinnen nehmen einfach keine oder zu wenig Rücksicht. Diese fehlende Rücksicht trifft dann auch all jene, die selber fair vermieten.

▶ **JA schützt den Mittelstand!**

Nur ein JA schützt den Mittelstand. Überrasene Miet-Aufschläge und Verdrängung müssen endlich aufhören! Nur unser JA stopft alle Schlupflöcher. Mit dem JA wird genau das saniert, was wirklich nötig ist, also «was nooche-n-isch». Nur das JA bringt ein mietverträgliches Ökologie-Konzept: «Kein Klimaschutz ohne Wohnschutz!». Unser Wohnschutz zieht ökologische Sanierungen dem Abriss vor und vermeidet die Vernichtung grauer Energie.

▶ **JA schützt die Älteren!**

Nur unser JA bringt zwingend den wichtigen Schutz für 70-, 80- und 90-Jährige; dieser Schutz ist die Kernforderung der Basler Altersorganisationen! Schliesslich unterstützt das JA alle «Kleinen», die bewusst fair vermieten, unbürokratisch mit Expressschalter – und ohne jegliche strenge Bewilligungspflicht. Aber bei den rein Rendite-getriebenen Grossinvestoren und Grossinvestorinnen sollen die Behörden genau hinschauen! Mit unserem JA ziehen wir jetzt einen Schlussstrich unter den Stress in ganz Basel. Damit Mieter- und Vermieterseite in Frieden leben können. Und damit endlich Ruhe einkehrt für alle. Deshalb braucht es jetzt das JA zum Wohnschutzgesetz.

[www.Wohnschutz-JA.ch](http://www.Wohnschutz-JA.ch), [www.JA-zum-ECHTEN-Wohnschutz.ch](http://www.JA-zum-ECHTEN-Wohnschutz.ch)

## Vorlage 4 im Detail

### Argumente des Regierungsrates

▶ **Es besteht bereits ein wirkungsvoller Wohnschutz**

Die neuen Gesetzesbestimmungen treten per 1. Januar 2022 in Kraft. Dadurch werden Mieterinnen und Mieter von bezahlbaren Wohnungen wirksam vor übermässigen Mietzinserhöhungen geschützt. Verstärkte Anreize zur Sanierung im bewohnten Zustand und ein Rückkehrrecht nach Sanierung oder Umbau wirken Massenkündigungen entgegen. Mit dem bestehenden Mietrecht stellt dies einen wirkungsvollen Mieterschutz dar.

▶ **Ausweitung des Wohnschutzes nicht zweckmässig**

Mit den neuen Gesetzesbestimmungen wurden bereits strenge Vorgaben zum Schutz des bezahlbaren Wohnraums festgelegt. Der Wohnschutz fokussiert bewusst auf günstige Wohnungen, damit vor allem Geringverdienende und der Mittelstand vor grossen Mietzinserhöhungen und Verdrängung geschützt werden. Ein noch stärkerer Eingriff hätte negative Folgen für alle: Es würde die Gefahr bestehen, dass künftig verstärkt nur «Pinselsanierungen» vorgenommen werden. Energetisch wichtige Investitionen würden ausbleiben, ebenso Investitionen in die Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit. Auch muss das Wohnungsangebot für künftige Generationen massvoll erneuert und weiterentwickelt werden. Zudem würde die Initiative zu einem grossen bürokratischen Aufwand führen.

▶ **Viele Fragezeichen**

Die Initiative enthält zahlreiche unbestimmte Begriffe, die in ihrer Umsetzung erst noch geklärt werden müssten. Bei Annahme der Initiative müssten die Gesetzesänderungen aber innert sechs Monaten in Kraft treten. Die Zeit würde nicht reichen, um eine ausgereifte, praxistaugliche Verordnung zu erarbeiten. Auch die Initiative könnte nicht sicherstellen, dass es keine Kündigungen mehr gibt. Bevor weitere Änderungen am Gesetz vorgenommen werden, ist zunächst die Wirkung der im November 2020 durch das Stimmvolk angenommenen Wohnschutzbestimmungen abzuwarten.



## Vorlage 4 im Detail

### Abstimmungsfrage und Empfehlung

#### Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Volksinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» annehmen?

#### Empfehlung

Regierungsrat und Grosser Rat empfehlen Ihnen, **NEIN** zur Volksinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» zu stimmen.

## Vorlage 4 im Detail

### Grossratsbeschluss

**Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Bericht des Regierungsrates Nr. 20.1009.02 vom 29. Juni 2021, beschliesst:**

Die von 3247 im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten eingereichte formulierte Volksinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz» 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 vom 17. Januar 1991 reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberechtigten folgende Initiative ein:

Das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 wird wie folgt geändert:

#### § 1 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu)

<sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem, bezahlbarem wie auch preisgünstigem Wohnraum.

<sup>2</sup> In Zeiten von Wohnungsnot bezweckt es gemäss den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung zudem deren wirksamen Schutz, insbesondere für die langjährigen und älteren Mietparteien, vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen.

#### § 2 Abs. 1, 2 (geändert)

<sup>1</sup> Wohnraumförderung besteht gleichrangig in der Förderung des Wohnungsbaus wie in der Erhaltung und Sicherung von bestehendem bezahlbarem (leistbarem) sowie von preisgünstigem Wohnraum.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere

- a) der Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum gefördert werden,
- b) die Nachhaltigkeit in Bezug auf Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt werden,
- c) das verdichtete Bauen unterstützt werden,
- d) Ressourcen und Umwelt geschont werden, und
- e) Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt werden.

#### § 3a (neu) Wohnschutzkommission

<sup>1</sup> Die Wohnschutzkommission ist Teil der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements. In ihrer Tätigkeit ist sie unabhängig. Ihre Entscheide



sind für die Bewilligungsbehörden verbindlich. Sie erhält ausreichend Ressourcen zur Wahrung der Fristen gemäss Bau- und Planungsgesetz.

<sup>2</sup> Sie setzt sich paritätisch aus drei Mitgliedern der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer den Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre.

<sup>4</sup> Er wählt eine Person als Schreiberin oder Schreiber. Die a.o. Schreiberinnen und Schreiber werden mit Genehmigung des zuständigen Departements von der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ernannt. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre.

#### § 4 Abs. 4–6 (neu)

<sup>4</sup> Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger.

<sup>5</sup> Der geschützte bezahlbare Mietwohnraum umfasst allen bestehenden Mietwohnraum. Ausgenommen sind für höchstens drei Monate gemietete Wohnungen, luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Absatz 2 OR sowie Fälle von nur ein bis drei Wohnungen.

<sup>6</sup> Mit bezahlbar (leistbar) sind Mietzinse gemeint, die in Bezug auf die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung geeignet sind, den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse zu bewahren.

#### § 7 Abs. 3–5 (geändert)

<sup>3</sup> Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil kann die Abbruchbewilligung ausnahmsweise erteilt werden, wenn

- a) der Ersatzneubau mindestens 20 Prozent mehr Wohnraum umfasst, sofern eine Aufstockung im Bestand technisch nicht möglich oder nach ökologischen Kriterien auch unter Berücksichtigung des Aspekts der grauen Energie nicht sinnvoll erscheint und der Ersatzneubau ökologischen Kriterien vollumfänglich entspricht,
- b) der Ersatzbau mindestens 40 Prozent mehr Wohnraum umfasst, sofern die ökologischen Kriterien nicht erfüllt werden,
- c) und die gesicherte Finanzierung nachgewiesen ist.

<sup>4</sup> In Zeiten der Wohnungsnot kann eine Ausnahmbewilligung gemäss Abs. 3 zudem nur erteilt werden, sofern die Kriterien von §§ 8a bis 8e erfüllt sind.

<sup>5</sup> Die Abbruchbewilligung kann auch in Zeiten der Wohnungsnot erteilt werden, wenn

- a) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;
- b) 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.

**§ 8 Titel** (geändert), **Abs. 5–7** (neu) Zweckentfremdung und Umwandlung in Stockwerkeigentum

<sup>5</sup> Die Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen ist in Zeiten der Wohnungsnot bewilligungspflichtig. Die Eigentümerschaft hat gegenüber der Wohnschutzkommission den Nachweis zu erbringen, dass die ganze Liegenschaft im Zeitpunkt der Stockwerkeigentumsbegründung einen für Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweist.

<sup>6</sup> Die Wohnschutzkommission prüft innerhalb von vier Monaten, ob eine Bewilligung im Sinne von Abs. 5 erteilt werden kann.

<sup>7</sup> Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte können im Grundbuch angemerkt werden.

#### § 8a (neu) Sanierung, Renovation und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot

<sup>1</sup> Sämtliche Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, unterliegen in Zeiten der Wohnungsnot einer Bewilligungspflicht gemäss §§ 8d und 8e. In den Fällen von § 8c genügt eine Meldepflicht. Dies gilt für das ordentliche, vereinfachte und generelle Baubewilligungsverfahren sowie für das Meldeverfahren und Kanalisationsbegehren.

<sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 bedürfen Umbau, Renovation und Sanierung, die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich sind.

<sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge

- a) den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht, und
- b) die gemäss §§ 8b bis 8e festgelegten Mietzinse eingehalten werden.

#### § 8b (neu) Überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und Bewahrung des aktuellen Wohnbestands

<sup>1</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss diesem Gesetz ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren von der definitiven Nutzungsfreigabe an einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle. Diese ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen. Ausgenommen ist der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum.

<sup>2</sup> Die Massnahmen, insbesondere jene in § 8e, haben zum Zweck, die Mietzinse so zu gestalten, dass sie den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und so den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse schützen und bewahren.

#### § 8c (neu) Einfaches Prüfungsverfahren

<sup>1</sup> Für Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand, welche zu keinen Mietzinsanpassungen führen, besteht ein einfaches Meldeverfahren.

<sup>2</sup> Die Wohnschutzkommission stellt der beantragenden Vermieterschaft nach einfacher Prüfung eine Verfügung zu, welche die Parteien, den vom Vorhaben betroffenen Wohnraum sowie die Feststellung enthält, dass keinerlei Mietzinsanpassung erfolgt. Eine vollständige Kopie geht an die Mieterschaften.



**§ 8d (neu) Vereinfachtes Bewilligungsverfahren**

<sup>1</sup> Für ein Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand besteht ein einfaches Bewilligungsverfahren, sofern es einen monatlichen Mietzinsaufschlag zur Folge hat, der sich in einer Bandbreite von zwischen 0 und 80 Franken für Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern, von zwischen 0 und 120 Franken für Wohnungen mit drei Zimmern und von zwischen 0 und 160 Franken für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern bewegt.

<sup>2</sup> Diese Pauschalen können reduziert werden, wenn sich unter Bezugnahme auf verlässliche Statistiken oder vergleichbare Dokumente ergibt, dass sie die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nicht oder nicht genügend wiedergeben. Eine Erhöhung der Pauschale ist auf gleiche Art nachzuweisen. Eine Bezugnahme auf das Basler Mietpreisraster genügt hierbei nicht.

<sup>3</sup> Die Wohnschutzkommission prüft anhand der eingereichten Unterlagen inklusive einer Kostenzusammenstellung, ob die Wohnungen nach Umbau, Renovation oder Sanierung in derselben Kategorie verbleiben wie zuvor und den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen. Sie stellt der beantragenden Vermieterschaft eine Verfügung zu. Diese hat die Parteien des Mietvertrags, das Vorhaben sowie das Ausmass des bewilligten Mietzinsaufschlags zu enthalten. Eine vollständige Kopie geht an die Mieterschaften.

**§ 8e (neu) Umfassendes Bewilligungsverfahren**

<sup>1</sup> Mit begründetem Antrag kann verlangt werden, dass Sanierungsvorhaben nicht gemäss §§ 8c und 8d beurteilt werden. Die Wohnschutzkommission unterzieht die Unterlagen, wenn sie vollständig vorliegen, einer Vorprüfung. In der Regel findet ein Augenschein statt. In Abwägung aller Umstände und nach Anhörung der Parteien legt sie fest, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang ein Mietzinsaufschlag nach Abschluss des Vorhabens zulässig ist.

<sup>2</sup> Gemäss diesem Verfahren kann sie eine Bewilligung erteilen, wenn die Wohnungen nach Abschluss des Vorhabens in derselben Kategorie verbleiben wie zuvor, den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und so den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse schützen und bewahren.

<sup>3</sup> Das Vorhaben entspricht insbesondere dann den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, wenn es auch nach Auffassung von Fachorganisationen

- a) notwendig ist, weil der Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen abgelaufen ist,
- b) standardisiert vorgenommen wird, indem bei Mehrfamilienhäusern von mindestens sechs Wohnungen die Arbeitsvorgänge nach einfachen fachlichen Kriterien durchgeführt werden,
- c) schonend vorgenommen wird, indem die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden, und
- d) nachweislich zu bedeutenden Energieeinsparungen insbesondere bezüglich grauer Energie führt.

<sup>4</sup> Zur Festlegung der Mietzinse nach Umbau, Renovation oder Sanierung dürfen nur solche Investitionskosten berücksichtigt werden, welche direkt den Zielen nach Abs. 3 lit. a bis d dienen, die Wohnungen nach Abschluss des Vorhabens in derselben Kategorie belassen und den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen.

<sup>5</sup> Soweit erschwerte bauliche Bedingungen vorliegen, welche trotz standardisiertem Vorgehen im Sinne des Abs. 3 Mehrkosten verursachen, können diese bei der

Bewilligungserteilung mitberücksichtigt werden, soweit dies mit Bezug auf die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung angemessen erscheint.

<sup>6</sup> Dasselbe gilt für unvermeidliche Mehrkosten aufgrund besonders wertvoller ökologischer Sanierungsvorhaben, soweit sie nicht durch Ausschöpfung sämtlicher Förderbeiträge und entsprechender weiterer Kostenträger ohne Rückgriff auf die Mieterinnen und Mieter ausgeglichen werden können.

<sup>7</sup> Vorbehalten bleiben besondere Nachweise im Rahmen des Bundesrechts, soweit die Bauherrschaft Antrag stellt und sie im Detail belegt.

<sup>8</sup> Die Verordnung regelt die Einzelheiten.

**§ 8f (neu) Ersatzneubau**

<sup>1</sup> Bei Ersatzneubau werden pro Wohnung nach Zimmerzahl maximale Netto-Mietzinse festgelegt, welche sich an preisgünstigen Neubauwohnungen orientieren und gewährleisten, dass sie den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und den aktuellen Wohnbestand bewahren.

<sup>2</sup> Dies ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen.

**§ 8g (neu) Gebühren**

<sup>1</sup> Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis Franken 1000 erhoben werden.

**§ 12 Abs. 1 (geändert)**

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

**§ 16a (neu) Bedürfnisse von älteren und langjährigen Mietparteien**

<sup>1</sup> Der Kanton verpflichtet Investoren, bei geplanten Vorhaben ergänzend zu den Vorgaben dieses Gesetzes in einer sehr frühen Planungsphase Massnahmen für unterschiedliche Zielgruppen von älteren und langjährigen Personen zu ergreifen. Hierzu gehören auch Wohnungsangebote aus dem Portfolio, Unterstützung bei der Wohnungssuche und Angebote für bezahlbare Wohnungen im bisherigen Wohnquartier sowie darüber hinaus Massnahmen für finanzielle Härtesituationen.

<sup>2</sup> Der Kanton kann benachteiligten Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat kann geeignete Institutionen mit dieser Aufgabe betrauen.

**§ 17a (neu) Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung**

<sup>1</sup> Die kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung legt die Ziele der Wohnraumentwicklung und die entsprechenden Massnahmen fest.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat legt dem Grossen Rat zur Kenntnisnahme alle vier Jahre eine kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung vor.

**§ 20 (geändert)**

<sup>1</sup> Mit Busse bis zu Franken 100'000 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 oder
- c) als Eigentümerschaft ihre Mitwirkungspflichten verletzt.





**§ 21 Titel** (geändert), **Abs. 1–4** (geändert) Besondere Bestimmungen

<sup>1</sup> Für Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung, welche ohne die erforderliche Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999.

<sup>2</sup> Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.

<sup>3</sup> Zur Rekurerhebung gegen Entscheide betreffend Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene Mieterschaft, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.

<sup>4</sup> Private kantonale Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren, sind in jedem Verfahren betreffend Abbruch, Umbau, Renovation, Sanierung oder Zweckentfremdung rekursberechtigt. Die Wohnschutzkommission informiert sie über die eingehenden Gesuche und ermöglicht ihnen, ihr Rekursrecht im Bedarfsfall auszuüben.

**§ 22a** (neu) Übergangsbestimmung gemäss Grossratsbeschluss vom [Beschlussdatum eingeben]

<sup>1</sup> Bei Inkrafttreten der neuen Vorschriften hängige Verfahren unterstehen bis zum Abschluss der jeweiligen Verfahrensstufe dem bisherigen Recht. Daran anschliessende Rechtsmittelverfahren unterstehen dem neuen Recht.

<sup>2</sup> Das Gesetz tritt sechs Monate nach Annahme der Initiative in Kraft.»

ist, sofern sie nicht zurückgezogen wird, der Gesamtheit der Stimmberechtigten mit der Empfehlung auf Verwerfung und ohne Gegenvorschlag zum Entscheid vorzulegen.

Bei Annahme der Volksinitiative tritt die Gesetzesänderung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft, sofern im Erlass nicht etwas anderes bestimmt ist. Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Basel, den 8. September 2021

NAMENS DES GROSSEN RATES  
Der Präsident: Dr. David Jenny  
Der I. Sekretär: Beat Flury

## Vorlage 4 im Detail

### Initiativtext

**Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum vom 17. Januar 1991 reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberechtigten folgende Initiative ein:**

Das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 wird wie folgt geändert:

**§ 1 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (neu)

<sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem, bezahlbarem wie auch preisgünstigem Wohnraum.

<sup>2</sup> In Zeiten von Wohnungsnot bezweckt es gemäss den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung zudem deren wirksamen Schutz, insbesondere für die langjährigen und älteren Mietparteien, vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen.

**§ 2 Abs. 1, 2** (geändert)

<sup>1</sup> Wohnraumförderung besteht gleichrangig in der Förderung des Wohnungsbaus wie in der Erhaltung und Sicherung von bestehendem bezahlbarem (leistbarem) sowie von preisgünstigem Wohnraum.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere

- a) der Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum gefördert werden,
- b) die Nachhaltigkeit in Bezug auf Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt werden,
- c) das verdichtete Bauen unterstützt werden,
- d) Ressourcen und Umwelt geschont werden, und
- e) Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt werden.

**§ 3a** (neu) Wohnschutzkommission

<sup>1</sup> Die Wohnschutzkommission ist Teil der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements. In ihrer Tätigkeit ist sie unabhängig. Ihre Entscheide sind für die Bewilligungsbehörden verbindlich. Sie erhält ausreichend Ressourcen zur Wahrung der Fristen gemäss Bau- und Planungsgesetz.

<sup>2</sup> Sie setzt sich paritätisch aus drei Mitgliedern der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet.



<sup>3</sup> Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer den Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre.

<sup>4</sup> Er wählt eine Person als Schreiberin oder Schreiber. Die a.o. Schreiberinnen und Schreiber werden mit Genehmigung des zuständigen Departements von der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ernannt. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre.

#### § 4 Abs. 4–6 (neu)

<sup>4</sup> Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger.

<sup>5</sup> Der geschützte bezahlbare Mietwohnraum umfasst allen bestehenden Mietwohnraum. Ausgenommen sind für höchstens drei Monate gemietete Wohnungen, luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Absatz 2 OR sowie Fälle von nur ein bis drei Wohnungen.

<sup>6</sup> Mit bezahlbar (leistbar) sind Mietzinse gemeint, die in Bezug auf die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung geeignet sind, den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse zu bewahren.

#### § 7 Abs. 3–5 (geändert)

<sup>3</sup> Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil kann die Abbruchbewilligung ausnahmsweise erteilt werden, wenn

- der Ersatzneubau mindestens 20 Prozent mehr Wohnraum umfasst, sofern eine Aufstockung im Bestand technisch nicht möglich oder nach ökologischen Kriterien auch unter Berücksichtigung des Aspekts der grauen Energie nicht sinnvoll erscheint und der Ersatzneubau ökologischen Kriterien vollumfänglich entspricht,
- der Ersatzbau mindestens 40 Prozent mehr Wohnraum umfasst, sofern die ökologischen Kriterien nicht erfüllt werden,
- und die gesicherte Finanzierung nachgewiesen ist.

<sup>4</sup> In Zeiten der Wohnungsnot kann eine Ausnahmbewilligung gemäss Abs. 3 zudem nur erteilt werden, sofern die Kriterien von §§ 8a bis 8e erfüllt sind.

<sup>5</sup> Die Abbruchbewilligung kann auch in Zeiten der Wohnungsnot erteilt werden, wenn

- der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;
- 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.

#### § 8 Titel (geändert), Abs. 5–7 (neu) Zweckentfremdung und Umwandlung in Stockwerkeigentum

<sup>5</sup> Die Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen ist in Zeiten der Wohnungsnot bewilligungspflichtig. Die Eigentümerschaft hat gegenüber der Wohnschutzkommission den Nachweis zu erbringen, dass die ganze Liegenschaft im Zeitpunkt der Stockwerkeigentumsbegründung einen für Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweist.

<sup>6</sup> Die Wohnschutzkommission prüft innerhalb von vier Monaten, ob eine Bewilligung im Sinne von Abs. 5 erteilt werden kann.

<sup>7</sup> Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte können im Grundbuch angemerkt werden.

#### § 8a (neu) Sanierung, Renovation und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot

<sup>1</sup> Sämtliche Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, unterliegen in Zeiten der Wohnungsnot einer Bewilligungspflicht gemäss §§ 8d und 8e. In den Fällen von § 8c genügt eine Meldepflicht. Dies gilt für das ordentliche, vereinfachte und generelle Baubewilligungsverfahren sowie für das Meldeverfahren und Kanalisationsbegehren.

<sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 bedürfen Umbau, Renovation und Sanierung, die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich sind.

<sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge

- den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht, und
- die gemäss §§ 8b bis 8e festgelegten Mietzinse eingehalten werden.

#### § 8b (neu) Überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und Bewahrung des aktuellen Wohnbestands

<sup>1</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss diesem Gesetz ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren von der definitiven Nutzungsfreigabe an einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle. Diese ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen. Ausgenommen ist der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum.

<sup>2</sup> Die Massnahmen, insbesondere jene in § 8e, haben zum Zweck, die Mietzinse so zu gestalten, dass sie den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und so den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse schützen und bewahren.

#### § 8c (neu) Einfaches Prüfungsverfahren

<sup>1</sup> Für Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand, welche zu keinen Mietzinsanpassungen führen, besteht ein einfaches Meldeverfahren.

<sup>2</sup> Die Wohnschutzkommission stellt der beantragenden Vermieterschaft nach einfacher Prüfung eine Verfügung zu, welche die Parteien, den vom Vorhaben betroffenen Wohnraum sowie die Feststellung enthält, dass keinerlei Mietzinsanpassung erfolgt. Eine vollständige Kopie geht an die Mieterschaften.

#### § 8d (neu) Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Für ein Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand besteht ein einfaches Bewilligungsverfahren, sofern es einen monatlichen Mietzinsaufschlag zur Folge hat, der sich in einer Bandbreite von zwischen 0 und 80 Franken für Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern, von zwischen 0 und 120 Franken für Wohnungen mit drei Zimmern und von zwischen 0 und 160 Franken für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern bewegt.

<sup>2</sup> Diese Pauschalen können reduziert werden, wenn sich unter Bezugnahme auf verlässliche Statistiken oder vergleichbare Dokumente ergibt, dass sie die



überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nicht oder nicht genügend wiedergeben. Eine Erhöhung der Pauschale ist auf gleiche Art nachzuweisen. Eine Bezugnahme auf das Basler Mietpreistraster genügt hierbei nicht.

<sup>3</sup> Die Wohnschutzkommission prüft anhand der eingereichten Unterlagen inklusive einer Kostenzusammenstellung, ob die Wohnungen nach Umbau, Renovation oder Sanierung in derselben Kategorie verbleiben wie zuvor und den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen. Sie stellt der beantragenden Vermieterschaft eine Verfügung zu. Diese hat die Parteien des Mietvertrags, das Vorhaben sowie das Ausmass des bewilligten Mietzinsaufschlags zu enthalten. Eine vollständige Kopie geht an die Mieterschaften.

#### § 8e (neu) Umfassendes Bewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Mit begründetem Antrag kann verlangt werden, dass Sanierungsvorhaben nicht gemäss §§ 8c und 8d beurteilt werden. Die Wohnschutzkommission unterzieht die Unterlagen, wenn sie vollständig vorliegen, einer Vorprüfung. In der Regel findet ein Augenschein statt. In Abwägung aller Umstände und nach Anhörung der Parteien legt sie fest, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang ein Mietzinsaufschlag nach Abschluss des Vorhabens zulässig ist.

<sup>2</sup> Gemäss diesem Verfahren kann sie eine Bewilligung erteilen, wenn die Wohnungen nach Abschluss des Vorhabens in derselben Kategorie verbleiben wie zuvor, den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und so den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse schützen und bewahren.

<sup>3</sup> Das Vorhaben entspricht insbesondere dann den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, wenn es auch nach Auffassung von Fachorganisationen

- a) notwendig ist, weil der Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen abgelaufen ist,
- b) standardisiert vorgenommen wird, indem bei Mehrfamilienhäusern von mindestens sechs Wohnungen die Arbeitsvorgänge nach einfachen fachlichen Kriterien durchgeführt werden,
- c) schonend vorgenommen wird, indem die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden, und
- d) nachweislich zu bedeutenden Energieeinsparungen insbesondere bezüglich grauer Energie führt.

<sup>4</sup> Zur Festlegung der Mietzinse nach Umbau, Renovation oder Sanierung dürfen nur solche Investitionskosten berücksichtigt werden, welche direkt den Zielen nach Abs. 3 lit. a bis d dienen, die Wohnungen nach Abschluss des Vorhabens in derselben Kategorie belassen und den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen.

<sup>5</sup> Soweit erschwerte bauliche Bedingungen vorliegen, welche trotz standardisiertem Vorgehen im Sinne des Abs. 3 Mehrkosten verursachen, können diese bei der Bewilligungserteilung mitberücksichtigt werden, soweit dies mit Bezug auf die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung angemessen erscheint.

<sup>6</sup> Dasselbe gilt für unvermeidliche Mehrkosten aufgrund besonders wertvoller ökologischer Sanierungsvorhaben, soweit sie nicht durch Ausschöpfung sämtlicher Förderbeiträge und entsprechender weiterer Kostenträger ohne Rückgriff auf die Mieterinnen und Mieter ausgeglichen werden können.

<sup>7</sup> Vorbehalten bleiben besondere Nachweise im Rahmen des Bundesrechts, soweit die Bauherrschaft Antrag stellt und sie im Detail belegt.

<sup>8</sup> Die Verordnung regelt die Einzelheiten.

#### § 8f (neu) Ersatzneubau

<sup>1</sup> Bei Ersatzneubau werden pro Wohnung nach Zimmerzahl maximale Netto-Mietzinse festgelegt, welche sich an preisgünstigen Neubauwohnungen orientieren und gewährleisten, dass sie den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und den aktuellen Wohnbestand bewahren.

<sup>2</sup> Dies ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen.

#### § 8g (neu) Gebühren

<sup>1</sup> Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis Franken 1000 erhoben werden.

#### § 12 Abs. 1 (geändert)

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

#### § 16a (neu) Bedürfnisse von älteren und langjährigen Mietparteien

<sup>1</sup> Der Kanton verpflichtet Investoren, bei geplanten Vorhaben ergänzend zu den Vorgaben dieses Gesetzes in einer sehr frühen Planungsphase Massnahmen für unterschiedliche Zielgruppen von älteren und langjährigen Personen zu ergreifen. Hierzu gehören auch Wohnungsangebote aus dem Portfolio, Unterstützung bei der Wohnungssuche und Angebote für bezahlbare Wohnungen im bisherigen Wohnquartier sowie darüber hinaus Massnahmen für finanzielle Härtesituationen.

<sup>2</sup> Der Kanton kann benachteiligten Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat kann geeignete Institutionen mit dieser Aufgabe betrauen.

#### § 17a (neu) Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung

<sup>1</sup> Die kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung legt die Ziele der Wohnraumentwicklung und die entsprechenden Massnahmen fest.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat legt dem Grossen Rat zur Kenntnisnahme alle vier Jahre eine kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung vor.

#### § 20 (geändert)

<sup>1</sup> Mit Busse bis zu Franken 100'000 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 oder
- c) als Eigentümerschaft ihre Mitwirkungspflichten verletzt.

#### § 21 Titel (geändert), Abs. 1–4 (geändert) Besondere Bestimmungen

<sup>1</sup> Für Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung, welche ohne die erforderliche Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999.

<sup>2</sup> Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.



<sup>3</sup> Zur Rekurerhebung gegen Entscheide betreffend Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene Mieterschaft, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.

<sup>4</sup> Private kantonale Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren, sind in jedem Verfahren betreffend Abbruch, Umbau, Renovation, Sanierung oder Zweckentfremdung rekursberechtigt. Die Wohnschutzkommission informiert sie über die eingehenden Gesuche und ermöglicht ihnen, ihr Rekursrecht im Bedarfsfall auszuüben.

**§ 22a** (neu) Übergangsbestimmung gemäss Grossratsbeschluss vom [Beschlussdatum eingeben]

<sup>1</sup> Bei Inkrafttreten der neuen Vorschriften hängige Verfahren unterstehen bis zum Abschluss der jeweiligen Verfahrensstufe dem bisherigen Recht. Daran anschliessende Rechtsmittelverfahren unterstehen dem neuen Recht.

<sup>2</sup> Das Gesetz tritt sechs Monate nach Annahme der Initiative in Kraft.

### Briefliche Stimmabgabe

Legen Sie den Stimmzettel und den Stimmrechtsausweis (Abschnitt mit blauer Schrift) ins Couvert. Das Adressfenster mit der Rücksendeadresse muss dabei sichtbar sein. Übergeben Sie das Couvert unfrankiert der Post.

Wir empfehlen Ihnen, das Couvert bis spätestens am Dienstag vor dem Abstimmungstermin einzuwerfen. Es muss bis am Abstimmungssamstag, **27. November 2021, 12.00 Uhr**, bei der zuständigen Stelle eingetroffen sein. Später eingehende Stimmabgaben werden nicht mehr berücksichtigt.

Sie können Ihr Couvert bis am Abstimmungssamstag, **27. November 2021, 12.00 Uhr**, auch persönlich in den Briefkasten Ihrer Wohngemeinde werfen.

- ▶ **Basel**, Rathaus, Marktplatz 9  
(Die Tore zum Hof werden nachts ab 19.00 Uhr geschlossen)
- ▶ **Riehen**, Gemeindehaus, Wettsteinstrasse 1 und Rauracher-Zentrum, Zugang In den Neumatten 63
- ▶ **Bettingen**, Gemeindehaus, Talweg 2

### Persönliche Stimmabgabe an der Urne

Den Stimmrechtsausweis (Abschnitt mit grüner Schrift) und den Stimmzettel können Sie in einem der Wahllokale zu den angegebenen Zeiten abgeben.

**Die Stimmabgabe an der Urne muss persönlich erfolgen und kann nicht an eine andere Person delegiert werden.**

### Öffnungszeiten der Wahllokale

**Das Stimmrecht darf nur in der Wohngemeinde ausgeübt werden.**

#### Basel

- ▶ Rathaus, Marktplatz 9, ☎
- ▶ Hotel Gaia, Centralbahnstrasse 13/15, ☎  
(Bitte Eingang an der Heumattstrasse benützen)
- ▶ Polizeiwache Clara, Clarastrasse 38, 2. Stock, ☎  
**Samstag, 27. November 2021, 14.00 – 17.00 Uhr**  
**Sonntag, 28. November 2021, 09.00 – 12.00 Uhr**

#### Riehen

- ▶ Gemeindehaus, Wettsteinstrasse 1, ☎  
**Sonntag, 28. November 2021, 10.00 – 12.00 Uhr**

#### Bettingen

- ▶ Gemeindehaus, Talweg 2, ☎  
**Sonntag, 28. November 2021, 10.30 – 11.00 Uhr**

### Verlust von Abstimmungsunterlagen

Stimmberechtigte, die glaubhaft machen, ihren Stimmrechtsausweis nicht erhalten oder verloren zu haben, können bis spätestens Freitag, **26. November 2021, 16.00 Uhr**, persönlich in ihrer Wohn-gemeinde neue Stimmunterlagen beziehen:

- ▶ **Basel bei Wahlen und Abstimmungen**  
Rathaus, Marktplatz 9, Telefon 061 267 48 68
- ▶ **Riehen bei der Gemeindeverwaltung**  
Wettsteinstrasse 1, Telefon 061 646 81 11
- ▶ **Bettingen bei der Gemeindeverwaltung**  
Talweg 2, Telefon 061 267 00 99

### Weitere Informationen

Weitere Informationen erhalten Sie unter:  
**[www.abstimmungen.bs.ch](http://www.abstimmungen.bs.ch)**

Für aktuelle Resultate folgen Sie uns auf [twitter.com/baselstadt](https://twitter.com/baselstadt)  
oder besuchen Sie uns auf [facebook.com/Rathaus.Basel](https://facebook.com/Rathaus.Basel).

### Herausgeber

Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Staatskanzlei, Kommunikation  
Rathaus, Marktplatz 9, 4001 Basel  
[www.bs.ch](http://www.bs.ch)

Basel, Oktober 2021

## **Vorlage 4**

### **Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!»**

Regierungsrat und Grosser Rat empfehlen Ihnen, **NEIN** zu stimmen.