



Kanton Basel-Stadt

Abstimmung vom 28. September 2008



Wir stimmen ab über

- **Änderung des Sozialhilfegesetzes**
- **Initiativbegehren «Schutz vor Passivrauchen»**
- **Initiativbegehren «Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter»
(Mietwohnschutzinitiative)**

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Vorwort des Regierungsrates	5
-----------------------------	---

Erläuterungen

Erläuterungen betreffend Änderung des Sozialhilfegesetzes	8
Erläuterungen zur kantonalen Volksinitiative «Schutz vor Passivrauchen»	14
Erläuterungen zur Initiative «Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter» (Mietwohnschutzinitiative)	19

Grossratsbeschlüsse

Grossratsbeschluss betreffend Änderung des Sozialhilfegesetzes	25
Grossratsbeschluss betreffend kantonale Volksinitiative «Schutz vor Passivrauchen»	26
Grossratsbeschluss betreffend Initiativbegehren «Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter» (Mietwohnschutzinitiative)	27

Initiativtexte

Text der Initiative «Schutz vor Passivrauchen»	28
Text der Initiative «Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter» (Mietwohnschutzinitiative)	29

Stimmabgabe

Briefliche und persönliche Stimmabgabe	38
----------------------------------------	----

Öffnungszeiten der Wahllokale

Basel	39
Riehen und Bettingen	40

Verlust von Abstimmungsunterlagen

Neubezug von Abstimmungsunterlagen	40
------------------------------------	----

Sehr geehrte Stimmbürgerin
Sehr geehrter Stimmbürger

Am Wochenende vom 28. September 2008 können Sie über die folgenden drei kantonalen Vorlagen abstimmen:

- **Änderung des Sozialhilfegesetzes**

Der Sozialbereich des Kantons muss gestrafft werden. Die Änderung des Sozialhilfegesetzes ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung. Dadurch kann die Sozialhilfe, die jetzt von der Bürgergemeinde geführt wird, in die kantonale Verwaltung übertragen werden. Diese Eingliederung ist Teil der laufenden Verwaltungsreorganisation. Der Kanton will die Sozialhilfe wie überall in der Deutschschweiz als Kern des staatlichen Sozialwesens positionieren. Durch ihre Verschiebung in die kantonale Verwaltung verbessert sich die Steuerung der Sozialhilfe massgeblich. Entscheide werden rascher getroffen, die Verknüpfung mit anderen Ämtern wird enger. Der Kanton kann die Sozialhilfebeziehenden besser unterstützen und mittelfristig die Kosten senken.

Regierungsrat und Grosse Rat empfehlen Ihnen deshalb, JA zur Änderung des Sozialhilfegesetzes zu stimmen.

- **Initiativbegehren «Schutz vor Passivrauchen»**

Die zur Abstimmung stehende Initiative «Schutz vor Passivrauchen» sieht ein Rauchverbot in allen öffentlich zugänglichen Gastwirtschaftsbetrieben vor. Das Rauchen soll nur in Aussenräumen und Gasträumen erlaubt sein, die eigens abgetrennt, unbedient und mit einer eigenen Lüftung versehen sind.

Das geltende Gastgewerbegesetz beinhaltet kein Totalverbot. Zum Schutz vor Passivrauchen setzt es auf Eigenverantwortung der Gastbetriebe und Selbstregulierung. Der Wirteverband Basel-Stadt und der Basler Hotelier-Verein wollen deshalb gewährleisten, dass bis Ende 2008 90 Prozent der Gastbetriebe Nichtraucherzonen bereithalten, und die Hälfte der Plätze in Innenräumen für Nichtraucherinnen und Nichtraucher reservieren.

Regierungsrat und Grosse Rat haben beschlossen, diese Initiative ohne Gegenvorschlag den Stimmberechtigten vorzulegen.

Gemäss Gesetz kann in einem solchen Fall keine formelle Abstimmungsempfehlung abgegeben werden.

- **Initiativbegehren «Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter» (Mietwohnschutzinitiative)**

Die zur Abstimmung stehende Initiative «Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter» (Mietwohnschutzinitiative) sieht ein neues «Gesetz zur Sicherung eines genügenden Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen» vor. Das Gesetz enthält sehr detaillierte Bewilligungsverfahren bei Renovationen und Sanierungen von Mietwohnungen sowie bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum.

Regierungsrat und Grosse Rat lehnen die Initiative ab, da sie die laufende Erneuerung des bestehenden Wohnungsangebotes in Frage stellt. Um eine lähmende Wirkung auf den baselstädtischen Wohnungsmarkt zu vermeiden, hat der Grosse Rat beschlossen, diese Initiative sofort und ohne Gegenvorschlag den Stimmberechtigten vorzulegen.

Gemäss Gesetz kann in einem solchen Fall keine formelle Abstimmungsempfehlung abgegeben werden.

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Der Präsident:

Der Staatsschreiber:



Dr. Guy Morin



Dr. Robert Heuss

Basel, den 8. Juli 2008

Erläuterungen betreffend Änderung des Sozialhilfegesetzes

Das Wichtigste in Kürze

Die Sozialhilfe für die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Basel ist eine Aufgabe des Kantons, sie wird aber heute von der Bürgergemeinde geführt. Die Übertragung der Aufgaben an die Bürgergemeinde ist historisch bedingt und gründet auf Verhältnissen, die sich vollständig verändert haben. Der Kanton finanziert die Sozialhilfe sowohl was die Unterstützung der Bedürftigen als auch was die Personalkosten angeht. Die Bürgergemeinde trägt kein finanzielles Risiko, sondern nur der Kanton. Die gesetzliche Verantwortung liegt ebenfalls beim Kanton.

Um den wachsenden Anforderungen an den Sozialbereich zu genügen, soll nun der Kanton die Sozialhilfe als Ganzes übernehmen und nicht mehr an die Bürgergemeinde übertragen. Die Kosten für die Sozialhilfe sind in der Stadt Basel stark angestiegen. Sie betragen im vergangenen Jahr 133 Millionen Franken, die der Kanton an die Bürgergemeinde überweisen musste. Damit wurden 11'000 Menschen unterstützt. Das sind weit mehr als in früheren Zeiten. So waren 1990 erst 2'500 Personen auf die Hilfe der Fürsorge angewiesen. Die Aufgaben der Sozialhilfe werden zunehmend komplizierter und verlangen eine enge Zusammenarbeit unter verschiedenen kantonalen Ämtern. Die Übertragung dieser Aufgaben an die Bürgergemeinde erschwert diese Zusammenarbeit. Dringende Entscheide können nicht schnell genug getroffen und umgesetzt werden. Ein zeitgemässes Führen der Sozialhilfestelle ist heute nicht mehr möglich.

Die neu in den Kanton eingegliederte Sozialhilfe wäre gut vernetzt und würde das Zentrum der kommunalen Aufgaben im Sozialbereich bilden, so wie in allen grösseren Städten und Gemeinden in der Deutschschweiz. Die Sozialhilfe wird eine kantonale Dienststelle und wird der Führung des Regierungsrats und auch des Grossen Rats unterstellt. Damit ist sie demokratisch breiter abgestützt als bisher. Aus diesen

Gründen will der Regierungsrat die nicht mehr zeitgemässe Delegationspflicht an die Bürgergemeinde im Sozialhilfegesetz aufheben.

Der Grosse Rat stimmte dieser Änderung des Sozialhilfegesetzes zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen.

Worum geht es?

- **Die Führung der Sozialhilfe passt sich den wachsenden Anforderungen an.**

Die Sozialhilfe ist zu einer der wichtigsten und teuersten Sozialleistungen unseres Kantons geworden. Heute lenkt ein Verwaltungsrat die Sozialhilfe der Stadt Basel. Ihm gehören je drei Mitglieder der Bürgergemeinde und des Kantons an. Die Bürgergemeinde stellt die Präsidentin oder den Präsidenten, ihr oder ihm ist der Amtsleiter der Sozialhilfe unterstellt. Das ist fachlich nicht sinnvoll und verzögert einzuleitende Massnahmen. Durch die Integration der Sozialhilfe in das neue Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt (WSU) ist die kantonale Verwaltung allein für die Sozialhilfestelle verantwortlich. Fachwissen, Strategien, Finanzierung und Basisarbeit sind am selben Ort. Entscheide können ohne Umwege getroffen und umgesetzt werden. Das spart Zeit und Kosten.

- **Eine grössere Nähe der Sozialhilfe zu anderen Ämtern ist effizienter.**

Vielschichtige Probleme im Sozialbereich verlangen eine enge Zusammenarbeit verschiedener Ämter. Im neuen WSU sind ab 2009 die wichtigsten Sozialleistungen unter einem Dach zusammengefasst. Die Sozialhilfe übernimmt dort eine zentrale Rolle. Alle Fachleute und auch der Bund empfehlen eine enge Zusammenarbeit von Sozialhilfe, Arbeitslosenversicherung und IV-Stelle. Dadurch wird zum Beispiel die wichtige berufliche Wiedereingliederung beschleunigt. Direkte Absprachen mit dem Amt für Sozialbeiträge und der Vormundschaftsbehörde, aber auch mit Stellen im Gesundheits- und Sicherheitsdepartement kommen allen zugute. Insgesamt verbessert sich die Betreuung der Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger. Die Integration der Sozialhilfe in den Kanton erleichtert zudem die Bekämpfung von Missbrauch.

- **Die Sozialhilfestelle bleibt als Betrieb unverändert und wird aufgewertet.**

Der gut funktionierende Betrieb und die Bürgernähe der Sozialhilfe bleiben mit dem Transfer unverändert. Der Kanton führt die Aufgaben mit demselben erfahrenen Team weiter. Die Sozialhilfestelle erhält nach der Eingliederung ins WSU zusätzliche Aufgaben: Sie ist verantwortlich für die kantonalen Unterstützungsrichtlinien, die Asylkoordination sowie die Notunterkünfte. Diese Aufgaben erledigt heute die kantonale Verwaltung. Diese muss ihre Arbeit aber mit der Sozialhilfestelle der Bürgergemeinde koordinieren. Durch die Eingliederung der Sozialhilfe in die Verwaltung entfällt ein Teil dieses Verwaltungsaufwands.

- **Mehrkosten werden mittelfristig kompensiert.**

Der Kanton finanziert die Sozialhilfe bereits heute mit Steuergeldern. Durch den Wechsel des Personals unter kantonales Recht erhöhen sich die Kosten um höchstens 1.6 Millionen Franken pro Jahr. Gleichzeitig fallen zweckgebundene Beträge der Bürgergemeinde von 0.7 Millionen Franken weg, die für andere Zwecke zur Verfügung gestellt werden können. Den Mehrkosten steht mittelfristig eine effizientere und kostengünstigere Sozialhilfestelle gegenüber. Dank der schlanken Führung und der optimalen Zusammenarbeit mit anderen Sozialleistungsträgern verbessert sich die berufliche Integration der Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger. Dies führt zu einem häufigeren und schnelleren Ausstieg aus der Sozialhilfe. Das Einsparungspotenzial übersteigt die kurzfristigen Mehrkosten deutlich. Der Aufwand ist eine geringe Investition für eine zukunftsfähige Sozialhilfe.

Standpunkt der Gegnerinnen und Gegner

Die Gegnerinnen und Gegner der Änderung des Sozialhilfegesetzes führen auf ihrem Referendumsbogen folgende Gründe für ihre Ablehnung an:

- *Es würden Mehrkosten von rund 3 Mio. Franken entstehen:*
Einen grossen Teil dieser Mehrkosten würden die Personalkosten ausmachen, welche jedes Jahr wiederkehrten. Für diese zusätzlichen Ausgaben gebe es keinen Gegenwert, da die Leistungen gleich bleiben würden. Es könne nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass sich langfristig Einsparungen ergeben würden.
- *Der Transfer der Sozialhilfe sei eine unsinnige Verstaatlichung:*
Die Qualität der Sozialhilfe könne durch die Eingliederung in den grossen Verwaltungsapparat Schaden nehmen und es bestehe die Gefahr einer Verpolitisierung der Sozialhilfe.
- *Die Bürgernähe der Sozialhilfe werde gefährdet:*
Die Sozialhilfe nehme ihre Aufgaben nach den gesetzlichen Vorschriften effizient und bürgernah war. Es sei fraglich, dass sie dies als Teil der Verwaltung genauso gut könne. Vielmehr sei zu befürchten, dass die Sozialhilfe weniger dynamisch und damit weniger bürgernah werde.
- *Die heute gut funktionierende Sozialhilfe werde in ihrem Bestehen gefährdet:*
Die Sozialhilfe geniesse schweizweit einen sehr guten Ruf und nehme eine Pionierrolle ein. Dies solle man nicht gefährden. Durch die Einbindung der Sozialhilfe in neue Strukturen und mit der Übernahme weiterer Aufgaben könne genau dies aber geschehen.

Stellungnahme zu den Einwänden

- *Die Eingliederung der Sozialhilfe in die kantonale Verwaltung verursacht nur am Anfang Mehrkosten, mittelfristig sind die Einsparungen höher:*
Die Mehrkosten belaufen sich auf maximal 1.6 Mio. Franken beim Personal. Zudem fallen Beiträge in der Höhe von 0.7 Mio. Franken der Bürgergemeinde an die Sozialhilfe weg. Dieses Geld kann aber für andere soziale Aufgaben verwendet werden. Mit der Eingliederung in die kantonale Verwaltung wird eine tragfähige Sozialhilfe geschaffen, die sich neuen Anforderungen anpassen lässt. Mittelfristig sinken die Gesamtkosten.
- *Die Sozialhilfe ist bereits jetzt eine zentrale staatliche Aufgabe:*
Die Sozialhilfe ist durch kantonale Gesetze und Richtlinien geregelt. Die Finanzierung erfolgt über Steuergelder. Mit der Eingliederung in die kantonale Verwaltung wird die Sozialhilfestelle lediglich organisatorisch verändert. Keine andere grössere Deutschschweizer Stadt kennt die Lösung, dass diese steuerfinanzierte, zentrale Sozialleistung von einer anderen Körperschaft geführt wird.
- *Bürgernähe ist auch künftig wichtiges Gebot der Sozialhilfe:*
Der Kanton übernimmt den Betrieb der Sozialhilfe ohne jede personelle Änderung. Die Stelle bleibt am bisherigen Standort. Die interne Organisation wird verbessert. Für die Klientinnen und Klienten ändert sich nichts, mittelfristig profitieren sie von einer leistungsfähigeren Sozialhilfe.
- *Die Sozialhilfe profitiert von der engen Zusammenarbeit mit anderen Ämtern im Sozialbereich:*
Die Verknüpfung mit anderen Ämtern im Sozialbereich und die Aufgabenerweiterung der Sozialhilfe gefährden die Funktionsfähigkeit nicht, sondern verbessern sie. Alle wichtigen Schnittstellen liegen beim Kanton. Die Eingliederung der Sozialhilfe wurde sehr sorgfältig vorbereitet. Der Regierungsrat hat diesen Beschluss einstimmig auf Anraten aller beigezogenen kantonalen und ausserkantonalen Fachleute gefasst.

Abstimmungsempfehlung

Die Führung der Sozialhilfe durch die Bürgergemeinde ist historisch gewachsen. Sie ist aber nicht mehr zeitgemäss. Die verantwortlichen Behörden können die wichtigste kantonale Sozialleistung nicht ausreichend steuern. Entscheide verzögern sich und die Zusammenarbeit mit anderen Ämtern ist erschwert. Mit der Integration in die kantonale Verwaltung soll die Sozialhilfe deshalb ab 2009 den Kern der im neuen Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt (WSU) zusammengefassten Sozialleistungen bilden. Die Sozialhilfe kann so eine bessere Wirkung erzielen und mehr Menschen aus der Sozialhilfeabhängigkeit bringen. Die Kosten werden mittelfristig gesenkt. Die vorgeschlagene Änderung ist ein zentraler Bestandteil der kantonalen Verwaltungsreorganisation.

Regierungsrat und Grosse Rat empfehlen Ihnen daher, die Eingliederung der Sozialhilfe in die kantonale Verwaltung gutzuheissen und JA zur Änderung des Sozialhilfegesetzes zu stimmen.

Erläuterungen zur kantonalen Volksinitiative «Schutz vor Passivrauchen»

Das Wichtigste in Kürze

Die kantonale Volksinitiative «Schutz vor Passivrauchen» verlangt ein Rauchverbot in öffentlich zugänglichen Innenräumen von Gastwirtschaftsbetrieben. Gasträume, die vom Rauchverbot ausgenommen sind, müssen eigens abgetrennt, unbedient und mit einer eigenen Lüftung versehen sein. Zudem ist auf Rauchverbote deutlich hinzuweisen. Die Initiantinnen und Initianten wollen mit diesen Massnahmen den Schutz der Nichtraucherinnen und Nichtraucher vor Passivrauchen gewährleisten.

Die Stärkung der Tabakprävention und der Schutz vor Passivrauchen ist dem Grosse Rat und dem Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt ein wichtiges Anliegen. Entsprechend änderte der Grosse Rat im Oktober 2006 das Gastgewerbegesetz dahingehend, dass ein vermehrtes Angebot für Nichtraucher durch Selbstregulierung und mittels Eigenverantwortung der Gastwirtschaftsbetriebe zur Verfügung gestellt wird. Auf ein gesetzliches Totalverbot wurde verzichtet. Auf der Basis dieser Gesetzesänderung erarbeiteten der Wirtverband Basel-Stadt und der Basler Hotelier-Verein einen Verhaltenskodex, welcher gewährleisten soll, dass 90 Prozent aller Gastbetriebe Plätze für Nichtraucher bereithalten und 50 Prozent aller Innenplätze für Nichtraucher reserviert sind. Dieses Ziel soll bis Ende 2008 erreicht werden. Das Initiativkomitee erachtet diesen Verhaltenskodex als ungenügend und hat deshalb die möglichst baldige Abstimmung über die kantonale Volksinitiative «Schutz vor Passivrauchen» verlangt.

Vor diesem Hintergrund hat der Grosse Rat in seiner Sitzung vom 14. Mai 2008 darauf verzichtet, die Initiative «Schutz vor Passivrauchen» dem Regierungsrat zur Berichterstattung zu überweisen. Die Initiative wird deshalb den Stimmberechtigten ohne Empfehlung und ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung vorgelegt.

Was will die Initiative?

Passivrauch stellt ein bekanntes gesundheitliches Risiko für die Bevölkerung dar. Im Jahr 2004 waren 29 Prozent der 14- bis 65-Jährigen während mindestens sieben Stunden pro Woche dem Tabakrauch ausgesetzt. In öffentlichen Räumen wie Restaurants, Bars und Cafés sind Nichtraucherinnen und Nichtraucher dem Tabakrauch besonders stark ausgesetzt. Aus diesem Grund gibt es auf internationaler, nationaler sowie regionaler Ebene intensive Bemühungen, den Schutz von Nichtrauchenden in Gastbetrieben zu verbessern. Gegenwärtig ist auch in den eidgenössischen Räten ein Entwurf für ein neues Bundesgesetz zum Schutz der Bevölkerung und der Wirtschaft vor Passivrauchen in Erarbeitung und befindet sich derzeit im Differenzbereinigungsverfahren zwischen National- und Ständerat.

Mit der kantonalen Volksinitiative «Schutz vor Passivrauchen» wollen die Initiantinnen und Initianten eine einheitliche und klare Regelung des Rauchens in Betrieben erreichen, welche dem kantonalen Gastgewerbegesetz unterstellt sind. Die Initiative hat zum Ziel, in diesen Betrieben, zu denen Hotels, Pensionen, Restaurants, Cafés, Bars und Diskotheken, aber unter gewissen Voraussetzungen auch Vereins- und Klubwirtschaften, Cliquenlokale, Quartiertreffpunkte sowie Gelegenheits- und Festwirtschaften zählen, das Rauchen zu verbieten. Zum Zweck des Rauchens eigens abgetrennte, unbediente und mit eigener Lüftung versehene Räume, sogenannte Fumoirs, sind von diesem Rauchverbot ausgenommen.

Mit diesen Massnahmen soll der Schutz vor Passivrauchen in Gaststätten konsequent umgesetzt werden.

Argumente der Initiantinnen und Initianten

Die Initiantinnen und Initianten geben auf dem Initiativbogen folgende Gründe für das Begehren an:

- *Passivrauchen schade und sei tödlich:*
Passivrauchen sei nicht nur geruchsbelästigend, sondern könne Lungenkrebs, Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Asthma, Infektionen der Atemwege und andere schwere Krankheiten auslösen. In der Schweiz würden jährlich mehrere Hundert Personen an den Folgen des Passivrauchens sterben.
- *Freiwillige Massnahmen seien unwirksam:*
Die bisherigen, auf einer Selbstregulierung der Betriebe basierenden Massnahmen seien ungenügend wirksam und nicht erfolgreich.
- *Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sollten geschützt werden:*
Die Arbeitnehmenden im Gastgewerbe würden durch die Annahme der Initiative vor dem Passivrauch geschützt.
- *Weniger Kosten für alle:*
Gesundheitsschäden infolge Passivrauchens verursachten in der Schweiz jährlich sehr hohe Kosten, welche durch einen konsequenten Schutz vor Passivrauchen eingespart werden könnten.
- *Kantonale Regelungen lägen im Trend:*
Verschiedene Kantone wie Tessin, Solothurn, Graubünden, Uri, Appenzell Auser rhoden hätten in kantonalen Volksabstimmungen einem Rauchverbot in der Gastronomie zugestimmt. In vielen anderen Kantonen seien Regierungs- und Parlamentsgeschäfte zum Thema «Schutz vor Passivrauchen» im Gastronomiebereich in Bearbeitung.
- *Rauchfreie Gastronomiebetriebe seien im Ausland selbstverständlich:*
Der Schutz vor Passivrauchen durch ein Rauchverbot in Gaststätten sei in vielen europäischen Ländern bereits umgesetzt.

Standpunkt der Gegnerinnen und Gegner

- *Ein umfassendes Rauchverbot gehe zu weit und bevormunde den Bürger:*
Das in der kantonalen Volksinitiative «Schutz vor Passivrauchen» geforderte Verbot des Rauchens in allen öffentlich zugänglichen, bedienten Räumen von Betrieben, die dem Gastgewerbegesetz unterstellt sind, gehe zu weit. Die Initiative greife zu stark in die individuellen Belange ein und habe unter Umständen schwerwiegende wirtschaftliche Konsequenzen für das Gastgewerbe.
- *Die Lösung durch den Verhaltenskodex der Fachverbände erfordere kein gesetzliches Rauchverbot:*
Der Wirteverband Basel-Stadt und der Basler Hotelier-Verein hätten sich zu einem Verhaltenskodex verpflichtet, welcher dazu führe, dass bis Ende 2008 90 Prozent der Betriebe ein Angebot für Nichtraucher bereithielten und gesamt- haft 50 Prozent der Innenplätze für Nichtraucher reserviert seien. Damit sei eine innovative Lösung gefunden worden, welche keine zusätzlichen gesetzlichen Massnahmen erfordere.
- *Bereits bestehende Angebote für Nichtraucher:*
Schon heute bestehe ein breites Angebot an rauchfreien Betrieben und an Betrieben mit besonderen Angeboten für Nichtraucher. Ein vollständiges Verbot sei deshalb nicht zweckmässig.
- *Eigenverantwortung der Gastwirtschaftsbetriebe vor gesetzlichem Verbot:*
Die Eigenverantwortung der Gastwirtschaftsbetriebe solle nicht durch gesetzliche Massnahmen verunmöglicht werden. Der Verhaltenskodex habe gezeigt, dass mit vernünftigen Kompromissen weit akzeptierte Lösungen gefunden werden könnten.
- *Nationale Gesamtlösung statt kantonale Einzellösung:*
Da einzelne kantonale Lösungen zu Marktverzerrungen und zu vielen, nicht koordinierten Einzelregelungen führten, seien nationale Gesamtlösungen anzu-

streben. Dies sei aktuell auf Bundesebene der Fall, wo sich die eidgenössischen Räte mit dem Entwurf einer neuen gesamtschweizerischen Regelung befassen. Nur eine nationale Lösung könne eine befriedigende Situation herbeiführen und verhindern, dass weitere Insellösungen entstehen würden, wie sich dies derzeit im Kanton Basel-Landschaft abzeichne. Deshalb solle auf vorschnelle Regelungen auf kantonaler Ebene verzichtet werden.

Keine Abstimmungsempfehlung

Der Grosse Rat hat in seiner Sitzung vom 14. Mai 2008 beschlossen, die kantonale Volksinitiative «Schutz vor Passivrauchen» den Stimmberechtigten ohne Empfehlung und ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung vorzulegen. In einem solchen Fall dürfen Regierungsrat und Grosse Rat keine formelle Abstimmungsempfehlung abgeben (s. Gesetz betreffend Initiative und Referendum, § 18).

Erläuterungen zur Initiative «Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter» (Mietwohnschutzinitiative)

Das Wichtigste in Kürze

Die Initiative will den bestehenden Mietwohnungsbestand möglichst unverändert erhalten und ein umfassendes Bewilligungsverfahren einführen. Auch kleinste Komfortverbesserungen wie der Ersatz alter Fenster und Heizungen würden neu eine Bewilligung benötigen. Die Bewilligungserteilung soll zudem mit der Festlegung des zulässigen Höchstmietzinses verknüpft werden. Veränderungen, insbesondere Wohnungszusammenlegungen, Dachausbauten und Totalsanierungen würden erschwert. Die Initiative beinhaltet auch einen Ausbau der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und die Schaffung einer neuen Rekurskommission.

Der Regierungsrat und der Grosse Rat lehnen die Initiative ab. Ihrer Ansicht nach zielt die Initiative in eine völlig falsche Richtung. Sie haben deshalb auf die Ausarbeitung eines Gegenvorschlages verzichtet. Der Regierungsrat und der Grosse Rat sind der Auffassung, dass die Initiative negative Auswirkungen auf den baselstädtischen Wohnungsmarkt hat. Sie befürchten, dass die laufende Modernisierung und die Schaffung moderner und attraktiver Wohnungen, besonders auch für Familien, verhindert werden. Damit möglichst bald Klarheit herrscht und die Initiative keine lähmende Wirkung auf Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Investoren hat, haben der Regierungsrat und der Grosse Rat beschlossen, die Initiative so schnell wie möglich zur Abstimmung zu bringen. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ist es dem Regierungsrat und dem Grossen Rat trotz ihrer klaren Stellungnahme nicht erlaubt, eine formelle Empfehlung abzugeben.

Was will die Initiative?

Die formulierte Initiative «Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter» (Mietwohnschutzinitiative) verlangt den Erlass eines neuen «Gesetzes zur Sicherung eines genügenden Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen» (Mietwohnschutzgesetz). Mit Annahme der Initiative wird das bestehende «Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern» aufgehoben.

Die Initiative will alle Renovations- und Sanierungsarbeiten, die mit einer Komfortsteigerung verbunden sind, der Bewilligungspflicht unterstellen. Auch Dachausbauten und Wohnungszusammenlegungen wären neu bewilligungspflichtig. In Zeiten des Wohnungsmangels dürften durch eine Renovation der Charakter, die Ausstattung und der Mietzins einer Mietwohnung in einem Quartier nur verändert werden, wenn dies im Interesse aller baselstädtischen Mieterinnen und Mieter ist. Vorgesehen ist auch, bereits im Bewilligungsverfahren den höchstzulässigen Mietzins nach der Renovation oder Sanierung festzulegen. Die Initiative fordert zudem, die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum der Bewilligungspflicht zu unterstellen, solange der Leerwohnungsbestand in der entsprechenden Mietwohnungskategorie zwei Prozent nicht übersteigt. Von der Bewilligungspflicht generell ausgenommen sind nur Wohnungen mit mehr als sechs Zimmern. Für den ökologischen Wohnungsbau sind Subventionen und Darlehen bis maximal 20 Millionen Franken pro Jahr vorgesehen. Dies unter der Voraussetzung, dass die Mietzinse den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung dienen. Bis zur vollständigen Rückzahlung sollen die Mieten staatlich kontrolliert werden.

Mit diesen Massnahmen will die Initiative erreichen, dass sich die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse erhalten. In Basel-Stadt soll ein genügendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Zudem sollen in Zeiten des Wohnungsmangels alle Wohnungen mit bis zu sechs Zimmern zusätzlich gesetzlich geschützt werden. Wohnungsmangel liegt gemäss Initiative dann vor, wenn der Leerwohnungsbestand pro Wohnungskategorie weniger als zwei Prozent beträgt.

Die Initiative sieht weiter Mitwirkungsrechte für Mieterinnen und Mieter, ein Verbandsbeschwerderecht für Mietschutzorganisationen und die Schaffung einer zusätzlichen unabhängigen Rekurskommission vor.

Argumente der Initiantinnen und Initianten

Die Initiantinnen und Initianten geben auf dem Initiativbogen folgende Gründe für das Begehren an:

- Die Initiative verstärke und erweitere die Zielsetzung des Gesetzes für Abbruch und Zweckentfremdung.
- Ähnliche Gesetze würden in den Kantonen Genf und Waadt seit Jahren problemlos angewandt.
- Mit der Initiative würden die bestehenden günstigen Wohnungen für Familien, Alleinerziehende sowie jüngere und ältere Einzelpersonen erhalten bleiben. Bezahlbare Mietwohnungen würden nicht mehr wegsaniert. Überrissene Mietzinserhöhungen nach Renovationen und Sanierungen würden verhindert. Generell würden von Mieterinnen und Mietern unerwünschte Luxussanierungen erschwert.
- Die Verdrängung von Mietparteien zugunsten von Stockwerkeigentum oder nicht durchdachten Wohnungszusammenlegungen werde eingedämmt.
- Renovationen, die auf die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter Rücksicht nehmen, seien weiterhin möglich.
- Die Preiskontrolle ermögliche einen angemessenen Missbrauchschutz zugunsten der Mieterinnen und Mieter. Sie lege korrekte und bezahlbare Mietzinse für die Zeit nach der Renovation fest und schaffe Klarheit und Gerechtigkeit für beide Seiten.

- Luxuswohnungen, Einfamilienhäuser und selbst genutztes Wohneigentum seien ausgenommen.
- Der Einfluss der Mieterinnen und Mieter bei Renovationen und Sanierungen werde erhöht und der Rechtsschutz im Rekursverfahren verbessert.
- Sozialverträgliche und energiepolitisch sinnvolle Sanierungen würden mit der Initiative ermöglicht. Dafür würden 20 Millionen Franken zur Verfügung gestellt.

Standpunkt des Regierungsrates und der überwiegenden Mehrheit des Grossen Rates

- Nach Auffassung des Regierungsrates und der überwiegenden Mehrheit des Grossen Rates verhindert die Initiative die zweckmässige und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Wohnangebotes. Eine angemessene Modernisierung durch Wohnungszusammenlegungen, Dachausbauten und Totalsanierungen ist kaum mehr möglich. Auch kleinste Komfortverbesserungen wie der Ersatz alter Fenster und Heizungen benötigen neu eine Bewilligung. Die Bewilligungserteilung wird zudem mit der Festlegung des zulässigen Höchstmietzinses verknüpft.
- Basel-Stadt braucht ein vielfältiges, modernes und attraktives Wohnangebot. Zu den bestehenden 104'000 mehrheitlich älteren und kleinen Wohnungen muss durch Sanierungen und Neubauten ein angemessener Anteil an modernen Wohnungen geschaffen werden. Familien mit Kindern haben bei Annahme der Initiative das Nachsehen. Denn diese suchen moderne und grosse Wohnungen. Fehlt das Angebot im Kanton, wird es anderswo, d.h. in den Nachbarkantonen gesucht. Die Stabilisierung der Einwohnerzahlen ist unter anderem auf die andauernde Verbesserung des Wohnangebotes zurückzuführen.
- Basel-Stadt hat mit über einem Prozent Leerwohnungsbestand einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt. Im Gegensatz zu den Städten Genf und Zürich herrscht in Basel-Stadt keine Wohnungsnot. Es stehen im Vergleich zu Genf und

Zürich sehr viele günstige Wohnungen zur Verfügung. Die kontinuierliche Alterung lässt zudem über die Jahre immer wieder günstigen Wohnraum entstehen. Das bestehende Mietrecht bietet überdies genügend Schutz vor ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen. Basel-Stadt kennt heute zudem kantonale Mietzinsbeiträge für Personen in finanziell engen Verhältnissen. Diese Unterstützungsleistungen für Familien mit Kindern in bescheidenen Einkommensverhältnissen werden ab 2009 zielgerichtet ausgebaut.

- Das Bewilligungsverfahren und die Höchstmietzinsfestlegung der Initiative sind kompliziert und nicht praxistauglich. Sie machen das Sanieren und Renovieren unattraktiv. Kostendeckende Mietzinse sind nicht mehr gewährleistet. Wird nicht mehr renoviert, kann dies in einzelnen Quartieren zu einem Wohnumfeld führen, in dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr wohlfühlen.
- Bei Annahme der Initiative werden die Renovationskosten auf kommende Generationen verschoben. Auch das (Bau-)Gewerbe und damit der Arbeitsplatz Basel werden die fehlenden Aufträge zu spüren bekommen. In den Wohnungsbau werden pro Jahr rund 250 Millionen Franken investiert. Davon entfallen rund 40 Prozent auf Umbauten und Renovierungen.
- Der Bau von hindernisfreien Wohnungen für Senioren und Behinderte wird verhindert, da der Einbau von alters- und behindertengerechten Einrichtungen in Küche und Bad regelmässig zu den gemäss Initiative unerwünschten Mietzinserhöhungen führt.
- Die Initiative läuft auch den energiepolitischen Zielsetzungen des Kantons zuwider. Gerade bei den vielfach älteren Gebäuden bestehen grosse Energiesparmöglichkeiten. Sanierungen sind hier nicht nur gut für das Klima, sie tragen auch bei zur Senkung der Heizkosten der Mieterinnen und Mieter.

- Die Initiative hat einen massiven Ausbau der Bürokratie mit entsprechender Erhöhung der Staatsausgaben zur Folge. Nicht nur die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten muss personell erheblich aufgestockt werden, auch eine zusätzliche Rekurskommission muss geschaffen werden.

Keine Abstimmungsempfehlung

Sowohl der Regierungsrat als auch die überwiegende Mehrheit des Grossen Rates lehnen die Initiative ab, da sie die laufende Erneuerung des bestehenden Wohnungsangebotes in Frage stellt. Da die Initiative in die falsche Richtung zielt, wurde die Ausarbeitung eines Gegenvorschlages sowohl vom Regierungsrat als auch vom Grossen Rat verworfen. Um möglichst bald klare Verhältnisse zu haben, hat der Grosse Rat beschlossen, die Initiative «Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter» (Mietwohnschutzinitiative) sofort und ohne Gegenvorschlag dem Volk vorzulegen. Trotz ihrer klaren Stellungnahme dürfen in einem solchen Fall Regierungsrat und Grosser Rat keine formelle Abstimmungsempfehlung abgeben (s. Gesetz betreffend Initiative und Referendum, § 18).

Grossratsbeschlüsse

Grossratsbeschluss betreffend Änderung des Sozialhilfegesetzes

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 06.1706.01 vom 16. Oktober 2007 sowie in den Bericht der Gesundheits- und Sozialkommission, die Mitberichte der Finanzkommission und der Subkommission «Sozialkosten» von Finanzkommission und Gesundheits- und Sozialkommission Nr. 06.1706.02 vom 11. März 2008, beschliesst:

I.
Das Sozialhilfegesetz vom 26. Juni 2000 wird wie folgt geändert:

§ 25 wird aufgehoben.

II.
Diese Änderung ist zu publizieren. Sie unterliegt dem Referendum und wird wirksam auf den 31. Dezember 2008.

Basel, den 9. April 2008

NAMENS DES GROSSEN RATES

Der Präsident: Roland Stark

Der I. Sekretär: Thomas Dähler

Zustimmung des Grossen Rates

An seiner Sitzung vom 9. April 2008 stimmte der Grosse Rat dem Grossratsbeschluss betreffend Änderung des Sozialhilfegesetzes mit 60 gegen 53 Stimmen zu.

Referendum

Gegen diesen Beschluss des Grossen Rates wurde das Referendum ergriffen. Es kam mit 2756 gültigen Unterschriften zustande.

Grossratsbeschluss betreffend kantonale Volksinitiative «Schutz vor Passivrauchen»

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Bericht des Regierungsrates Nr. 07.1296.02 vom 9. April 2008, beschliesst:

Kantonale Volksinitiative «Schutz vor Passivrauchen»

://: wird gemäss § 18 lit. a IRG den Stimmberechtigten ohne Empfehlung und ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung vorgelegt.

Basel, den 14. Mai 2008

NAMENS DES GROSSEN RATES

Der Präsident: Roland Stark

Der I. Sekretär: Thomas Dähler

Zustimmung des Grossen Rates

An seiner Sitzung vom 14. Mai 2008 stimmte der Grosse Rat dem Grossratsbeschluss betreffend kantonale Volksinitiative «Schutz vor Passivrauchen» mit 59 gegen 51 Stimmen zu.

Grossratsbeschluss betreffend Initiativbegehren «Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter» (Mietwohnschutzinitiative)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Beschluss des Regierungsrates Nr. 08.0020.02 vom 21. Mai 2008, beschliesst:

Kantonale «Miet- und Wohnschutz-Initiative»

://: wird gemäss § 18 lit. a IRG sofort den Stimmberechtigten ohne Empfehlung und ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung vorgelegt.

Basel, den 4. Juni 2008

NAMENS DES GROSSEN RATES

Der Präsident: Roland Stark

Der I. Sekretär: Thomas Dähler

Zustimmung des Grossen Rates

An seiner Sitzung vom 4. Juni 2008 stimmte der Grosse Rat dem Grossratsbeschluss betreffend kantonale «Miet- und Wohnschutz-Initiative» mit grossem Mehr gegen 13 Stimmen zu.

Initiativtexte

Text der Initiative «Schutz vor Passivrauchen»

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 Stimmberechtigten folgende Initiative ein:

Das kantonale Gesetz über das Gastgewerbe (Gastgewerbegesetz) vom 15. September 2004 wird wie folgt geändert:

§ 34 (neu) Rauchverbot in Innenräumen

In öffentlich zugänglichen Räumen ist das Rauchen verboten. Zum Zweck des Rauchens eigens abgetrennte, unbediente und mit eigener Lüftung versehene Räume (sog. Fumoirs) sind vom Rauchverbot ausgenommen. Auf Rauchverbote ist deutlich hinzuweisen.

Schlussbestimmung zu § 34

Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt der Wirksamkeit.

Text der Initiative «Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter» (Mietwohnschutzinitiative)

Gestützt auf die Verfassung des Kantons Basel-Stadt reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberechtigten folgende formulierte Initiative ein:

Begehren: Es wird nachstehendes Gesetz erlassen:

Gesetz zur Sicherung eines genügenden Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen (Mietwohnschutzgesetz):

Grundsätze

§ 1. Dieses Gesetz dient der Erhaltung und Sicherung der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse sowie des gegenwärtigen Charakters des Wohnungsbestandes durch ein genügendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen.

² Das Gesetz dient ausserdem der Erhaltung und Sicherung von preisgünstigem und von besonders preisgünstigem Mietwohnraum.

³ Als bezahlbar gelten insbesondere jene Mietwohnungen, die in Bezug auf Art und Mietzins oder Kaufpreis den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechen.

⁴ Die Erhaltung und Sicherung des Wohnungsangebots erfolgt durch Bewilligungspflicht und weitere Einschränkungen gemäss §§ 3 ff. für folgende Vorhaben:

- a) Renovation, Umgestaltung und Teilabbruch von Mietwohnungen,
- b) Abbruch von Mietwohnungen,
- c) Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum oder Büro- oder Geschäftsraum (Zweckentfremdungen),

sowie durch die Förderung von angemessenen und verhältnismässigen Unterhalts- und Renovationsarbeiten für Wohnhäuser mittels geeigneter Wohnbauförderungsmaßnahmen und unter Wahrung ökologischer Kriterien im Sinne von § 10.

⁵ Die Interessen der Mieterinnen und Mieter sowie der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer bleiben dabei gewahrt.

Wohnungsmangel

§ 2. Um dem Wohnungsmangel in Bezug auf die von der Bevölkerung benötigten Mietwohnungen entgegenzuwirken, soll jede schon bisher vermietete Wohnung ihren Mietwohnungscharakter im Rahmen des vorliegenden Gesetzes behalten.

² Wohnungsmangel besteht, solange der Leerwohnungsbestand pro Wohnungskategorie zwei Prozent des Wohnungsbestandes nicht übersteigt, bezogen auf dieselbe Kategorie, den Typ, den Charakter und den Mietzins oder Kaufpreis.

- ³ Wohnungen mit mehr als sechs Zimmern fallen nicht in die Kategorie der von Wohnungsmangel betroffenen Mietwohnungen.

Renovation, Umgestaltung und Teilabbruch von Mietwohnungen

§ 3. Einer Bewilligung bedürfen die Renovation, die Umgestaltung und der Teilabbruch einer Mietwohnung.

- ² Als Renovation, Umgestaltung und Teilabbruch gelten sämtliche Arbeiten mit dem Ziel:
- a) der Veränderung der Architektur, der Raumgrösse, des Grundrisses, der Zweckbestimmung oder der Raumaufteilung eines Wohnhauses oder eines Teils davon,
 - b) der Schaffung neuen Mietwohnraums, auch in Dachstöcken,
 - c) der Schaffung neuer Einrichtungen von gewisser Tragweite, namentlich Heizung, Warmwasserverteilung, Lift, Bad oder Küche,
 - d) einer Renovation im Sinne der vollständigen oder partiellen Instandsetzung eines Wohnhauses oder eines Teils davon, die mit einer Komfortsteigerung verbunden ist, auch wenn die Aufteilung der Wohnungen dabei nicht verändert wird, unter Vorbehalt von Abs. 3.
- ³ Unterhaltsarbeiten sind bewilligungsfrei. Darunter sind laufende Unterhaltsarbeiten zu verstehen, welche Teil der gewöhnlichen Betriebs- und Unterhaltskosten eines Wohnhauses sind. Berechtigte Arbeiten für den regulären Unterhalt gelten nicht als Renovations- und Umgestaltungsarbeiten, soweit sie nicht zu einer Komfortsteigerung führen.
- ⁴ Eine Bewilligung ist zu erteilen:
- a) zur Verwirklichung einer Planung, eines Werks oder einer Anlage im überwiegenden öffentlichen Interesse,
 - b) im Interesse der Sicherheit und der Hygiene, wenn der Mangel nicht ohne unzumutbare Kosten behoben werden kann, vorbehaltlich offensichtlicher Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts,
 - c) für Vorhaben einer Mietbaugenossenschaft, sofern dies an der Genossenschaftsversammlung mit dem gemäss ihren Statuten erforderlichen Mehr gutgeheissen wird.
- ⁵ In Zeiten, in denen Wohnungsmangel herrscht, verlangen das öffentliche und das generelle Interesse, dass die Zahl der Mietwohnungen innerhalb desselben Quartiers, bezogen auf dieselbe Kategorie, den Typ, den Charakter und den Mietzins oder Kaufpreis, nach Abschluss des Vorhabens nur unter Wahrung der Interessen aller gegenwärtigen Mieterinnen und Mieter verändert werden kann.
- ⁶ Im Übrigen richtet sich das Bewilligungsverfahren nach §§ 7 ff.

Abbruch von Mietwohnungen

§ 4. Einer Bewilligung bedarf der Abbruch von Mietwohnungen.

- ² Eine Bewilligung ist zu erteilen:
- a) zur Verwirklichung einer Planung, eines Werks oder einer Anlage im überwiegenden öffentlichen Interesse,
 - b) im Interesse der Sicherheit und der Hygiene, wenn der Mangel nicht ohne unzumutbare Kosten behoben werden kann, vorbehaltlich offensichtlicher Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts,
 - c) für Vorhaben von Kleinbetrieben, deren Dienstleistungen einem dringenden Bedürfnis der Wohnbevölkerung entsprechen,
 - d) für den Abbruch eines als Eigenheim bewohnten Einfamilienhauses,

e) für Vorhaben eines bestehenden quartierverträglichen Betriebs, sofern er – wo nötig in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung – den Nachweis erbringt, dass er standortgebunden erweitert werden muss.

³ Im Übrigen richtet sich das Bewilligungsverfahren nach §§ 7 ff.

Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum

§ 5. Einer Bewilligung bedarf die Umwandlung einer als Mietwohnung genutzten Wohnung in Stockwerkeigentum, egal ob durch Übertragung von Rechten, Aktien oder anderswie, sofern die Mietwohnung auf Grund ihres Mietzinses oder ihres Typs einer Kategorie von Wohnungsmangel zuzuordnen ist.

² Die Bewilligung zur Umwandlung bezieht sich nur auf jeweils eine Mietwohnung. Sie kann an Auflagen und Bedingungen geknüpft werden, welche die damit verbundene Härte für die betroffenen Mieterinnen und Mieter mildert, unter Beachtung der Bestimmungen von Art. 272 ff. OR. Der Verkauf einer Vielzahl von Mietwohnungen als Einheit zur Umwandlung in Stockwerkeigentum ist in Ausnahmefällen, beispielsweise zur finanziellen Sanierung eines Unternehmens, zulässig.

³ Eine Bewilligung ist zu erteilen:

- a) wenn die Wohnung schon seit ihrer Errichtung als Stockwerkeigentum oder ähnliches Eigentumsverhältnis ausgestaltet war,
- b) wenn die Wohnung noch gar nie als Mietwohnung gedient hat,
- c) wenn für die Wohnung bereits einmal eine Bewilligung nach diesem Gesetz erteilt wurde.

⁴ Im Übrigen richtet sich das Bewilligungsverfahren nach §§ 7 ff.

⁵ Die Bewilligungsbehörde verweigert die Bewilligung, wenn überwiegende öffentliche oder generelle Interessen dem entgegenstehen. Das öffentliche und das generelle Interesse bestehen in Zeiten von Wohnungsmangel in der Erhaltung und Sicherung des Mietcharakters von Mietwohnungen.

⁶ Eine Mietpartei kann ihre Mietwohnung erwerben, soweit sie sie seit mindestens drei Jahren bewohnt und soweit den übrigen Mietparteien im Haus der Schutz gegen congévante garantiert wird, das heisst dass diese ihre Mietwohnung weder selber zu erwerben noch zu verlassen haben.

Umwandlung von Mietwohnungen in Büroräume

§ 6. Einer Bewilligung bedarf die Benutzung von Mietwohnungen zu wohnfremden Zwecken, insbesondere deren Umwandlung in Büro- oder Geschäftsräume.

² Eine Bewilligung kann erteilt werden:

- a) wenn das Wohnen in der betreffenden Wohnung wegen Immissionen unzumutbar ist, vorbehältlich durch die Vermietersseite selber zu vertretende Immissionen,
- b) für Vorhaben von Kleinbetrieben, deren Dienstleistungen einem dringenden Bedürfnis der Wohnbevölkerung entsprechen,
- c) für die Zweckentfremdung eines als Eigenheim bewohnten Einfamilienhauses,
- d) für Vorhaben eines bestehenden quartierverträglichen Betriebs, sofern er wo nötig in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung den Nachweis erbringt, dass er standortgebunden erweitert werden muss.

- ³ Im Übrigen richtet sich das Bewilligungsverfahren nach §§ 7 ff.
- ⁴ Die Bewilligung für eine Zweckentfremdung kann ausser im Fall unzumutbarer Immissionen nur erteilt werden für die geltend gemachte Benutzungsart. Die Bewilligung fällt dahin, wenn die Nutzung geändert wird.
- ⁵ Bewilligungsfrei ist die Benutzung eines Teils der Wohnung durch die Person, die sie bewohnt, oder ihre Angehörigen zur Berufsausübung sowie die Zweckentfremdung von als Wohnraum genutzten Geschäfts- und Verwaltungsräumen, sofern die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und der Bewilligungsbehörde vorgängig gemeldet worden ist.

Bedürfnisse der Bevölkerung

§ 7. Voraussetzung jeder Bewilligungserteilung ist, dass die Mietwohnungen in Bezug auf Art und Mietzins oder Kaufpreis auch nach ihrer Renovation, ihrer Umgestaltung oder ihrem Teilabbruch oder nach ihrem Abbruch oder ihrer Umwandlung in Stockwerkeigentum oder in Büro- oder Geschäftsraum (Zweckentfremdungen) den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung im Sinne von § 8 entsprechen.

- ² Für preisgünstigen und für besonders preisgünstigen Mietwohnraum hat § 8 Abs. 3 angemessen Berücksichtigung zu finden.
- ³ Die Bewilligungsbehörde berücksichtigt bei der Frage einer Bewilligungserteilung:
- a) die Art, den Typ, den Charakter, den Mietzins und die Qualität der vorbestehenden Mietwohnungen,
 - b) den Gestehungspreis der renovierten, umgestalteten, teilweise oder ganz neu gebauten oder umgewandelten (zweckentfremdeten) Mietwohnungen,
 - c) die Art des Wohngebäudes,
 - d) die Zahl der Zimmer, die Grösse der Wohnfläche und die Wohnfläche neu geschaffener Wohnungen,
 - e) die an den Heimatschutz gebundenen Auflagen.
- ⁴ Die Bewilligung ist an die Festlegung eines Höchstbetrags für die Mietzinse nach Abschluss des Vorhabens gebunden. Gleiches gilt für den maximalen Verkaufspreis, sofern es sich um Veräusserung zu Stockwerkeigentum oder zu ähnlichen Eigentumsformen handelt.
- ⁵ Auf einen Höchstbetrag verzichtet die Bewilligungsbehörde, falls dessen Festlegung unverhältnismässig erscheint, insbesondere:
- a) wenn die Mietzinse nach den Renovations-, Umgestaltungs- und Teilabbrucharbeiten nur sehr geringfügig höher liegen,
 - b) wenn es sich um Luxuswohnungen handelt,
 - c) wenn die Mietzinse vor dem Vorhaben bereits um mindestens das Zweieinhalbfache über den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung liegen.
- ⁶ Die Bewilligungen sind mit Auflagen zu versehen, welche sicherstellen, dass die Mietzinse oder der Kaufpreis in Bezug auf den neuen Wohnraum die von der Bewilligungsbehörde festgelegten Höchstwerte nicht überschreiten. Der Nachweis der gesicherten Finanzierung muss erbracht sein. Von einer Auflage kann abgesehen werden, wo dies unverhältnismässig erscheint, insbesondere wenn es sich um bescheidenste Umgestaltungsarbeiten handelt.

Festlegung der Höchstbeträge

§ 8. In Bezug auf «Bedürfnisse des überwiegenden Teils der Bevölkerung» sind Mietzinse gemeint, die für die Mehrheit der Bevölkerung bezahlbar sind. Als bezahlbar gelten Mietzinse in einer gewissen Bandbreite, die vom Regierungsrat festgelegt und publiziert wird.

- ² Dabei ergibt sich der untere Bereich dieser Bandbreite aus:
 - a) dem steuerlichen Durchschnittseinkommen der natürlichen Personen,
 - b) der durchschnittlichen Mietbelastung gemessen am Haushaltbudget,
 - c) der Durchschnittsgrösse der nachgesuchten Wohnungen sowie
 - d) einem mittleren Wohnkomfort,übertragen auf die Anzahl Zimmer des Bewilligungsobjekts. Der obere Bereich der Bandbreite umfasst ein Drittel mehr.
- ³ Die Behörde achtet darauf, dass die Bedürfnisse jener Teile der Wohnbevölkerung, die auf preisgünstigen oder besonders preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, angemessen Berücksichtigung finden. Dies geschieht unter anderem dadurch, dass die Mietzinse nach Abschluss des Vorhabens am unteren Rand der Bandbreite oder angemessen darunter angesiedelt sind.
- ⁴ Sofern es zu einem gleichwertigen Ergebnis führt, kann sich der Regierungsrat zur Ermittlung der Bedürfnisse des überwiegenden Teils der Bevölkerung auf eine abweichende Berechnungsmethode stützen. Dies gilt ebenso für die Bedürfnisse jener Teile der Bevölkerung, die auf preisgünstigen oder auf besonders preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind.
- ⁵ Die Bandbreite dieser den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung angemessenen und für diese bezahlbaren Mietzinse kann vom Regierungsrat alle zwei Jahre angepasst werden. Diese Anpassung geschieht entsprechend der Entwicklung des Medianwerts (Zentralwert), bezogen auf die Bruttoeinnahmen aus den Steuern aller natürlichen Personen im Kanton.
- ⁶ Die festgelegten Mietzinse und Kaufpreise sowie die übrigen Auflagen bleiben unverändert während der behördlichen Kontrolle, die in Bezug auf Neubauten während fünf bis zehn Jahren und in Bezug auf Renovationen, Umgestaltungen und Teilabbrüche während drei Jahren gilt. Die Erteilung von Bewilligungen verbindet die Bewilligungsbehörde im Allgemeinen mit der Auflage, dass die Zweckbestimmung als Mietwohnungen während der festgesetzten Dauer nicht verändert werden darf.
- ⁷ Vorbehalten bleiben Umstände im Sinne von Art. 269 ff. OR, die eine Anpassung der behördlich festgelegten Mietzinse rechtfertigen. In solchen Fällen kann der Bewilligungsbehörde ein Gesuch zur Anpassung der Mietzinse und Kaufpreise eingereicht werden. Diese entscheidet im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen. Für sämtliche von ihr bewilligten Mietzinserhöhungen bleibt das eidgenössische Mietrecht vorbehalten.

Berechnung der Höchstbeträge

§ 9. Unter Einbezug aller Aspekte des Vorhabens und unter Abzug allfälliger Subventionsgelder setzt die Bewilligungsbehörde den Höchstbetrag für Mietzinse oder Kaufpreise fest, indem sie insbesondere berücksichtigt:

- a) den angemessenen Ertrag für das in die Arbeiten investierte Kapital,
- b) die Amortisation,
- c) die Unterhaltskosten,
- d) weitere Erhöhungs- oder Reduktionsfaktoren gemäss Art. 269 ff. OR.

- ² Wohnungen, die in Bezug auf Art, Typ, Gestehungspreis, Zimmerzahl oder Wohnfläche den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechen, müssen auch nach Abschluss des Vorhabens den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechen.
- ³ Überschreitet der Mietzins vor Renovation, Umgestaltung oder Teilabbruch die Höhe des den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechenden Mietzinses, so belässt ihn die Behörde auf derselben Höhe, soweit dies für die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Hinblick auf deren Verhältnisse zumutbar ist.
- ⁴ Für Mietwohnungen, die den Bedürfnissen der auf preisgünstigen oder auf besonders preisgünstigen Mietwohnraum angewiesenen Teile der Wohnbevölkerung entsprechen, gelten insbesondere die Abs. 2 und 3 analog.
- ⁵ Vom Mietzinsrahmen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn besondere Umstände dies rechtfertigen. Solche Umstände sind:
 - a) eine ausserordentlich hohe Bruttomietfläche,
 - b) Zusatzkosten wegen Erfordernissen des Heimatschutzes, des Umweltschutzes, der Gesundheitsprävention oder wegen Energiesparmassnahmen, insbesondere der Errichtung einer Produktionsanlage für erneuerbare Energie, soweit sie über das gesetzlich oder reglementarisch Verlangte hinaus reichen und zugleich die Belastung der Mieterinnen und Mieter in gleichem Umfang dauerhaft senken.

Ökologische Wohnbauförderungsmassnahmen

§ 10. Der Kanton fördert den regelmässigen Unterhalt und sanfte Renovationen von Mietwohnungen, insbesondere durch Auskünfte und Beratungen sowohl für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer als auch für Mieterinnen und Mieter sowie durch Subventionen, Darlehen und durch weitere geeignet scheinende Massnahmen.

- ² Für Beiträge im Sinne von Abs. 1 kann die Bewilligungsbehörde bis maximal zwanzig Millionen Franken pro Jahr bewilligen. Sie holt dazu die Stellungnahme einer gemischten Kommission ein, die sich aus Angehörigen der Verbände der Baubranche (Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber sowie Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer), der Mieterschutz- und der Vermieterverorganisationen sowie aus Fachleuten, welche sich in besonderem Masse und besonders glaubwürdig an den in Abs. 3 und 4 genannten ökologischen Kriterien orientieren, zusammensetzt.
- ³ Berücksichtigt werden vorab ökologische, das heisst im Hinblick auf Energiebilanz, Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit ausgewiesene Projekte, und solche für Mieterinnen und Mieter in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen. Als ökologisch wirksam gelten Massnahmen, die zur CO₂-Reduktion und/oder zur Verminderung des allgemeinen Energieverbrauchs führen und/oder zur Reduktion gesundheitsschädlicher Luftschadstoffe wie Feinstäube, Schwefeloxide, Kohlenmonoxide, Stickstoffoxide, im Weiteren die Minderung von gesundheitsgefährdenden Strahlenbelastungen, unter anderem Radonstrahlungen, und die Beseitigung schädlicher Baumaterialien. Dazu gehören insbesondere bessere Isolationen und der Ersatz von überholten Heiztechniken durch angepasste Technologien.
- ⁴ Die Vergabe der Beträge erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Mietzinse der betroffenen Mietwohnungen nach Ausführung der Vorhaben den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung dienen. Die Mieten werden bis zur vollständigen Rückzahlung von der Bewilligungsbehörde kontrolliert.

Mitbeteiligungsrechte der Mieterinnen und Mieter

§ 11. Ist die Ausführung von Arbeiten im Sinne dieses Gesetzes beabsichtigt, so besteht die Verpflichtung, die Mieterinnen und Mieter im Voraus schriftlich darüber zu informieren und sie ohne jeden Kündigungsdruck dazu zu konsultieren. Das Projekt wird den Mieterinnen und Mietern vorgestellt und sie werden über die daraus mutmasslich resultierende Mietzinsänderung informiert. Ausserdem wird gewährleistet, dass die Mieterinnen und Mieter mindestens dreissig Tage Zeit erhalten, um ihre eigenen Standpunkte vorzutragen und Vorschläge unterbreiten zu können.

² Die Bewilligungsbehörde achtet darauf, dass die Mieterinnen und Mieter schriftlich und individuell über die Auflistung der bewilligten Arbeiten und über das Ausführungsprogramm zu diesen Arbeiten informiert werden. Bei Missachtung von Informations- und Konsultationspflichten kann die Behörde die Verleihung einer bereits erstellten Bewilligung verweigern. Die weitergehenden Sanktionen gemäss diesem Gesetz bleiben vorbehalten.

Verfahren

§ 12. Bewilligungsbehörde ist die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten. Sie gestaltet das Bewilligungsverfahren analog ihrer übrigen paritätischen Tätigkeit als für beide Seiten einfaches und transparentes Verfahren.

² Gesuche für Renovationen, Umgestaltungen oder Teilabbrüche sowie für Abbrüche und zur Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum oder in Büro- oder Geschäftsräume (Zweckentfremdungen) sind der Leitbehörde einzureichen. Diese überweist der Bewilligungsbehörde das Gesuch zu den erforderlichen Entscheiden gemäss diesem Gesetz.

³ Der Entscheid der Bewilligungsbehörde wird der das Gesuch stellenden Person sowie allen betroffenen Mieterinnen und Mietern durch die Leitbehörde schriftlich eröffnet. Erteilte Bewilligungen werden ausserdem im Kantonsblatt mit einer Rechtsmittelbelehrung publiziert.

Rekursrecht

§ 13. Gegen Entscheide der Bewilligungsbehörde kann an die Rekurskommission gemäss diesem Gesetz gelangt werden. Eine vorgängige Beteiligung am Einspracheverfahren ist nicht Voraussetzung für die Rekurslegitimation.

² Entscheide der Kommission können an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Beide Instanzen haben bei Anwendung dieses Gesetzes auch den Gebrauch des freien Ermessens zu überprüfen.

³ Mieterinnen und Mieter bleiben unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses rekurslegitimiert, wenn das Mietverhältnis bei Einreichen des Rekurses bestanden hat.

⁴ Private Organisationen im Kanton, die statutengemäss mindestens zehn Jahre die Interessen der Mieterinnen und Mieter wahren, sind in allen Bewilligungsverfahren gemäss diesem Gesetz rekursberechtigt. Es ist ihnen volle Akteneinsicht zu gewähren. Insbesondere haben die Behörden die für die Ausübung des Rekursrechts benötigten Zahlen und Erläuterungen leicht zugänglich zu machen und die wesentlichen Akten unentgeltlich zuzustellen. Eine anwaltliche Vertretungspflicht besteht nicht. Die rekursberechtigten Organisationen werden vom Regierungsrat in der Verordnung bezeichnet.

⁵ Rekursverfahren sind kostenlos.

Rekurskommission

§ 14. Für Rekurse zuständig ist die unabhängige Rekurskommission. Sie ist administrativ dem Zivilgericht angegliedert und steht unter der Oberaufsicht des Appellationsgerichts.

² Soweit es um in diesem Gesetz geregelte Angelegenheiten geht, tagt die Rekurskommission als Wohnschutzrekurskommission in folgender Zusammensetzung: Präsidentin oder Präsident, Architektin oder Architekt sowie je eine Vertreterin oder ein Vertreter der Immobilienbranche, von Mieterschutzorganisationen und einer Heimat- oder Umweltschutzorganisation.

³ In allen übrigen Fällen tagt sie als Baurekurskommission in der Zusammensetzung gemäss Gesetz über die Baurekurskommission vom 7.6.2000.

⁴ Der Grosse Rat ernannt als Mitglieder der Wohnschutzrekurskommission auf Vorschlag der repräsentativen Interessenorganisationen die Präsidentin oder den Präsidenten sowie je vier ordentliche und fünf Ersatzmitglieder. Die Mitglieder der Baurekurskommission ernannt er gemäss dem Gesetz über die Baurekurskommission vom 7.6.2000.

Widerhandlungen

§ 15. Wer diesem Gesetz oder seinen Ausführungsvorschriften zuwiderhandelt, indem er oder sie ohne Bewilligung Renovationen, Umgestaltungen oder Teilabbrüche oder Abbrüche oder die Umwandlung in Stockwerkeigentum oder in Büro- oder Geschäftsräume (Zweckentfremdungen) veranlasst, beginnt, vornimmt oder duldet, obwohl diese Vorgänge der Bewilligungspflicht unterstehen, oder wer eine Bewilligung auf Grund von falschen Angaben erwirkt, oder wer Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung verbunden sind, wird mit einer Busse bis zu 100'000 Franken oder mit Haft bestraft. Im Übrigen gilt das kantonale Übertretungsstrafgesetz.

² Wer ohne Bewilligung solche Arbeiten vornimmt, kann von der zuständigen Behörde dazu verhalten werden, innert einer zu setzenden Frist den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen oder den Gebrauch einer Wohnung zu anderen Zwecken einzustellen.

³ Wird diese Aufforderung nicht befolgt, so kann die Bewilligungsbehörde anordnen, dass die Wiederherstellung durch die Behörde auf Kosten der Wohneigentümerin oder des Wohneigentümers auszuführen sei. Für diese Ersatzvornahme gelten die Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes vom 17.11.1999. Mit der Aufforderung zu gesetzmässiger Verwendung von Wohnungen sind die möglichen Strafsanktionen bekanntzugeben.

Ausführungs- und Schlussbestimmungen

§ 16. Dieses Gesetz tritt drei Monate nach der amtlichen Veröffentlichung des Abstimmungsergebnisses in Kraft. Es gilt vom Tag des Inkrafttretens an für sämtliche hängigen Bewilligungsgesuche vor den zuständigen Behörden und für hängige Gesuche vor den Rekursinstanzen. Dies gilt auch für künftige Änderungen dieses Gesetzes.

² Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes notwendigen Ausführungsbestimmungen auf dem Verordnungswege.

³ Der Regierungsrat sorgt dafür, dass alle für die Durchführung dieses Gesetzes benötigten statistischen Angaben, insbesondere die in §§ 7 bis 9 vorausgesetzten, möglichst vollständig, aktuell und für alle zugänglich vorliegen. Bei unterschiedlichen Auffassungen über Art, Herleitung oder Bedeutung solcher Statistiken unter beteiligten Behörden oder mit Mieterschutz- oder Vermieterorganisationen

strebt er gemeinschaftlich eine Verständigung und Klärung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen dieses Gesetzes an. Er stellt dem zuständigen statistischen Amt sowie der Bewilligungsbehörde die in finanzieller und personeller Hinsicht notwendigen Ressourcen zur Verfügung.

⁴ Das Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern vom 25.4.1963 / 11.11.1971 / 20.11.1975 wird aufgehoben.

⁵ Das Gesetz über die Baurekurskommission vom 7.6.2000 wird wie folgt angepasst:

§ 1. Abs. 1 Satz 2 neu: Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Mietwohnschutzgesetzes.

§ 2. Abs. 1: Der Grosse Rat wählt...

§ 3. Abs. 3 Satz 2: Dieses ist dem Appellationsgericht zur Genehmigung vorzulegen.

§ 5. Abs. 1 Satz 2: Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Mietwohnschutzgesetzes.

⁶ Das Bau- und Planungsgesetz vom 17. 11.1999 wird wie folgt angepasst:

§ 92 Abs. 2 Satz 2 neu: Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Mietwohnschutzgesetzes.

Stimmabgabe

Briefliche und persönliche Stimmabgabe

Briefliche Stimmabgabe

Legen Sie nur einen Stimmzettel pro Abstimmungsvorlage ins Couvert (Stimmrechtsausweis). Schliessen Sie das Couvert, entfernen Sie das Adressfeld und übergeben Sie das Couvert unfrankiert der Post.

Wir empfehlen Ihnen, das Couvert bis spätestens am Mittwoch vor dem Abstimmungssonntag einzuwerfen. Es muss bis am Abstimmungssamstag, 27. September 2008, 12.00 Uhr (letzte Leerung des Briefkastens an der Petersgasse 11), bei der zuständigen Stelle eingetroffen sein. Später eingehende Stimmzettel werden nicht mehr berücksichtigt.

Persönliche Stimmabgabe an der Urne

Den Stimmrechtsausweis (Couvert) und die Stimmzettel können Sie in einem der Wahllokale zu den angegebenen Zeiten abgeben. Bitte beachten Sie auf den nachfolgenden Seiten die Öffnungszeiten der Wahllokale.

Öffnungszeiten der Wahllokale

Das Stimmrecht darf nur in der Wohngemeinde ausgeübt werden.

Basel

Rathaus, Eingang am Marktplatz 9

Donnerstag, 25. September 2008, von 16.00–20.00 Uhr
Freitag, 26. September 2008, von 14.00–19.00 Uhr
Samstag, 27. September 2008, von 10.00–17.00 Uhr
Sonntag, 28. September 2008, von 08.00–12.00 Uhr

Bahnhof SBB, Elsässer-Saal, Eingang Centralbahnstrasse, Elsässerbahnhof

Freitag, 26. September 2008, von 14.00–19.00 Uhr
Samstag, 27. September 2008, von 10.00–17.00 Uhr
Sonntag, 28. September 2008, von 08.00–12.00 Uhr

Bezirkswache Kleinbasel «Claraposten», Clarastrasse 38, 2. Stock

Freitag, 26. September 2008, von 16.00–19.00 Uhr
Samstag, 27. September 2008, von 12.00–17.00 Uhr
Sonntag, 28. September 2008, von 10.00–12.00 Uhr

Riehen

♿ Gemeindehaus

Samstag, 27. September 2008, von 15.00–17.00 Uhr
Sonntag, 28. September 2008, von 10.00–12.00 Uhr

In die **Gemeinde-Briefkästen** beim Gemeindehaus und beim Rauracher-Zentrum (Zugang «In den Neumatten») können Stimmrechtsausweise noch bis spätestens Samstag 12.00 Uhr vor dem Abstimmungssonntag eingeworfen werden.

Bettingen

♿ Gemeindehaus

Donnerstag, 25. September 2008, von 10.00–12.00 Uhr
Freitag, 26. September 2008, von 10.00–12.00 Uhr
Sonntag, 28. September 2008, von 11.30–12.00 Uhr

Verlust von Abstimmungsunterlagen

Stimmberechtigte, die glaubhaft machen, ihren Stimmrechtsausweis nicht erhalten oder verloren zu haben, können bis spätestens Freitag, 26. September 2008, 16.00 Uhr, in ihrer Wohngemeinde neue Abstimmungsunterlagen beziehen:

Basel bei Wahlen und Abstimmungen, Spiegelgasse 6, Telefon 061 267 70 49,
Riehen bei der Gemeindeverwaltung, Wettsteinstrasse 1, Telefon 061 646 81 11,
Bettingen bei der Gemeindeverwaltung, Talweg 2, Telefon 061 606 99 99.