



An den Grossen Rat

20.1006.04

21.5511.03

PD/P201006, P215511

Basel, 28. Juni 2023

Regierungsratsbeschluss vom 27. Juni 2023

Ratschlag und Bericht

betreffend

Kantonale Volksinitiative «Basel baut Zukunft»

und

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

und

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

Inhalt

1. Zusammenfassung	3
2. Begehren	4
3. Kantonale Volksinitiative «Basel baut Zukunft»	4
3.1 Bisheriges Verfahren und Auftrag zur Berichterstattung.....	4
3.2 Ausgangslage und grundsätzliche Überlegungen	5
3.3 Zu den Forderungen der Initiative im Einzelnen.....	8
3.3.1 § 34a Abs. 1 – Festsetzung zukunftsweisender Lösungen mittels Bebauungsplänen auf Transformationsarealen	8
3.3.2 § 34a Abs. 1 lit. a – Dauerhafte gemeinnützige Vermietung in Kostenmiete.....	10
3.3.3 § 34 Abs. 1 lit. b – Partizipation der Bevölkerung.....	14
3.3.4 § 34 Abs. 1 lit. c – Erreichen des Ziels der CO ₂ -Neutralität	16
3.3.5 Übergangsbestimmungen	17
3.3.6 Gesamthafte Beurteilung der Initiative.....	18
4. Gesetzesentwurf	19
4.1 Ausgangslage, Grundsätzliches und Unterschiede zur Initiative.....	19
4.2 Erläuterungen zum Gesetzesentwurf.....	21
4.2.1 Anpassung des Bau- und Planungsgesetzes (BPG).....	21
4.2.2 Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (WRFG) – Neuer Abschnitt « ^{bis} . Dauerhaft gemeinnützige vermieteter Wohnraum auf Transformationsarealen»	26
4.3 Vorzüge des Gegenvorschlags im Vergleich zur Initiative	36
4.3.1 Erlassform und zeitlicher Horizont der Arealentwicklungen.....	36
4.3.2 Angemessener Ausgleich der verschiedenen involvierten Interessen	36
4.3.3 Ambitionierte Zielsetzung im Klimaschutz	36
4.3.4 Reduzierte Mehrwertabgabe durch den Gegenvorschlag	37
4.3.5 Fazit	37
5. Anzug René Brigger und Konsorten betreffend Definition preisgünstiger Wohnungsbau und Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für Bebauungspläne	37
6. Finanzielle Auswirkungen	39
7. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung	40
8. Antrag	40

1. Zusammenfassung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis aller Menschen und ein in der Bundesverfassung verankertes Sozialziel. Die Kantonsverfassung anerkennt das Recht auf Wohnen ausdrücklich. Der Kanton hat somit durch geeignete Massnahmen zu ermöglichen, dass die basel-städtische Bevölkerung einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum zu finanziell tragbaren Konditionen mieten kann. Die Bodenpreise im Kanton Basel-Stadt sind an praktisch allen Lagen und in allen Zonen stark angestiegen. In den letzten zwanzig Jahren haben sich die Bodenpreise im Kanton im Schnitt mehr als verdoppelt. Auch die Nettomietzinse sind in den vergangenen Jahren schweizweit und im Kanton kontinuierlich angestiegen. Die zu begleichenden Mietzinse beanspruchen einen stetig wachsenden Anteil der Haushaltsausgaben. Das Anliegen der Initiative, auf Transformationsarealen einen bestimmten Mindestanteil an Wohnraum vorzusehen, entspricht somit einem öffentlichen Interesse.

Die Initiative fordert, dass ein Anteil von 50 Prozent am Gesamtbestand der nutzbaren Bruttogeschossfläche reguliert wird. Dieser Anteil erscheint dem Regierungsrat zu hoch. Es bestehen grosse Bedenken, dass sich die Entwicklung der Transformationsareale bei einer Annahme der Initiative deutlich verzögert oder in eine unerwünschte Richtung erfolgt.

Daher wurde ein entsprechender Gegenvorschlag auf Gesetzesebene ausgearbeitet, der die Hauptanliegen der Initiative angemessen aufgreift, ohne die Entwicklung der Transformationsareale zu be- oder verhindern. Der Gegenvorschlag sieht vor, dass ein Drittel des Wohnraumes zusätzlichen Regeln unterstellt wird. Für diesen Anteil muss der Nettomietzins nach dem Kostenmietprinzip unter Beachtung von Anlagekostenlimiten berechnet und dauerhaft gemeinnützig vermietet werden. Der Gegenvorschlag stärkt die Planungssicherheit und beschleunigt die Arealentwicklung. Er hat folgende Vorzüge:

Erlassform ermöglicht rasche Umsetzung

Der Gegenvorschlag auf Ebene Gesetz hat den Vorteil, dass eine Umsetzung grundsätzlich sofort möglich ist. Es besteht durch die bereits erfolgte Konkretisierung im Gesetz grundsätzlich kein weiterer Bedarf an Gesetzgebungsarbeiten.

Angemessener Ausgleich der verschiedenen involvierten Interessen

Der vorgeschlagene Ansatz ist innovativ und schafft einen austarierten Interessenausgleich. Er erhöht den Anteil an gemeinnützigem Wohnraum ohne die Entwicklung auf privaten Transformationsarealen zu behindern. Es steht der Eigentümerschaft frei, ob sie den Anteil des gemeinnützigen Wohnraumes selber vermieten oder dies Dritten überlässt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ist es auch möglich, die Übernahme von Teilen des Areals durch den Kanton zu verhandeln.

Sicherstellung auch von preisgünstigen Anfangsmieten

Der Gegenvorschlag stellt sodann durch die Verwendung von Anlagekostenlimiten bei der Nettomietzinsberechnung sicher, dass der neu zu schaffende Wohnraum sämtlichen Bevölkerungsgruppen zu Gute kommt. Die alleinige Verwendung des Kostenmietprinzips, wie dies in der Initiative vorgesehen ist, stellt dies nicht sicher, wären doch bei höheren Kosten auch höhere Anfangsmieten die Folge.

Ambitioniertere Zielsetzung im Klimaschutz

In Bezug auf die Anforderungen im Bereich des Klimas beziehungsweise der CO₂-Neutralität ist der Gegenvorschlag klarer als die Initiative, indem zwischen klimaneutralem Betrieb und klimafreundlicher Erstellung von Gebäuden unterschieden wird.

Reduzierte Mehrwertabgabe für gemeinnützige Wohnungen

Der Gegenvorschlag schafft dank der Anpassung des Bau- und Planungsgesetzes die Voraussetzung, dass die Mehrwertabgabe in jedem Fall tiefer ausfällt, wenn die Immobilien gemeinnützig in

Kostenmiete und unter Beachtung von Anlagekostenlimiten vermietet werden. Dies nicht nur auf Transformationsarealen, sondern auf dem gesamten Kantonsgebiet.

2. Begehren

Mit diesem Ratschlag und Bericht beantragen wir Ihnen eine Änderung des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 (BPG, SG 730.100) sowie des Gesetzes über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumfördergesetz, WRFG, SG 861.500) als Gegenvorschlag zur formulierten Initiative «Basel baut Zukunft».

Die detaillierten Anträge befinden sich am Schluss des Ratschlags.

3. Kantonale Volksinitiative «Basel baut Zukunft»

3.1 Bisheriges Verfahren und Auftrag zur Berichterstattung

Am 11. Juni 2020 stellte die Staatskanzlei durch Verfügung fest, dass die kantonale Volksinitiative «Basel baut Zukunft» mit 3'973 gültigen Unterschriften zustande gekommen ist. Mit Beschluss vom 11. November 2020 erklärte der Grosse Rat die formulierte Initiative «Basel baut Zukunft» für rechtlich zulässig und überwies sie dem Regierungsrat zur Berichterstattung innert sechs Monaten, das heisst bis zum 11. Mai 2021. Gegen den Beschluss des Grossen Rates betreffend rechtliche Zulässigkeit wurde am 11. Dezember 2020 beim Verfassungsgericht eine Beschwerde eingelegt.

Mit Urteil vom 7. Februar 2022 wies das Verfassungsgericht die Beschwerde ab. Die Beschwerdeführenden verzichteten auf einen Weiterzug ans Bundesgericht, worauf das Urteil am 29. März 2022 rechtskräftig wurde. Soweit das Appellationsgericht sich zu einzelnen für die Beurteilung der vorliegenden Initiative bedeutsamen rechtlichen Themen oder Auslegungsfragen geäussert hat, wird im Rahmen der weiteren Berichterstattung zu den Forderungen der Initiative darauf eingegangen. Der Grosse Rat nahm das Urteil des Appellationsgerichtes am 11. April 2022 zur Kenntnis. Mit dem Entscheid des Appellationsgerichtes ist jedoch nicht höchstrichterlich geklärt, ob die 50-Prozent-Forderung mit der Wirtschafts- und Eigentumsfreiheit sowie dem Verhältnismässigkeitsprinzip vereinbar ist. Namentlich hat das Bundesgericht in seinem Urteil zur Zulässigkeit kommunaler Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnungsbau betreffend die kantonale Initiative «Wohnen für alle» im Kanton Bern festgehalten, dass ein Anteil von einem Drittel der neu der Wohnnutzung zugewiesenen Fläche zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus noch als zumutbar und verhältnismässig erachtet werde. Ob der Anteil an preisgünstigem Wohnraum höher als ein Drittel sein dürfe, liess das Bundesgericht jedoch offen (BGE 146 I 70 E. 6.4.3). In der juristischen Lehre werden kritische Stimmen geäussert, ob ein höherer Anteil als ein Drittel noch mit dem Verhältnismässigkeitsprinzip vereinbar ist.

Mit Regierungsratsbeschlüssen vom 14. Juni 2022 und vom 13. Dezember 2022 beantragte der Regierungsrat mit Zustimmung der Initiantinnen und Initianten beim Grossen Rat jeweils eine Verlängerung der Frist für die Berichterstattung wie auch für die Durchführung einer allfälligen Volksabstimmung um gesamthaft neun Monate. Der Grosse Rat beschloss am 21. September 2022 und am 11. Januar 2023 die Verlängerung der Fristen. Diese wurden für die Berichterstattung bis zum 15. Juni 2023 und für die Durchführung einer Volksabstimmung bis zum 22. August 2024 verlängert.

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

„Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum (IRG) vom 16. Januar 1991 reichen die unterzeichnenden, im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten folgende Initiative ein:

Die Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23.3.2005 wird wie folgt ergänzt:

§ 34a Transformationsareale

Auf Bahn-, Industrie- und Gewerbearealen, die in eine Zone mit Wohnanteil umgezont werden, werden mittels Bebauungsplänen zukunftsweisende Lösungen für das Leben und Arbeiten im Kanton festgesetzt. Als zukunftsweisend gelten Lösungen, die sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltig sind sowie partizipativ erarbeitet worden sind. Insbesondere erfüllen sie folgende Anforderungen:

- a) Mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan müssen gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (SR 842) dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden beziehungsweise muss der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation gemäss Art. 4 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz abgegeben werden.
- b) Die Zonen- und Bebauungspläne sind gemäss § 55 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet worden; die Ergebnisse der Mitwirkung sind in der Planung angemessen berücksichtigt.
- c) Die Areale erreichen das Ziel der CO₂-Neutralität.

Übergangsbestimmungen zu § 34a: Mit Annahme der Initiative sind deren Vorgaben auf Bebauungspläne anzuwenden, die gemäss § 105 Bau- und Planungsgesetz noch nicht beschlossen sind."

Die Initiative verlangt, dass die Kantonsverfassung (SG 111.100, KV) um einen zusätzlichen Paragraphen zum Thema «Transformationsareale», der verschiedene Themenbereiche im Bereich der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit abdeckt, ergänzt wird.

3.2 Ausgangslage und grundsätzliche Überlegungen

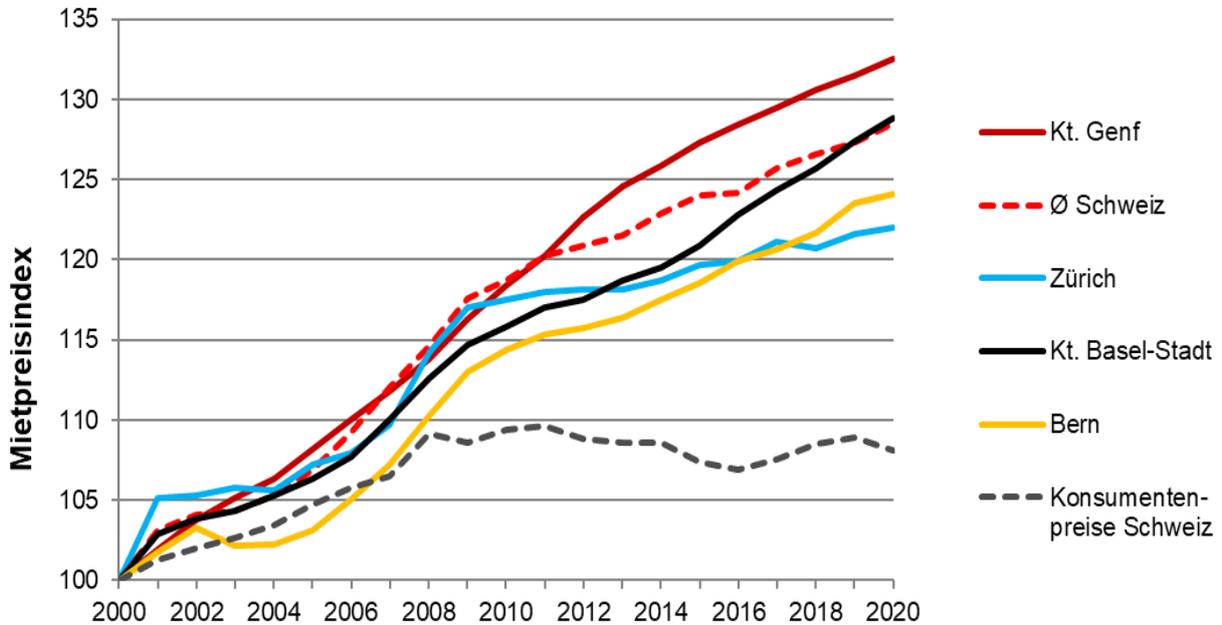
Der Kanton Basel-Stadt befindet sich aufgrund des Strukturwandels in der Produktions- und Transportindustrie und des Rückzugs der Industrie aus zahlreichen Arealen des Stadtgebietes in einer einmaligen Ausgangslage. Verschiedene Transformationsareale mit einer Gesamtfläche von über 120 Hektar stehen für eine sinnvolle (Um-)Nutzung zur Verfügung. Diese Areale können schrittweise geöffnet und zu lebendigen Stadtteilen mit vielfältigen und attraktiven Wohnungen, Arbeitsplätzen sowie Grün- und Freizeiflächen entwickelt werden. Was die Wohnnutzung betrifft, bieten die Areale in Transformation ein Potenzial von rund 10'000 Wohnungen innert der nächsten 15 Jahre. Die Planung dieser Areale hat unter Berücksichtigung und Abwägung verschiedenster öffentlicher und privater Interessen zu erfolgen.

Um den Raum kohärent und zielgerichtet zu entwickeln, werden bereits heute verschiedene Pläne und Konzepte, die als Grundlage dienen und sich bezüglich Massstab, Detaillierungsgrad, Verbindlichkeit und Thema voneinander unterscheiden, berücksichtigt. Die wichtigsten Instrumente sind der kantonale Richtplan sowie der Zonenplan. Der Richtplan dient als behördenverbindliches Planungsinstrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung des gesamten Kantonsgebietes und trifft Aussagen zu den Themen Siedlung, Natur und Landschaft, Mobilität sowie Ver- und Entsorgung. Der Zonenplan gibt grundeigentümerverschreibend Art und Mass der Nutzung der privaten Parzellen vor. Diese Planungsgrundlagen wurden, wie dies auch bundesrechtlich vorgesehen ist, unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet. Zusätzlich zu diesen beiden Planungsinstrumenten können für begrenzte und genauer definierte Gebiete oder Areale in einem Bebauungsplan spezielle Bauvorschriften erlassen werden, die dem Zonenplan vorgehen, um eine bessere Bebauung des entsprechenden Gebiets oder Areals sicherzustellen oder die Koordination der Nutzungsplanung zu erleichtern.

Für einzelne ehemalige Industrieareale wie Erlenmatt (GRB vom 9. Juni 2004), Areal Walkeweg (GRB vom 15. Januar 2014), Areal Felix Platter / Westfeld (GRB vom 20. Oktober 2016) sowie Volta Nord (GRB vom 16. Mai 2018) wurden durch den Grossen Rat bereits Bebauungspläne verabschiedet, beziehungsweise wird das Areal Rosental Mitte bereits seit dem Jahr 2020 gemäss dem städtebaulichen Leitbild als Stadtquartier mit Wohnnutzung genutzt. Verschiedene andere Areale wie «klybeckplus», Dreispitz oder Wolf befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsrespektive Planungsphasen.

Stark steigende Mieten

Wie in allen Kernstädten mit starker Zuwanderung steigen auch im Kanton Basel-Stadt die Mieten stark. Die Bodenpreise sind in den letzten Jahrzehnten explodiert. Die Mietkosten beanspruchen einen stetig wachsenden Anteil der Haushaltsausgaben der Geringverdienenden und des Mittelstandes. Auch sind die Mietzinsen im Kanton Basel-Stadt im Vergleich zu anderen Städten überdurchschnittlich stark gestiegen (vgl. nachstehende Grafik).



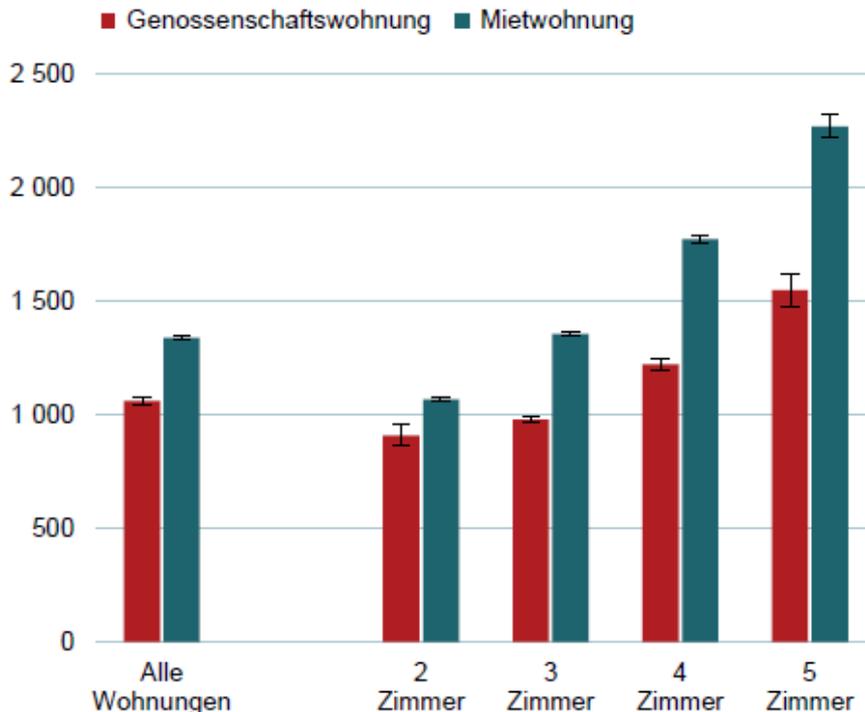
Quelle: Bundesamt für Statistik sowie kantonale und städtische Statistikämter 2021

Vorteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Genossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger haben in den letzten Jahren auch dank staatlicher Unterstützung zahlreiche Bauprojekte realisiert, die als Erfolg gelten können. Sie erweisen sich als ein Mittel zur Bekämpfung rasch steigender Mieten bei wachsender Nachfrage, denn sie haben folgende Vorteile:

- Sie sind auf langfristige Sicht günstiger. Eine genossenschaftliche Wohnung kostete in Basel zwischen 2016 und 2020 gemäss Erhebungen des Statistischen Amtes Basel-Stadt rund 20 Prozent weniger als vergleichbare kommerzielle Marktangebote. Der Preisunterschied wächst je grösser und somit familienfreundlicher die Wohnung wird. Bei einer Dreizimmerwohnung macht der Unterschied bereits 28 Prozent aus.

Mietpreise nach Mietverhältnis und Zimmerzahl netto in Franken, Basel-Stadt, 2016-2020



- Gemeinnützige Siedlungen sind dichter bewohnt und tragen zum haushälterischen Umgang mit dem Boden bei. Damit eignen sie sich besonders, um den angespannten Wohnungsmarkt bei hoher Nachfrage zu entlasten und helfen mit, den Wohnflächenverbrauch der einzelnen Personen tief und die Kosten für die öffentliche Infrastruktur niedrig zu halten.
- Sie fördern die Identität der Bewohnerinnen und Bewohnern mit ihrem Wohnraum und ihrer Wohnumgebung. Genossenschaften sind eine Mischform zwischen Eigentum und Miete. Da die Bewohnerinnen und Bewohner in der Regel über Genossenschaftsanteile verfügen, können sie über die Entwicklung des Wohnraumes mitbestimmen. Die Verweildauer in Genossenschaftssiedlungen ist deshalb überdurchschnittlich hoch.

Inhalt der Initiative

Gemäss Initiantinnen und Initianten gründet die Initiative «Basel baut Zukunft» auf der Auffassung, dass die Entwicklung der neuen Stadtquartiere beziehungsweise der Transformationsareale zu gewichtig durch privatwirtschaftliche Akteure und zu gering durch den Kanton oder durch Mitwirkung gemeinnütziger Wohnbauträger erfolgt. Das Ziel der Initiative ist, die Umsetzung sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit bei der Entwicklung von Transformationsarealen stärker zu berücksichtigen, sowie einen verstärkten Einbezug gemeinnütziger Wohnbauträger bei der Entwicklung zu erreichen. Die Initiative enthält zusammengefasst folgende drei Hauptanliegen:

- a) mindestens 50 Prozent der nutzbaren Bruttogeschossfläche reservieren für gemeinnützige Vermietung in Kostenmiete oder eine Abgabe des Bodens durch Verkauf oder Baurecht an eine gemeinnützige Organisation;
- b) Zonen- und Bebauungspläne unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeiten;
- c) CO₂-Neutralität des Areals erreichen.

Der Kanton und die jeweiligen Eigentümerschaften der Transformationsareale wirken bereits heute im Rahmen von städtebaulichen Verträgen und bei der Erarbeitung der Bebauungspläne zusammen und vereinbaren verbindlich sozial, wirtschaftlich und insbesondere ökologisch nachhaltige Entwicklungen der Areale. Exemplarisch wird auf den Bebauungsplan Volta Nord vom

16. Mai 2018 (GR-Nr. 17.0090.02) verwiesen, der einen Mindestanteil gemeinnützigen Wohnungsbaus von 30 Prozent im Baufeld 2 und im Total der Baufelder 4 und 5 am realisierten Wohnanteil mittels Abgabe im Baurecht ausdrücklich vorschreibt. Vergleichbar definiert der Bericht der Bau- und Raumplanungskommission vom 12. Januar 2023 zum Ratschlag «Areal Wolf» betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan sowie Änderung Bau- und Strassenlinien im Bereich St. Jakobs-Strasse, Güterbahnhof Wolf (GR-Nr. 21.1362.02), einen Anteil von einem Drittel preisgünstiges Wohnen definiert nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz in dauerhafter Kostenmiete.

3.3 Zu den Forderungen der Initiative im Einzelnen

3.3.1 § 34a Abs. 1 – Festsetzung zukunftsweisender Lösungen mittels Bebauungsplänen auf Transformationsarealen

Initiativtext
<p>§ 34a Transformationsareale</p> <p>Auf Bahn-, Industrie- und Gewerbearealen, die in eine Zone mit Wohnanteil umgezont werden, werden mittels Bebauungsplänen zukunftsweisende Lösungen für das Leben und Arbeiten im Kanton festgesetzt.</p> <p>Als zukunftsweisend gelten Lösungen, die sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltig sind sowie partizipativ erarbeitet worden sind. Insbesondere erfüllen sie folgende Anforderungen:</p>

Die ersten beiden Sätze des ersten Absatzes der Initiative formulieren das generelle Ziel, in Transformationsarealen zukunftsweisende Lösungen anzustreben. Die dazu notwendigen Massnahmen sollen mittels des Planungsinstruments «Bebauungsplan» festgesetzt werden. Hierbei bedürfen insbesondere die Begriffe «Transformationsareal» und «Bebauungsplan» einer genaueren Betrachtung, da diese einerseits den Anwendungsbereich und andererseits das zu verwendende Mittel festlegen.

3.3.1.1 Anwendungsbereich – «Transformationsareal»

Gemäss dem Titel soll § 34a lediglich auf sogenannte Transformationsareale und nicht allgemein auf sämtliche Areale und Zonen, wie diese im Bau- und Planungsgesetz genannt werden, angewendet werden. Der Anwendungsbereich von § 34a der Initiative ist somit auf Transformationsareale beschränkt. Was unter einem «Transformationsareal» genau zu verstehen ist, muss unter Berücksichtigung des Wortlauts bestimmt werden.

Abs. 1 beschreibt Transformationsareale als «Bahn-, Industrie- und Gewerbeareale, die in eine Zone mit Wohnanteil umgezont werden». Ob mit den genannten Arealen die beiden in der Baurechtsgesetzgebung verwendeten Zonen «Bahnareal» (§ 120c des Bau- und Planungsgesetzes, SG 730.100, BPG) und «Industrie- und Gewerbezone» (§ 120b BPG) verstanden werden oder vielmehr auf die tatsächliche Nutzung der Areale abgestellt werden soll, geht aus dem Wortlaut der Bestimmung nicht hervor.

Gemäss dem Internetauftritt der Initiantinnen und Initianten verstehen diese als «Transformationsareal» die Areale Dreispitz Nord, Walkeweg, Wolf, Klybeck, Hafen- und Stadtentwicklung Klybeck-Kleinhüningen, VoltaNord, Westfeld und Rosental Mitte. Da sich die genannten Areale jedoch – wie bereits ausgeführt – in ganz unterschiedlichen Entwicklungs- und Planungsstadien befinden, stimmt diese Auflistung nicht mit der Definition im Initiativtext überein.

Die Planungen in den Arealen VoltaNord, Westfeld (früher Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse) und Walkeweg sind bereits rechtskräftig abgeschlossen. Das Areal Rosental Mitte befindet sich schon heute in einer Mischzone (Zone 5a), in der Wohnnutzungen zulässig sind und kann

somit nicht als Transformationsareal gemäss der vorstehenden Definition angesehen werden. Andererseits werden die in der Industrie- und Gewerbezone gelegenen Areale Dreispitz (nicht zu verwechseln mit Dreispitz Nord), Häfely (Lehenmatt) oder Brenntag (Lysbüchel) nicht genannt. Treten diese in Zukunft in eine Transformation, wäre dies durch den Wortlaut der Initiative abgedeckt.

3.3.1.2 Gesetzlich vorgesehene Umsetzungsmittel für zukunftsweisende Lösungen – «Bebauungsplan»

Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan für klar begrenzte Teile eines Gemeindegebietes. Im Kanton Basel-Stadt existieren aktuell 156 Bebauungspläne, entsprechend erfolgt ein reger Einsatz dieses Planungsinstrumentes.

Gemäss § 101 BPG ist Sinn und Zweck eines Bebauungsplanes, eine bessere Bebauung zu gewährleisten, als es die baurechtliche Grundordnung vermag, oder die Koordination der Nutzungsplanung zu erleichtern. Bebauungspläne erlauben in einem gewissen Rahmen auch die Abweichung von Vorschriften des BPG oder vom Zonenplan. Besteht kein Bebauungsplan, kommen die baurechtliche Grundordnung und deren Mindestanforderungen an die jeweilige Zone beziehungsweise an das jeweilige Areal zur Anwendung.

Bebauungspläne haben mindestens dann, wenn sie in Anwendung von § 105 Abs. 1 lit. b in Verbindung mit § 106 Abs. 1 lit. e BPG aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung vom Grossen Rat erlassen werden und dem Referendum unterstehen, die gleiche politische Legitimation wie eine gesetzliche Regelung, sofern die eingeführten Regelungen in grundsätzlicher Weise generell-abstrakt besprochen und diskutiert wurden.

Da für «zukunftsweisende Lösungen für das Leben und Arbeiten im Kanton» in der Initiativbestimmung einzelne in lit. a – c konkretisierte Forderungen festgehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Regelungen in grundsätzlicher Weise besprochen und im Grossen Rat diskutiert wurden (vgl. auch Urteil des Appellationsgerichtes des Kantons Basel-Stadt VGE VD.2019.36 vom 10. Januar 2020 E. 4.4.2). Der Begriff «insbesondere» im letzten Satz des ersten Abschnitts verdeutlicht ebenso, dass es sich vorliegend um Mindestanforderungen handelt und dem Regierungsrat beziehungsweise dem Grossen Rat ein pflichtgemässes Ermessen bei der Ausgestaltung der Bebauungspläne verbleibt. Der Regierungsrat beziehungsweise der Grosse Rat kann somit die in der Verfassungsbestimmung nur rudimentär festgehaltenen Mindestanforderungen an «*zukunftsweisende Lösungen*» einerseits konkretisieren und andererseits weitergehende Anforderungen festhalten, die zur Erreichung der Ziele gemäss lit. a – c notwendig erscheinen.

Aufgrund der Formulierung des Initiativtextes sind grundsätzlich auch kleinere Areale, die heute ohne Bebauungspläne auskommen würden, von der in der Initiativbestimmung vorgesehenen Bebauungsplanpflicht auf Transformationsarealen erfasst. Auf Basis der vorstehenden Ausführungen und des Internetauftritts der Initiantinnen und Initianten ist jedoch davon auszugehen, dass dem Regierungsrat sowie dem Grossen Rat insbesondere bei kleinen Arealen oder Arealen von untergeordneter Bedeutung weiterhin ein Einzelfallermessen zusteht, um auf den Erlass eines Bebauungsplanes gänzlich zu verzichten. Sofern kein Bebauungsplan erlassen wird, gelten die baurechtlichen Grundregeln gemäss Richtplan, Zonenplan sowie Bau- und Planungsgesetz.

3.3.1.3 Zwischenfazit

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen und Auslegungen zum Begriff «Transformationsareal» sowie zur Verwendung des Instruments Bebauungspläne und der damit zusammenhängenden Forderung «*zukunftsweisender Lösungen*» bestehen keine weiteren vorliegend anzusprechenden Problematiken der Forderungen der Initiative. Die städtebauliche Planung erfolgt bereits heute stets unter Betrachtung und Abwägung sämtlicher aktuellen und absehbaren zukünftigen Bedürfnisse auf die Zukunft ausgerichtet.

3.3.2 § 34a Abs. 1 lit. a – Dauerhafte gemeinnützige Vermietung in Kostenmiete

Initiativtext

a) Mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan müssen gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (SR 842) dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden beziehungsweise muss der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation gemäss Art. 4 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz abgegeben werden.

Abs. 1 lit. a hält Forderungen fest, die die soziale Nachhaltigkeit betreffen. Gefordert wird entweder die dauerhafte gemeinnützige Vermietung in Kostenmiete oder die Abgabe von Boden durch Verkauf oder im Baurecht an eine gemeinnützige Organisation von jeweils mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan.

3.3.2.1 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan

Gemäss Initiative sollen 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan dauerhaft gemeinnützig und in Kostenmiete vermietet, beziehungsweise der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation abgegeben werden. Es erfolgt dabei keine Unterscheidung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen beziehungsweise Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, vielmehr wird vom Gesamtbestand ausgegangen.

Gemäss Internetauftritt der Initiantinnen und Initianten liegt der hohe geforderte Anteil für das gemeinnützige Angebot darin begründet, dass Immobilien in den vergangenen Jahrzehnten zunehmend zu Anlagevehikeln geworden seien, bei denen die Rendite im Vordergrund steht. Andere Dimensionen des Wohnens wie Nachbarschaft, Durchmischung, vielfältige Nutzungen und kurze Wege seien nur zweitrangig oder nebensächlich. Dieses Renditedenken führe in Folge zu höheren Mietzinsen für die Bevölkerung. Gleichzeitig steht für gemeinnützige Wohnbauträger, die auf längerfristige Sicht bis zu 30 Prozent günstiger als kommerzielle Marktangebote seien, kaum mehr Bauland zur Verfügung.

Der Regierungsrat ist sich der Bedeutung des gemeinnützigen Angebotes bewusst und fördert diesen bereits. Besonders hervorzuheben sind das Wohnbauprogramm «1'000+ Wohnungen im Finanzvermögen» sowie die im Jahr 2021 erfolgte Gründung der öffentlich-rechtlichen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt. Letztgenannte hat bereits innert kürzester Zeit nach der Gründung 62 Wohnungen im Kantonsgebiet erworben und wird künftig im Rahmen ihrer Möglichkeiten weiterwachsen. Auch werden Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch verschiedene Massnahmen gefördert. Ergänzend zur Förderung auf Bundesebene durch den «Fonds de Roulement» oder Mitteln der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW sieht das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG, SG 861.500) weitere Fördermassnahmen zugunsten Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vor: Nebst vom Kanton mitfinanzierten Beratungen zu Projekt- oder Organisationsentwicklungen sind dies die Vergabe von Projektentwicklungsdarlehen und Bürgschaften sowie die Abgabe von Grundstücken im Baurecht durch den Kanton. Insbesondere letztere trug und trägt zu einer starken Dynamisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Kanton Basel-Stadt bei.

Der durch die Initiative geforderte Anteil von 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan ist aus Sicht des Regierungsrates zu hoch angesetzt. Es bestehen unter anderem grossen Bedenken, dass sich die Entwicklung der Transformationsareale bei einer Annahme der Initiative deutlich verzögert oder in eine unerwünschte Richtung erfolgt.

Die Bruttogeschossfläche definiert sich als die Summe der abgeschlossenen oberirdischen Teile von Gebäuden einschliesslich aller Wand- und Dämmungsquerschnitte. Umfasst sind die zum

Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Haupt-, An- und Nebenbauten sowie deren Zugänge und Zwischengeschosse.

Gemäss der Formulierung der Initiativbestimmung und der Bezugnahme auf den Gesamtbestand der Bruttogeschossfläche sind auch die auf dem Areal geplanten anderweitigen Nutzungen sowie weiterhin bestehenden Nutzungen bei der Berechnung des Anteils an dauerhaft gemeinnützigem und in Kostenmiete zu vermietenden Wohnraum einzubeziehen.

Am Beispiel des Areals Dreispitz Nord lässt sich verdeutlichen, dass der von der Initiative geforderte 50-Prozent-Anteil – verbunden mit der Bezugsfläche – unerwünschte und entwicklungs hindernde Konsequenzen haben dürfte. Die heute bestehenden Nutzungen auf dem Areal, allen voran der M-Parc und der OBI, bleiben weiterbestehen. Die neuen Gebäude umfassen nebst Wohnungen auch gewerbliche Nutzungen und eine Sekundarschule. Der für Wohnnutzung mögliche Anteil (zu unterscheiden vom geplanten) der Bruttogeschossfläche umfasst rund 40 Prozent des künftigen Gesamtbestandes der Bruttogeschossflächen. Die Forderung der Initiative würde für dieses Areal bedeuten, dass sämtliche neuen Wohnflächen gemeinnützig und in Kostenmiete (zur Wohnnutzung) vermietet oder an eine gemeinnützige Organisation abgegeben werden müssten. Selbst dann könnte der von der Initiative geforderte Anteil von 50 Prozent Wohnraum aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung beziehungsweise dem dringenden Bedarf für eine neue Sekundarschule nicht erreicht werden. Bei konsequenter Anwendung der Bestimmung müsste in der Folge somit ein Teil der bestehenden Einkaufsnutzung oder der geplanten Schulnutzung gemeinnützig zu Gunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus und in Kostenmiete vermietet werden. Dies stünde jedoch im Widerspruch zum eigentumsrechtlichen Bestandesschutz sowie zu den bestehenden rechtlich bindenden Vereinbarungen der Eigentümerschaft des Areals. Daraus ergäbe sich, dass die beabsichtigte Verdichtung in Form von Hochhäusern und die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes praktisch verunmöglicht würde.

In Zeiten der Wohnungsnot besteht jedoch die Gefahr, dass der Druck auf die nicht regulierten Wohnungen steigt, je grösser der Pflichtanteil gemeinnütziger Wohnungen auf den Entwicklungsarealen festgelegt wird. Wenn es der Markt erlaubt, könnten renditeorientierte Eigentümerschaften versucht sein, auf dem nichtreglementierten Teil des Areales möglichst viele Wohnungen im hochpreisigen Segment anzubieten.

3.3.2.2 Dauerhafte gemeinnützige Vermietung in Kostenmiete

Der vorgenannte Anteil am Gesamtbestand der nutzbaren Bruttogeschossfläche ist gemäss Forderung der Initiative dauerhaft gemeinnützig, im Sinne des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, SR 842, WFG), in Kostenmiete zu vermieten.

a) Gemeinnützig

Als gemeinnützig gilt gemäss Art. 4 Abs. 3 WFG eine Tätigkeit, die nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. Auch eine grundsätzlich gewinnstrebige Organisation kann einen Teil ihrer Liegenschaften im vorgenannten Sinn gemeinnützig, das heisst, nicht gewinnstrebig und im Sinn der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum vermieten (vgl. auch Urteil des Appellationsgerichtes VG. 2020.10 vom 7. Februar 2022 E. 3.4.3.1).

b) Kostenmiete

Der Begriff «Kostenmiete» wird weder im Initiativtext genauer bestimmt noch handelt es sich dabei um einen gesetzlich genau zugeordneten Begriff.

Ganz allgemein wird unter dem Begriff der Kostenmiete ein Mietzins verstanden, der die Kosten der Vermieterschaft, welche im Zusammenhang mit dem Eigentum und der Vermietung der Liegenschaft entstehen, namentlich Kapitalkosten, Betriebskosten und Unterhaltskosten, nicht übersteigt.

Der Begriff der Kostenmiete wird unter anderem auch, gemäss Art. 269 des Obligationenrechts (SR 220, OR) und Art. 15 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (SR 221.213.11, VMWG), als die Berechnung des Mietzinses nach der Brutto- beziehungsweise der Nettorendite, unter Zugrundelegung der Kosten der Vermieterschaft und Ergänzung um einen angemessenen Ertrag auf die investierten Eigenmittel, verwendet. Die Kostenmiete gemäss OR bedeutet somit, dass die Miete auf Basis der tatsächlichen Kosten der Vermieterschaft unter Berücksichtigung einer genügenden Eigenkapitalrendite kalkuliert wird (vgl. auch Urteil des Appellationsgerichtes VG. 2020.10 vom 7. Februar 2022 E. 3.4.3.1). Diese Berechnungsart gelangt gemäss gesetzlicher Konzeption und bundesgerichtlicher Rechtsprechung in den ersten 30 Jahren nach Erstellung oder Erwerb der Mietsache prioritär zur Anwendung (BGer 4A_400/2017, Urteil des Bundesgerichts vom 13. September 2018), erst danach könnte durch die Vermieterschaft allenfalls auf eine Marktmiete gewechselt werden.

Im Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG, SR 842) und in der dazugehörenden Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderverordnung, WFV, SR. 842.1) wird ebenfalls eine Art der Kostenmiete für den direkt geförderten gemeinnützigen Wohnungsbau definiert. Grundlage dieses Kostenmietmodells bilden die Kosten zum Zeitpunkt der Mietzinsfestsetzung. Berücksichtigt werden Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital, Baurechtszinsen, Amortisationen, Unterhaltskosten, Einlagen in den Erneuerungsfonds, Verwaltungskosten, ein Risikozuschlag, mit der Sache verbundene Lasten sowie öffentliche Abgaben. Die Eigenkapitalverzinsung und der Baurechtszinssatz sind in der Höhe auf den aktuellen Referenzzinssatz beschränkt. Für Unterhalt, Erneuerung, Risiko, Lasten, öffentliche Abgaben, die Verwaltungskosten und die Amortisationen sind zur Vereinfachung Pauschal-Zinssätze in unterschiedlicher Höhe vorgesehen. Auch dieses System erlaubt – durch gewisse Pauschalisierungen – die Erwirtschaftung einer (reduzierten) Rendite. Auf Bundesebene wird zurzeit eine Vereinfachung der Kostenmiete geprüft (vgl. auch Vernehmlassung «Modell Kostenmiete», verfügbar auf <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/vernehmlassung-kostenmiete.html>).

In der Stadt Zürich wird die Kostenmiete anders definiert. Gemäss diesem Kostenmietmodell werden durch den Mietzins die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen sowie der Unterhalt, Werterhalt der Liegenschaften und die Rückstellungen zur Erneuerung sichergestellt. Zur konkreten Berechnung werden die gesamten Investitionskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz, die ausgewiesenen Baurechtszinsen sowie ein Zuschlag von höchstens 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswertes für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung berücksichtigt. Auch in diesem Kostenmietmodell wird in abgewandelter Form eine Eigenkapitalrendite in gewisser Höhe zur Erhaltung des Wohnbauträgers sowie Äufnung einer Reserve berücksichtigt.

Auch in anderen Kantonen beziehungsweise Gemeinden wie beispielsweise Bern und Zug werden teils eigene Kostenmietmodelle angewendet, die jedoch mehrheitlich auf die Regeln des WFG und der WFV abstellen.

Aufgrund der verschiedenen in der Schweiz verwendeten Kostenmietmodelle kann nicht von einem einheitlichen Kostenmietmodell gesprochen werden. Aus der Formulierung in Abs. 1 lit. a der Initiative ergibt sich nicht, welches dieser verschiedenen Kostenmietmodelle zur Anwendung gelangen soll (vgl. auch Urteil des Appellationsgerichtes VG. 2020.10 vom 7. Februar 2022 E. 3.4.3.1).

Auch der Internetauftritt der Initiantinnen und Initianten hilft zur Klärung des Begriffs der Kostenmiete nicht weiter. Entgegen der dortigen Darstellung darf gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch bei der Kostenmiete eine Rendite erzielt werden (BGE 141 III 245 E. 6.3 und Urteil des Appellationsgerichtes VG. 2020.10 vom 7. Februar 2022 E. 3.4.3.1). Dies auch im Bereich des WFG und der WFV.

Gleichermassen muss festgehalten werden, dass die Anwendung des Kostenmietprinzips zwar durchaus eine gewisse mietzinsreduzierende Wirkung entfalten kann, dies jedoch nicht automatisch auch zu «tiefen» oder preisgünstigen Anfangsmietzinsen führt. Das Kostenmietprinzip beschränkt die Höhe der Nettomietzinsen nur in Relation zu den aufgewendeten Kosten, nicht jedoch in anderer Weise. Dies bedeutet, dass bei höheren anfallenden Kosten für das Land beziehungsweise die Erstellung des Wohnraums auch höhere Nettomietzinsen anfallen. Eine Beschränkung ist zumindest in der Verfassungsbestimmung nicht vorgesehen, womit durchaus Nettomietzinsen in Kostenmiete zulässig sind, die für einen Grossteil der Bevölkerung nicht als finanziell tragbar bezeichnet werden können.

Die Initiantinnen und Initianten halten denn auch fest, dass der Begriff der Kostenmiete im Rahmen der politischen Diskussion für den Kanton Basel-Stadt nach einem eigenen Modell definiert werden könne. Entsprechend den vorstehenden Ausführungen wäre es bei einer Annahme der Initiative unumgänglich, den Begriff der Kostenmiete spätestens mit Erlass des jeweiligen Bebauungsplanes oder allgemeinverbindlich mit Erlass entsprechender gesetzlicher Bestimmungen genauer zu regeln, damit eine zusätzliche Rechtsunsicherheit vermieden werden kann. Im Gegensatz dazu wird die Kostenmiete im nachfolgenden Gegenvorschlag definiert (vgl. nachfolgende Ausführungen unter 4.2.2.1.2).

c) Keine Anwendbarkeit auf Geschäftsräume

Aufgrund der Formulierung des Abs. 1 lit. a der Initiative ist unklar, ob die dauerhafte gemeinnützige Vermietung zur Kostenmiete nur für den Wohnraum oder zusätzlich auch für Gewerbe- und Geschäftsräume zur Anwendung gelangen soll.

Wie bereits im Bericht des Regierungsrates über die rechtliche Zulässigkeit und zum weiteren Verfahren (20.1006.00) festgehalten, ist, aufgrund des Verweises auf das Wohnraumförderungsgesetz WFG sowie aufgrund der Stossrichtung der Initiative zu Gunsten der sozialen Nachhaltigkeit, davon auszugehen, dass das Ziel die Vergrösserung des Angebots an gemeinnützigem preisgünstigem Wohnraum ist und nicht die Vergrösserung des Angebots an preisgünstigem Gewerbe- und Geschäftsraum. Auch das Appellationsgericht bezeichnet es in seinem Urteil als fraglich, ob die Bestimmung analog auch auf die Vermietung von Geschäftsräumen angewendet werden kann (vgl. auch Urteil des Appellationsgerichtes VG. 2020.10 vom 7. Februar 2022 E. 3.4.3.1).

Eine entsprechende Interpretation der Initiativbestimmung, dass in den geforderten 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche auch Gewerberäumlichkeiten gemeinnützig und in Kostenmiete zu vermieten sind, ist weder vom Wortlaut der Bestimmung noch dem Sinn und Zweck ableitbar.

3.3.2.3 Verkauf beziehungsweise Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Organisationen gemäss Art. 4 Abs. 2 WFG

Alternativ zur dauerhaften gemeinnützigen Vermietung in Kostenmiete steht es der Eigentümerschaft gemäss Abs. 1 lit. a frei, den Boden an eine gemeinnützige Organisation gemäss Art. 4 Abs. 2 WFG zu verkaufen oder im selbstständigen und dauernden Baurecht abzugeben.

Gemäss Art. 4 Abs. 2 WFG gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen, als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Gemäss Art. 37 WfV muss eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Sie muss den Zweck verfolgen, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
2. die Dividende muss gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben beschränkt sein, das heisst auf 6 Prozent des einbezahlten Gesellschafts- oder Genossenschaftskapitals;

3. die Ausrichtung von Tantiemen muss verboten sein;
4. bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung muss der nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibende Teil des Vermögens dem Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zugewendet werden; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

Ein Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht kann somit nicht an eine beliebige Trägerschaft mit gemeinnützigem Zweck erfolgen.

Weitere Einschränkungen gibt es nicht. Es werden weder Vorgaben zur Höhe des Verkaufspreises oder des Baurechtszinses festgehalten noch werden die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus dazu verpflichtet, den noch zu schaffenden Wohnraum in Kostenmiete anzubieten. Vielmehr sind sowohl die Eigentümerschaft als auch die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei der Preisgestaltung gemäss Wortlaut der Initiative grundsätzlich nicht gebunden. Der Umstand, dass es sich um eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus handelt, bietet alleine keine Gewähr dafür, dass auch die Mietzinsen zu Beginn tiefer liegen.

3.3.2.4 Zwischenfazit

Der durch die Initiative geforderte Anteil von 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan ist aus Sicht des Regierungsrates zu hoch angesetzt. In Zeiten der Wohnungsnot besteht die Gefahr, dass der Druck auf die nicht regulierten Wohnungen steigt, je grösser der Pflichtanteil gemeinnütziger Wohnungen auf den Entwicklungsarealen festgelegt wird. Wenn es der Markt erlaubt, könnten renditeorientierte Eigentümerschaften versucht sein, auf dem nichtreglementierten Teil des Areales möglichst viele Wohnungen im hochpreisigen Segment anzubieten. Für einen Drittelsanteil, wie ihn der Gegenvorschlag vorsieht, besteht hingegen ein breiter Konsens und dieser stellt einen austarierten Interessenausgleich dar.

Zusätzlich sind die im Verfassungstext verwendeten Begriffe «dauerhaft» und «Kostenmiete» rechtlich nicht definiert. Um Rechtsunsicherheiten auszuschliessen ist deren gesetzliche Definition notwendig.

Die Gemeinnützigkeit sowie die Kostenmiete alleine verhindern sodann keine hohen Anfangsmieten, da bei höheren Kosten auch höhere Nettomietzinsen zulässig sind. Ein beschränkender Faktor wie beispielsweise Anlagekostenlimiten fehlt in der Initiative.

Weiter beschränkt die Initiative den Verkauf oder die Abgabe im Baurecht nicht, was sich kosten erhöhend auswirken kann.

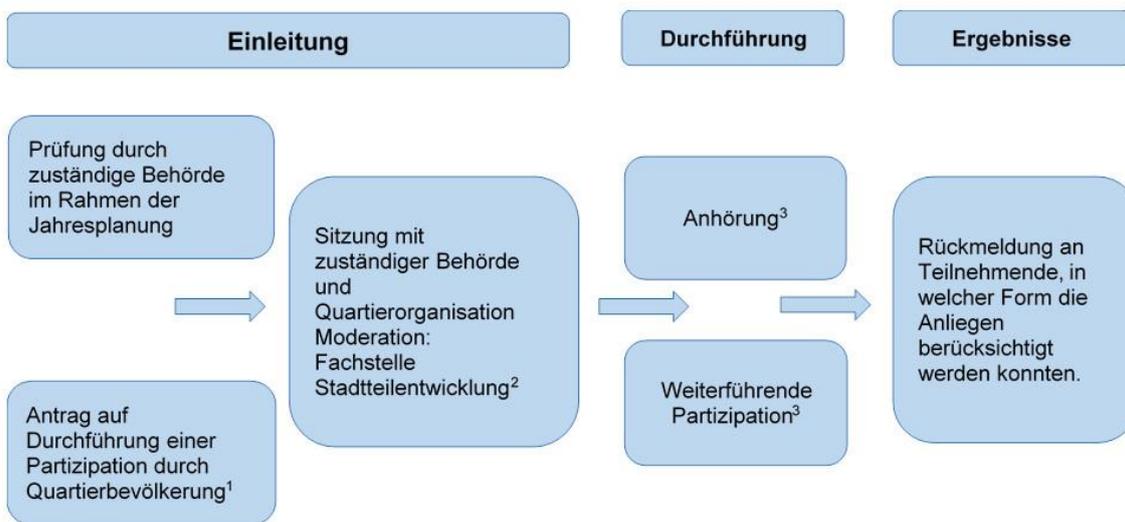
3.3.3 § 34 Abs. 1 lit. b – Partizipation der Bevölkerung

Initiativtext
b) Die Zonen- und Bebauungspläne sind gemäss § 55 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet worden; die Ergebnisse der Mitwirkung sind in der Planung angemessen berücksichtigt.

Die Initiative fordert in lit. b, dass die Zonen- und Bebauungspläne unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet und die Ergebnisse angemessen berücksichtigt werden müssen. Dem Internetauftritt der Initiantinnen und Initianten ist zu entnehmen, dass es darum geht, eine breite Mitwirkung sicherzustellen, damit die Stadtteilentwicklung unter Einbezug der ansässigen Bevölkerung frühzeitig und auf Augenhöhe erfolgt sowie wichtige Anliegen in die Planung einfließen können.

Die Mitwirkung der Bevölkerung ist gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) sowie § 55 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt bereits heute Pflicht und wird durch den Kanton auch erfüllt. Seit dem Jahr 2012 existiert der Leitfaden zur Mitwirkung der Quartierbevölkerung in der Stadt Basel, der ein strukturiertes Vorgehen zur Verfahrensdefinition verwendet. Das entsprechende Stadtteilsekretariat oder eine Verwaltungsstelle kann bei der Fachstelle Stadtteilentwicklung einen Antrag auf Mitwirkung stellen. Anschliessend lädt die Fachstelle das zuständige Stadtteilsekretariat, die Initiantinnen und Initianten des Mitwirkungsantrags sowie die für das Vorhaben zuständige Behörde zu einer Auslegeordnung bezüglich des Verfahrens ein. An dieser Sitzung wird der Handlungsspielraum geklärt und die Form des Verfahrens definiert. Die für das Vorhaben zuständige Behörde führt anschliessend das Mitwirkungsverfahren in der Regel in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Stadtteilsekretariat durch. Bei grossen und komplexen Verfahren, wie beispielsweise Arealentwicklungen, wird zusätzlich mit externen Fachpersonen zusammengearbeitet, die für die Konzeption und Durchführung des Verfahrens beauftragt werden. In den Jahren 2007 bis 2022 wurden über 50 Mitwirkungsverfahren aufgelegt und durchgeführt. Diese reichen von kleineren Quartierprojekten, wie der Umgestaltung von Plätzen oder Grünanlagen, bis zur Erarbeitung von Stadtteilrichtplänen. Beispielhaft seien die grösseren, partizipativ durchgeführten oder noch in Durchführung befindlichen Mitwirkungsverfahren für das Rosental-Areal, Dreispitz Nord, Klybeckquai & Westquai und «klybeckplus» erwähnt.

Im Verlauf dieses Jahres sollte zudem das derzeit vom Grossen Rat behandelte Partizipationsgesetz (ParG) erlassen werden können. Dieses Gesetz fixiert und präzisiert die durch die KV vorgegebenen sowie in der Praxis bereits umgesetzten Grundsätze zur Mitwirkung der Bevölkerung auch auf kantonaler gesetzlicher Ebene und entwickelt diese weiter. Der Ablauf einer Mitwirkung beziehungsweise Partizipation soll zukünftig, vergleichbar mit der bisherigen Praxis, wie folgt ablaufen:



(Quelle: Ratschlag zu einem Gesetz über die Partizipation der Quartierbevölkerung (Partizipationsgesetz / ParG; 21.0507.01)

Für weitergehende Ausführungen zum Partizipationsgesetz wird auf den Ratschlag vom 1. März 2022 zu einem Gesetz über die Partizipation der Quartierbevölkerung (Partizipationsgesetz / ParG; GR-Nr. 21.0507.01) verwiesen.

3.3.3.1 Zwischenfazit

Aus lit. b kann kein Einbezug der Bevölkerung abgeleitet werden, der über den vorstehend bereits gelebten beziehungsweise durch das Partizipationsgesetz vorgesehenen Einbezug hinausgehen

würde. Entsprechend wird lit. b mit der bisherigen Praxis sowie dem demnächst in Kraft tretenden Partizipationsgesetz als deckungsgleich erachtet.

3.3.4 § 34 Abs. 1 lit. c – Erreichen des Ziels der CO₂-Neutralität

Initiativtext

c) Die Areale erreichen das Ziel der CO₂-Neutralität.

Abs. 1 lit. c hält eine Forderung fest, die die ökologische Nachhaltigkeit betrifft. Die Areale sollen CO₂-neutral sein. Dem Internetauftritt der Initiantinnen und Initianten ist zu entnehmen, dass es dabei insbesondere um eine umfassende Bilanzierung der CO₂-Emissionen unter Berücksichtigung von Erstellung, Betrieb und Mobilität innerhalb des Areals geht. Gemäss Ausführung der Initianten ist die CO₂-Neutralität für das gesamte Areal zu bilanzieren und nicht einfach auf einzelne Gebäude bezogen. Im Ergebnis soll gleich viel oder weniger CO₂ in die Atmosphäre gelangen als wiederaufgenommen oder kompensiert werden kann. Diese Forderung wird als Ziel definiert, wie und in welchem Zeitraum lässt der Initiativtext jedoch offen.

In lit. c wird, wie den Initiantinnen und Initianten selbst bewusst ist, etwas verlangt, das heute noch gar nicht möglich ist. Lit. c ist damit als generelle Zielsetzung zu verstehen, die es zu differenzieren gilt.

Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem Bilanzierungsperimeter und -zeitraum zu:

- Die Initiantinnen und Initianten sehen eine Betrachtung innerhalb der Arealgrenzen als am Einfachsten umzusetzen an. Andere Bilanzierungsperimeter wären aber denkbar. Eine zentrale Frage ist, welche CO₂-Emissionen dem Areal zuzuordnen sind. Gesetzlich müsste definiert werden, ob die Betrachtung auf Arealebene beispielsweise die CO₂-Aufwendungen von Gütern, Lebensmitteln, Baumaterialien oder auch Energie, welche andernorts produziert, aber in das Areal eingebracht werden, berücksichtigen soll.
- Es wird keine Frist zur Erreichung der CO₂-Neutralität vorgegeben. Damit ist vor allem ein Spielraum in der Auslegung des Bilanzierungszeitraumes vorhanden, da eine sofortige CO₂-Neutralität bei Neuerschliessung der Areale nicht möglich ist. Konkret könnte durch Aufforstungen, technische CO₂-Bindung oder solare Erträge der CO₂-Aufwand bei der Erstellung über einen längeren Zeitraum kompensiert werden.

Das Ziel der Initiative entspricht der Stossrichtung der Klimapolitik des Kantons. Die Handlungsfelder und Zielsetzungen wurden unter anderem im Klimaschutzbericht Basel-Stadt und der Mobilitätsstrategie und in den Empfehlungen der Klimakommission des Grossen Rates identifiziert und ausformuliert. Weitere Planungsinstrumente, zum Beispiel das Städtebauliche Leitbild für das Transformationsareal «klybeckplus» vom 20. September 2022, formulieren konkrete Umsetzungsmassnahmen.

Zusätzlich schreibt unter anderem das Energiegesetz des Kantons Basel-Stadt (SG 772.100, EnG) verschiedene ökologische Anforderungen für (Neu-)Bauten vor. § 5 des Energiegesetzes bestimmt beispielsweise, dass Neubauten so gebaut und ausgerüstet werden müssen, dass der Verbrauch für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung nahe bei null liegt und § 6 sieht vor, dass die benötigte Elektrizität auf Grundlage von erneuerbaren Energien selbst erzeugt werden muss.

Am 27. November 2022 hat die Stimmbevölkerung sodann den Gegenvorschlag zur Klimagerechtigkeitsinitiative angenommen. Dieser sieht vor, dass der Kanton Basel-Stadt im Rahmen seiner Kompetenzen dafür sorgt, dass der Ausstoss an Treibhausgasemissionen auf dem Kantonsgebiet bis ins Jahr 2037 auf Netto-Null sinkt, was mittels verbindlichen 5-Jahreszielen und Absenkpfeilen zu erreichen ist. Von diesen Vorgaben erfasst sind insbesondere auch Gebäude (nicht aber die

Graue Energie) beziehungsweise deren Energieversorgung. Dabei sollen insbesondere die bisherigen Massnahmen wie folgt beibehalten werden:

- Gesetzliche Pflicht, bei Heizungsersatz fossile Heizungen durch ein mit erneuerbarer Energie betriebenes Heizungssystem zu ersetzen;
- Verbot und Sanierungspflicht von Elektroheizungen und Elektroboilern;
- Gesetzliche Vorschrift zu Gebäudeautomation und Betriebsoptimierung (Heizung, Lüftung, Klima, Kälte) bei Nichtwohnbauten;
- Hoher Standard für Gebäudehüllen von Neubauten (vergleichbar mit MINERGIE);
- Eigenstromerzeugung bei Neubauten durch PV oder andere Technologie;
- Ausrichtung von Förderbeiträgen an Privatpersonen und für Massnahmen im Bereich erneuerbare Energien, Energieeffizienz und Energiebewusstsein;
- Kostenlose Energieberatung für Gebäudeeigentümerschaften und KMU;
- Pflicht für Bezug von erneuerbarem Strom für Stromkunden, die Strom im Markt erwerben dürfen;
- Lenkungsabgabe auf Elektrizität.

Diese Massnahmen sollen um weitere ergänzt werden:

- Vollständiger Ersatz der fossilen Heizungen durch erneuerbare Heizsysteme bei allen kantontypischen Bauten bis 2030;
- Ausbau und Dekarbonisierung der Fernwärme (generell aller Wärmeverbünde);
- Beschleunigter Ausbau der PV-Stromerzeugung auf Kantonsgebiet mit möglichst vollständiger Nutzung des Solarpotenzials der kantonalen Gebäude.

Mit der Abstimmung zur Klimagerechtigkeitsinitiative und Annahme des Gegenvorschlags zu Netto-Null bis 2037 sind die Ziele für den Kanton Basel-Stadt bestimmt. Die vom Regierungsrat in Auftrag gegebene Klimaschutzstrategie soll die bestehenden Bemühungen mit gemeinsamen Zielsetzungen und Massnahmen ergänzen.

Weiter laufen auch auf Bundesebene diverse Bestrebungen zur Erreichung einer CO₂-Reduktion oder gar Neutralität (BBI 2023 13 - Parlamentarische Initiative. Schweizer Kreislaufwirtschaft stärken. Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (admin.ch)). Diese Entwicklungen müssten auch auf kantonaler Ebene beachtet werden, weshalb eine rein auf Transformationsareale beschränkte Sicht nicht sinnvoll ist.

3.3.4.1 Zwischenfazit

Das Ziel der Initiative zur Erreichung einer CO₂-Neutralität auf den Transformationsarealen entspricht der Stossrichtung der Klimapolitik des Kantons. Im Kanton sind mit der Annahme des Gegenvorschlags zur Klimagerechtigkeitsinitiative durch das Volk nun verschiedene Massnahmen in Erarbeitung, die in der Klimastrategie gebündelt werden.

3.3.5 Übergangsbestimmungen

Initiativtext
Übergangsbestimmungen zu §34a: Mit Annahme der Initiative sind deren Vorgaben auf Bebauungspläne anzuwenden, die gemäss § 105 Bau- und Planungsgesetz noch nicht beschlossen sind.

Die von der Initiative festgehaltene Übergangsbestimmung fordert keine Rückwirkung auf bereits abgeschlossene beziehungsweise beschlossene Bebauungspläne oder Arealentwicklungen. Es kann jedoch zu einem Leerlauf kommen, sofern die Initiative während einer laufenden Bebauungsplanfestsetzung durch den Regierungsrat beziehungsweise den Grossen Rat angenommen würde.

Mangels einer anderweitigen Regelung würden die Initiativbestimmungen bei einer allfälligen Annahme mit dem Erwahrbeschluss durch die Staatskanzlei in Kraft treten und damit ab diesem Zeitpunkt für noch zu entwickelnde Transformationsareale zur Geltung kommen.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die Initiativbestimmung § 34a in der Verfassung ohne gesetzliche Konkretisierungen direkt angewendet und damit wie von der Übergangsbestimmung gefordert, sofort umgesetzt werden kann. Für eine direkte Anwendbarkeit der Verfassungsnormen ist aufgrund des Legalitätsprinzips vorausgesetzt, dass der Tatbestand und die Rechtsfolge hinreichend klar und abschliessend geregelt sind, sodass der Einzelne sein Verhalten danach richten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen kann (BGE 138 IV 13). § 34a Abs. 1 sieht als Tatbestand «die Umzonung von Bahn-, Industrie und Gewerbearealen in eine Zone mit Wohnanteil» und als Rechtsfolge «die Festsetzung zukunftsweisender Lösungen in einem Bebauungsplan» vor. Dieser Teil des Abs. 1 ist genügend bestimmt und könnte somit direkt angewendet werden. Anders verhält es sich hingegen bei den in lit. a verwendeten Begriffen. Die dort verwendeten Begriffe sind – wie bereits aufgezeigt – teilweise unklar oder mehrdeutig und bedürfen einer gesetzlichen Klärung. Entsprechend hat in den Bebauungsplänen oder in gesetzlichen Bestimmungen eine Definition der Begriffe zu erfolgen.

3.3.5.1 Zwischenfazit

Eine direkte Anwendbarkeit und Durchsetzung der Einhaltung der Verfassungsbestimmungen ist nicht sichergestellt und der Erlass zusätzlicher gesetzlicher Bestimmungen erforderlich.

3.3.6 Gesamthafte Beurteilung der Initiative

Die hohe Forderung nach zusätzlichem, über den im Richtplan verankerten Drittelsanteil hinausgehenden, gemeinnützigen und regulierten Wohnraum verhindert eine Entwicklung der Transformationsareale.

Die sehr hohe Quote kann dazu führen, dass geplante Transformationen für die Grundeigentümer-schaften nicht mehr wirtschaftlich tragbar sind, entsprechende Planungen zurückgezogen und nicht umgesetzt werden oder dass die Mindereinnahmen durch den gemeinnützigen Anteil den Druck auf höhere Mietzinse für die übrigen Mieterinnen und Mieter vergrössern. Damit wird riskiert, dass dringend benötigter Wohnraum über Jahre hinweg verzögert oder gar gänzlich verhindert wird.

Ausserdem sind zentrale Begriffe wie «dauerhaft» und «Kostenmiete» nicht definiert, was zu einer unsicheren Rechtslage führen kann. Die Erarbeitung einer Ausführungsgesetzgebung ist somit angezeigt, was zusätzliche Zeit benötigen wird und zu Verzögerungen führt.

Die Gemeinnützigkeit sowie die Kostenmiete alleine verhindern sodann keine hohen Nettomietzin-sen, da bei höheren Kosten auch höhere Nettomietzinsen zulässig sind. Ein beschränkender Fak-tor, beispielsweise Anlagekostenlimiten, fehlt in der Initiative.

Weiter beschränkt die Initiative den Verkauf oder die Abgabe im Baurecht nicht, was sich kosten-erhöhend auswirken kann.

Die Anliegen zur Partizipation und CO₂-Neutralität entsprechen hingegen den Zielen des Regie-rungsrats.

4. Gesetzesentwurf

4.1 Ausgangslage, Grundsätzliches und Unterschiede zur Initiative

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen und ein in Art. 41 der Bundesverfassung verankertes Sozialziel. Im Kanton ist in § 11 Abs. 2 lit. c der Kantonsverfassung das Recht auf Wohnen auch ausdrücklich anerkannt. Der Kanton hat somit durch geeignete Massnahmen zu ermöglichen, dass die basel-städtische Bevölkerung einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum zu finanziell tragbaren Konditionen beschaffen kann. Wohnraum zu tragbaren finanziellen Konditionen für sämtliche Bevölkerungsschichten zu ermöglichen, ist somit ein gewichtiges öffentliches Interesse. Dies spiegelt sich auch im Richtplan des Kantons Basel-Stadt wieder, ist gemäss diesem doch ein Anteil von mindestens einem Drittel an preisgünstigem Wohnraum auf Transformationsarealen anzustreben. Das Anliegen der Initiative, auf Transformationsarealen einen bestimmten Mindestanteil an Wohnraum zu tragbaren Konditionen für die Bevölkerung sicherzustellen, ist nach Ansicht des Regierungsrates somit legitim und entspricht den bisherigen Bestrebungen des Kantons. Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass das Hauptanliegen der Initiative durchaus berechtigt ist, jedoch zu weit geht.

Gleichzeitig bestehen grossen Bedenken, dass sich die Entwicklung der Transformationsareale bei einer Annahme der Initiative deutlich verzögert und sich bezogen auf die Stadtentwicklung in eine unerwünschte Richtung entwickelt oder gar gänzlich ausbleibt. Daher wurde ein entsprechender Gegenvorschlag auf Gesetzesebene ausgearbeitet, der die Kernanliegen der Initiative und andere betroffene private und öffentliche Interessen angemessen aufgreift, ohne die Entwicklung der Transformationsareale zu be- oder verhindern. Der Gegenvorschlag auf Gesetzesebene sieht Anpassungen sowohl des Bau- und Planungsgesetzes als auch des Wohnraumförderungsgesetzes vor.

Einen Anteil von 50 Prozent am Gesamtbestand der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan erachtet der Regierungsrat als zu hoch. Ein Anteil von einem Drittel wird hingegen als praktikabler und allseitig anerkannter Anteil für gemeinnützigen Wohnraum angesehen. Ein vergleichbarer Anteil wird auch in anderen Kantonen respektive Gemeinden, wie beispielsweise dem Kanton Genf und der Stadt Bern, verwendet. Der im Vergleich zur Initiative tiefere Mindestanteil liegt darin begründet, dass die finanzielle Tragbarkeit für die Eigentümerschaft bestehen bleiben muss. Andernfalls besteht das Risiko, dass die Eigentümerschaften vollständig auf die Umzonung verzichten und stattdessen in die bisherig zulässige Nutzungsform – Bahn, Industrie- und Gewerbe – investieren und somit keine Wohnungen gebaut werden. Verschiedene Eigentümerinnen und Eigentümer haben bereits angekündigt, bei Annahme der Initiative auf die Transformation zu verzichten.

Zudem ist das Abstellen auf den Gesamtbestand der Bruttogeschossfläche ungeeignet, da andernfalls auf den Transformationsarealen die Verpflichtung bestünde, stets mindestens 50 Prozent des Areal für eine Wohnnutzung vorzusehen, obwohl je nach Areal allenfalls ein höherer Anteil Gewerbenutzung sinnvoller wäre. Eine bedürfnisgerechte Stadtentwicklung wäre durch diese Vorgabe deutlich eingeschränkt. Entsprechend ist nach Ansicht des Regierungsrates ein Abstellen auf den geplanten Anteil Wohnen pro Transformationsareal der geeignete Anknüpfungspunkt.

Gemeinnützigkeit alleine genügt ausserdem nicht, damit der Wohnraum auch wirklich zu tragbaren finanziellen Konditionen vermietet wird. Zusätzlich muss der Nettomietzins nach dem Kostenmietprinzip berechnet werden. Da jedoch bei höheren Kosten auch die Nettomietzinsen höher ausfallen können, benötigt es nach Ansicht des Regierungsrates eine zusätzliche Sicherung, dass die Nettomietzinsen möglichst bereits zu Beginn unter dem Marktniveau zu liegen kommen und der obstehende Zweck erreicht werden kann. Entsprechend sind bei der Nettomietzinsberechnung zusätzlich Anlagekostenlimiten zu beachten, die eine kostenbeschränkende Wirkung entfalten. Die Kostenmiete wird dabei nach dem Muster des Modells des WFG und der dazugehörigen WFV ausgestaltet. Dieses wird auf Ebene Bund und auch in verschiedenen Kantonen und Gemeinden angewendet. Es hat sich bewährt und etabliert, denn es ist praxisnah.

Der Gegenvorschlag enthält zudem verschiedene Auflagen, die den bisher im Bereich der Förderung angewendeten Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie zur Wohnpolitik entsprechen. Es werden insbesondere die Grösse der Nutzflächen des Wohnraums, wie auch die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner pro Wohnung beschränkt sowie weitere Vorgaben zur sozialen Durchmischung, diskriminierungsfreien Vermietung und dem zivilrechtlichen Wohnsitz festgelegt. Die Auflagen sind im öffentlichen Interesse und sollen im Gegenzug zur gesetzlich verankerten Drittelquote gemeinnützigen Wohnraum zu finanziell tragbaren Konditionen für die breite Bevölkerung ermöglichen.

Da die Mitwirkung der Bevölkerung gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) sowie § 55 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt bereits heute Pflicht ist und umgesetzt wird, verzichtet der Gegenvorschlag auf eine eigenständige Regelung. Die Mitwirkung und Partizipation der Bevölkerung wird bereits konsequent vorangetrieben, was insbesondere anhand der über 50 Mitwirkungsverfahren, die in den Jahren 2007 bis 2022 durchgeführt wurden, verdeutlicht wird. Zudem berät der Grosse Rat das Partizipationsgesetz, das noch dieses Jahr erlassen werden dürfte. Dieses Gesetz fixiert und präzisiert die durch die KV vorgegebenen sowie in der Praxis bereits umgesetzten Grundsätze zur Mitwirkung der Bevölkerung auch auf kantonaler Ebene und entwickelt diese weiter. Weitergehende Ausführungen zum Partizipationsgesetz finden sich im Ratschlag zu einem Gesetz über die Partizipation der Quartierbevölkerung (Partizipationsgesetz / ParG; 21.0507.01).

Der Regierungsrat erachtet es – insbesondere unter Bezugnahme auf den durch das Volk am 27. November 2022 angenommenen Gegenvorschlag zur Klimagerechtigkeitsinitiative und der Verpflichtung der Schweiz zur Reduktion der Treibhausgasemissionen anlässlich der UN-Klimakonferenz in Paris – als wichtig und sinnvoll, auch bei der Arealentwicklung das Klima sowie dessen Schutz in angemessener Art und Weise einzubeziehen. Die Bestimmung im Gegenvorschlag «Basel baut Zukunft» ermöglicht dem Grossen Rat eigentümerverbindliche Vorgaben im Bereich der Klimaneutralität im Bebauungsplan festzulegen, die über die aktuelle Rechtslage hinausgehen und auf das jeweilige Areal angepasst werden können.

4.2 Erläuterungen zum Gesetzesentwurf

4.2.1 Anpassung des Bau- und Planungsgesetzes (BPG)

4.2.1.1 Inhalt der Bebauungspläne – neuer § 101a zum Thema «Transformationsareale»

§ 101a

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

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

- a) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, mindestens einen Drittel der für Wohnen geplanten Bruttogeschossfläche dauerhaft gemeinnützig gemäss den Vorgaben der §§ 6a – 6e des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 zu vermieten;
- b) die Lage und Realisierungsabfolge des dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraumes;
- c) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, für den dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraum die Vorgaben zur Nutzfläche des enthaltenen Wohnraums gemäss § 10 Abs. 2 lit. b der Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderverordnung, WRFV) vom 17. Juni 2014 einzuhalten;
- d) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, das gesamte Areal in städtebaulich und architektonisch guter Qualität zu realisieren;
- e) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, dass das gesamte Areal im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten klimafreundlich erstellt wird und im Betrieb das Ziel der Klimaneutralität erreicht.

³ Quartierdienliche Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen.

Thematisch passend wird ein neuer § 101a unter dem Titel «3.A.IV.2 Transformationsareale» geschaffen. Diese Bestimmung regelt eine dem Grundsatz nach bestehende Bebauungsplanpflicht für Transformationsareale ab einer Grösse von mehr als 15'000 m² und die zwingenden Mindestinhalte dieser Bebauungspläne.

§ 101a Abs. 1 regelt den Anwendungsbereich, indem der Begriff «Transformationsareal» als Bahnareale oder Industrie- und Gewerbebezonen, in denen neu ein Anteil Wohnen festgelegt wird, festgeschrieben wird. Durch die Verwendung der bereits im Bau- und Planungsgesetz benutzten Begrifflichkeiten «Bahnareal» und «Industrie- und Gewerbezone» ist sichergestellt, dass keine Verwechslung entsteht und der Geltungsbereich genügend bestimmt werden kann. Zusätzlich muss die Grundstücksfläche des gesamten Areals oder der Zone mehr als 15'000 m² umfassen. Für kleinere Flächen wären Umsetzungsprobleme der Vorgaben gemäss Abs. 2 lit. a zu erwarten. Die Verwendung der Formulierung «neu ein Anteil Wohnen festgelegt» fixiert den dritten Teil zur Bestimmung des Anwendungsbereiches, der erfüllt sein muss. Die Formulierung wurde gewählt, damit nicht eine Verwechslung mit dem Wohnanteilplan erfolgt. Die Festlegung des Anteils Wohnen auf dem Areal beziehungsweise der Zone muss somit nicht gleichzeitig im Wohnanteilsplan fixiert werden, damit die weiteren Regelungen des § 101a zur Anwendung gelangen. § 101a kommt somit nur zur Anwendung, sofern bislang auf dem Bahnareal oder der Industrie- und Gewerbezone keinerlei Wohnnutzung zulässig war und diese neu durch entsprechende Umzonung ermöglicht werden soll. War in einem bestehenden Bahnareal oder in einer bestehenden Industrie- und Gewerbezone bereits bisher eine (gewisse) Wohnnutzung zulässig, fällt das Areal oder die Zone bei einer

weitergehenden grösseren Umnutzung und Erhöhung des Anteils Wohnen nicht in den Anwendungsbereich dieses Paragraphen. Es steht dem Regierungsrat beziehungsweise dem Grossen Rat jedoch frei, im Rahmen seiner Zuständigkeiten gleichwohl einen Bebauungsplan für eine solche Zone zu erlassen.

§§ 101a Abs. 2 lit. a – e halten fest, welchen Mindestinhalt Bebauungspläne mit einem Planungsperimeter von mehr als 15'000 m² für das Transformationsareal enthalten müssen. Dabei kann der vorliegende Mindestinhalt bei Bedarf auch um die Inhalte gemäss § 101 erweitert werden oder es kann über die Mindestvorgaben hinausgegangen werden. Betrifft eine einzelne Entwicklung weniger als 15'000 m², ist diese aber ein Teilgebiet eines Areals von mehr als 15'000 m², ist zwingend gemäss § 101a Abs. 1 ein Bebauungsplan zu erlassen, die Vorgaben von 101a Abs. 2 gelten aber für dieses Teilgebiet nicht. Vielmehr ist es am Grossen Rat im Rahmen der Beratung des Bebauungsplanes zu entscheiden, welche Vorgaben für dieses Teilgebiet gelten sollen. Mit § 6a Abs. 1 WRFG wird gleichzeitig eine gesetzliche Basis geschaffen, auf die der Grosse Rat auch in anderen Bebauungsplänen verweisen kann. Der Grosse Rat kann sich hierzu auf diese Bestimmung im WRFG abstützen.

§ 101a Abs. 2 lit. a

§ 101a Abs. 2 lit. a gibt vor, dass die Eigentümerschaft zu verpflichten ist, mindestens ein Drittel der für Wohnen geplanten Bruttogeschossfläche dauerhaft gemeinnützig nach den Vorgaben der §§ 6a – 6e des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 zu vermieten. Die für das Wohnen geplante Bruttogeschossfläche wird im Bericht zum Bebauungsplan (Ratschlag) jeweils klar deklariert. Sie bildet den Ausgangspunkt verschiedener Berechnungen. Neben der Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen, der Anzahl Parkplätze oder der Luft- und Lärmbelastung dient die für das Wohnen geplante Bruttogeschossfläche auch der Berechnung des Anteils des gemeinnützigen Wohnraums. Gestützt auf den Anteil der geplanten Wohnfläche wird ein Drittel als konkreter Wert in Quadratmetern Bruttogeschossfläche an gemeinnützigem Wohnraum im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzt. Damit kann gleichzeitig das für das gemeinnützige Wohnen notwendige Mass langfristig gesichert und für die restlichen Flächen eine gewisse Flexibilität bei der Nutzungszuweisung beibehalten werden. Mit der Bezugnahme auf die geplante Wohnfläche und der klaren Übertragung des Werts der gemeinnützigen Wohnflächen in den Bebauungsplan wird ein grösstmöglicher Anteil des Wohnraums für die Gemeinnützigkeit gesichert, ohne den notwendigen Spielraum zur Festlegung zwischen Wohn- und Arbeitsnutzungen zu schmälern.

Die Eigentümerschaft kann alternativ zur dauerhaft gemeinnützigen Vermietung auch den Boden und / oder die Liegenschaft einer anderen Trägerschaft verkaufen, dauerhaft in Generalmiete vermieten oder im Baurecht abgeben. Aber auch dann muss der Wohnraum den Mieterinnen und Mietern dauerhaft gemeinnützig und zu den Vorgaben gemäss kantonaler Wohnraumfördergesetzgebung zur Verfügung gestellt werden. Die Eigentümerschaft beziehungsweise – bei Verkauf – deren Rechtsnachfolgerin ist dafür verantwortlich, dass die entsprechenden Vorgaben gemäss lit. a und der kantonalen Wohnraumfördergesetzgebung eingehalten werden.

Die Vorgabe der Dauerhaftigkeit meint eine Anwendbarkeit während der Geltungsdauer des Bebauungsplans. Wird der Bebauungsplan durch den Regierungsrat oder den Grossen Rat aufgehoben, so entfallen auch die entsprechenden darin enthaltenen Vorgaben zur dauerhaft gemeinnützigen Vermietung.

Der Anteil von einem Drittel gemeinnützigen Wohnungsbaus ist sodann gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung mit den Grundrechten der Wirtschafts- und der Eigentumsfreiheit sowie dem Verhältnismässigkeitsprinzip vereinbar (vgl. BGE 146 I 70 E. 6.4.3).

Durch die Benennung des Drittelanteils für dauerhaft gemeinnützigen Wohnraum wird die erforderliche gesetzliche Grundlage für die Festlegung dieses Ziels geschaffen (vgl. hierzu auch den Bericht vom 24. März 2021 zum Anzug René Brigger und Konsorten betreffend «Ergänzung der Bebauungspläne mit raumplanerischen Zielen» (GR-Nr. 19.5022.02)).

§ 101a Abs. 2 lit. b

Im Bebauungsplan soll durch Angaben zur Lage und zur vorgesehenen Realisierungsabfolge klar gestellt werden, an welchem Standort der Wohnraum errichtet wird und andererseits, in welcher Abfolge im Vergleich zur restlichen Arealüberbauung dies erfolgen soll. So wird sichergestellt, dass der vorgeschriebene Wohnraum auch tatsächlich verwirklicht wird. Die Eigentümerschaft ist grundsätzlich an die Lage und die Realisierungsabfolge gebunden. Abweichungen können jedoch im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens durch die vollziehende Behörde akzeptiert werden.

§ 101a Abs. 2 lit. c

Lit. c sieht Auflagen zur Wohnungsflächengrösse vor. Die entsprechenden Wohnungsgrössen werden in § 10 Abs. 2 lit. b WRFV festgehalten. § 10 Abs. 2 lit. b WRFV enthält folgende Regelung:

«Die Summe der Nutzflächen des enthaltenen Wohnraums darf die Summe der Nutzflächen nicht übersteigen, die das Objekt hätte, wenn seine Wohnungen in Abhängigkeit der Zimmerzahl die folgenden Grössen aufweisen:

1-Zimmer-Whg.	37 m ²
2-Zimmer-Whg.	61 m ²
3-Zimmer-Whg.	83 m ²
4-Zimmer-Whg.	110 m ²
5-Zimmer-Whg.	142 m ²

Die Nutzfläche, die innerhalb der Wohnung liegt, ist gemäss der Norm SIA 416 "Flächen und Volumen von Gebäuden" zu bemessen. Nicht mitgezählt werden Flächen von Räumen mit einer geringeren Raumhöhe als 1.80 Meter. Gemeinschaftsräume mit einer erweiterten Wohnnutzung werden an die Summe der Nutzflächen angerechnet.»

Für die Messung der Wohnungsflächen wird auf den Begriff der Nutzfläche abgestellt. Dieser wird durch die SIA-Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden» definiert. Massgebend für die Definition ist die Ausgabe der SIA-Norm 416 des Jahres 2003. Der Begriff der Nutzfläche berücksichtigt die Flächen, die tatsächlich dem Wohnen dienen. Die vorgegebene Quadratmeterfläche pro Wohnung belässt dabei der Eigentümerschaft einen grossen Spielraum. Die Prüfung dieser Auflage erfolgt durch einen Gesamtvergleich der tatsächlichen Wohnraumfläche mit der Summe der Nutzfläche, die sich aus den vorgegebenen Quadratmeterflächen differenziert nach Zimmerzahl und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Wohnungsmix ergibt. Ist beispielsweise in einem Mietobjekt ein Wohnungsmix von zwanzig 3-Zimmer-Wohnungen sowie zehn 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, darf die Wohnraumfläche des tatsächlichen Mietobjekts nicht mehr als 2'760 m² (1'660 m² + 1'100 m²) umfassen. Die Eigentümerschaft kann die Grössen der jeweiligen Wohnungen jedoch in diesem Rahmen frei bestimmen und einzelne Wohnungen verkleinern und die so freigewordene Fläche in anderen Wohnungen einsetzen.

Für die Ermittlung der Nutzfläche sind ausserhalb der Wohnung liegende Nutzflächen wie Mansarden, Kellerräume oder Einstellplätze nicht mitzuzählen. Ebenso nicht mitgezählt werden Flächen von Räumen, bei welchen die Raumhöhe geringer als 1,80 Meter ist. Gemeinschaftsräume wie Gästewohnungen und Partyräume sind der Nutzfläche des Objekts hingegen zuzuschlagen. Damit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass Gemeinschaftsräume es erlauben private Räume kleiner zu bemessen. Diese Auflage dient einem effizienten und flächensparenden sowie

angemessenen Wohnflächenverbrauch und soll sicherstellen, dass keine übermässig grossen Wohnungen entstehen. Die Flächenlimitierung soll dazu beitragen, dass der Wohnraum zugunsten der anvisierten Mieterinnen- und Mietersegmente erstellt wird und dabei auch dem Grundsatz der Schonung von Ressourcen und Umwelt Rechnung getragen wird.

§ 101a Abs. 2 lit. d

Lit. d stellt sicher, dass das gesamte Areal in qualitativer Hinsicht städtebaulich und architektonisch zufriedenstellend in guter Qualität realisiert wird. Gute Qualität wird durch gute Planung und qualitätssichernde Verfahren erreicht und ist nicht gleichbedeutend mit einer Verteuerung von Bauvorhaben. Damit eine sorgfältige Planung gewährleistet ist, muss die Eigentümerschaft ein oder mehrere qualitätssichernde Verfahren zur Ermittlung einer geeigneten Arealüberbauung durchführen. Als qualitätssicherndes Verfahren zählen Studienaufträge wie Wettbewerbe oder Testplanungen. Durch diese bereits heute üblichen Verfahren wird sichergestellt, dass aus städtebaulicher und architektonischer Sicht unter Berücksichtigung aller Vorgaben die qualitativ beste und zweckmässigste Lösung gewählt wird. Eine entsprechende Vorgabe ist im Bebauungsplan festzuhalten.

§ 101a Abs. 2 lit. e

Gemäss § 101a Abs. 2 lit. e ist im Bebauungsplan die Verpflichtung festzuhalten, dass das gesamte Areal im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten klimafreundlich erstellt wird und im Betrieb das Ziel der Klimaneutralität erreicht.

Klimaneutrales Bauen ist gemäss Ansicht der Experten auf diesem Feld in den nächsten Jahren weder wirtschaftlich noch technisch umsetzbar. Klimafreundliches Bauen kann hingegen bereits heute durch entsprechende labelgestützte Grenzwerte oder durch eine private Norm (wie beispielsweise Minergie Eco beziehungsweise SIA 2040) erreicht werden. Im Rahmen der Klimaschutzstrategie wird angestrebt, kantonale Grenzwerte zu definieren und diese auch rechtlich festzusetzen.

Der Betrieb von Gebäuden kann hingegen bereits heute klimaneutral erfolgen. Um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, dürfen nicht mehr Treibhausgase ausgestossen werden als natürliche und technische Speicher aufnehmen können (sog. Netto-Null). Damit das gelingt, muss in erster Linie auf erneuerbare Energieträger gesetzt werden.

Denkbare Massnahmen zur Umsetzung von klimafreundlichem Bauen sind die möglichst weitgehende Weiternutzung bestehender Gebäude und Infrastruktur, die flächen- und materialeffiziente Planung von Neu- und Umbauprojekten, die Verwendung klimafreundlicher Baumaterialien, die klimaorientierte Ausführung von Bauprozessen und die Ausrichtung beziehungsweise Berücksichtigung der zirkulären Bauwirtschaft für den Bauprozess. Die Vorgabe der Erreichung der Klimafreundlichkeit bei Erstellung und Klimaneutralität im Betrieb sind zweifellos im öffentlichen Interesse und entsprechen der durch den Grossen Rat im Jahr 2019 per Resolution ausgerufenen Bekämpfung des Klimanotstandes und der durch den Regierungsrat in der Legislaturplanung 2021–2025 vorgenommenen Schwerpunktsetzung.

Zeitgleich zur Initiative «Basel baut Zukunft» gibt es einige parlamentarische Geschäfte, Initiativen und weitere Planungen im Kanton und auch auf Ebene Bund betreffend Klimaziele, die aktuell bearbeitet werden. Für das Transformationsareal «klybeckplus», das neben anderen Arealen besonders im Fokus der Initiative steht, wurde auch ein städtebauliches Leitbild erarbeitet, das den planerischen Orientierungsrahmen vorgibt. Im Kapitel zu Energie und Nachhaltigkeit werden insbesondere Aussagen zu diesen Themen gemacht. Im Wesentlichen sollen die solaren Energieeinträge optimiert werden und über einen Stromverbund, ein Energienetz (Wärmenetz) und Wärmespeicher optimal genutzt werden. Bei der Mobilität soll der Fokus auf Fuss-, Velo- und öffentlichem Verkehr liegen um die Idee eines autoarmen Quartiers zu unterstützen. Die graue Energie soll optimiert werden, indem einige Bestandsgebäude nicht abgerissen und bei Neubauten nach Möglichkeit ein hoher Anteil an rezyklierten Baustoffen, gebrauchten Bauteilen und CO₂-speichernden Materialien verbaut werden. Bauteile und Materialien, die auf dem Areal rückgebaut werden, müssen, wenn technisch möglich, wiederverwendet oder rezykliert werden.

Die im Gegenvorschlag vorgesehene Regelung ermöglicht es dem Grossen Rat als gesetzliche Grundlage, eigentümergebundene zusätzliche Vorgaben im Bereich der Klimafreundlichkeit und -neutralität im Bebauungsplan festzulegen, die über die aktuelle Rechtslage hinausgehen und auf das jeweilige Areal angepasst werden können. Sofern jedoch die aktuelle Rechtslage dazumal weitergehende Vorgaben zur Klimaneutralität festhält, kann ein entsprechender Verweis im Bebauungsplan auf die Einhaltung der Grundordnung genügen.

§ 101a Abs. 3

§ 101a Abs. 3 hält fest, dass auch quartierdienliche Nutzungen bei der Planung sowie bei der Erstellung der Bebauungspläne sowohl durch den Kanton als auch durch die Eigentümerschaft angemessen berücksichtigt werden müssen. Dies kann namentlich – wie bereits jetzt praktiziert – durch die einvernehmliche Festlegung einer bestimmten Bruttogeschossfläche, die der quartierdienlichen Nutzung vorbehalten und zur Verfügung gestellt wird, erfolgen. Als quartierdienliche Nutzung werden dabei Arbeitsflächen, die den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung des Quartiers in besonderem Masse zugutekommen, anerkannt. Als quartierdienlich können dabei insbesondere Hausarztpraxen, Physiotherapiestandorte, Coiffeursalons, Cafés, Kindergärten, Kindertagesstätten, Quartiertreffpunkte und Velomechaniker angesehen werden. Da die Bedürfnisse des jeweiligen Quartiers sehr unterschiedlich ausfallen können, sind auch die jeweiligen möglichen quartierdienlichen Nutzungen beziehungsweise Gewerbe je nach Quartier unterschiedlich zu beurteilen.

4.2.1.2 Mehrwertabgabe – neuer § 121a zur Mehrwertabgabe bei dauerhaft gemeinnütziger Vermietung

¹ Wird Wohnraum gemäss den Vorgaben der §§ 6a – 6e WRFG dauerhaft gemeinnützig vermietet und ist dies mit einer Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft und dem Kanton verbindlich gesichert, wird die daraus folgende Ertragslage bei der Berechnung der Mehrwertabgabe berücksichtigt.

² Entfällt die dauerhaft gemeinnützige Vermietung, wird die Mehrwertabgabe neu festgesetzt und die Differenz zur bereits entrichteten Mehrwertabgabe zur Zahlung fällig.

Gemäss § 120 BPG gelten Mehrwertabgaben Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften vergrössert wird. Berechnet wird die Mehrwertabgabe gemäss § 121 Abs. 1 BPG aufgrund der Differenz der Verkehrswerte des Bodens mit und ohne zusätzliche Nutzung. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert und gibt den unter normalen Verhältnissen erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag wieder. Die Mehrwertabgabeberechnung ist somit jeweils marktbezogen zu ermitteln. Die Mehrwertabgabe wird für ein konkretes Bauvorhaben zum Zeitpunkt des Baugesuchs ermittelt.

Werden Nutzungen mit eingeschränkten Erträgen rechtlich verbindlich und dauerhaft gesichert, so sind sie mit reduzierten Landwerten bei der Berechnung des Mehrwertes zu berücksichtigen. Da tiefere Landwerte auch den Mehrwert reduzieren, reduziert sich auch die Mehrwertabgabe. Es muss jedoch rechtlich gesichert sein, dass nicht nachträglich – aufgrund der Umwandlung in eine gewinnbringende Nutzung – doch ein höherer Ertrag erwirtschaftet werden kann. Freiwillig tiefer gehaltene Mietzinsen können, da nicht sichergestellt ist, dass diese nicht nachträglich noch erhöht werden, nicht berücksichtigt werden.

§ 121a sieht vor, dass bei der Mehrwertabgabeberechnung berücksichtigt wird, dass Wohnraum gemäss den Vorgaben der §§ 6a - 6e WRFG dauerhaft gemeinnützig in Kostenmiete und unter Beachtung von Anlagekostenlimiten vermietet wird. Vorausgesetzt ist jedoch, dass zwischen Kanton und Grundeigentümerin beziehungsweise Grundeigentümer eine entsprechende verbindliche Vereinbarung vorliegt. Diese Vereinbarung muss sicherstellen, dass der Wohnraum dauerhaft den vorgenannten Vorgaben entspricht, das heisst, auch für allfällige Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger. In dieser Vereinbarung ist auch festzulegen, dass eine regelmässige Kontrolle mit entsprechenden Mitwirkungs- und Offenlegungspflichten besteht. Sollte die Vereinbarung gekündigt werden, so ist auch die Reduktion der Mehrwertabgabe nicht mehr angebracht, ist der

Landwert doch nicht mehr reduziert. Entsprechend hält Absatz 2 explizit fest, dass die Mehrwertabgabe neu festzulegen ist und die Differenz zur bereits entrichteten Mehrwertabgabe zur Zahlung fällig wird. Diese Regelung gilt für das gesamte Kantonsgebiet und ist nicht auf Transformationsareale beschränkt. Sie gilt nur für nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmung erfolgte Festsetzungen der Mehrwertabgabe.

4.2.2 Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (WRFG) – Neuer Abschnitt «I^{bis}. Dauerhaft gemeinnützig vermieteter Wohnraum auf Transformationsarealen»

§ 101 Abs. 2 lit. a BPG verweist zur detaillierten Regelung der Anforderungen an den Wohnraum auf die kantonale Wohnraumfördergesetzgebung. Entsprechend hat eine Anpassung des kantonalen Wohnraumfördergesetzes zu erfolgen.

Die neuen Bestimmungen für den Wohnraum auf den Transformationsarealen wurden thematisch passend in die bestehende Systematik eingegliedert.

4.2.2.1 I^{bis}. Dauerhaft gemeinnützig vermieteter Wohnraum auf Transformationsarealen

4.2.2.1.1 § 6a Vorgaben zum Wohnraum

¹ Der Wohnraum im Sinne von § 101a Abs. 2 lit. a des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 gilt als dauerhaft gemeinnützig vermietet, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) die Vermietung des Wohnraumes erfolgt gemeinnützig gemäss Art. 4 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003;
- b) der Nettomietzins des Wohnraumes wird nach dem Kostenmietprinzip berechnet;
- c) die Vermietungskriterien werden eingehalten.

§6a definiert den Begriff der dauerhaft gemeinnützigen Vermietung, wie er in § 101a Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 festgeschrieben wird.

§ 6a Abs. 1 lit. a) hält fest, dass die Vermietung gemeinnützig zu erfolgen hat. Die Vermieterschaft ist damit nicht auf eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus beschränkt. Vielmehr sollen keine Vorgaben zur Gesellschaftsform oder dem Zweck der Organisation gemacht werden. Gemeinnützig vermietet ist der Wohnraum, sofern die Vermietungstätigkeit der Vermieterschaft nicht gewinnstrebig angelegt ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient (vgl. Art. 4 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum).

§ 6a Abs. 1 lit. b) hält das Prinzip der Kostenmiete als für die Mietzinsberechnung massgebend fest. Die detaillierte Regelung der Kostenmiete, die Beachtung von Anlagekostenlimiten für die Berechnung sowie die anrechenbaren Liegenschaftskosten werden in § 6b geregelt.

§ 6a Abs. 1 lit. c) statuiert die Verpflichtung zur Einhaltung von Vermietungskriterien. Diese sind in § 6d geregelt.

4.2.2.1.2 § 6b Kostenmietprinzip

- ¹ Der Nettomietzins wird nach dem Kostenmietprinzip berechnet.
- ² Die Kostenmiete berechnet sich anhand der Liegenschaftskosten und der Beschränkungen gemäss dem Wohnraumförderungsgesetz sowie den damit zusammenhängenden Verordnungen des Bundes, sofern der Regierungsrat keine abweichenden Regelungen vorsieht. Wird die Liegenschaft in Form eines vom Regierungsrat genehmigten Musterbaurechtsvertrags abgegeben, wird auf den tatsächlichen Baurechtszins abgestellt.
- ³ Nicht anrechenbar sind diejenigen Kostenteile, die über den im Zeitpunkt des Baubegehens geltenden Anlagekostenlimiten inklusive allfälliger Erhöhungen und Zuschläge gemäss der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004 liegen. Diese Kostenteile werden bei der Nettomietzinsberechnung nicht berücksichtigt und können nicht auf die Mieterschaft überwältzt werden.
- ⁴ Der Regierungsrat kann die Einzelheiten regeln.

§ 6b befasst sich mit der Berechnung des Nettomietzinses. Der Nettomietzins wird durch die zuständigen Departemente festgesetzt. Grundsätzlich erfolgt die Berechnung anhand der Liegenschaftskosten – also nach dem Prinzip der Kostenmiete – und unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Regelungen im WFG, den damit zusammenhängenden Verordnungen sowie insbesondere den Anlagekostenlimiten.

§ 6b Abs. 1 hält in allgemeiner Art und Weise fest, dass der Nettomietzins nach dem Kostenmietprinzip, welches in Abs. 2 genauer geregelt wird, berechnet wird.

§ 6b Abs. 2 verweist für die bei der Nettomietzinsberechnung anrechenbaren und damit zu berücksichtigenden Liegenschaftskosten und Beschränkungen auf das bundesrechtliche WFG, die WFV sowie die weiteren Verordnungen, wie namentlich die Verordnung des WBF über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten vom 19. Mai 2004 sowie die Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004. In diesen gesetzlichen Grundlagen sind auch Beschränkungen der einzelnen Kostenpositionen vorgesehen. Diese sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die anrechenbaren Kostenpositionen gemäss WFG sind hauptsächlich in Art. 8 WFV geregelt. Zuzufolge des Verweises in § 6b Abs. 2 sind diese Parameter grundsätzlich auch für die vorliegende Berechnung des Nettomietzinses massgebend. Eine Ausnahme von der Zinssatzbeschränkung in der WFV wird für den Baurechtszins statuiert. Wird ein vom Regierungsrat genehmigter Musterbaurechtsvertrag, wie namentlich der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus des Kantons Basel-Stadt (genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt am 3. September 2013) verwendet, so wird auf den tatsächlichen Baurechtszinssatz abgestellt.

Die Kostenmiete nach § 6b berechnet sich somit anhand folgender vereinfachter WFV-Parameter, wobei eine zusätzliche Kostenlimitierung gemäss nachfolgendem Abs. 3 besteht:

Position der Kostenmiete	Pauschale / Maximale Werte
Eigenkapitalverzinsung	Investiertes Eigenkapital maximal zu Referenzzinssatz (aktuell 1,25 %) verzinst.
Fremdkapitalverzinsung	Anteil des Fremdkapitals, der über 65 % der Anlagekosten liegt zum Referenzzinssatz +0,75 % (aktuell gesamthaft 2 %) und Anteil des Fremdkapitals, der unter 65 % der Anlagekosten liegt zum Referenzzinssatz (aktuell 1,25 %) verzinst.

Allfälliger Baurechtszins	Effektiver Baurechtszinssatz, jedoch maximal zum Referenzzinssatz (aktuell 1,25 %) verzinst, Landwert als Teil der Anlagekostenlimiten, <i>oder</i>
	Effektiver Baurechtszinssatz bei Verwendung eines vom Regierungsrat genehmigten Musterbaurechtsvertrags wie dem Partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus des Kantons Basel-Stadt, Landwert ebenfalls als Teil der Anlagekostenlimiten.
Unterhalt, Erneuerung, Risiko, mit der Sache verbundene Lasten, öffentliche Abgaben	0,9 % der Anlagekosten
Verwaltungskosten	Max. 4 % der Nettomieten
Amortisation	Effektiv, pauschalisiert: 1 %

Zu den einzelnen Kostenpositionen:

a) Eigenkapital- und Fremdkapitalverzinsung

Das investierte Eigenkapital wird maximal zum Referenzzinssatz verzinst. Dieser beläuft sich Stand April 2023 auf 1,25 Prozent. Gleich ist mit dem Anteil des Fremdkapitals zu verfahren, der unter 65 Prozent der Anlagekosten liegt. Für den Anteil des Fremdkapitals, der über 65 Prozent der Anlagekosten liegt, ist ein um 0,75 Prozentpunkte höherer Zinssatz zulässig.

Beispielrechnung:

Bei einer Gesamtinvestition inklusive Landkosten von Fr. 10'000'000, die zu 20 Prozent mit Eigenkapital und zu 80 Prozent mit fremdfinanzierten Mitteln bezahlt wurde, ergeben sich somit folgende für die Mietzinsberechnung relevante Verzinsungen:

Anteil an Anlagekosten	Investition	Zinssatz	Massgebender Wert Mietzinsberechnung
Eigenkapital, 20 Prozent der Anlagekosten	Fr. 2'000'000	1,25 Prozent	Fr. 25'000
Fremdkapital, 65 Prozent der Anlagekosten	Fr. 6'500'000	1,25 Prozent	Fr. 81'250
Fremdkapital, 15 Prozent der Anlagekosten	Fr. 1'500'000	2 Prozent	Fr. 30'000

b) Allfälliger Baurechtszins

Gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. b WFV werden auch Baurechtszinsen, sofern diese tatsächlich anfallen, bei der Kostenmietberechnung als Kostenposten berücksichtigt. Abs. 4 begrenzt dabei die Höhe des zulässigen Baurechtszinssatzes auf den jeweils aktuellen Referenzzinssatz. Der entsprechende Landwert wiederum ist Teil der Anlagekostenlimiten, womit eine weitere Beschränkung des Baurechtszinses sichergestellt ist. Der kapitalisierte Baurechtszins ist zudem bei der Berechnung der zulässigen Eigenkapital- und Fremdkapitalverzinsung von den massgebenden Anlagekostenlimiten abzuziehen, damit das zu verzinsende Kapital bestimmt werden kann.

Bei Verwendung eines vom Regierungsrat genehmigten Musterbaurechtsvertrags ist auf den tatsächlichen Baurechtszins abzustellen. Ein derartiger Musterbaurechtsvertrag ist der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus des Kantons Basel-Stadt, der auch privaten Landeigentümern zur Verfügung steht und nicht auf eine Anwendung durch den Kanton selbst beschränkt ist. Diese Ausnahme liegt darin begründet, dass durch den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus eine

nachhaltige Erneuerung des Gebäudes sichergestellt wird. Der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses liegen der realisierbare Ertrag aus der Liegenschaft sowie die Kapitaleinsätze der beiden Parteien (Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin) zugrunde. Einerseits handelt es sich bei Letzteren um den absoluten Bodenwert und andererseits um den Substanzwert der Baute, wobei deren Summe die Anlagekostenlimiten nicht übersteigen darf. Die Baurechtsgeberin erhält vom Ertrag der Liegenschaft einen Anteil entsprechend ihrem Anteil (Bodenwert) am Wert der gesamten Immobilie (bestehend aus Bodenwert und Gebäudewert). Dies führt zu folgender zu verwendender Formel:

$$\text{Baurechtszins} = \text{Nettoertrag} \times \frac{\text{Absoluter Bodenwert}}{\text{Absoluter Bodenwert} + \text{Substanzwert der Baute}}$$

c) Unterhalt, Erneuerung, Risiko, mit der Sache verbundene Lasten, öffentliche Abgaben

Gemäss Art. 8 Abs. 6 WFV kann für die Kosten betreffend Unterhalt, Erneuerung, Risiko, Lasten und öffentliche Abgaben durch das zuständige Bundesdepartement auf Verordnungsebene eine Pauschale festgesetzt werden. Von dieser Möglichkeit wurde auf Bundesebene Gebrauch gemacht und in Art. 2 der Verordnung des WBF über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten ein Prozentsatz von 0,9 Prozent der Anlagekosten für die vorgenannten Kostenposten festgelegt. Auch im Kanton Basel-Stadt soll für die Berechnung auf diese Pauschale abgestellt werden.

d) Verwaltungskosten

Gemäss Art. 8 Abs. 6 WFV kann für die Verwaltungskosten durch das zuständige Departement auf Verordnungsebene eine Pauschale festgesetzt werden. Von dieser Möglichkeit wurde auf Bundesebene Gebrauch gemacht und in Art. 2 der Verordnung des WBF über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten ein Prozentsatz von maximal 4 Prozent des Nettomietzinses für die vorgenannten Kostenposten festgelegt. Es wird für die Berechnung auf diese Pauschale abgestellt.

e) Amortisation

Bei der Berechnung des Nettomietzinses ist auch ein pauschaler Prozentsatz für die Amortisation des Fremdkapitals zu berücksichtigen. Allgemein gilt für die Amortisation von Hypotheken, dass die zweite Hypothek, die bis zu 15 Prozent der gesamten Anlagekosten (Eigenkapital- und Fremdkapitalkosten) ausmachen kann, innert 15 Jahren zurückzahlen ist. Auf dieser Grundlage ist ein Prozentsatz von 1 Prozent für die jährliche Amortisation geeignet, damit die obgenannten Regeln eingehalten werden könnten. Dieser ist bei der Berechnung zu berücksichtigen.

Sollten die massgebenden gesetzlichen Grundlagen für die Berechnung der Kostenmiete auf Bundesebene geändert werden, ist diese Änderung auch auf kantonaler Ebene nachzuvollziehen und die Kostenmietberechnung entsprechend den neuen gesetzlichen Vorgaben anzupassen, ausser der Regierungsrat würde von seiner Kompetenz gemäss § 6b Abs. 4 Gebrauch machen. Im Anhang sind einzelne Berechnungsbeispiele zum besseren Verständnis aufgeführt.

In Ausnahmefällen soll der Regierungsrat abweichende Regelungen vorsehen können. Diese Kompetenz soll es dem Regierungsrat ermöglichen, innert kurzer Zeit auf nicht erwünschte Auswirkungen bei der Anwendung reagieren zu können und beispielsweise die Zuschläge für ungünstige Bauverhältnisse prozentual zu begrenzen oder zusätzliche weitergehende Zuschläge für Transformationskosten oder spezielle energetische oder ökologische Sanierungen zur Erreichung der Klimaneutralität des Areals zu gewähren.

Gemäss § 6b Abs. 3 sind diejenigen Kostenteile für die Erstellung und den Erwerb von Wohnraum bei der Nettomietzinsberechnung nicht zu beachten, welche über den Anlagekostenlimiten liegen. Sie können nicht auf den Nettomietzins oder die Mieterschaft überwältzt werden.

Als Anlagekosten werden analog zu Art. 2 WFV die Grundstückskosten und die Erstellungs- beziehungsweise Erwerbskosten betrachtet. Unter den Grundstückskosten werden die Kosten und die Nebenkosten für den Grundstückserwerb, die Aufwendungen für Abfindungen, Planungsarbeiten und die Finanzierung vor Baubeginn sowie die Kosten für Groberschliessung inklusive Erschliessungsbeiträge an Gemeinden und Kooperationen gezählt. Als Erstellungskosten gelten die Kosten für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten sowie die Auslagen für die Baunebenkosten. Die Erwerbskosten enthalten den Kaufpreis zuzüglich Notariatskosten, Grundbuchkosten und Handänderungssteuern.

Die Anlagekostenlimiten umfassen grundsätzlich die Kostengruppen 0–9 gemäss Baukostenplan (BKP). Ohne Landerwerb, also bei Abgabe im Baurecht, umfassen diese lediglich die Erstellungskosten, d. h. die Kostengruppen 1–9 gemäss BKP, wobei der Landwert durch eine Kapitalisierung des Baurechtszinssatzes bei der Prüfung der Einhaltung der Anlagekostenlimiten mitzuberechnen ist.

Die Anlagekostenlimiten haben – vorliegend durch Berücksichtigung anlässlich der Nettomietzinzberechnung – eine nettomietzinsbeschränkende Wirkung. Dadurch wird grundsätzlich eine haushalterische und kosteneffiziente Bereitstellung von Wohnraum begünstigt und das Ziel der Schaffung von Wohnraum zu tragbaren Konditionen für eine Mehrheit der Bevölkerung verfolgt.

Weil sich die Praxis auf Bundesebene bewährt hat, werden gemäss § 6b Abs. 3 die jeweils aktuellen Anlagekostenlimiten inklusive allfälliger Erhöhungen und Zuschläge gemäss der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte verwendet. Die Anlagekostenlimiten werden durch das BWO für jede Schweizer Gemeinde, nach Standort differenziert, veröffentlicht und regelmässig aktualisiert. Diese Anlagekostenlimiten werden auch bei der indirekten Förderung des Bundes über den Fonds-de-Roulement angewendet. Sie gelangen auch in verschiedenen anderen Gemeinden wie beispielsweise Zug oder – in leicht reduzierter Form – Bern zur Anwendung. Für die Berechnung kann auf die Praxis des Bundesamtes für Wohnungswesen abgestellt werden und eine möglichst weitgehende Orientierung erscheint sinnvoll. Abweichungen davon sind auf Verordnungsstufe möglich. Erfolgen Änderungen in der Höhe der Anlagekostenlimiten, so sind diese ohne weiteren Überführungsmechanismus anwendbar. Massgebend ist das «Tool zur Berechnung der zulässigen Anlagekostenlimiten – Mietwohnungen», welches digital vom BWO bezogen werden kann (<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html>).

Stand April 2023 bestehen für die Stadt Basel folgende Anlagekostenlimiten der Kostenstufe VI pro Einheit (vgl. Art. 2 und 5 der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte):

1-Zimmer-Wohnung	Fr. 315'000
2-Zimmer-Wohnung	Fr. 425'000
3-Zimmer-Wohnung	Fr. 540'000
4-Zimmer-Wohnung	Fr. 675'000
5-Zimmer-Wohnung	Fr. 805'000
6-Zimmer-Wohnung	Fr. 915'000
7-Zimmer-Wohnung	Fr. 1'110'000

Garage, Einstellhallenplatz oder Innenabstellplatz für zehn Fahrräder	Fr. 46'000
Gedeckter Parkplatz oder Abstellplatz für zehn Zweiräder	Fr. 25'000
Parkplatz oder Abstellplatz für zehn Zweiräder im Freien	Fr. 15'000
Zumietbarer Nebenraum	Fr. 29'000

Ergänzend können noch zusätzliche Kostenpositionen für Gemeinschaftsräume und Joker-Zimmer gemäss dem «Tool zur Berechnung der zulässigen Anlagekostenlimiten – Mietwohnungen» geltend gemacht werden.

Weiter können gemäss Art. 6 der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte Erhöhungen für spezielle Massnahmen geltend gemacht werden. Namentlich können die Kostenlimiten bei speziellen energetischen und ökologischen Massnahmen sowie bei speziellen alters- und behindertengerechten baulichen Massnahmen um höchstens 10 Prozent erhöht werden.

Stand April 2022 berechtigen folgende speziellen energetischen und ökologischen Massnahmen zu folgenden Erhöhungen:

Minergie, zertifiziert; HPE	0 Prozent
Minergie-P, zertifiziert; THPE	5 Prozent
Minergie-A, zertifiziert	5 Prozent
Minergie-ECO, zertifiziert	5 Prozent
Minergie-P-ECO, zertifiziert	10 Prozent
Minergie-A-ECO-zertifiziert	10 Prozent
SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040, 2000-Watt)	5 Prozent
Zertifizierung nach SNBS	5 Prozent
GEAK A/A A/B B/A	0 Prozent

Stand April 2023 berechtigen folgende speziellen alters- und behindertengerechten Massnahmen zusätzlich zu folgenden Erhöhungen:

Hindernisfrei nach Norm SIA 500	0 Prozent
Altersgerecht nach BWO-Merkblatt «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten	5 Prozent
LEA Stufe Silber, zertifiziert	5 Prozent
LEA Stufe Gold, zertifiziert	10 Prozent
LEA Stufe Platin, zertifiziert	10 Prozent

Sollten aufgrund ungünstiger Bauverhältnisse spezielle bauliche Massnahmen erforderlich werden, kann nach Ermessen der zuständigen Behörde ebenfalls ein Zuschlag auf die Anlagekostenlimiten gewährt werden. Das kann beispielsweise bei Altlasten, Hanglagen oder Grundwasserseen der Fall sein.

Die zulässigen maximalen Anlagekosten ergeben sich aus der Summe der Beträge für die vorgesehenen Wohnungen, die Abstellplätze und Nebenräume sowie die Gemeinschaftsräume und Jokers-Zimmer, erhöht um allfällige Zuschläge für spezielle Massnahmen gemäss Art. 6 der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte.

§ 6b Abs. 4 sieht die Kompetenz des Regierungsrates vor, in einer Verordnung weitere Einzelheiten zu regeln.

4.2.2.1.3 § 6c Nettomietzinsanpassung

¹ Der Nettomietzins gemäss § 6b kann angepasst werden:

- a) auf Grund von Veränderungen des Referenzzinssatzes für Hypotheken oder des Baurechtszinssatzes;
- b) infolge wertvermehrender Investitionen;
- c) bei Erhöhungen der Unterhaltskosten, der Verwaltungskosten oder der mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben,

² Mietzinsherabsetzungen sind zwingend vorzunehmen. Sie müssen spätestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erfolgen.

³ Die Mitteilung von Mietzinserhöhungen richtet sich nach dem Schweizerischen Obligationenrecht (OR) vom 30. März 1911.

⁴ Nettomietzinsanpassungen sind dem zuständigen Departement vorhergehend mit den massgebenden Unterlagen zur Bewilligung vorzulegen.

§ 6c äussert sich zur Möglichkeit der Anpassung des Nettomietzinses. Für die Anpassung der Nettomietzinsen der einzelnen Wohnung und damit auch der gesamten Nettomietzinssumme muss ein Kostenänderungsgrund vorliegen. Gründe für eine Kostenänderung und damit auch Mietzinsanpassung sind analog zu Art. 11 Abs. 1 der WFV:

- a) Änderungen des Hypothekar- oder Baurechtszinssatzes
- b) Wertvermehrende Investitionen
- c) Erhöhungen der Unterhaltskosten, der Verwaltungskosten oder der mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben.

Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes wird auf den Referenzzinssatz abgestellt. Der hypothekarische Referenzzinssatz stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken, der auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet wird. Er wird quartalsweise durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ermittelt und gegebenenfalls aktualisiert. Verändert sich der Referenzzinssatz, so muss für die Vermieterschaft auch eine entsprechende Anpassung nach oben möglich, beziehungsweise nach unten zwingend sein, da sich die durch die Vermieterschaft zu tragenden Kosten verändern.

Wertvermehrende Investitionen sind Mehrleistungen der Vermieterschaft und erhöhen durch den Einbau neuer Einrichtungen den Wert der Mietsache, verbessern deren Qualität und passen sie durch den höheren Komfort an heutige Bedürfnisse an. Eine Wertvermehrung liegt beispielsweise vor, wenn eine Geschirrspülmaschine installiert wird, wo vorher keine vorhanden war oder wenn an einer Liegenschaft eine Wärmeisolation angebracht wird. Die damit verbundenen Kosten können auch in angemessener Art und Weise auf den Mietzins geschlagen werden, da die Mieterschaft von einer Verbesserung der Mietsache profitiert. Hierbei können jedoch die Kosten, die den ordentlichen Unterhalt der Mietsache darstellen, nicht zusätzlich überwältigt werden, da dieser bereits im ursprünglichen Nettomietzins enthalten ist. Entsprechend ist der Austausch technischer Geräte wie beispielsweise des Kochherds in der Regel keine wertvermehrende Verbesserung, sondern gewöhnlicher Unterhalt. Bei teilweisen wertvermehrenden Investitionen ist der jeweilige Anteil zu ermitteln und auszuscheiden. Ob und in welchem Umfang eine Wertvermehrung vorliegt sowie inwiefern diese auch auf den Nettomietzins geschlagen werden kann, beurteilt die Bewilligungs- und Kontrollstelle auf entsprechende Mitteilung durch die Eigentümerschaft inklusive aller massgeblichen Unterlagen. Für die Berechnung des Aufschlags kann die Bewilligungs- und Kontrollbehörde dabei auf die bewährte diesbezügliche Praxis des BWO abstellen.

Auch bei Erhöhungen der Unterhaltskosten, der Verwaltungskosten oder der mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben handelt es sich um zusätzliche, bei der ursprünglichen Nettomietzinsberechnung noch nicht bestehende Kosten, die während des Bestehens des Mietobjekts zusätzlich hinzukommen. Wären die Kosten bereits zum Zeitpunkt des Baus vorgelegen, wä-

ren sie bei der Berechnung des ursprünglichen Nettomietzinses auch berücksichtigt worden. Entsprechend ist es gerechtfertigt, dass die zusätzlichen neuen Kosten, sofern diese direkt mit der Nutzung der Mietsache verbunden sind, auch gemäss dem Kostenmietprinzip auf den Nettomietzins geschlagen werden können.

Gemäss § 6c Abs. 2 sind Veränderungen, die zu einer Senkung des Nettomietzinses führen, auch ohne entsprechendes Gesuch durch die Mieterschaft durch eine Nettomietzinsanpassung auf den nächstmöglichen Termin an die Mieterschaft weiterzugeben.

§ 6c Abs. 3 sieht vor, dass die Mitteilung von Mietzinserhöhungen den Regeln des OR folgt. Entsprechend muss die Mietzinserhöhung gemäss Art. 269d OR begründet werden und die Mitteilung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist der Mieterschaft schriftlich, unter Verwendung des amtlichen Formulars, zugestellt werden.

Gemäss § 6c Abs. 4 muss die Nettomietzinsanpassung dem zuständigen Departement vorhergehend zusammen mit den massgebenden Unterlagen zur Prüfung vorgelegt werden. Dies dient insbesondere der Aktualisierung der beim zuständigen Departement hinterlegten Nettomietzinsangaben. Sollte die Berechnung falsch sein, so kann das zuständige Departement intervenieren, zur Korrektur auffordern und den korrekt berechneten Betrag verfügen.

4.2.2.1.4 § 6d Vermietungskriterien

¹ Die Eigentümerschaft von dauerhaft gemeinnützig vermietetem Wohnraum hat sicherzustellen, dass folgende Vermietungskriterien eingehalten werden:

- a) Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und Vermögen sind angemessen zu berücksichtigen.
- b) Mieterinnen und Mieter müssen während der Mietdauer ihren zivilrechtlichen Wohnsitz an der Adresse des Mietobjekts haben.
- c) Der Wohnraum darf bei Mietantritt höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen. Es darf nur in begründeten Ausnahmefällen davon abgewichen wird.

² Der Regierungsrat bestimmt die massgebenden Einkommens- und Vermögensgrenzen der Mieterinnen und Mieter und konkretisiert die Belegungsvorschriften.

§ 6d befasst sich mit den zusätzlich einzuhaltenden Vermietungskriterien.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dürfen die Kantone nicht direkt in die Verträge zwischen Vermieter und Mieter eingreifen, weil das Bundeszivilrecht diese Materie abschliessend regelt. Den Kantonen bleibt es jedoch unbenommen, im öffentlichen Recht aus sozialpolitischen Überlegungen - zum Beispiel zur Bekämpfung der Mietwohnungsknappheit - verhältnismässige Massnahmen mit Auswirkungen auf das Mietrecht zu treffen. Für die Zulässigkeit solcher Regelungen spricht unter anderem eine räumliche Differenzierung oder ein Bezug zu einem bestimmten Personenkreis etwa in Bezug auf bestimmte Quartiere (siehe dazu das Urteil des Bundesgerichts 1C_759/2021 vom 19. Dezember 2022, E. 4.2.2. und E. 4.4.5.).

Die Vermietungskriterien von § 6d erfüllen aus Sicht des Regierungsrates diese Voraussetzungen. Zuzufolge der damit verbundenen gewichtigen öffentlichen Interessen ist der Kanton befugt, Vorschriften zu erlassen, die gegebenenfalls Berührungspunkte zur zivilrechtlichen Ordnung aufweisen, da es sich um verhältnismässige Massnahmen zur Bekämpfung von Wohnungsnot und der Befriedigung des Bedürfnisses der Bevölkerung nach einem genügenden Angebot von Mietwohnungen in einem bestimmten Preissegment handelt.

Lit. a zielt darauf ab, dass auch Haushalte der tieferen Einkommensklassen von neuem finanziell tragbarem Wohnraum profitieren können. Wie bereits im Bericht zur Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen» vom 18. März 2020 (GR-Nr. 20.0183.01) festgehalten, ist der Anteil an Haushalten der tieferen Einkommensklassen in Wohnbaugenossenschaften proportional unterdurchschnittlich, obwohl diese Bevölkerungsgruppe auf tiefere Nettomietzinse angewiesen wäre. Deshalb erscheint es sinnvoll, entsprechende Vorgaben festzulegen, die sicherstellen, dass auch diese Bevölkerungsgruppe angemessen berücksichtigt wird. Die Feststellung, ob Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und Vermögen angemessen berücksichtigt werden, kann beispielsweise dadurch erfolgen, dass Zielwerte hinsichtlich Einkommen und Vermögen der Haushalte erreicht werden. Dies ist einfach bestimmbar. Dieses Vermietungskriterium dient auch direkt dem Interesse an der Bereitstellung und Deckung des Bedarfs der Bevölkerung an Wohnraum zu tragbaren Konditionen insbesondere für Haushalte mit tieferen Einkommens- und Vermögensklassen.

Lit. b statuiert, dass die Mieterschaft auch ihren zivilrechtlichen (Haupt-)Wohnsitz in den Wohnraum zu verlegen hat. Eine Anmietung als Zweitwohnung ist somit nicht zulässig. Zur Überprüfung kann die Bestätigung der Gemeinde verlangt werden. Die Kantonsverfassung sieht in § 11 Abs. 2 lit. c zu Gunsten der Bevölkerung des Kantons Basel-Stadt das Recht auf Wohnen vor. Entsprechend wird durch dieses Vermietungskriterium sichergestellt, dass die tieferen Nettomietzinsen auch tatsächlich der Bevölkerung von Basel-Stadt zu Gute kommen und die Wohnung effektiv durch die Mieterschaft selbst genutzt wird. Diese Massnahme dient der Befriedigung des Bedürfnisses der Bevölkerung nach einem genügenden Angebot von Mietwohnungen, indem verhindert wird, dass Wohnungen gemietet werden, aber nicht selbst zum Wohnen genutzt, sondern (allenfalls sogar teurer) weitervermietet werden. Das Recht zur Untervermietung gemäss Obligationenrecht bleibt davon nicht tangiert und gilt weiterhin.

Lit. c enthält Belegungsvorschriften. Die Wohnung darf bei Mietantritt nur über ein Zimmer mehr verfügen als Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden sind. Bewohnerinnen und Bewohner sind sämtliche in der Wohnung wohnhaften Personen, das heisst auch minderjährige und volljährige Kinder, Verwandte, Mitglieder von Wohngemeinschaften und dergleichen. Ausnahmsweise kann in begründeten Fällen von dieser Belegungsvorschrift abgewichen werden. Hierbei ist insbesondere an Haushalte mit minderjährigen Kindern zu denken, deren Eltern sich trennen oder scheiden lassen. Der Auszug eines der beiden Elternteile stellt in diesem Fall bis zur Volljährigkeit der Kinder oder bis zur Vollendung des 25. Altersjahres bei andauernder Erstausbildung keine Unterbelegung dar. Dies gilt auch bei geteilter oder alternierender Obhut. Diese Vorschrift dient ebenfalls einem effizienten und flächensparenden Wohnflächenverbrauch. Der vorhandene Wohnraum soll optimal genutzt werden und damit auch einem möglichst grossen Anteil der Bevölkerung zur Verfügung stehen können, damit die Wohnungsnot bekämpft wird und ein möglichst grosser Anteil der Bevölkerung in den Genuss eines Angebots an Mietwohnungen im tieferen Preissegment kommt. Gleichzeitig wird mit dieser Vorgabe auch dem im Richtplan festgehaltenen Ziel der Verdichtung Rechnung getragen und dieses gefördert.

Die Verpflichtung zur Sicherstellung der Umsetzung treffen die Eigentümerschaft. Sie muss mit der Vermieterin oder dem Vermieter entsprechende vertragliche Absicherungen treffen und die Einhaltung auch kontrollieren. Auch die Vermieterin oder der Vermieter haben sich an die Vorgaben zu halten.

§ 6d Abs. 2 bestimmt, dass der Regierungsrat in einer Ausführungsgesetzgebung die Einzelheiten genauer regeln kann.

4.2.2.1.5 § 6e Bewilligung und Kontrolle

¹ Die Prüfung der Einhaltung der im jeweiligen Bebauungsplan sowie diesem Gesetz enthaltenen Vorschriften zum Wohnraum erfolgen durch die zuständigen Departemente.

² Mit der Bewilligung werden die einzuhaltenden Auflagen festgehalten.

³ Die zuständigen Departemente verfügen die erstmalige Höhe des Nettomietzinses der gesamten Liegenschaft. Die Eigentümerschaft gibt per Selbstdeklaration nach Fertigstellung und Vermietung über die Höhe der Nettomietzinsen der einzelnen Wohnungen Auskunft. Bei Abweichungen greifen die zuständigen Departemente mittels Verfügung korrigierend ein. Für die Dauer von 30 Jahren ab Bauvollendung werden zudem stichprobenartig Kontrollen der Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans, der Auflagen der Bewilligung, der Nettomietzinsen und der Vermietungskriterien bei der Eigentümerschaft durchgeführt.

⁴ Die Eigentümerschaft ist zur Mitwirkung bei der Kontrolle verpflichtet und hat sämtliche Informationen zum Nachweis der Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans, der Auflagen der Bewilligung, der Nettomietzinsen und der Vermietungskriterien zur Verfügung zu stellen.

⁵ Bei einem Verstoss gegen die durch die zuständigen Departemente festgelegten Nettomietzinsvorgaben verfügt das zuständige Departement die einzuhaltenden Nettomietzinsen für jede Wohnung einzeln und kann die Rückzahlung der unrechtmässig zu viel bezahlten Nettomietzinsen an die Mieterschaft inklusive eines Verzugszinses in der Höhe von 5 % anordnen.

§ 6e enthält allgemeine Regelungen zur Bewilligung und Kontrolle der durch den Bebauungsplan und dieses Gesetz vorgegebenen Vorschriften zum dauerhaft gemeinnützigem Wohnraum.

§ 6e Abs. 1 hält fest, dass die Prüfung der im Bebauungsplan und in diesem Gesetz enthaltenen Vorgaben durch die zuständigen Departemente erfolgt. Die Vorgaben des Bebauungsplanes, das heisst insbesondere die dauerhaft gemeinnützig zu vermietende Bruttogeschossfläche, die städtebaulich und architektonisch gute Qualität sowie die Summe der Nutzflächen sind anlässlich des Baubewilligungsverfahrens durch das zuständige Departement zu kontrollieren. Weiter ist anhand der Baukosten unter Beachtung der Anlagekostenlimiten der Nettomietzins zu berechnen und zusammen mit den nachfolgend erläuterten weiteren Elementen gemäss § 6e Abs. 2 in der Bewilligung festzuhalten.

§ 6e Abs. 2 sieht vor, dass mit der Bewilligung die einzuhaltenden Auflagen, das heisst insbesondere die dauerhaft gemeinnützig zu vermietende Bruttogeschossfläche, die Gemeinnützigkeit der Vermietung, die maximalen Nettomietzinse und die Vermietungskriterien gemäss § 6d in die Bewilligung aufzunehmen sind. Dies liegt darin begründet, dass einige Anforderungen zum Zeitpunkt der Einreichung der Baubewilligung noch nicht überprüft werden können. So sind insbesondere die Auflagen gemäss § 6d Abs. 1 erst überprüfbar, wenn der Wohnraum erstellt ist und genutzt wird. Auch die Gemeinnützigkeit gemäss § 6a kann, sofern noch keine entsprechende Organisation für die Vermietung gefunden wurde, erst zum Zeitpunkt der Nutzungsfreigabe überprüft werden.

Gemäss § 6e Abs. 3 wird die erstmalige Höhe des Nettomietzinses über die ganze Liegenschaft verfügt. Anschliessend gibt die Eigentümerschaft via Selbstdeklaration über den Stand der Vermietung und Nettomietzinshöhe der einzelnen Wohnungen Auskunft. Bei Abweichungen wird entsprechend mit Verfügungen korrigierend eingegriffen. Die für die Bewilligung und Kontrolle zuständigen Departemente führen für die Dauer von 30 Jahre nach Bauvollendung, also mit der provisorischen Nutzungsfreigabe, stichprobenartig Kontrollen durch und prüfen die Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans, der Auflagen der Bewilligung, der Nettomietzinsen und der Vermietungskriterien. Dabei ist insbesondere die Eigentümerschaft in der Pflicht, das heisst, sie muss selber mit der Vermieterin oder dem Vermieter vertragliche Vereinbarungen zur Sicherstellung der Einhaltung der Auflagen und Pflichten vereinbaren und eine entsprechende Kontrolle sicherstellen. Die Kontrolle durch das Departement erfolgt in der Regel primär über die Eigentümerschaft, nur sekundär über die Vermieterschaft. Auch nach Ablauf der 30-jährigen Kontrollperiode durch die zuständigen Departemente gelten die Vorgaben des Bebauungsplans weiterhin.

Gemäss § 6e Abs. 4 ist die Eigentümerschaft zur Mitwirkung bei der Kontrolle verpflichtet und hat sämtliche für den Nachweis erforderlichen Dokumente einzureichen sowie Einsicht zu gewähren. Die Mitwirkungspflicht ist gemäss § 20 WRFG strafbewährt.

§ 6e Abs. 5 enthält Bestimmungen zur Durchsetzung der zulässigen Mietzinshöhe. Sollte sich die Eigentümerschaft beziehungsweise die Vermieterschaft nicht an die als Mietzinssumme festgelegten maximalen Nettomietzinsen halten, so verfügt das für die Kontrolle zuständige Departement für jede Wohnung die korrekt berechneten Nettomietzinsen. Gleichzeitig soll in der Verfügung auch die Rückzahlung der durch die Mieterschaft unrechtmässigerweise zu viel bezahlten Nettomietzinsen verfügt werden. Dies inkl. eines Verzugszinses von 5 %. Der Geltungsbereich der Strafbestimmung von § 20 WRFG beschränkt sich auf die unterlassene Mitwirkungspflicht.

4.3 Vorzüge des Gegenvorschlags im Vergleich zur Initiative

4.3.1 Erlassform und zeitlicher Horizont der Arealentwicklungen

Der vorliegende Gegenvorschlag auf Ebene Gesetz hat im Vergleich zur Initiative den Vorteil, dass Anwendung und Umsetzung grundsätzlich sofort möglich sind. Es besteht durch die bereits erfolgte Fixierung der Vorgaben im Gesetz grundsätzlich kein weiterer Bedarf an Gesetzgebungsarbeiten, da diese bereits anlässlich des Gegenvorschlages erfolgt sind. Die Verfassungsbestimmung § 34a des Initiativtextes muss aufgrund der einzelnen unbestimmten und auslegungsbedürftigen Begriffe gesetzlich umgesetzt werden. Entsprechend kann der Inhalt der Initiative nur beschränkt direkt ohne weitere Konkretisierung auf Gesetzebene angewendet werden (vgl. vorstehende Ausführungen unter 3.3.5 Übergangsbestimmungen).

4.3.2 Angemessener Ausgleich der verschiedenen involvierten Interessen

Der Gegenvorschlag auf Gesetzesebene stellt eine ausgewogene Kompromisslösung unter Berücksichtigung aller involvierten öffentlichen und privaten Interessen dar. Durch den Drittelsanteil dauerhaft gemeinnützig in Kostenmiete und unter Beachtung von Anlagekostenlimiten zu vermietendem Wohnraum wird sichergestellt, dass der gesamten Bevölkerung zusätzlicher Wohnraum zu tragbaren Konditionen zur Verfügung gestellt wird. Gleichzeitig wird durch den im Vergleich zur Initiative reduzierten Anteil sichergestellt, dass die Entwicklung der Transformationsareale sich nicht verzögert, stadtentwicklerisch in eine unerwünschte Richtung entwickelt oder gar gänzlich ausbleibt. Schliesslich muss die finanzielle Tragbarkeit der Arealentwicklung für die Grundeigentümerschaft gewährleistet bleiben. Andernfalls besteht das grosse Risiko, dass auf die Umzonung verzichtet wird und stattdessen in die bisherig zulässige Nutzungsform – Industrie- und Gewerbe – investiert und somit kein Wohnungsbau realisiert wird.

Der Gegenvorschlag stellt sodann durch die Verwendung von Anlagekostenlimiten bei der Nettomietzinsberechnung sicher, dass – im Gegenzug zur gesetzlich verankerten Quote – der Wohnraum der Bevölkerung auch tatsächlich zu tragbaren finanziellen Konditionen zur Verfügung gestellt wird. Die alleinige Verwendung des Kostenmietprinzips, wie dies in der Initiative vorgesehen ist, stellt dies nicht sicher, wären doch bei höheren Kosten auch höhere Nettomietzinsen die Folge.

Im Gegensatz zur Initiative stellt der Gegenvorschlag zudem durch zusätzliche Auflagen sicher, dass der Wohnraum sämtlichen Bevölkerungsgruppen zu Gute kommt.

In Bezug auf die Anforderungen im Bereich des Klimas beziehungsweise der CO₂-Neutralität ist der Gegenvorschlag umfassender als die Initiative, indem für den Betrieb die Klimaneutralität und nicht nur die CO₂-Neutralität gefordert wird. Der Begriff der Klimaneutralität umfasst sämtliche Treibhausgasemissionen.

4.3.3 Ambitionierte Zielsetzung im Klimaschutz

In Bezug auf die Anforderungen im Bereich des Klimas beziehungsweise der CO₂-Neutralität ist der Gegenvorschlag umfassender und klarer als die Initiative, indem beim Betrieb die Klimaneutralität und nicht nur die CO₂-Neutralität gefordert werden. Der Begriff der Klimaneutralität umfasst nicht nur CO₂-Emissionen, sondern sämtliche Treibhausgasemissionen und die Möglichkeit von Kompensationen.

4.3.4 Reduzierte Mehrwertabgabe durch den Gegenvorschlag

Die Berechnung der Mehrwertabgabe orientiert sich am Verkehrswert des Bodens am Markt. Ist aufgrund von Gesetzgebung, Bauvorschriften (etwa Bebauungsplänen) oder anderen langfristig verbindlichen Vorgaben eine bestimmte Nutzung vorgegeben, die zur Folge hat, dass die quartiersüblichen Landwerte nicht erreicht werden können, so werden diese vorgegebenen Nutzungen für die Ermittlung der Mehrwertabgabe verwendet. Bei einer Kostenmiete wird der Mietzins aufgrund der effektiven Anlagekosten (Land- und Gebäudekosten) berechnet. Bei den bei der Kostenmiete zu verwendenden effektiven Landkosten ist somit mit den auf dem Markt erzielbaren, quartiersüblichen Preisen für dieses Grundstück zu rechnen. Damit ergeben sich grundsätzlich keine reduzierten Landwerte für die Mehrwertabgabe. Die Kostenmiete an sich rechtfertigt somit noch keine reduzierte Mehrwertabgabe.

Mit dem Kostenmietmodell des Gegenvorschlags ist jedoch festgelegt, dass für die Berechnung der Nettomietzinsen maximal die zulässigen Anlagekostenlimiten gemäss der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte verwendet werden dürfen. Darüber liegende Kosten dürfen für die Berechnung der Mietzinse nicht berücksichtigt werden. Die festgelegten Renditelimitierungen wirken sich somit auf den Verkehrswert aus. Anders ausgedrückt ist bei der Verkehrswertberechnung des Bodens davon auszugehen, dass aufgrund der durch die Anlagekostenlimiten beschränkte Rendite ein allfälliger Käufer nur bereit ist, den gemäss diesem Kostenmietmodell entsprechenden Preis zu bezahlen und nicht den der Lage und dem Markt entsprechenden.

Bei der jeweils theoretischen Ermittlung des Mehrwertes müssten die Vorgaben des Kostenmietmodells entsprechend berücksichtigt werden, was je nach Lage und Markt- bzw. Zinsverhältnissen zu reduzierten Landwerten beziehungsweise Mehrwertabgaben führen kann. Dies nicht nur auf den Transformationsarealen, sondern im Sinne der Gleichbehandlung bei dauerhaft gemeinnützigen Entwicklungen im gesamten Kantonsgebiet.

4.3.5 Fazit

Der Gegenvorschlag verfügt im Vergleich zur Initiative über diverse Vorzüge.

Namentlich sind keine zusätzlichen Gesetzgebungsarbeiten mehr nötig, damit eine Umsetzung der Anliegen zeitnah erfolgen kann. Damit die Anliegen der Initiative umgesetzt werden können, wären hingegen weitere und zeitintensive Gesetzgebungsarbeiten nötig.

Der Gegenvorschlag berücksichtigt eine grosse Anzahl von öffentlichen und privaten Interessen und schafft einen angemessenen Ausgleich. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Arealentwicklung tatsächlich erfolgt und damit auch Wohnraum zu tragbaren finanziellen Konditionen geschaffen wird. Die Berücksichtigung von Anlagekostenlimiten bei der Nettomietzinsberechnung kann sowohl zu reduzierten Mieten als auch zu reduzierten Mehrwertabgaben führen.

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

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 28. April 2022 die nachstehende Motion René Brigger und Konsorten in einen Anzug umgewandelt und dem Regierungsrat zur Berichterstattung überwiesen:

«Die meisten schweizerischen Städte definieren raumplanerische Ziele im Rahmen der Sondernutzungsplanung in ihrer Bau- und Zonenordnung. Diese raumplanerischen Ziele beinhalten insb. die Möglichkeit der Festlegung eines Anteils von gemeinnützigem Wohnungsbau resp. Wohnungsbau nach Kostenmiete gemäss der Definition des eidgenössischen Wohnraumfördergesetzes

(WFG; SR 842). Die Regierung des Kanton Basel-Stadt hingegen ist der Ansicht, dass solche Regelungen im Bebauungsplan keinen Platz haben. Gleichzeitig sieht der aktuelle kantonale Richtplan, welcher vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) geprüft und vom Bundesrat genehmigt wurde, bei den Arealentwicklungen jedoch vor, dass "mindestens ein Drittel preisgünstiger Wohnraum" anzustreben ist (Planungsziel C).

Für den Kanton Basel-Stadt bleibt damit aber unklar, was preisgünstiger Wohnungsbau genau heisst. Die Regierung beruft sich bei der Definition des preisgünstigen Wohnungsbaus lediglich auf ihre Beantwortung der schriftlichen Anfrage G. Mattmütter (19.5485.02). Die dort erstmals erwähnte Auslegung ist dabei eine eigenständige Definition unabhängig von der bisherigen schweizerischen Rechtsprechung und -anwendung. Andere Kantone und Gemeinden orientieren sich bei ihrer Definition am seit Jahrzehnten bestehenden eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz (WFG; SR 842). Dort ist, basierend auf der Bundesverfassung, die sogenannte Kostenmiete definiert. Diese Kostenmiete wird vom Bundesamt für Wohnungswesen im Anfechtungsfall jeweils geprüft. Diese Definition besteht seit Jahren, ist juristisch klar und hat sich in der Anwendung bewährt. Dadurch sind auch Investorinnen bereit, nach den Prinzipien der Kostenmiete resp. nach dem WFG zu bauen und die Wohnungen entsprechend zu bewirtschaften.

Zusätzlich zur Definition des preisgünstigen Wohnungsbaus muss für zukünftige Arealentwicklungen diese richtplanerische Grundlage als Inhalt von Bebauungsplänen zugelassen werden. Die Bau- und Raumplanungskommission hat in diversen Bebauungsplänen entsprechende Regelungen festgesetzt, dies zum Teil mit unterschiedlichen Begriffen. Volta-Nord/Lysbüchel: Abgabe von mindestens 30% der Baufelder an Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus; Messe/Rosentalurm: Abgabe von 40% des reinen Wohnanteils in Kostenmiete; Nauntor: mindestens 12'000m² preisgünstige Wohnungen etc.

Der Handlungsbedarf ist eindeutig: Der unpräzise Begriff «preisgünstiger Wohnraum» gemäss kantonalen Richtplanung muss erstens für alle Involvierten klar und nachvollziehbar definiert und zweitens die rechtliche Grundlage für eine entsprechende Festlegung in Bebauungsplänen geschaffen werden. Eine entsprechende Ergänzung des Bau- und Planungsgesetz (primär § 101 BPG) ist naheliegend und würde dem Raumplanungsverständnis anderer Schweizer Gemeinwesen entsprechen, aber auch eine Definition von preisgünstigem Wohnraum nach Kostenmiete im kantonalen WRFG ist denkbar.

Die vorliegende Motion verlangt die Definition des preisgünstigen Wohnungsbaus resp. Wohnungsbau nach Kostenmiete und dessen gesetzliche Verankerung und Anwendbarkeit in Bebauungsplänen, nicht die Festlegung eines bestimmten Anteils von preisgünstigem Wohnungsbau. Der Anteil (in Prozenten oder m²) muss weiterhin im Rahmen der parlamentarischen und demokratischen Prozesse unter Einhaltung der Richtplanung im Einzelfall festgesetzt werden.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit und klaren Forderungen fordern die MotionärInnen die Regierung daher auf, Innert eines Jahres nach Überweisung folgendes umzusetzen:

1. Den Begriff preisgünstiger Wohnungsbau zu definieren und sich dort, wie viele andere Kommunen, an das bestehende Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WFG) zu halten;
2. Die gemäss Ziff. 1. erarbeitete Definition in das BPG (allenfalls auch ein anderes Gesetz) aufzunehmen, damit diese Definition für alle künftigen Bebauungspläne Grundlage sein kann.

René Brigger, Salome Bessenich, Harald Friedl, Roger Stalder, Johannes Sieber, Bülent Pekerman, Tim Cuénod, Thomas Gander, Pascal Pfister, Alexandra Dill, Sasha Mazzotti, Georg Mattmüller, Jérôme Thiriet, Jeremy Stephenson, Michael Hug, Christoph Hochuli, Stefan Wittlin, Daniel Albietz, Thomas Widmer-Huber, Tonja Zürcher»

Wir nehmen zu diesem Anzug wie folgt Stellung:

Der Anzug fordert zusammengefasst die Definition des Begriffes «preisgünstiger Wohnraum» anhand der Kostenmiete der Bundesgesetzgebung zur Wohnraumförderung (WFG) und fordert die Schaffung einer rechtlichen Grundlage für eine entsprechende Festlegung in Bebauungsplänen durch eine Ergänzung des Bau- und Planungsgesetzes.

Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht vor, dass auf Transformationsarealen, die eine Grundstücksfläche von mehr als 15'000m² umfassen und für die neu ein Anteil Wohnen festgelegt wird, Bebauungspläne erlassen werden. Weisen diese Bebauungspläne einen Planungssperimeter von mehr als 15'000m² auf, ist mindestens ein Drittel der für Wohnen geplanten Bruttogeschossfläche

gemäss den Vorgaben der kantonalen Wohnraumfördergesetzgebung dauerhaft gemeinnützig zu vermieten. Dieser Drittelsanteil muss unter Beachtung der Kostenmietbestimmungen und der Anlagekostenlimiten gemäss der Bundesgesetzgebung zur Wohnraumförderung sowie weiterer Auflagen der kantonalen Wohnraumfördergesetzgebung vermietet werden.

Mit der schriftlichen Anfrage Mattmüller betreffend «Kostenmiete im Zusammenhang mit dem Wohnbauprogramm 1'000+» vom 22. Januar 2020 (19.5485.02) wurde bereits definiert, dass der gemeinnützige Wohnungsneubau grundsätzlich als preisgünstiger Neubau angesehen werde. Gleichzeitig wurde aber noch festgehalten, dass zwischen einem gemeinnützigen preisgünstigen und einem gewinnstrebig preisgünstigen Neubau unterschieden werde.

Beim vorliegenden Gesetzesentwurf geht es wie beim Richtplan um einen Mindestanteil von einem Drittel. Demnach besteht kein weiterer Bedarf, den gewinnstrebig preisgünstigen Neubau eigenständig zu definieren. Vielmehr entspricht der Drittelsanteil preisgünstigen Neubaus dem gemeinnützig zu vermietenden Drittelsanteil.

Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf erfüllt der Regierungsrat den geforderten Auftrag zur gesetzlichen Definition des preisgünstigen Wohnraums. Der im kantonalen Richtplan festgelegte Drittel an preisgünstigem Wohnraum wird durch den Gesetzesentwurf als dauerhaft gemeinnützig gemäss den Vorgaben der kantonalen Wohnraumfördergesetzgebung definiert. Das WRFG soll neu regeln, dass die Kostenmiete und die Anlagekostenlimiten gemäss der Bundesgesetzgebung zur Wohnraumförderung einzuhalten sind. Damit werden mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf die Begehren des Anzugs für Bebauungspläne auf Transformationsarealen, die mindestens einen Planungssperimeter von 15'000m² aufweisen erfüllt. Gleichzeitig wird eine gesetzliche Grundlage (§ 6a Abs. 1 WRFG) geschaffen, auf die bei entsprechendem politischen Willen auch in anderen Bebauungsplänen verwiesen werden kann. Aber auch ein Verweis auf die im kantonalen Richtplan und der Schriftlichen Anfrage Mattmüller verwendete Definition von preisgünstigem Wohnraum bleibt möglich. Der Anzug kann daher als erledigt abgeschrieben werden.

6. Finanzielle Auswirkungen

Für den Vollzug des neuen Bewilligungs- und Kontrollverfahrens sind zusätzliche Personalressourcen notwendig. Da es sich teilweise um ein neues Verfahren handelt und keinerlei Erfahrungswerte diesbezüglich bestehen, ist der dadurch entstehende finanzielle Aufwand für den Kanton nur schwer abschätzbar.

Bereits heute erfolgt durch die Dienststelle Städtebau und Architektur im Bau- und Verkehrsdepartement im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Prüfung, ob die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden, sofern ein Bebauungsplan durch den Grossen Rat oder den Regierungsrat erlassen wird. Mit dem Gegenvorschlag kommen einzelne zusätzliche durch die Dienststelle Städtebau und Architektur zu kontrollierende Vorgaben hinzu. Diese zusätzlichen Vorgaben baurechtlicher Natur können im Rahmen der jetzigen Prüfung erfolgen, ohne dass ein zusätzlicher Aufwand an Personal oder Finanzen entsteht. Das Festhalten der im Gegenvorschlag vorgesehenen Auflagen in der Baubewilligung ist ebenfalls durch die bisherigen finanziellen Mittel im Rahmen des bestehenden Finanzaufwands gedeckt.

Das Finanzdepartement war hingegen bislang im Baubewilligungsverfahren nicht involviert und hatte auch keine Kontrollfunktionen betreffend Auflagen inne. Neu wird es dafür zuständig sein, die korrekte Berechnung des Nettomietzinses unter Berücksichtigung von Anlagekostenlimiten sowie der eingesetzten Baukosten zu prüfen und diese Mietzinssumme eigentümerverbindlich zu verfügen. Zu den Kontrollaufgaben gehört ebenfalls die Prüfung der Einhaltung der weiteren Auflagen.

Das Finanzdepartement hat somit neu folgende Bereiche zu kontrollieren:

- Gemeinnützige Vermietung
- Kostenmiete inkl. Berechnung der zulässigen Nettomietzinssumme unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten, gegebenenfalls Bestimmung der zulässigen Nettomietzinssumme für die einzelne Wohnung
- Einhaltung der Vorgaben zur sozialen Durchmischung
- Einhaltung der Vorgaben der diskriminierungsfreien Vermietung
- Zivilrechtlicher Wohnsitz
- Einhaltung der Belegungsvorschriften.

Damit der damit verbundene Ressourcenbedarf nicht unverhältnismässig hoch ausfällt, wird die Kontrolle nur stichprobenartig durchgeführt. Die weitere Ausgestaltung des Kontrollverfahrens ist hingegen bislang nicht bekannt beziehungsweise nur rudimentär bestimmt. Entsprechend müssen das Fachwissen, das Verfahren sowie die sich daraus ergebende departementsinterne Organisation aufgebaut werden, wobei zumindest teilweise bestehende Synergien genutzt werden können. Es ist aufgrund des neuen Kontrollverfahrens damit zu rechnen, dass auch Auskünfte erteilt und Beratungen angeboten werden sowie unvollständige Gesuche oder Kontrollunterlagen mit kurzer Begründung zurückgewiesen werden müssen. Für den Vollzug ist eine juristische Stelle mit 100 Stellenprozenten der Lohnklasse 17 vorgesehen. Dies führt zu Mehrausgaben von rund 150'000 Franken pro Jahr.

7. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Bericht gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 überprüft. Zudem hat das Justiz- und Sicherheitsdepartement die Aufnahme der vorliegenden Gesetzesbestimmung in die kantonale Gesetzessammlung geprüft.

Die Regulierungsfolgenabschätzung zeigte, dass die zusätzlichen Regulierungen insbesondere für die Eigentümerinnen und Eigentümer der Transformationsareale zu zusätzlichen administrativen Belastungen sowie zu finanziellen Mindereinnahmen beziehungsweise reduzierten Renditen führen. Der Mindestanteil an dauerhaft gemeinnützig, in Kostenmiete und unter Beachtung von Anlagekostenlimiten vermietetem Wohnraum befriedigt aber auf der anderen Seite nachweislich das in der Verfassung verankerte öffentliche Interesse an der Bereitstellung von Wohnraum zu tragbaren finanziellen Konditionen. Gleichzeitig werden durch die Verpflichtung zur gemeinnützigen Vermietung die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusätzliche Möglichkeiten zum Erwerb oder der Mitwirkung auf den Transformationsarealen erhalten. Die Vorgaben zur Klimaneutralität gehen sodann mit den aktuellen Bestrebungen im Hinblick auf den Klima- und Umweltschutz einher und stellen in Zeiten des im Kanton bestehenden Klimanotstand zweifellos gewichtige öffentliche Interessen dar, die zusätzliche Regelungen in diesem Bereich rechtfertigen.

8. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlusssentwurfes und den Anzug René Brigger und Konsorten betreffend «Definition preisgünstiger Wohnungsbau und Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für Bebauungspläne» abzuschreiben.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen:

1. Entwurf Grossratsbeschluss
2. Berechnungsbeispiele Kostenmiete

Grossratsbeschluss betreffend Volksinitiative «Basel baut Zukunft»

und

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

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Bericht und Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben], sowie in den Bericht der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben] beschliesst:

I. Gegenvorschlag

Im Sinne eines Gegenvorschlags zu der von 3'973 im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten eingereichten, vom Grossen Rat in einer Sitzung vom 11. November 2020 an den Regierungsrat überwiesenen Volksinitiative «Basel baut Zukunft» mit folgendem Wortlaut:

«Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum vom 16. Januar 1991 (IRG) reichen die unterzeichnenden, im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten folgende formulierte Initiative ein:

Die Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23.3.2005 wird wie folgt ergänzt:

§ 34a Transformationsareale

Auf Bahn-, Industrie- und Gewerbearealen, die in eine Zone mit Wohnanteil umgezont werden, werden mittels Bebauungsplänen zukunftsweisende Lösungen für das Leben und Arbeiten im Kanton festgesetzt. Als zukunftsweisend gelten Lösungen, die sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltig sind sowie partizipativ erarbeitet worden sind. Insbesondere erfüllen sie folgende Anforderungen:

- a) Mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan müssen gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (SR 842) dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden beziehungsweise muss der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation gemäss Art. 4 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz abgegeben werden.*
- b) Die Zonen- und Bebauungspläne sind gemäss § 55 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet worden; die Ergebnisse der Mitwirkung sind in der Planung angemessen berücksichtigt.*
- c) Die Areale erreichen das Ziel der CO₂-Neutralität.*

Übergangsbestimmungen zu § 34a: Mit Annahme der Initiative sind deren Vorgaben auf Bebauungspläne anzuwenden, die gemäss § 105 Bau- und Planungsgesetz noch nicht beschlossen sind.»

wird beschlossen:

Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 ¹⁾
(Stand 28. Mai 2022) wird wie folgt geändert:

Titel nach § 6 (neu)

1^{bis}. Dauerhaft gemeinnützig vermieteter Wohnraum auf Transformationsarealen

§ 6a (neu)

Vorgaben zum Wohnraum

¹ Der Wohnraum im Sinne von § 101a Abs. 2 lit. a des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 gilt als dauerhaft gemeinnützig vermietet, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) die Vermietung des Wohnraumes erfolgt gemeinnützig gemäss Art. 4 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003;
- b) der Nettomietzins des Wohnraumes wird nach dem Kostenmietprinzip berechnet;
- c) die Vermietungskriterien werden eingehalten.

§ 6b (neu)

Kostenmietprinzip

¹ Der Nettomietzins wird nach dem Kostenmietprinzip berechnet.

² Die Kostenmiete berechnet sich anhand der Liegenschaftskosten und der Beschränkungen gemäss dem Wohnraumförderungsgesetz sowie den damit zusammenhängenden Verordnungen des Bundes, sofern der Regierungsrat keine abweichenden Regelungen vorsieht. Wird die Liegenschaft in Form eines vom Regierungsrat genehmigten Musterbaurechtsvertrags abgegeben, wird auf den tatsächlichen Baurechtszins abgestellt.

³ Nicht anrechenbar sind diejenigen Kostenteile, die über den im Zeitpunkt des Baubehrens geltenden Anlagekostenlimiten inklusive allfälliger Erhöhungen und Zuschläge gemäss der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004 liegen. Diese Kostenteile werden bei der Nettomietzinsberechnung nicht berücksichtigt und können nicht auf die Mieterschaft überwält werden.

⁴ Der Regierungsrat kann die Einzelheiten regeln.

§ 6c (neu)

Nettomietzinsanpassung

¹ Der Nettomietzins gemäss § 6b kann angepasst werden:

- a) auf Grund von Veränderungen des Referenzzinssatzes für Hypotheken oder des Baurechtszinssatzes;
- b) infolge wertvermehrender Investitionen;
- c) bei Erhöhungen der Unterhaltskosten, der Verwaltungskosten oder der mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben.

² Mietzinsherabsetzungen sind zwingend vorzunehmen. Sie müssen spätestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erfolgen.

¹⁾ SG [861.500](#)

³ Die Mitteilung von Mietzinserhöhungen richtet sich nach dem Schweizerischen Obligationenrecht (OR) vom 30. März 1911.

⁴ Nettomietzinsanpassungen sind dem zuständigen Departement vorhergehend mit den massgebenden Unterlagen zur Bewilligung vorzulegen.

§ 6d (neu)

Vermietungskriterien

¹ Die Eigentümerschaft von dauerhaft gemeinnützig vermietetem Wohnraum hat sicherzustellen, dass folgende Vermietungskriterien eingehalten werden:

- a) Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und Vermögen sind angemessen zu berücksichtigen.
- b) Mieterinnen und Mieter müssen während der Mietdauer ihren zivilrechtlichen Wohnsitz an der Adresse des Mietobjekts haben.
- c) Der Wohnraum darf bei Mietantritt höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen. Es darf nur in begründeten Ausnahmefällen davon abgewichen werden.

² Der Regierungsrat bestimmt die massgebenden Einkommens- und Vermögensgrenzen der Mieterinnen und Mieter und konkretisiert die Belegungsvorschriften.

§ 6e (neu)

Bewilligung und Kontrolle

¹ Die Prüfung der Einhaltung der im jeweiligen Bebauungsplan sowie diesem Gesetz enthaltenen Vorschriften zum Wohnraum erfolgen durch die zuständigen Departemente.

² Mit der Bewilligung werden die einzuhaltenden Auflagen festgehalten.

³ Die zuständigen Departemente verfügen die erstmalige Höhe des Nettomietzinses der gesamten Liegenschaft. Die Eigentümerschaft gibt per Selbstdeklaration nach Fertigstellung und Vermietung über die Höhe der Nettomietzinsen der einzelnen Wohnungen Auskunft. Bei Abweichungen greifen die zuständigen Departemente mittels Verfügung korrigierend ein. Für die Dauer von 30 Jahren ab Bauvollendung werden zudem stichprobenartig Kontrollen der Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans, der Auflagen der Bewilligung, der Nettomietzinsen und der Vermietungskriterien bei der Eigentümerschaft durchgeführt.

⁴ Die Eigentümerschaft ist zur Mitwirkung bei der Kontrolle verpflichtet und hat sämtliche Informationen zum Nachweis der Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans, der Auflagen der Bewilligung, der Nettomietzinsen und der Vermietungskriterien zur Verfügung zu stellen.

⁵ Bei einem Verstoss gegen die durch die zuständigen Departemente festgelegten Nettomietzinsvorgaben verfügt das zuständige Departement die einzuhaltenden Nettomietzinsen für jede Wohnung einzeln und kann die Rückzahlung der unrechtmässig zu viel bezahlten Nettomietzinsen an die Mieterschaft inklusive eines Verzugszinses in der Höhe von 5 % anordnen.

II. Änderung anderer Erlasse

Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 ²⁾ (Stand 1. August 2022) wird wie folgt geändert:

²⁾ [SG 730.100](#)

Titel nach Titel 3.A.IV. (neu)

3.A.IV.1. Allgemeines

Titel nach § 101 (neu)

3.A.IV.2. Transformationsareale

§ 101a (neu)

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

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

- a) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, mindestens einen Drittel der für Wohnen geplanten Bruttogeschossfläche dauerhaft gemeinnützig gemäss den Vorgaben der §§ 6a - 6e des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 zu vermieten;
- b) die Lage und Realisierungsabfolge des dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraumes;
- c) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, für den dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraum die Vorgaben zur Nutzfläche des enthaltenen Wohnraums gemäss § 10 Abs. 2 lit. b der Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) vom 17. Juni 2014 einzuhalten;
- d) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, das gesamte Areal in städtebaulich und architektonisch guter Qualität zu realisieren;
- e) die Verpflichtung der Eigentümerschaft, dass das gesamte Areal im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten klimafreundlich erstellt wird und im Betrieb das Ziel der Klimaneutralität erreicht.

³ Quartierdienliche Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen.

Titel nach § 121 (neu)

3.5.1.b^{bis}) Mehrwertabgabe bei dauerhaft gemeinnütziger Vermietung

§ 121a (neu)

¹ Wird Wohnraum gemäss den Vorgaben der §§ 6a - 6e WRFG dauerhaft gemeinnützig vermietet und ist dies mit einer Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft und dem Kanton verbindlich gesichert, wird die daraus folgende Ertragslage bei der Berechnung der Mehrwertabgabe berücksichtigt.

² Entfällt die dauerhaft gemeinnützige Vermietung, wird die Mehrwertabgabe neu festgesetzt und die Differenz zur bereits entrichteten Mehrwertabgabe zur Zahlung fällig.

II. Weitere Behandlung

Die Volksinitiative «Basel baut Zukunft» ist, sofern sie nicht zurückgezogen wird, der Gesamtheit der Stimmberechtigten gleichzeitig mit dem unter Ziff I. aufgeführten Gegenvorschlag zum Entscheid vorzulegen.

Der Grosse Rat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Volksinitiative «Basel baut Zukunft» zu verwerfen und den Gegenvorschlag anzunehmen.

Für den Fall, dass sowohl das Initiativbegehren als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, haben die Stimmberechtigten zu entscheiden, welche der beiden Vorlagen sie vorziehen. Der Grosse Rat empfiehlt, bei der Stichfrage den Gegenvorschlag vorzuziehen.

Bei Annahme der Volksinitiative tritt die entsprechende Verfassungsänderung am fünften Tag nach der Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft, sofern im Erlass selbst nicht etwas anderes bestimmt ist. Bei Annahme des Gegenvorschlags bestimmt der Regierungsrat den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzesänderungen.

Wenn das Initiativbegehren zurückgezogen wird, sind die Änderungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung sowie des Bau- und Planungsgesetzes (Gegenvorschlag) nochmals zu publizieren. Sie unterliegen dem fakultativen Referendum und der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

III. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren.



Beispielberechnung des Nettomietzinses unter Berücksichtigung von Anlagekostenlimiten:

Zum besseren Verständnis der Berechnung erfolgt nachfolgend ein Berechnungsbeispiel für eine 4-Zimmer-Wohnung (98 m²), 1 VeloPP pro Zimmer, Minergie-A-zertifiziert (+ 5 %), altersgerecht nach BWO-Merkblatt (+ 5 %), Zusatzaufwand für Baugrund (+ ca. 0,5 %) (Vgl. für die erwähnten Zuschläge die Erläuterungen zu § 6b Abs. 4 nachfolgend)

a) Ohne Baurecht, 100 % Fremdfinanzierung:

Kostenposition		Betrag in Fr.
Anlagekostenlimite (mit 1 VeloPP)		756'925.00
Kapitalverzinsung der maximal zulässigen Anlagekosten inkl. Land bei 100 % Fremdfinanzierung	(65 % zu Zinssatz 1,25 %)	6'150.02
	(35 % zu Zinssatz 2,00 %)	5'298.48
Unterhalt, Erneuerung, Risiko, Lasten, öffentliche Abgaben	(0,9 % der gesamten Anlagekosten)	6'812.33
Amortisation	(Annahme: 1 % der gesamten Anlagekosten)	7'569.25
Total Mietkosten ohne Verwaltungskosten		25'830.08
Verwaltungskosten	(4 % der Mietkosten ohne Verwaltungskosten)	1'033.20
Total Mietkosten/Jahr = Nettomietzins pro Jahr		26'863.28
Mietkosten/Monat = Nettomietzins pro Monat		(22,84/m ²) 2'238.61

b) Im Baurecht (Landwert: Fr. 165'000), 100 % Fremdfinanzierung:

Kostenposition		Betrag in Fr.
Anlagekostenlimite (mit 1 VeloPP)		756'925.00
Kapitalverzinsung der maximal zulässigen Anlagekosten ohne Landanteil bei 100% Fremdfinanzierung	(65 % zu Zinssatz 1,25 %)	4'809.39
	(35 % zu Zinssatz 2,00 %)	4'143.48
Unterhalt, Erneuerung, Risiko, Lasten, öffentliche Abgaben	(0,9 % der gesamten Anlagekosten)	6'812.33
Amortisation	(Annahme: 1 % der gesamten Anlagekosten)	7'569.25
Baurechtszins	(165'000 zu Zinssatz 1,25 %)	2'062.50
Total Mietkosten ohne Verwaltungskosten		25'396.95
Verwaltungskosten	(4 % der Mietkosten ohne Verwaltungskosten)	1'015.88
Total Mietkosten/Jahr = Nettomietzins pro Jahr		27'428.71
Mietkosten/Monat = Nettomietzins pro Monat		(23,32/m ²) 2'285.73