

1 Unser Kanton, unser Wohnraum!

Der Kanton Basel-Stadt hat sich unter der rotgrünen Regierung erfolgreich entwickelt. Zuvor waren die Bevölkerungszahlen jahrzehntelang in Basel gesunken, auch wenn die Zahl der Wohnungen im selben Zeitraum deutlich zugenommen hatte. Durch diese historische Entwicklung hatte Basel tendenziell eine höhere Leerstandsquote als andere Schweizer Städte.

Seit 2011 wächst die Bevölkerung des Kantons Basel-Stadt aber wieder und die wirtschaftliche Entwicklung ist positiv. Die Lebensqualität vieler Bevölkerungsschichten konnte verbessert werden. Dies zeigt sich auch auf dem Arbeitsmarkt: Zwischen 2005 und 2015 hat sich die Zahl der Arbeitsplätze um rund 20'000 erhöht. Diese Entwicklung kennt jedoch auch eine Kehrseite: Im selben Zeitraum wurden lediglich 3'300 neue Wohnungen geschaffen. Der Leerwohnungsbestand liegt seit sechs Jahren bei 0,5% oder tiefer. Diese Entwicklung führte dazu, dass die Mieten in der Vergangenheit deutlich stärker angestiegen sind als die Teuerung und die Löhne¹. Dabei ist die Miete für viele Haushalte neben den Krankenkassenprämien der mit Abstand grösste Ausgabenposten im Budget. Viele Menschen haben Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Die kantonalen Prognosen sprechen dafür, dass das Missverhältnis zwischen Wohnraum und Arbeitsplätzen in den nächsten Jahren noch deutlich grösser werden wird. Dadurch wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter stark ansteigen und der Druck auf die Mieten erhalten bleiben.

Ebenso problematisch ist die Entwicklung der Boden- und Immobilienpreise. Deshalb muss auch die Bodenfrage neu diskutiert werden. Von den massiv gestiegenen Grundstückspreisen und der dadurch höheren Bodenrente profitieren nur einige wenige. Dieser Entwicklung muss mit geeigneten Massnahmen entgegengewirkt werden.

Die SP Basel-Stadt hat sich in den letzten Jahren konsequent und erfolgreich für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingesetzt. Die wichtigste Erfolgsgeschichte ist dabei die Belebung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die SP hat dafür gesorgt, dass die Rahmenbedingungen für gemeinnützige Wohnbauträger – auch dank einer stärkeren Zusammenarbeit mit dem Regierungsrat – wesentlich verbessert wurden.

Mit der Zunahme der Bevölkerung bei gleichzeitig steigenden Mieten sind neue Instrumente notwendig, um den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu lindern. Es braucht neben der gezielt wirkenden Subjekthilfe (Mietzinszuschüsse), auch zusätzliche Massnahmen der Objekthilfe (Erstellung von preisgünstigem Wohnraum). Die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der wichtigsten sozialen Fragen in Basel. Bevölkerungsschichten mit mittleren und tiefen Einkommen dürfen auf keinen Fall aus unserer Stadt verdrängt werden.

Die SP Basel-Stadt hat darum folgende fünf Ziele formuliert:

1. Schaffen von Wohnraum für 30'000 Personen bis 2035.

Um die momentane Wohnungsknappheit zu beheben, soll bis im Jahr 2035 zusätzlicher Wohnraum für 30'000 Personen im Kanton Basel-Stadt entstehen. Erreicht werden, kann dieses Ziel durch einen

¹ 16.6% durchschnittlicher Mietpreisanstieg zwischen Nov. 2005 und August 2017 (Quelle: Statistisches Amt BS)



37 hohen Anteil an Wohnraum bei der Entwicklung von Arealen. Zusätzlich muss bestehender Wohnraum
38 aufgestockt, verdichtet und mit einer höheren Belegung effizienter genutzt werden.

39 **2. Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen von 11 auf 15 % bis 2035.**

40 Der geringe Leerwohnungsbestand führte dazu, dass die Mietpreise überdurchschnittlich stark
41 angestiegen sind. Im Moment bewegen sich die Mietpreise im Vergleich zu anderen Städten wie Genf
42 und Zürich zwar noch auf einem tieferen Niveau. Vieles spricht allerdings dafür, dass sich die Erhöhung
43 der Mietpreise fortsetzen wird. Damit im Kanton Basel-Stadt auch künftig genügend günstiger
44 Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, soll der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen am
45 gesamten Wohnungsbestand in den nächsten 18 Jahren von heute ca. 10% auf 15% gesteigert werden.
46 Dies entspricht einer jährlichen Zunahme von ca. 350 gemeinnützigen Wohnungen. Gesamthaft sind
47 somit mindestens 50% der neuen Wohnungen bis 2035, insgesamt 6300 Wohnungen, durch den
48 gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen.

49 **3. Schutz von bestehendem Wohnraum durch sanfte Sanierungen.**

50 Es gilt jedoch nicht nur neuen günstigen Wohnraum zu schaffen, sondern auch dem bestehenden
51 Wohnraum Sorge zu tragen. Die Vertreibung von bisherigen Mieterinnen und Mietern im
52 Zusammenhang mit Luxus-Sanierungen soll ein Ende finden. Durch sanfte Sanierungen soll der
53 bestehende Wohnraum samt Bewohnerstruktur erhalten und gepflegt werden. Mieterinnen und
54 Mieter sollen bei Sanierungen, die aufgrund der Eingriffstiefe nicht in bewohntem Zustand
55 durchgeführt werden können, vorübergehend in andere Wohnungen untergebracht werden. Nach der
56 Sanierung können die Mieterinnen und Mieter wieder in ihre alte Wohnung zurückkehren. Eine
57 automatische Überprüfung des neuen Mietzinses durch die Schlichtungsstelle stellt zudem sicher, dass
58 der Mieterin oder dem Mieter nur die Sanierungsleistungen auf die Altmiete angerechnet werden. Die
59 Grundstückgewinnsteuer soll so angepasst werden, dass Luxus-Sanierungen und die Umwandlung in
60 Eigentumswohnungen unattraktiver werden.

61 **4. Aktive Bodenpolitik des Kantons zur Verhinderung von Spekulation.**

62 Die Bodenpreise im Kanton Basel-Stadt sind stark gestiegen. Durch eine aktive Bodenpolitik bei der
63 Arealentwicklung soll der Boden der Spekulation entzogen werden können. Zusätzlich soll der Kanton
64 Basel-Stadt neu ein Vorkaufsrecht bei der Handänderung von Liegenschaften und Grundstücken
65 erhalten. Dadurch kann bestehender Wohnraum vor spekulativen Übergriffen bewahrt werden.

66 **5. Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen.**

67 Besonders betroffen von den steigenden Mietpreisen sind Menschen mit tiefen und mittleren
68 Einkommen, welche kaum noch bezahlbaren Wohnraum finden. Deshalb muss zusätzlich zur
69 Subjekthilfe eine kantonale Wohnbauaktion (Objekthilfe) eingeführt werden. Der Kanton Basel-Stadt
70 soll die Kostenmietzinse von gemeinnützigen Wohnungen gezielt für Haushalte, welche auf dem
71 Wohnungsmarkt benachteiligt sind, verbilligen. Dazu startet er sogenannte Wohnbauaktionen: Diese
72 sind Rahmenkredite zur Subventionierung von Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
73 Zusätzlich muss in der Immobilienstrategie des Kantons Basel-Stadt als verbindliche Zielvorgabe
74 verankert werden, dass auch langfristig 50% der Wohnungen von der Preisstruktur her unter dem
75 Marktpreis bleiben müssen.



- 76 Um die fünf genannten Ziele zu erreichen, haben wir in den folgenden acht Kapiteln insgesamt 45
77 Forderungen formuliert. Diese zeigen mit welchen Haltungen und Konzepten diese Ziele erreicht
78 werden sollen.

Entwurf

79 1. Arealentwicklung

80 1.a Kauf von Arealen durch den Kanton

81 Der Kanton Basel-Stadt soll bei Arealentwicklungen als aktive gestalterische Kraft auftreten. Dazu soll
 82 er, unter Berücksichtigung der finanziellen Verhältnismässigkeit, möglichst einen Grossteil des
 83 entsprechenden Areals erwerben. Ohne die Bereitschaft der Eigentümer zu einer Partizipation durch
 84 den Kanton, wird ihnen keine Änderung der notwendigen Nutzungsplanung in Aussicht gestellt. Die
 85 politische Legitimation für den Erwerb ist mit der Annahme der Bodeninitiative gegeben. Zudem kann
 86 das Areal durch den Erwerb der Spekulation entzogen und nachhaltig entwickelt werden. Die
 87 anschliessende Entwicklung des Areales soll kleinräumig und etappenweise erfolgen.

88 1.b Mehr Wohnungsflächen schaffen

89 Um die momentane Wohnungsknappheit nicht weiter zu verschärfen, muss bei neu entwickelten
 90 Arealen das Verhältnis von Arbeits- und Wohnfläche deutlich zu Gunsten der Wohnfläche ausfallen.
 91 Dabei muss die Hälfte der Wohnfläche dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt
 92 werden. Eine erfolgreiche Arealentwicklung beschränkt sich zudem nicht auf Strassen und Gebäude,
 93 sondern umfasst als elementaren Bestandteil auch die Planung der Quartierinfrastruktur.
 94 Insbesondere sollen dabei die Bedürfnisse nach Grün- und Freiräumen sowie Flächen für Bewegung
 95 und Sport berücksichtigt werden.

96 1.c Verbesserte Kommunikation bei Mitwirkungsverfahren

97 Arealentwicklungen müssen immer im Dialog mit der Bevölkerung erfolgen. Deshalb soll die
 98 Kommunikation zwischen Bevölkerung und Behörden vor und während eines Mitwirkungsverfahrens
 99 verbessert werden. Bisher musste die Bevölkerung einen Antrag für ein Mitwirkungsverfahren bei der
 100 Kontaktstelle für Quartierarbeit stellen. Neu soll der Kanton Basel-Stadt bei Projekten, bei denen die
 101 Quartierbevölkerung besonders betroffen ist, automatisch ein Mitwirkungsverfahren durchführen und
 102 die betroffenen Quartiere offensiv dazu einladen. Während der Dauer des Mitwirkungsverfahrens soll
 103 der Kanton auf den entsprechenden Arealen ein Informationszentrum betreiben, welches über den
 104 aktuellen Stand des Verfahrens informiert. Die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens geäusserten
 105 Bedürfnisse sollen transparent behandelt werden. Die Verordnung über die Mitwirkung der
 106 Quartierbevölkerung (153.500) ist entsprechend zu ergänzen.

107 1.d Zwischennutzungen als Chance für Neues

108 Arealentwicklungen müssen als Chance verstanden werden, neue Lösungen auszuprobieren. Deshalb
 109 sollen in ihrem Rahmen Zonen definiert werden, welche sich als städtebauliche Laboratorien nutzen
 110 lassen. In diesen können, ausgehend von Zwischennutzungen, verschiedene Wohn- und Arbeitsformen
 111 genauso wie unkonventionelle architektonische Lösungen erprobt werden. So kann mit der Gestaltung
 112 von Arealen flexibel auf die sich ändernden Bedürfnisse der Bevölkerung reagiert werden.

113 1.e Städtebauliche Nachhaltigkeit für künftige Generationen

114 Mit der Entwicklung eines Areals legen wir dessen Erscheinung für künftige Generation fest. Deshalb
 115 ist eine nachhaltige Arealentwicklung besonders wichtig. Dazu gehört, dass neue Areale vorwiegend
 116 über den öffentlichen Verkehr und den Nicht-Motorisierten-Individualverkehr erschlossen werden.
 117 Um den Charakter eines Areales zu erhalten, ist es zwingend, identitätsstiftende Gebäude zu erhalten,
 118 sanft zu renovieren und umzunutzen. Zudem sollen bei der Entwicklung von Arealen die negativen
 119 Veränderungen durch den Klimawandel berücksichtigt und entsprechende Gegenmassnahmen
 120 geplant werden.



121 **1.f Soziale Bodennutzung in Basel**

122 Die Einführung der sozialen Bodennutzung (SoBoN), einem in München seit 2010 erfolgreich
123 praktizierten Modell der Kostenbeteiligung von privaten Investoren, soll als Weiterentwicklung der
124 heutigen Mehrwertabgabe geprüft werden. Die SoBoN ist eine Art Mehrwertabgabe plus: Der private
125 Investor, der auf einem Areal von einer höheren Ausnutzung finanziell profitiert, beteiligt sich im
126 Gegenzug an den Erstellungskosten der Aussenräume (Plätze, Parks, Strassen), sozialen Einrichtungen
127 (Kinderbetreuung, Schulbauten, Quartierzentren, Sportanlagen etc.) und stellt einen Anteil der
128 Wohnungen in Kostenmiete oder gemeinnützigen Bauträgern zur Verfügung. Bei jedem neuen
129 Bebauungsplan wird wie bereits heute üblich ein individueller städtebaulicher Vertrag zwischen
130 Kanton und Investor ausgehandelt. In diesem städtebaulichen Vertrag sollen neu gewisse Richtwerte
131 (z.B. Anteil gemeinnützige Wohnungen, finanzieller Beitrag an soziale Einrichtungen) aufgenommen
132 und stets eingehalten werden.

Entwurf

133 2. Kommunalen Wohnungsbau und Immobilien Basel-Stadt

134 2.a Erschwinglichen Wohnraum im Portfolio von IBS langfristig sicherstellen

135 Im Immobilienportfolio von Immobilien Basel-Stadt (IBS) liegen bereits heute 50% der
 136 Bestandesmieten aufgrund der konsequenten Weitergabe der Referenzzinssatzsenkungen und
 137 langjähriger Mietverhältnisse deutlich unter dem Markt und gelten als erschwinglich: 20% der
 138 Wohnungen im Portfolio sind exklusiv an die Sozialhilfe Basel-Stadt vermietet. In weiteren rund 20-
 139 30% der von IBS vermieteten Wohnungen leben Mieterinnen und Mieter, die Mietzinszuschüsse (EL,
 140 Sozialhilfe) erhalten. § 50 Abs. 4 im Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt
 141 (Finanzhaushaltsgesetz/610.100) legt fest, dass bei der Bewirtschaftung und Entwicklung des
 142 Finanzvermögens die wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Nachhaltigkeit berücksichtigt
 143 werden soll. Wir fordern, dass in der Immobilienstrategie für das Finanzvermögen des Kantons Basel-
 144 Stadt als verbindliche Zielvorgabe verankert wird, dass auch langfristig 50% der Wohnungen von der
 145 Preisstruktur her unter dem Marktwert bleiben müssen. Die geforderte Ergänzung der Subjekthilfe
 146 durch vermehrte Investitionen in preisgünstigen Wohnungsbau (Objekthilfe) trägt zur Erreichung
 147 dieses Ziels bei.

148 2.b Kantonales Vorkaufsrecht bei Handänderungen

149 Der Kanton Basel-Stadt soll bei Handänderungen von Immobilien und Landverkäufen ein Vorkaufsrecht
 150 besitzen. Die Wirkung eines Vorkaufrechts ist mehrstufig einzuordnen. Konkret kann der Kanton
 151 gewisse Liegenschaften über ein Vorkaufsrecht erwerben und somit bezahlbaren Wohnraum erhalten.
 152 Dies kann durch Eigenbewirtschaftung, indem er im Sinne von § 16 des Gesetzes über die
 153 Wohnraumförderung (WRFG/861.500) der Sozialhilfe günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt oder
 154 durch Abgabe im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger geschehen. Durch klare
 155 Ausführungsbestimmungen im kantonalen Vorkaufsrecht kann zudem eine allgemein preisdämpfende
 156 Wirkung auf dem Immobilienmarkt erwarten werden. Ausgenommen vom Vorkaufsrecht sind
 157 Erbschaften und der Verkauf an Familienangehörige bei Eigengebrauch der Liegenschaft.

158 2.c Bevorzugte Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger

159 Bei Abgaben von Grundstücken durch den Kanton Basel-Stadt sollen diese zuerst exklusiv den
 160 gemeinnützigen Wohnbauträgern angeboten werden. Erst wenn diese das Grundstück ablehnen, soll
 161 es auf dem freien Markt angeboten werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass Areale, welche
 162 die IBS als zu wenig attraktiv einstuft, durch gemeinnützige Wohnbauträger entwickelt und das
 163 Grundstück der Spekulation entzogen wird.

164 2.d Festschreiben der Residenzpflicht

165 In den Baurechtsverträgen, welche IBS für Parzellen mit Wohnnutzung abschliesst, ist die
 166 Residenzpflicht für die Bewohnenden festzuschreiben.

167 2.e Ausschöpfung der Ausnutzungsziffer

168 Baurechtnehmer, welche auslaufende Baurechtsverträge verlängern möchten, schöpfen die
 169 Ausnutzungsziffern entsprechend ihrer Zone nur teilweise aus. Eine Möglichkeit die Baurechtsnehmer
 170 beim Verlängern des Baurechtsvertrages zu motivieren, die Ausnutzungsziffer ausschöpfen, wäre
 171 einen Faktor in der Berechnung des Baurechtzinses einzuführen, welcher den Baurechtzins bei einer
 172 nicht ausgeschöpften Ausnutzungsziffer proportional erhöht. Davon ausgenommen sind
 173 Baurechtnehmer, welche ohne Selbstverschulden die Ausnutzungsziffer nicht erfüllen können.

174 3. Gemeinnütziger Wohnungsbau

175 3.a Schaffung eines kantonalen Fonds de Roulement

176 Diese Förderinstitution bestand im Kanton Basel-Stadt bereits bis ins Jahr 1997, als sie infolge einer
 177 Verschiebung von Finanzkompetenzen zwischen Parlament und Regierung aufgehoben wurde. Dieser
 178 Fonds soll wiedereingeführt werden. Das Ziel dieses Fonds de Roulement (FdR) BS muss es sein, rasch
 179 die nötige Finanzierung für gemeinnützige Kaufaktivitäten zur Verfügung zu stellen. Das Startkapital
 180 für den neuen FdR BS soll aus dem Mehrwertabgabefonds bezogen werden. Aus diesem Fonds sollen
 181 zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Bauträger ausbezahlt werden, welche zu einem späteren
 182 Zeitpunkt wieder in den Fonds zurückfliessen. Auch die Zinsleistungen für laufende Darlehen fließen
 183 diesem Sondervermögen zu, so dass sich das Fondsvolumen langfristig erhöhen wird. Die Gewährung
 184 von Darlehen kann analog zum Baurechtsvertrag Plus an Bedingungen geknüpft werden.

185 3.b Kantonale Wohnbauaktionen (Objekthilfe)

186 Der Kanton Basel-Stadt soll die Kostenmietzinse von gemeinnützigen Wohnungen gezielt für Haushalte
 187 mit kleinen und mittleren Einkommen und Vermögen verbilligen. Dazu startet er sogenannte
 188 Wohnbauaktionen: Diese sind Rahmenkredite zur Subventionierung von Wohnungen des
 189 gemeinnützigen Wohnungsbaus. Über die dafür notwendigen Rahmenkredite stimmt die Bevölkerung
 190 jeweils ab. Die Subvention wird gegenüber Genossenschaften in Form von rückzahlungspflichtigen
 191 zinslosen Darlehen geleistet, bei städtischen Wohnungen sind es Beiträge, die grundsätzlich zeitlich
 192 unbeschränkt bestehen bleiben. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieter_innenschaft und die
 193 Belegungsziffer müssen während der ganzen Mietdauer strengen Vorgaben entsprechen, was vom
 194 Kanton mindestens alle zwei Jahre kontrolliert wird. Die Subventionierung wirkt der sozialen
 195 Entmischung entgegen, wenn im Zuge der baulichen Verdichtung und Erneuerung Ersatzneubauten
 196 nötig werden, die gegenüber dem Altbestand höhere Mietzinse aufweisen. Dies gilt auch für den
 197 generellen Wohnungsneubau. Da immer nur ein bestimmter Anteil der Wohnungen einer Überbauung
 198 verbilligt wird, fördern Wohnbauaktionen aber auch die soziale Vielfalt in der unmittelbaren
 199 Nachbarschaft. Der Kanton bekennt sich mit diesem Instrument zum Erhalt und der Förderung der
 200 sozialen Durchmischung.

201 3.c Kaufunterstützung mittels Kantonsbürgschaft

202 Da bei einem Kauf von Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger die Eigenkapitalbasis sehr
 203 schmal ist, wird eine hohe Fremdfinanzierung benötigt, damit der Kauf zustande kommt. Bei
 204 Neubauten oder dem Umbau und Sanierung von bestehendem Mietwohnraum kann der Kanton
 205 Bürgschaften bis 94% gewähren. Die Verbürgung von Käufen durch gemeinnützige Wohnbauträger
 206 wird dadurch ausgeschlossen. Mit dem Kauf von Bestandesliegenschaften durch gemeinnützige
 207 Wohnbauträger wird auch zahlbarer Wohnraum geschaffen. Deshalb muss das
 208 Wohnraumförderungsgesetz (WRFG 861.500), § 12 Bürgschaften, entsprechend ergänzt werden.

209 3.d Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch den Kanton

210 Die Kosten, um sich in eine Genossenschaft einzukaufen und somit von den gleichbleibenden Mieten
 211 zu profitieren sind vor allem für Familien und finanziell Schwache sehr hoch. Deshalb soll der Kanton
 212 Basel-Stadt Genossenschaftsanteile erwerben und die entsprechenden Wohnungen der Sozialhilfe zur
 213 Verfügung stellen. Dadurch leisten Genossenschaften einen wertvollen Beitrag bei der Unterstützung
 214 von finanziell Schwachen und rechtfertigen ihre Privilegien. Zudem stellt der Kanton durch den Kauf
 215 von Genossenschaftsanteilen sicher, dass eine soziale Durchmischung innerhalb der Genossenschaft
 216 stattfindet.

217 **3.e Keine Diskriminierung in Wohngenossenschaften**

218 Für die Mitgliedschaft in Wohngenossenschaften darf der Schweizer Pass kein Kriterium sein. Die
 219 Diskriminierung aufgrund der Nationalität darf nicht Teil der Aufnahmekriterien von gemeinnützigen
 220 Wohnbauträgern sein. Zudem sollen Wohngenossenschaften ihren Beitrag zur sozialen
 221 Durchmischung leisten, indem sie einen Anteil ihres Wohnraums für auf dem Wohnungsmarkt
 222 benachteiligte Menschen zur Verfügung stellen.

223 **3.f Weiterentwicklung des Baurechtsvertrages Plus**

224 Der Baurechtsvertrag Plus ist ein Erfolgsmodell, welches insbesondere den genossenschaftlichen
 225 Wohnungsbau im Kanton Basel-Stadt gestärkt hat. Um auch in Zukunft die Akzeptanz und Attraktivität
 226 des Baurechtsvertrages Plus zu erhalten sind verschiedene Anpassungen notwendig.

227 Erneuerungsfonds

228 Durch das vermehrte Auftreten von Negativzinsen schrumpft das Kapital in einem
 229 Erneuerungsfonds. Dies kann in extremen Fällen zu Mietzinserhöhungen führen, um diesen
 230 Verlust auszugleichen. Deshalb ist unbedingt zu überprüfen, ob das Kapital im
 231 Erneuerungsfonds nicht auch als Startkapital für weitere genossenschaftliche Bautätigkeiten
 232 genutzt werden kann.

233 Einhaltung der Belegungsziffer

234 Der gemeinnützige Wohnbauträger wird durch den Baurechtsvertrag Plus dazu verpflichtet bei
 235 der Vergabe von Wohnungen die Belegungsziffer (Anzahl Zimmer minus 1) zu erfüllen. Mit
 236 Fortdauer des Mietverhältnisses kann sich die Bewohneranzahl verändern, wodurch die von
 237 der Belegungsziffer geforderte minimale Anzahl an Bewohner_innen nicht mehr erreicht wird.
 238 Durch die Unterbelegung seines Wohnraums rechtfertigt der gemeinnützige Baurechtsnehmer
 239 seine Privilegien nicht mehr. Deshalb soll in der Berechnung des Baurechtszinses ein Term
 240 eingeführt werden, welcher die Baurechtszinsen proportional zur Unterbelegung erhöht.
 241 Dadurch wird ein finanzieller Anreiz geschaffen den gemeinnützigen Wohnraum, welcher
 242 durch den Baurechtsvertrag Plus unterstützt wurde, entsprechend der Belegungsziffer
 243 auszulasten.

244 Bodenbewertung

245 Die steigenden Bodenpreise führen zu einem höheren Bodenwert und damit direkt zu höheren
 246 Baurechtszinsen. Für den Baurechtsvertrag Plus soll deshalb ein Faktor eingebaut werden,
 247 welcher den Bodenwert für gemeinnützige Wohnbauträger reduziert und somit den
 248 Baurechtszins nicht so stark ansteigen lässt.

249 **3.g Unterstützung der Beratungstätigkeit**

250 Neben den baulichen und verwalterischen Tätigkeiten leistet der gemeinnützige Wohnungsbau einen
 251 wertvollen Beitrag bei der Beratung und Abklärung von Liegenschaftsbesitzer_innen oder
 252 Bewohner_innen, welche sich für gemeinnützige Liegenschaftsmodelle interessieren. Mit der
 253 Lancierung des Projektes «Soziale Nachlassplanung» wird erwartet, dass sich die Zahl der Anfragen
 254 noch einmal massiv erhöhen wird und die vorhandenen Kapazitäten übersteigt. Daher gilt es zu prüfen,
 255 inwiefern der Kanton Basel-Stadt in Zukunft, gestützt auf § 12 Abs. 2 des WRFG, die
 256 Beratungstätigkeiten finanziell unterstützen kann.

257 **4. Mieter_innenschutz**

258 **4.a Keine Vernichtung von Wohnraum**

259 § 7 des Gesetzes über die Wohnraumförderung (WRFG/861.500) regelt den Abbruch von Gebäuden,
 260 die vorwiegend Wohnzwecken dienen. Voraussetzung für eine Abbruchgenehmigung ist derzeit, dass
 261 beim Ersatzbau gleichviel Wohnraum erstellt wird. Dieser umfasst neben der Wohnfläche auch
 262 unbewohnbare Flächen wie z.B. Liftschächte. Neu soll eine Abbruchbewilligung nur erteilt werden,
 263 wenn mehr Wohnfläche generiert wird. Im Unterschied zum Wohnraum beinhaltet die Wohnfläche
 264 nur alle Räume der Wohnung inklusive Bad und Küche (Hauptnutzfläche). Das WRFG und die
 265 Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW/730.400) sind
 266 dahingehend anzupassen.

267 **4.b Überprüfbarkeit von Anfangsmietzinsen**

268 Bisher haben Neumieterinnen und -mieter keine Möglichkeit fest zu stellen, ob die Vermieter den
 269 Mietzins im Vergleich zu den Vormieter_innen erhöht haben. Mit der Einführung der Formularpflicht
 270 werden die Vermieter verpflichtet den Neumieterinnen und -mietern den vorherigen Mietzins von sich
 271 aus mitzuteilen. Nur dadurch sind diese in der Lage missbräuchliche Mietzinserhöhungen der
 272 Anfangsmiete festzustellen und diese vor der Schlichtungsbehörde anzufechten.

273 **4.c Weitergabe von Referenzzinssatzsenkungen**

274 Viele Menschen im Kanton Basel-Stadt zahlen heute rechtlich betrachtet eine zu hohe Miete. Der in
 275 ihrem Mietvertrag festgelegte Referenzzinssatz liegt deutlich über dem aktuell gültigen. Während
 276 Immobilien Basel-Stadt (IBS) Senkungen des Referenzzinssatzes automatisch an die Mieter_innen
 277 weitergibt, tun viele private Immobilienbesitzer dies nicht. Viele Mieter_innen sind schlecht informiert
 278 und fordern die ihnen zustehende Mietzinssenkung nicht ein. Es wäre legitim und wünschenswert,
 279 dass der Kanton in der Öffentlichkeit vermehrt darüber informiert, dass viele Mieter_innen legal eine
 280 Mietzinssenkung einfordern können.

281 **4.d Wiedereinzug nach Sanierung**

282 Bei tiefgreifenden Sanierungen, welche aufgrund der Eingriffstiefe nur in unbewohntem Zustand
 283 durchgeführt werden können, wurde bisher die Kündigung des Mietverhältnisses notwendig. Oftmals
 284 haben Bewohnerinnen und Bewohner aber das Bedürfnis, nach der Sanierung wieder in ihre
 285 ursprüngliche Wohnung einzuziehen. Der Kanton Basel-Stadt soll deshalb, nach dem Vorbild der IBS,
 286 ein Programm anbieten, bei dem die Mieter_innen während der Dauer der Sanierung in einer anderen
 287 Wohnung untergebracht werden. Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten können die
 288 Bewohner_innen wieder in ihre ursprüngliche Wohnung zurückkehren. Das Programm hat für die
 289 Vermieter den Vorteil, dass sie eine hohe Planungssicherheit erhalten, weil sie keine Kündigungen
 290 aussprechen müssen. Zudem verkürzt sich die Dauer der Sanierung durch den temporären Auszug der
 291 Bewohner_innen, im Vergleich mit einer bewohnten Sanierung, erheblich. Im Gegenzug sollen sich die
 292 Vermieter an den Unkosten beteiligen. Die Bewohner profitieren, indem sie während der Sanierung
 293 trotzdem in einer intakten Wohnung leben können. Zudem soll der Neumietzins automatisch von der
 294 kantonalen Schlichtungsstelle überprüft werden, um sicherzustellen, dass nur die
 295 Sanierungsleistungen an die Altmiete angerechnet werden.

296 **4.e Anpassung der Grundstückgewinnsteuer**

297 Der spekulative Handel mit Immobilien bzw. Grundstücken zur Erwirtschaftung von Profit ist einer der
 298 Gründe, weshalb günstiger Wohnraum verschwindet. Ein griffiges Instrument dagegen stellt eine



299 entsprechend ausgestaltete Grundstücksgewinnsteuer dar. Die aktuelle Regelung in den § 102 ff. des
300 kantonalen Steuergesetzes (640.100) erscheint diesbezüglich jedoch zahnlos.

301 Die Höhe des Steuersatzes hängt von der Besitzdauer des Grundstückes und den nach dem Erwerb
302 getätigten wertvermehrenden Aufwendungen ab. Bei einer Besitzdauer von unter drei Jahren beträgt
303 der Steuersatz für den Grundstücksgewinn mit 60 % doppelt so viel, wie wenn ein Grundstück erst neun
304 Jahre nach dem Erwerb wieder veräussert wird (30 %). Zwar scheint durch die Abhängigkeit des
305 Steuersatzes von der Besitzdauer der spekulative, kurzzeitige Handel mit Grundstücken wenig
306 attraktiv. Jedoch kann der Eigentümer wertvermehrende Aufwendungen vom Grundstücksgewinn
307 abziehen. Zusätzlich wird ihm nach §109, Art. 4 eine Steuersatzreduktion abhängig von der
308 Investitionsquote gewährt, was dazu führt, dass Luxus-Sanierungen den Steuersatz massiv senken.
309 Dies hebt die Erhöhung des Steuersatzes bei kurzer Eigentumsdauer auf. Deshalb soll § 109, Art. 4 des
310 Steuergesetzes ersatzlos gestrichen werden. Zudem soll die Besitzdauer, bevor eine Abstufung des
311 Steuersatzes eintritt, von drei auf fünf Jahre verlängert werden.

312 **4.f Beibehaltung der Handänderungssteuer**

313 Die SP Basel-Stadt ist davon überzeugt, dass die Handänderungssteuer ein sehr wirksames Instrument
314 zur Eindämmung der Immobilienspekulation ist. Sie wird sich jeder Absenkung entgegensetzen und bei
315 Bedarf weitere Erhöhungen prüfen.

Entwurf

316 5. Alterswohnen

317 5.a Höhere Vergütung von betreutem Alterswohnen

318 § 14 der Verordnung über die Vergütung von Krankheits- und Behinderungskosten bei den
 319 Ergänzungsleistungen (KBV/832.720) regelt die Vergütung von Leistungen, welche im Rahmen des
 320 betreuten Alterswohnen erbracht werden. Die maximale Vergütung von 4800 CHF pro Jahr reicht bei
 321 einem Stundenlohn von 25 CHF für eine wöchentliche Betreuung von 3.7 Stunden aus. Dieser zeitliche
 322 Aufwand wird bei Menschen überschritten, welche eine aufwendigere Betreuung brauchen. Der
 323 maximale Betrag muss deshalb erhöht werden, damit auch Menschen mit einem höheren
 324 Betreuungsbedarf weiterhin in ihrer Wohnung für betreutes Alterswohnen bleiben können.

325 5.b Anrechenbare Mietkosten bei Ergänzungsleistungen erhöhen

326 Gemäss Art. 10 Abs. 1 lit.b des Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen-
 327 und Invalidenversicherung (ELG/831.30) können für den Mietzins einer Wohnung und die damit
 328 zusammenhängenden Nebenkosten pro Monat für alleinstehende Personen 1100 CHF und für
 329 Ehepaare 1250 CHF bei den Ergänzungsleistungen angerechnet werden. Seit der letzten Anpassung der
 330 Mietzinsmaxima im Jahr 2001 sind die Mieten weiter angestiegen. Deshalb sind die Höchstbeträge bei
 331 den anrechenbaren Kosten für den Mietzins entsprechend zu erhöhen.

332 5.c Alterskompetenzzentren in jedem Quartier schaffen

333 Wohnraum, welcher in unmittelbarer Nähe zu Alters- und Pflegeheimen liegt, soll teilweise für Alters-
 334 wohnungen genutzt werden. Dadurch kann das Alters- und Pflegeheim als Alterskompetenzzentrum
 335 für verschiedenste Dienstleistungen für Seniorinnen und Senioren dienen. Um zu verhindern, dass
 336 pflegebedürftigen Menschen nicht aus ihrem bekannten Umfeld wegziehen müssen, ist es wichtig,
 337 dass in jedem Quartier Alterskompetenzzentren vorhanden sind.

338 5.d Förderung des Generationenwohnens

339 Integrative Ansätze wie beispielsweise Clusterwohnungen mit Belegungsquoten für verschiedene
 340 Alterskategorien ermöglichen das Zusammenleben aller Generationen. Ergänzt werden können diese
 341 Wohnungen mit generationsspezifischen Nutzungen wie beispielsweise einem Gastronomiebetrieb,
 342 welcher einen Mittagstisch für die Bewohner anbietet. Leider fehlen Erfahrungswerte, die aufzeigen,
 343 welche Faktoren für ein erfolgreiches Zusammenleben der Generationen entscheidend sind. Deshalb
 344 soll das Generationenwohnen durch den Kanton Basel-Stadt gefördert werden. Die aus den
 345 realisierten Projekten gewonnenen Erfahrungswerte sollen dokumentiert und künftigen Projekten zur
 346 Verfügung gestellt werden.

347 5.e Unterstützung für den Umzug von älteren Menschen

348 Für ältere Menschen ist es oft nicht einfach, in eine andere Wohnung umzuziehen, welche besser auf
 349 ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Das Finden einer geeigneten Wohnung, die Beschränkung auf weniger
 350 Wohnraum und die Organisation des Umzugs sind nur einige der Schwierigkeiten, welche dabei
 351 existieren. Zudem profitieren ältere Menschen als langjährige Mieter_innen von tendenziell
 352 günstigeren Mietzinsen. Dadurch wird die Umzugsbereitschaft von älteren Menschen weiter
 353 gehemmt, obwohl ein rechtzeitiger Umzug in ein altersgerechtes Umfeld einen längeren Verbleib in
 354 den eigenen vier Wänden erleichtert. Ein Anliegen, das von den meisten älteren Personen geteilt wird.
 355 Der Kanton Basel-Stadt soll deshalb für ältere Menschen eine umfassende Umzugsbetreuung anbieten.



356 **5.f Förderung des hindernisfreien und altersgerechten Bauens**

357 Damit das altersgerechte Wohnen überhaupt Realität werden kann, sind die Grundvoraussetzungen
358 des hindernisfreien und des altersgerechten Bauens entscheidend. Ansonsten entscheiden bauliche
359 Voraussetzungen und nicht das selbstbestimmte Urteilsvermögen Betagter über den Umzug ins Alters-
360 und Pflegeheim. Bauliche Voraussetzungen sind für das «Alterswohnen» mindestens so entscheidend
361 wie Pflege und Betreuung, was insbesondere bei den künftigen Arealentwicklungen zu berücksichtigen
362 ist.

363 **5.g Sicheres Wohnen im Alter**

364 Immobilien Basel-Stadt (IBS) haben im Frühling 2017 ein dreijähriges Projekt gestartet, das Menschen
365 über 65 Jahren erlaubt, den Mietzins ihrer neuen Wohnung zu reduzieren, wenn sie in eine mindestens
366 10 % kleinere Wohnung von IBS und Pensionskasse Basel-Stadt (PK BS) umziehen. Für diese
367 Möglichkeit sollte bei den aktuellen Mieter_innen von IBS und PK BS weiter aktiv geworben werden.
368 Ausserdem sollten auch private Vermieter motiviert werden, ihren älteren Mieter_innen diesen klugen
369 Umzugsmechanismus zu ermöglichen.

Entwurf

370 **6. Ausbildungswohnen**

371 **6.a Zwischennutzungen als günstigen Wohnraum für Lernende und Studierende**

372 Aufgrund ihrer vergleichsweise hohen Mobilität können Studierende in Zwischennutzungen mit kurzer
373 Laufzeit untergebracht werden und so von entsprechend stark vergünstigten Mietzinsen profitieren.
374 Dies ohne dadurch einen Nachteil zu erleiden. Deshalb sind auch private Wohnbauträger zu
375 motivieren, entsprechende Projekte zu realisieren. Zudem soll in geeigneten Fällen die
376 Zwischennutzung als günstiger Wohnraum für Lernende und Studierende auch mittels
377 entsprechenden Auflagen durchgesetzt werden. Im Falle von Gewerbeflächen sind die Vorschriften für
378 provisorische Umnutzungen zu Wohnraum zu lockern und die entsprechenden Verfahren zu
379 vereinfachen.

380 **6.b Basel-Landschaft muss Verantwortung übernehmen**

381 Mit der Eröffnung der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) Campus Polyfeld im Jahr 2018
382 werden mehrere hundert Studierende ihren Ausbildungsplatz neu nicht mehr im Kanton Basel-Stadt
383 haben. Dies bietet die Möglichkeit zu einer leichten Entlastung der Situation am Mietwohnungsmarkt
384 für Lernende und Studierende. Die Entlastung kann jedoch nur eintreten, wenn der Kanton Basel-Land
385 seine Verantwortung als Trägerkanton wahrnimmt und sich aktiv für die Schaffung von zusätzlichem
386 Wohnraum für Studierende einsetzt. Im Vertrag zwischen den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft,
387 Basel-Stadt und Solothurn über die FHNW (428.100) ist deshalb fest zu halten, dass die Trägerkantone
388 sich dazu verpflichten, an den verschiedenen Standorten der FHNW, proportional zur Anzahl der
389 Studierenden, geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll es den Studierenden
390 ermöglicht werden am Ort ihrer Ausbildung zu wohnen.

Entwurf

391 7. Wohnen für alle

392 7.a Zweckentfremdung von Wohnraum verhindern

393 Die grundsätzliche Idee des Room-Sharings, bei der freie Zimmer unregelmässig für kurze Zeit
 394 vermietet werden, ist begrüssenswert. Es werden damit Zimmer genutzt, die ansonsten leer stünden.
 395 Bedauerlicherweise entfernt sich der Markt für sog. Kurzzeitvermietungen zunehmend von diesem
 396 Grundgedanken, indem einzelne Zimmer oder die gesamte Wohnung gewerbsmässig untervermietet
 397 werden. Gemäss § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Wohnraumförderung (WRFG/861.500) entspricht die
 398 gewerbliche Nutzung von Wohnraum einer Zweckentfremdung. Mit Inkrafttreten des revidierten
 399 Gasttaxengesetzes fallen neu auch Kurzzeitvermietungen unter die Abgabepflicht. Die Vermieter
 400 müssen deshalb die Übernachtungen monatlich dem Kanton Basel-Stadt melden. Durch dieses
 401 Meldeverfahren können Zweckentfremdungen nachgewiesen werden. Das Bau- und
 402 Gewerbeinspektorat soll deshalb in Zukunft konsequent gegen die Zweckentfremdung von
 403 Wohnraum durch Kurzzeitvermieter vorgehen und diese verzeigen.

404 7.b Kein Räumen von Hausbesetzungen auf Vorrat

405 Das Räumen von Hausbesetzungen wird im Kanton Basel-Stadt sehr restriktiv gehandhabt. Bisher
 406 reichte für die Räumung einer besetzten Liegenschaft ein gültiger Strafantrag und eine anschliessende
 407 bauliche Sicherung. Neu sollen sichergestellt werden, dass die Liegenschaft unmittelbar nach der
 408 Räumung abgebrochen oder legal genutzt wird (vgl. Merkblatt Hausbesetzungen in der Stadt Zürich).
 409 Die polizeiliche Räumung soll deshalb neben einem gültigen Strafantrag einen der folgenden
 410 Sachverhalte voraussetzen:

411 - Abbruch-/Baubewilligung

412 Eine rechtskräftige Abbruch- oder Baubewilligung inkl. Baufreigabe muss vorliegen. Zudem
 413 muss die unverzügliche Aufnahme der Abbruch-/Bauarbeiten belegt werden.

415 - Neunutzung

416 Die rechtmässige Nutzung der Liegenschaft für die Zeit nach deren Räumung kann durch
 417 Vertrag mit Drittpersonen belegt werden.

419 - Sicherheit/Denkmalschutz (bisher)

420 Die Besetzung gefährdet unmittelbar die Sicherheit von Personen oder denkmalgeschützten
 421 Bauteilen oder Einrichtungen.

422 7.c Soziale Nachlassplanung

423 Es gibt viele private Hausbesitzer, die das Mietzinsniveau nicht ausreizen. Beim Ableben geht die
 424 Liegenschaft an die Erben, welche sie zum Höchstpreis verkaufen. Den Mieterinnen und Mietern wird
 425 gekündigt. Wohngenossenschaften und andere Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind bereit
 426 bestehende Häuser zu kaufen, damit weiterhin bezahlbarer Wohnraum erhalten werden kann. Mit
 427 einer Kampagne soll die soziale Nachlassplanung publik gemacht werden, um Spekulationsverkäufe
 428 nach dem Ableben von Hauseigentümer_innen zu verringern.

429 7.d Bau einer neuen Notschlafstelle

430 Die Bedürfnisse der Obdachlosen und die damit verbundene Nutzung der Notschlafstelle haben sich in
 431 den letzten Jahren verändert. Mehrbettzimmer und eine Belegung durch obdachlose oder
 432 armutsbetroffene Menschen, die mehrere Nächte hintereinander in der Notschlafstelle übernachten,
 433 führen manchmal zu schwierigen Situationen. Zudem gibt es Obdachlose, die nicht mit anderen

434 Menschen ihren Schlafplatz teilen möchten und sich mehr Eigenverantwortung und Autonomie bei der
 435 Schlafplatzwahl wünschen. Die Räumlichkeiten sind veraltet und die gemeinsame Nutzung der WC-
 436 und Duschanlagen führt zu Spannungen bei den Nutzenden. Obdachlosen sollte eine Infrastruktur zur
 437 Verfügung stehen, die sie niederschwellig mehrere Tage nutzen können. Wenn möglich, sollen auch
 438 Haustiere, insbesondere Hunde, zugelassen werden. Schlafmöglichkeiten mit eigenem Bad oder
 439 Dusche sind kein Luxus, sondern würden das Wohlbefinden der Obdachlosen erhöhen.

440 **7.e Unterstützung für Menschen mit mangelnder Wohnkompetenz**

441 Für Menschen mit mangelnder Wohnkompetenz ist es oft schwierig, selbstständig eine bezahlbare
 442 Wohnung zu finden und/oder diese zu behalten. Sie benötigen neben der Unterstützung beim Finden
 443 von geeignetem Wohnraum zusätzlich gezielte Unterstützung, um ihre Wohnkompetenz zu steigern,
 444 z. B. durch Hilfe beim Zahlen von Rechnungen oder Anleitung in der Haushaltsführung. Hier kann der
 445 Kanton mit geeigneten Organisationen zusammenarbeiten. Das kantonale Wohnraumfördergesetz
 446 von 2014 hat eine erste Grundlage geschaffen. Es braucht aber noch mehr günstige Wohnungen, die
 447 diesen Menschen zur Verfügung gestellt werden können sowie eine massgeschneiderte Begleitung,
 448 damit sie künftig selbstständig ihren Wohnalltag bewältigen können. Die Begleitung soll zeitlich nicht
 449 befristet sein, so dass diese Menschen solange wie möglich selbstständig wohnen können und nicht in
 450 eine betreute Wohnform kommen oder gar in die Obdachlosigkeit abrutschen. Es gibt bereits
 451 geeignete Organisationen in den Quartieren und im Kanton, die noch stärker mit kantonalen Beiträgen
 452 unterstützt werden müssen.

453 **7.f Mietzinshilfe für Menschen mit Behinderung**

454 Eine Wohnung zu finden, die bezahlbar ist, trifft besonders Rollstuhlfahrende in verschärfter Masse,
 455 da sie in der Regel zwingend auf ebenerdig zugängliche Gebäude mit Lifterschliessung angewiesen
 456 sind. Diese Gebäude sind jedoch meist im teureren Mietensegment zu finden, da diese tendenziell
 457 neueren Datums sind. Mietzinsvergünstigungen gibt es in BS auf gesetzlicher Basis für Familien mit
 458 Kindern (MBG/890.500) und im Rahmen der Ergänzungsleistungen (VELG/832.710, §14). Dieselben
 459 Mietzinsvergünstigungen sind für Menschen im Rollstuhl in der Verordnung über die Vergütung von
 460 Krankheits- und Behinderungskosten bei den Ergänzungsleistungen (KBV/832.720) zu regeln.

461 **7.g Verdichtung in Relation zum vorhandenen Freiraum**

462 Die Verdichtung eines Areales durch Aufzonierung ist ein bewährtes Mittel, um mehr Wohnraum für
 463 die steigende Wohnbevölkerung zur Verfügung zu schaffen, ohne dabei mehr Fläche zu verbauen.
 464 Deshalb stehen wir der Teilrevision des Zonenplanes oder Bebauungsplänen, die eine Schaffung von
 465 zusätzlichem Wohnraum bezwecken, grundsätzlich positiv gegenüber. Zusätzlich sollen die Eigentümer
 466 mit einem Nutzungsbonus belohnt werden, wenn gemeinnütziger Wohnraum geschaffen wird. Die
 467 Verdichtung von Arealen muss aber unbedingt in Relation zum vorhandenen Freiraum erfolgen, damit
 468 die Wohnbevölkerung auch genügend Grün- und Freiräume hat.

469 **8. Bauvorschriften**

470 **8.a Basler Dach**

471 Um den Bau von neuem Wohnraum im Bestand zu fördern, sollen Aufstockungen gemäss den
 472 Forderungen der Studie zum „Basler Dach“ (JUSO BS, 2016) flächendeckend geprüft und umgesetzt
 473 werden. Im Bewusstsein, dass nicht jede städtebauliche Situation eine Aufstockung zulässt (Stadtbild,
 474 Belichtung, Strassenraum) fordern wir analog dem Genfer Modell eine flächendeckende Analyse
 475 bestehender Liegenschaften und Strassenzüge nach deren Aufstockungspotential. Dies geschieht in
 476 Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission und der Denkmalpflege. Als Vorreiter soll der Kanton
 477 Basel-Stadt auf eigenen Liegenschaften möglichst viele Basler Dächer erstellen und dabei die
 478 technischen Problemstellungen (Haustechnik, Statik, Erdbebensicherheit, Brandschutz) exemplarisch
 479 lösen und zu verbessern helfen. Weiter soll ein One-Stop-Shop als Beratungsstelle für Hauseigentümer
 480 geschaffen werden, mit dem sämtliche juristischen, technischen und finanziellen Themen punkto
 481 Aufstockungen geklärt werden können. Dazu kommen bewilligungstechnische Vereinfachungen: Das
 482 Bauprojekt für eine Aufstockung soll unabhängig vom Bestand bewilligt werden (analog zur Praxis in
 483 Genf). Damit muss der bestehende Bau beispielsweise nicht zwingend energietechnisch saniert und
 484 die Wohnungen nicht entmietet werden.

485 **8.b Sorgfältiger Umgang mit Wohnflächen**

486 Nicht nur die Fläche der Wohnung, sondern auch die Anzahl der Zimmer bestimmt, wie viele Personen
 487 in einer Wohnung leben können. In den letzten Jahrzehnten hat die Wohnfläche von Wohnungen
 488 zugenommen, während die Anzahl der Zimmer unverändert blieb. Durch die grösseren Zimmer ist der
 489 Wohnflächenverbrauch pro Person über die letzten Jahrzehnte gestiegen und hat sich auf hohem
 490 Niveau stabilisiert. Um nachhaltig mit den Wohnflächen umzugehen, soll bei Neubauten die
 491 Zimmergrösse wieder kleiner werden. Damit soll der Wohnflächenverbrauch pro Person kleiner
 492 werden.

493 **8.c Verdichtung mit Respekt vor dem Nachbarn**

494 Um eine stärkere Verdichtung im Bestand zu erreichen, soll das Baugesetz stark vereinfacht und
 495 zeitgemässer werden, indem die Vorgaben zur maximalen Geschosshöhe, Bautiefe, Wand- und
 496 Firsthöhe wegfallen. Einzig der Lichteinfallswinkel (60/45 Grad) zum Nachbarn und die minimale
 497 Freifläche (in der Regel 50%) sind neu massgebend für die Bebauung einer Parzelle. Damit können
 498 Projekte situativ und dem spezifischen Kontext entsprechend geplant werden. Weiter soll die heutige
 499 maximale Ausnützungsziffer (Verhältnis Parzellenfläche zu Bruttogeschossfläche) neu zu einer
 500 minimalen Ausnützungsziffer werden. Balkonflächen werden nicht mehr der Bruttogeschossfläche
 501 angerechnet. Die Bestimmungen zur Schon- und Schutzzone bleiben unverändert.

502 **8.d Sanfte Sanierungen erleichtern**

503 Im Verlaufe der letzten Jahre haben verschiedene Regulierungen, die allesamt durchaus sinnvoll sind,
 504 preistreibend auf die Baukosten gewirkt - ganz besonders bei Sanierungsprojekten! In manchen Fällen
 505 kommt es dadurch zum Verzicht auf Sanierungen. Im Sinne der nachhaltigen Erhaltung preisgünstiger
 506 Wohnungen und der Förderung sozialverträglicher sanfter Sanierungen sollten die Bauvorschriften für
 507 Sanierungsprojekte hinterfragt und nach Möglichkeit etwas liberalisiert werden.

508 **8.e Bereitstellen von Velostellplätzen auf der Allmend**

509 Insbesondere bei der Sanierung von Altbauwohnungen ist das Bereitstellen von Fahrradstellplätzen
 510 im Haus und auf der Parzelle schwierig. Es soll deshalb die Möglichkeit geschaffen werden, dass die
 511 benötigten Abstellplätze auf der Allmend in unmittelbarer Nähe zum Sanierungsobjekt bereitgestellt



512 werden. Hauseigentümer leisten eine Ersatzabgabe. Diese wird zweckgebunden für gedeckte
513 Abstellplätze auf Allmend verwendet (Hamburger-Modell).

514 **8.f Effiziente Reorganisation des Bewilligungswesens**

515 Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat legt nach formaler Prüfung der Gesuche innert Wochenfrist
516 verbindlich fest, wann die Baubewilligung erteilt wird. Ebenfalls wird im Fall von Einsprachen eine
517 verbindliche Frist für den Entscheid der Baurekurskommission genannt. So hat der Gesuchsteller_in
518 nur eine Ansprechstelle, die verbindlich und termingerecht entscheidet.

Entwurf



519 9. Umsetzung

520 Die Geschäftsleitung legt dem Parteivorstand an seiner ersten Sitzung im 2018 einen konkreten
521 Umsetzungsplan zu einzelnen Forderungen vor. Zusätzlich soll einmal jährlich eine gemeinsame
522 Sachgruppen- und Arbeitskreissitzung zum Positionspapier stattfinden. An ihr sollen die aktuellen
523 Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Positionspapier diskutiert werden. Aufgrund der
524 Diskussionsergebnisse soll ein Bericht erstellt werden, welcher der Geschäftsleitung als
525 Entscheidungshilfe für das weitere Vorgehen dient.

Entwurf