



## Unser Kanton, unser Wohnraum!

Dem Kanton Basel-Stadt geht es gut unter Rot-Grün. Die Wirtschaft entwickelt sich positiv und seit 2011 wächst die Bevölkerung wieder. Die Lebensqualität vieler Bevölkerungsschichten konnte verbessert werden. Das zeigt sich nicht zuletzt auf dem Arbeitsmarkt: Zwischen 2005 und 2015 ist die Zahl der Arbeitsplätze im Kanton Basel-Stadt um rund 20'000 gestiegen. Diese Entwicklung hat jedoch auch ihre 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 im Kanton Basel-Stadt in den letzten Jahren deutlich stärker angestiegen sind als die Teuerung und die Löhne. Dabei ist die Miete für viele Haushalte neben den Krankenkassenprämien der mit Abstand grösste Ausgabenposten. Viele Menschen haben Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Die kantonalen Prognosen gehen davon aus, dass das Missverhältnis zwischen Wohnraum und Arbeitsplätzen in den nächsten Jahren noch zunimmt. Es ist folglich damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach Wohnraum weiter stark ansteigt und der Druck auf die Mieten gross bleibt. 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 hohen Anteil an Wohnraum bei der Entwicklung von Arealen. Zusätzlich muss bestehender Wohnraum aufgestockt, verdichtet und mit einer höheren Belegung effizienter genutzt werden.

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

Der geringe Leerwohnungsbestand führte dazu, dass die Mietpreise überdurchschnittlich stark angestiegen sind. Im Moment bewegen sich die Mietpreise im Vergleich zu anderen Städten wie Genf und Zürich zwar noch auf einem tieferen Niveau. Vieles spricht allerdings dafür, dass sich die Erhöhung der Mietpreise fortsetzen wird.



Damit im Kanton Basel-Stadt auch künftig genügend günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, soll der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand in den nächsten 18 Jahren von heute ca. 10% auf 15% gesteigert werden. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme von ca. 350 gemeinnützigen Wohnungen. Gesamthaft sind somit mindestens 50% der neuen Wohnungen bis 2035, insgesamt 6300 Wohnungen, durch den gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen.

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

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

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

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

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

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

Um die fünf genannten Ziele zu erreichen, haben wir in den folgenden neun Kapiteln insgesamt 47 Forderungen formuliert. Diese zeigen mit welchen Haltungen und Konzepten diese Ziele erreicht werden sollen.

## 1. Arealentwicklung

### 1.a Kauf von Arealen durch den Kanton

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

### 1.b Mehr Wohnungsflächen schaffen

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

### 1.c Verbesserte Kommunikation bei Mitwirkungsverfahren

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

### 1.d Zwischennutzungen als Chance für Neues

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

### 1.e Städtebauliche Nachhaltigkeit für künftige Generationen

Mit der Entwicklung eines Areals legen wir dessen Erscheinung für künftige Generation fest. Deshalb soll sich eine nachhaltige Arealentwicklung an den Bedürfnissen des Quartiers, bzw. des Stadtteils und der demografischen Entwicklung der Bevölkerung orientieren. Dazu gehört, dass neue Areale vorwiegend über den öffentlichen Verkehr und den Nicht-Motorisierten-Individualverkehr erschlossen werden. Um den Charakter eines Areales zu erhalten, ist es zwingend, identitätsstiftende Gebäude zu erhalten, sanft zu renovieren und umzunutzen. Zudem sollen bei der Entwicklung von Arealen die negativen Veränderungen durch den Klimawandel berücksichtigt und entsprechende Gegenmassnahmen geplant werden.



## 1.f Soziale Bodennutzung in Basel

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

## 2. Kommunalen Wohnungsbau und Immobilien Basel-Stadt

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

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

Neben privaten und genossenschaftlichen Wohnbauträgern soll auch IBS bei der Entwicklung neuer und bezahlbarer Wohnungen eine wichtige Rolle spielen. Darum soll IBS in Zukunft in den Neubau von Wohnungen investieren. Auch hierbei sollen die obengenannten Ziele eingehalten werden.

### 2.b Kantonales Vorkaufsrecht bei Handänderungen

Der Kanton Basel-Stadt soll bei Handänderungen von Immobilien und Landverkäufen ein Vorkaufsrecht besitzen. Die Wirkung eines Vorkaufsrechts ist mehrstufig einzuordnen. Konkret kann der Kanton gewisse Liegenschaften über ein Vorkaufsrecht erwerben und somit bezahlbaren Wohnraum erhalten. Dies kann durch Eigenbewirtschaftung, indem er im Sinne von § 16 WRFG günstigen Wohnraum für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stellt oder durch Abgabe im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger geschehen. Durch klare Ausführungsbestimmungen im kantonalen Vorkaufsrecht kann zudem eine allgemein preisdämpfende Wirkung auf dem Immobilienmarkt erwarten werden. Ausgenommen vom Vorkaufsrecht sind Erbschaften und der Verkauf an Familienangehörige bei Eigengebrauch der Liegenschaft.

### 2.c Bevorzugte Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger

Bei Abgaben von Grundstücken durch den Kanton Basel-Stadt sollen diese zuerst exklusiv den gemeinnützigen Wohnbauträgern angeboten werden. Erst wenn diese das Grundstück ablehnen, soll es auf dem freien Markt angeboten werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass Areale durch gemeinnützige Wohnbauträger entwickelt und das Grundstück der Spekulation entzogen wird.

### 2.d Festschreiben der Residenzpflicht

In den Baurechtsverträgen, welche IBS für Parzellen mit Wohnnutzung abschliesst, ist die Residenzpflicht für die Bewohnenden festzuschreiben. Dadurch wird sichergestellt, dass der geschaffene Wohnraum der Bevölkerung von Basel-Stadt zur Verfügung steht und nicht als Zweitwohnsitz verschwendet wird.

### 2.e Ausschöpfung der Ausnützungsziffer

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

### 3. Gemeinnütziger Wohnungsbau

#### 3.a Schaffung eines kantonalen Fonds de Roulement

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

#### 3.b Kantonale Wohnbauaktionen (Objekthilfe)

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

#### 3.c Kaufunterstützung mittels Kantonsbürgerschaft

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

#### 3.d Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch den Kanton

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

### 3.e Keine Diskriminierung in Wohngenossenschaften

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

### 3.f Weiterentwicklung des Baurechtsvertrages Plus

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

#### Erneuerungsfonds

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

#### Einhaltung der Belegungsziffer

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

#### Bodenbewertung

Die steigenden Bodenpreise führen zu einem höheren Bodenwert und damit direkt zu höheren Baurechtszinsen. Für den Baurechtsvertrag Plus soll deshalb ein Faktor (·) eingebaut werden, welcher den Bodenwert für gemeinnützige Wohnbauträger reduziert und somit den Baurechtszins senkt. Im Gegenzug sollen die gemeinnützigen Wohnbauträger zu einer maximalen Nettomiete verpflichtet werden (Beispiel der Stadt Bern, Neubausiedlung Mutachstrasse).

### 3.g Unterstützung der Beratungstätigkeit

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

## 4. Mieter\_innenschutz

### 4.a Keine Vernichtung von Wohnraum

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

### 4.b Überprüfbarkeit von Anfangsmietzinsen

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

### 4.c Weitergabe von Referenzzinssatzsenkungen

Viele Menschen im Kanton Basel-Stadt zahlen heute rechtlich betrachtet eine zu hohe Miete. Der in ihrem Mietvertrag festgelegte Referenzzinssatz liegt deutlich über dem aktuell gültigen. Während Immobilien Basel-Stadt (IBS) Senkungen des Referenzzinssatzes automatisch an die Mieter\_innen weitergibt, tun viele private Immobilienbesitzer dies nicht.

Die SP Basel-Stadt fordert deshalb, dass die Referenzzinssatzsenkungen, automatisch an die Mieter\_innen weitergegeben werden müssen. Sollte sich ein Vermieter weigern die Mietzinssenkungen weiterzugeben, muss er die Mieter\_innen darüber schriftlich in Kenntnis setzen und sein Vorgehen begründen. Das Bundesrecht ist entsprechend anzupassen.

### 4.d Wiedereinzug nach Sanierung

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

### 4.e Anpassung der Grundstückgewinnsteuer

Der spekulative Handel mit Immobilien bzw. Grundstücken zur Erwirtschaftung von Profit ist einer der Gründe, weshalb günstiger Wohnraum verschwindet. Ein griffiges Instrument dagegen stellt eine entsprechend ausgestaltete Grundstückgewinnsteuer dar. Die aktuelle Regelung in den § 102 ff. des kantonalen Steuergesetzes (640.100) erscheint diesbezüglich jedoch zahnlos.



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

#### 4.f Beibehaltung der Handänderungssteuer

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

## 5. Alterswohnen

### 5.a Höhere Vergütung von betreutem Alterswohnen

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

### 5.b Anrechenbare Mietkosten bei Ergänzungsleistungen erhöhen

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

### 5.c Alterskompetenzzentren in jedem Quartier schaffen

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

### 5.d Förderung des Generationenwohnens

Integrative Ansätze wie beispielsweise Clusterwohnungen mit Belegungsquoten für verschiedene Alterskategorien ermöglichen das Zusammenleben aller Generationen. Ergänzt werden können diese Wohnungen mit generationsspezifischen Nutzungen wie beispielsweise einem Gastronomiebetrieb, welcher einen Mittagstisch für die Bewohner anbietet. Das Generationenwohnen soll durch den Kanton Basel-Stadt gefördert werden. Die aus den realisierten Projekten gewonnenen Erfahrungswerte sollen dokumentiert und künftigen Projekten zur Verfügung gestellt werden.

### 5.e Unterstützung für den Umzug von älteren Menschen

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



## 5.f Sicheres Wohnen im Alter

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



## 6. Ausbildungswohnen

### 6.a Zwischennutzungen als günstigen Wohnraum für Lernende und Studierende

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

### 6.b Basel-Landschaft muss Verantwortung übernehmen

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

## 7. Wohnen mit und ohne Behinderung

### 7.a Bauliche Voraussetzungen schaffen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Darum muss dafür Sorge getragen werden, dass alle Menschen eine für sie gute Wohnung haben, unabhängig von ihrem Alter oder einer Behinderung. Das Prinzip des „altersgerechten Bauens“ ist nicht nur angesichts des demografischen Wandels und eines zunehmenden Anteils älterer Menschen so dringend umzusetzen. Auch für Menschen mit Behinderungen ist es existenziell, dass Haus und Wohnung ohne Barrieren für sie sind.

Damit das altersgerechte Wohnen überhaupt Realität werden kann, sind die Grundvoraussetzungen des hindernisfreien und des altersgerechten Bauens entscheidend. Ansonsten entscheiden bauliche Gegebenheiten und nicht der Wille des oder der Betroffenen über den Umzug ins Alters- und Pflegeheim.

Bei jeder künftigen Arealentwicklung ist daher über die bisherigen Anforderungen an Hindernisfreiheit hinaus ein angemessener Anteil an altersgerechten – und damit auch für Menschen mit Behinderungen geeigneten – Wohnungen vorzusehen und vertraglich zu vereinbaren.

### 7.b Mietzinshilfe für Menschen mit Behinderung

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

## 8. Wohnen für alle

### 8.a Zweckentfremdung von Wohnraum verhindern

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

### 8.b Vermeidung von Leerstand

Um den Leerstand von ganzen Liegenschaften möglichst zu vermeiden und weil diese Leerstände zu Recht Hausbesetzungen provozieren, sind Kündigungen von Mietern zwecks Abbruch oder Totalsanierung nur unter den folgenden Bedingungen möglich:

- Es muss eine rechtsgültige Abbruchbewilligung oder bei einer Totalsanierung eine entsprechende Baubewilligung vorliegen.
- Die Aufnahme der Abbruch-/Bauarbeiten spätestens drei Monate nach dem Auszug muss verbindlich belegt werden.

### 8.c Kein Räumen von Hausbesetzungen auf Vorrat

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

- Abbruch-/ Baubewilligung  
Eine rechtskräftige Abbruch- oder Baubewilligung inkl. Baufreigabe muss vorliegen. Zudem muss die unverzügliche Aufnahme der Abbruch-/Bauarbeiten belegt werden.
- Neunutzung  
Die rechtmässige Nutzung der Liegenschaft für die Zeit nach deren Räumung kann durch Vertrag mit Drittpersonen belegt werden.
- Sicherheit/Denkmalenschutz (bisher)  
Die Besetzung gefährdet unmittelbar die Sicherheit von Personen oder denkmalgeschützten Bauteilen oder Einrichtungen.

### 8.d Soziale Nachlassplanung

Es gibt viele private Hausbesitzer, die das Mietzinsniveau nicht ausreizen. Beim Ableben geht die Liegenschaft an die Erben, welche sie zum Höchstpreis verkaufen. Den Mieterinnen und Mietern wird gekündigt. Wohngenossenschaften und andere Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind bereit bestehende Häuser zu kaufen, damit weiterhin bezahlbarer Wohnraum erhalten werden kann.



Mit einer Kampagne soll die soziale Nachlassplanung publik gemacht werden, um Spekulationsverkäufe nach dem Ableben von Hauseigentümer\_innen zu verringern.

### 8.e Bau einer neuen Notschlafstelle

Die Bedürfnisse der Obdachlosen und die damit verbundene Nutzung der Notschlafstelle haben sich in den letzten Jahren verändert. Mehrbettzimmer und eine Belegung durch obdachlose oder armutsbetroffene Menschen, die mehrere Nächte hintereinander in der Notschlafstelle übernachten, führen manchmal zu schwierigen Situationen. Zudem gibt es Obdachlose, die nicht mit anderen Menschen ihren Schlafplatz teilen möchten und sich mehr Eigenverantwortung und Autonomie bei der Schlafplatzwahl wünschen. Die Räumlichkeiten sind veraltet und die gemeinsame Nutzung der WC- und Duschanlagen führt zu Spannungen bei den Nutzenden. Obdachlosen sollte eine Infrastruktur zur Verfügung stehen, die sie niederschwellig mehrere Tage nutzen können. Wenn möglich, sollen auch Haustiere, insbesondere Hunde, zugelassen werden. Schlafmöglichkeiten mit eigenem Bad oder Dusche sind kein Luxus, sondern würden das Wohlbefinden der Obdachlosen erhöhen.

### 8.f Unterstützung für Menschen mit mangelnder Wohnkompetenz

Für Menschen mit mangelnder Wohnkompetenz ist es oft schwierig, selbstständig eine bezahlbare Wohnung zu finden und/oder diese zu behalten. Sie benötigen neben der Unterstützung beim Finden von geeignetem Wohnraum zusätzlich gezielte Unterstützung, um ihre Wohnkompetenz zu steigern, z. B. durch Hilfe beim Zahlen von Rechnungen oder Anleitung in der Haushaltsführung.

Mit dem WRFG wurde eine Grundlage geschaffen, um diese Menschen durch geeignete Organisationen zu unterstützen. Es braucht aber noch mehr Wohnungen, die diesen Menschen zur Verfügung gestellt werden können, sowie eine verbesserte massgeschneiderte Begleitung, damit diese Menschen künftig ihren Wohnalltag bewältigen können.

Zudem soll die Begleitung zeitlich nicht befristet sein, damit diese Menschen nicht in die Obdachlosigkeit abrutschen. Um diese Ziele zu erreichen, müssen die im Kanton Basel-Stadt bereits vorhandenen geeignete Organisationen noch stärker mit kantonalen Beiträgen unterstützt werden.

### 8.g Verdichtung in Relation zum vorhandenen Freiraum

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

## 9. Bauvorschriften

### 9.a Basler Dach

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

### 9.b Sorgfältiger Umgang mit Wohnflächen

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

### 9.c Verdichtung mit Respekt vor dem Nachbarn

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

### 9.d Sanfte Sanierungen erleichtern

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

### 9.e Bereitstellen von Velostellplätzen auf der Allmend

Insbesondere bei der Sanierung von Altbauwohnungen ist das Bereitstellen von Fahrradabstellplätzen im Haus und auf der Parzelle schwierig. Es soll deshalb die Möglichkeit geschaffen werden, dass die benötigten Abstellplätze auf der Allmend in unmittelbarer Nähe zum Sanierungsobjekt bereitgestellt werden. Hauseigentümer leisten eine Ersatzabgabe. Diese wird zweckgebunden für gedeckte Abstellplätze auf Allmend verwendet (Hamburger-Modell).



## 9.f Effiziente Reorganisation des Bewilligungswesens

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



## 10. Umsetzung

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