



An den Grossen Rat

13.0617.02

PD/P130617

Basel, 26. Februar 2014

Regierungsratsbeschluss vom 25. Februar 2014

Ratschlag und Bericht

betreffend

Kantonale Volksinitiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“

und

Gegenvorschlag: Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum

Inhalt

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Kantonale Volksinitiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“	3
3.1 Initiativtext	3
3.2 Inhalt und Anliegen der Initiative	4
4. Würdigung der Initiative	5
4.1 Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung zur Umsetzung wohnpolitischer Anliegen	5
4.2 Preisgünstiger/bezahlbarer Wohnraum	6
4.3 Preisgünstiger/bezahlbarer Gewerbe- und Kulturraum	6
4.4 Stiftungsvermögen	7
4.5 Fazit	7
5. Gegenvorschlag	8
5.1 Erläuterungen zu den einzelnen Punkten des Gegenvorschlags	9
6. Finanzielle Auswirkungen	12
7. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung	13
8. Antrag	13

1. Begehren

Mit diesem Bericht und Ratschlag beantragen wir Ihnen, dem nachfolgend beschriebenen, unformulierten Gegenvorschlag zur Initiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“ zuzustimmen und die Initiative sowie den Gegenvorschlag der Gesamtheit der Stimmberechtigten zur Abstimmung vorzulegen. Den Stimmberechtigten sind die Ablehnung der Initiative und die Annahme des Gegenvorschlags zu empfehlen.

2. Ausgangslage

Am 12. Juni 2013 hat die Staatskanzlei durch Verfügung festgestellt, dass die kantonale Volksinitiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“ mit 3'133 Unterschriften zustande gekommen ist.

Gestützt auf den im Bericht des Regierungsrats Nr. 13.0617.01 vom 6. August 2013 gestellten Antrag, hat der Grosse Rat an seiner Sitzung vom 11. September 2013 die unformulierte Initiative mit Beschluss Nr. 13/37/11G für rechtlich zulässig erklärt. Mit demselben Beschluss wurde die Initiative gemäss § 18 Abs. 3 lit. b IRG dem Regierungsrat zur Berichterstattung innert sechs Monaten überwiesen. Dem wird mit dem vorliegenden Bericht nachgekommen.

3. Kantonale Volksinitiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“

3.1 Initiativtext

Die Initiative wurde im Kantonsblatt vom 9. Juni 2012 mit folgendem Wortlaut publiziert:

Kantonale Initiative «Wohnen für Alle»: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum

«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 unformulierte Initiative ein:

Für die Errichtung einer demokratisch kontrollierten öffentlich-rechtlichen Stiftung des Kantons Basel-Stadt zur Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum wird ein Kredit von 50 Millionen Franken bewilligt. Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der Bevölkerung, um mietpreistreibende Spekulation mit dem endlichen Gut «Boden» zu verhindern, für eine aktivere Rolle des Kantons auf dem Wohnungsmarkt, für die kleingewerbliche Versorgung und für eine lebendige Kultur im Kanton errichtet der Grosse Rat mittels Beschluss nachfolgend näher definierte Stiftung.

1. Die Stiftung bezweckt den Erwerb von Grundstücken, um in bestehenden und eventuell in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen/bezahlbaren Wohn-, Gewerbe und Kulturraum zu erhalten oder zu schaffen.

2. Die Stiftung bietet Personen im Sinne einer sozialen Nachlassplanung den Erwerb ihrer Liegenschaften an. Die aktuelle Mieterschaft wird möglichst mit einbezogen.

3. Die Stiftung unterliegt dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WFG, SR 842). Die Stiftung erfüllt ihren Zweck nach wirtschaftlichen Kriterien, dem Prinzip der Kostenmiete und unter Ausschluss jeder Spekulation.

4. Der Kanton kann (statt des Kredits) zur Äufnung des Stiftungsvermögens auf den bestehenden Mehrwertabgabefonds nach kantonalem Bau- und Planungsgesetz (BPG, SG 730.100) grei-

fen (soweit dessen Zweckbestimmung dies zulässt) oder der Stiftung als Realleistung Liegenschaften zur Bewirtschaftung und Entwicklung primär im Baurecht übergeben.

5. Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften verschiedenen Benutzergruppen, wie zum Beispiel Haus- und Wohngenossenschaften, Personen in Ausbildung, Mieterschaften, welche auf einen niedrigen Mietzins angewiesen sind, quartierbezogenen Kleinbetrieben, kreativen Startups, Kulturschaffenden sowie gemeinnützigen Trägerorganisationen zur Verfügung.

6. Die Leitung der Stiftung obliegt einem Stiftungsrat, bestehend aus maximal 5 Mitgliedern. Diese werden vom Grossen Rat auf eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Die Mitglieder des Stiftungsrates müssen sich durch praktische Erfahrungen im gemeinnützigen Wohnungsbau und/oder Gewerbe ausweisen.

7. Spätestens innerhalb eines Jahres nach Annahme dieser Initiative erlässt der Grosse Rat ein Stiftungsstatut nach den obigen Grundsätzen.»

3.2 Inhalt und Anliegen der Initiative

Zur Erhaltung und Schaffung von "bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum" verlangt die unformulierte Initiative die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung. Die Stiftung soll primär Grundstücke erwerben und die bestehenden oder neu zu erstellenden Bauten zu günstigen Konditionen (und nach dem Prinzip der Kostenmiete) für verschiedene Benutzergruppen, welche auf einen niedrigen Mietzins angewiesen sind, zur Verfügung stellen.

Zur Äufnung des Stiftungsvermögens soll der Kanton einen Gründungsbeitrag über 50 Millionen Franken bewilligen. Die Art und Weise, wie die Einlage des Kantons zu erfolgen hat, lässt die unformulierte Initiative offen. So hält die Initiative ausdrücklich fest, dass der Kanton – statt einen Kredit aufzunehmen – auch auf den bestehenden Mehrwertabgabefonds zurückgreifen kann, sofern dessen Zweckbestimmung dies zulässt. Anstelle einer Kapitaleinlage nennt die Initiative jedoch auch die Möglichkeit, der Stiftung Liegenschaften (primär im Baurecht) zu übergeben.

Die Initiantinnen und Initianten begründen ihr Anliegen damit, dass der Wohnraum in Basel immer knapper werde (sinkende Leerstandsquoten) und günstige Wohnungen zunehmend schwierig zu finden seien. Die Mieterinnen und Mieter müssten höhere Preise hinnehmen oder aus der Stadt wegziehen. Die Zeichen würden darauf hindeuten, dass sich an dieser Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt vorerst nichts ändere. Die Hypothekarzinsen, von denen der Mietzins massgeblich abhinge, seien zurzeit auf einem Tiefstand, längerfristig sei daher bezüglich der Zinsen ein Aufwärtstrend wahrscheinlich. Damit würde auch die Attraktivität von Immobilienspekulationen weiter steigen, was die Verknappung und Verteuerung des Wohnraums zusätzlich fördere. Verhältnisse wie in Zürich oder Zug, wo den wenig kaufkräftigen Mieterinnen und Mietern und dem Mittelstand mangels bezahlbaren Wohnraums nur noch der Wegzug übrigbleibe, wären eine mögliche Konsequenz.

Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der Bevölkerung, um mietpreistreibende Spekulation mit Grundstücken zu verhindern sowie für eine aktivere Rolle des Kantons auf dem Wohnungsmarkt soll eine öffentlich-rechtliche Stiftung errichtet werden. Nebst bezahlbarem Wohnraum soll die öffentlich-rechtliche Stiftung auch preisgünstigen Gewerbe- und Kulturraum zur Verfügung stellen. Davon würden Quartiertreffs, Kulturschaffende und Jungunternehmen profitieren, welche Basel neue Impulse geben würden. In Zürich habe sich ein ähnliches Modell (Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (Stiftung (PWG))) bewährt. Die Stiftung habe zu Beginn der 90er-Jahre mit einem von der Stadt zur Verfügung gestelltem Startkapital von 50 Mio. Franken die Arbeit aufnehmen können und habe heute ein Immobilienportfolio von ca. 1'300 Wohnungen und 200 Gewerberäumen.

4. Würdigung der Initiative

Der Regierungsrat kann die Ansinnen der kantonalen Volksinitiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“ gut nachvollziehen. Insbesondere Themen betreffend preisgünstigen Wohnraum und die Rolle der öffentlichen Hand auf dem Wohnungsmarkt werden nicht nur von politischen Meinungsträgern kontrovers diskutiert, sondern beschäftigen derzeit allgemein die Bevölkerung des Kantons. Dies zeigt sich unter anderem an den jüngsten Diskussionen rund um das Wohnraumfördergesetz (WRFG), den Claraturm oder die Bodeninitiative.

Der Regierungsrat setzt sich für eine ausgewogene und nachhaltige Wohnraumentwicklung im Kanton ein, die zu einer guten sozialen Durchmischung der Bevölkerung beiträgt. Die Wohnraumentwicklungsstrategie und das auf ihr basierende WRFG beruhen entsprechend auf dem Leitgedanken, die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung innerhalb aller Angebotsstufen möglichst gut zu befriedigen. Darunter fällt auch das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum.

4.1 Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung zur Umsetzung wohnpolitischer Anliegen

Eine auf dem Wohnungsmarkt tätige Stiftung mit einem spezifischen wohnpolitischen Auftrag wurde bereits im August 2012 im Entwurf für ein Wohnraumfördergesetz (WRFG) vorgeschlagen. Allerdings wurde diese von den vorberatenden Kommissionen zu Gunsten einer Lösung verworfen, die den betreffenden wohnpolitischen Auftrag (Wohnraum für besonders benachteiligte Personen zur Verfügung stellen) mit den bestehenden Strukturen der Kantonsverwaltung erfüllen will.

Damit soll eine öffentlich-rechtliche Stiftung zur Umsetzung wohnpolitischer Anliegen im Kanton Basel-Stadt nicht grundsätzlich ausscheiden, zumal die von der Sozialdemokratische Partei (SP) und die JUSO lancierte Volksinitiative „Wohnen für Alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“ erfolgreich zustande gekommen ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Begehren auch vor dem Volk eine reelle Chance hätte, wie ähnliche wohnpolitische Abstimmungen in anderen Städten gezeigt haben. So wird die Stadt Zürich neben drei bereits bestehenden öffentlich-rechtlichen Wohnstiftungen¹ eine vierte (Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen) einrichten, dies nachdem das Stimmvolk eine entsprechende Vorlage im März 2013 mit einer Zustimmung von 75% angenommen hat.

Eine öffentlich-rechtliche Stiftung erweist sich aber auch aufgrund zahlreicher Eigenschaften als ein geeignetes Instrument, um wohnpolitische Anliegen umzusetzen. Diese Organisationsform kann mittels der erforderlichen Gesetzesbasis genau auf den Zweck ihrer Tätigkeit zugeschnitten werden. Zudem erlauben staatliche Ernennungsrechte, Genehmigungsvorbehalte (u.a. hinsichtlich der Jahresrechnung, des Geschäftsberichtes und der Ausführungsreglemente) sowie die Stiftungsaufsicht eine enge Begleitung und demokratische Kontrolle durch die kantonalen Organe. Gleichzeitig können der Stiftung bei der Umsetzung ihres Auftrages – im Gegensatz zu kantons-eigenen Strukturen – grosse operative und wirtschaftliche Freiheiten eingeräumt werden. Gerade Liegenschaftsgeschäfte erfordern rasches und damit eigenständiges Handeln. Eine öffentlich-rechtliche Stiftung kann hierbei Projekte flexibel und schnell umsetzen (z.B. keine langwierigen politischen Verfahren bei Landkauf). Die Kombination von politisch gestalteter Ausrichtung und operativer Freiheit in der Umsetzung kann eine öffentlich-rechtliche Stiftung zu einem wirkungsvollen Instrument auf dem Wohnungsmarkt machen.

¹ Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (seit 1924), Stiftung Alterswohnungen (SAW) (seit 1950) und Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) (seit 1990)

4.2 Preisgünstiger/bezahlbarer Wohnraum

Die Initiantinnen und Initianten sprechen mit der „Bezahlbarkeit“ von Wohnraum eines der subjektiv drängendsten Themen auf dem Wohnungsmarkt an. Vor dem Hintergrund einer zuletzt gesunkenen Leerwohnungsquote (2005: 1,5%; 2013: 0,3%) ist anzunehmen, dass es auch im Kanton Basel-Stadt – trotz einer immer noch relativ hohen Anzahl von Wohnungen mit niedrigen Bestandesmieten und einer im landesweiten Vergleich moderaten Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt² – schwieriger geworden ist, eine günstige Wohnung zu finden. Die kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung 2012 – 2016 und das Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) sehen deshalb auch gerade im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus zahlreiche Fördermassnahmen vor, um das Wohnraumangebot in diesem, überwiegend preisgünstigen Segment zu unterstützen. Zudem werden Menschen weiterhin mittels Subjekthilfe direkt auf dem Wohnungsmarkt unterstützt und es besteht neu eine gesetzliche Grundlage, die es dem Kanton erlaubt, besonders Benachteiligten entsprechende Wohnungen direkt zur Verfügung stellen zu können (§ 16 WRFG). Gleichwohl erscheint es sinnvoll, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum im Kanton Basel-Stadt darüber hinaus vorausschauend weiter und vor allem gezielt zu stärken.

Im Unterschied zur von den Initianten und Initiantinnen vorgeschlagenen Stiftung soll dabei aber die schwer fassbare und unverbindliche Wortwahl „bezahlbar“ unbedingt vermieden und durch den in der Gesetzgebung gebräuchlicheren Begriff „preisgünstig“ ersetzt werden.

4.3 Preisgünstiger/bezahlbarer Gewerbe- und Kulturraum

Der Initiativtext sieht vor, dass die Stiftung u.a. Liegenschaften zu einem niedrigen Mietzins auch für "quartierbezogene Kleinbetriebe, kreative Start-ups, Kulturschaffende sowie gemeinnützigen Trägerorganisationen" zur Verfügung stellt.

Die Ausweitung einer Wohnstiftung auf Gewerbe- und Kulturraum birgt die Gefahr, dass die Stiftung bezüglich ihres Zweckes und ihrer Aufgaben „überladen“ wird und falsche Erwartungen weckt. Zudem zeigen bestehende Programme in Basel-Stadt, dass im Bereich der kreativwirtschaftlichen Nutzungsbedürfnisse verschiedene (teilweise subventionierte) private Angebote zur Verfügung stehen (Bsp. Stellwerk, Rakete Dreispitz, Aktienmühle), die als genügend betrachtet werden können. Handlungsbedarf besteht in anderen Bereichen der Kulturförderung (Proberäume, niederschwellige Veranstaltungsräume u.a.). Dieser wird jedoch – wie etwa im Bereich der Probebühnen für Theater und Tanz und der Bandproberäume für populäre Musik – in anderen Zusammenhängen bereits angegangen. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass bei der Entwicklung des Kasernen-Kopfbaus hauptsächlich Raumangebote für kreative Nutzungen geplant sind. Es sind also einerseits bereits diverse, gut funktionierende Angebote für Kulturschaffende vorhanden, andererseits ist der Kanton damit befasst, in verschiedenen Zusammenhängen kurz- bis mittelfristig neue Angebote zu schaffen. Allgemein sei in Erinnerung gerufen, dass der Kanton Basel-Stadt bereits eine sehr intensive Kulturförderung betreibt (schweizweit höchste Kulturausgaben pro Einwohner).

Folglich erscheint es nicht zweckmässig, eine Stiftung explizit auch auf die Förderzwecke „Kulturräume“ und „Gewerberäume“ auszurichten. Allerdings soll die Bereitstellung von entsprechenden Räumlichkeiten nicht a priori ausgeschlossen werden. So wird es, insbesondere wenn die Stiftung ganze Liegenschaften bewirtschaftet, Flächen geben, die sich für Wohnnutzungen eignen (bspw. je nach Lage EG-Nutzungen). Auch können wohnverträgliche gewerbliche und kulturelle Nutzungen in unmittelbarer Nähe der Wohnungen bzw. innerhalb der Wohnliegenschaft dazu beitragen, einen belebenden, nachhaltigen Nutzungsmix herzustellen, der auch im Sinne einer Reduzierung des Mobilitätszwanges ist (kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit).

² Vgl. BWO (Hrsg.): Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Schweiz. Entwicklung 2012

4.4 Stiftungsvermögen

Zur Äufnung des Stiftungsvermögens soll gemäss dem Initiativbegehren der Grosse Rat Mittel in der Höhe von 50 Mio. Franken bewilligen. Die Initiantinnen und Initianten begründen dies damit, dass die Stiftung PWG in Zürich mit ähnlicher Zweckbestimmung ebenfalls mit einem von der Stadt zur Verfügung gestellten Startkapital von 50 Mio. Franken die Arbeit aufgenommen hat. Die Stiftung PWG wurde 1990 gegründet und deren Kapital ist bis heute bedeutend angewachsen. Mit 80 Mio. Franken wurde in Zürich neulich die „Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen“ dotiert, welche vom Stimmvolk im Frühling 2013 gutgeheissen worden ist. Die hier im Gegenvorschlag zur Volksinitiative für Basel vorgeschlagene Stiftung ist auch angesichts der doppelten Grösse der Bevölkerungszahl von Zürich deutlich bescheidener ausgelegt. Dadurch findet die Tatsache Berücksichtigung, dass bereits mehrere nicht-staatliche, finanzkräftige Stiftungen im Basler Wohnungsmarkt etabliert sind. Mit dem Eigenkapital von 20 Mio. Franken kann, bei Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital, unter den Bedingungen auf dem basel-städtischen Wohnungsmarkt ein Immobilienportfolio mit über 100 Wohneinheiten aufgebaut werden.

4.5 Fazit

Es macht Sinn, das Wohnraumangebot im Kanton mit Hilfe einer öffentlich-rechtlichen Stiftung gezielt weiterzuentwickeln – dies allerdings aus genannten Gründen ohne die Stiftungsziele Kultur- und Gewerbeflächen. Damit die Stiftung einen tatsächlichen Mehrwert für die Wohnraumentwicklung im Kanton Basel-Stadt bieten kann, muss diese zusätzlich auf die spezifischen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zugeschnitten sein. Hier fällt auf, dass das Initiativanliegen diese Herausforderungen – mit Ausnahme der „Bezahlbarkeit“ – nicht klar benennt und ihnen folglich auch nicht begegnen kann.

Ein hoher Anteil des Wohnungsbestandes im Kanton Basel-Stadt wurde in den letzten 30 Jahren weder neu gebaut noch umfassend saniert. Deshalb besteht hier ein grosses Potenzial für Energieeinsparungen. In diesem Zusammenhang sind im Grossen Rat in jüngster Zeit diverse Anzüge und Motionen zum Thema Liegenschaftssanierungen im Kanton eingereicht worden. Zugleich wird befürchtet, dass die notwendigen Sanierungen nicht sozialverträglich gestaltet werden können. In diesem Spannungsfeld zwischen ökologischen Zielen und der Herausforderung, diese ohne hohe Mietpreissprünge für die oftmals auf günstige Mietzinse angewiesene Mieterschaft zu erreichen, soll der Gegenvorschlag ansetzen.

Des Weiteren zeichnen sich gegenwärtig Tendenzen ab, die auf eine verstärkte Verbreitung sog. „neuer Wohnformen“ hindeuten. Dazu zählen Wohnformen, die meist gemeinschaftliche, auch generationenübergreifende Aspekte beinhalten, wie zum Beispiel die gegenseitige Unterstützung und Übernahme von wohnortnahen Dienstleistungen (Betreuungsaufgaben etc.), die gemeinsame Nutzung und Bewirtschaftung von Räumen und Flächen oder allgemein ausgedrückt „Teilen statt Besitzen“ als Nutzungsprinzip verschiedener Güter. Gleichzeitig rücken bei diesen Wohnformen oft ökologische Kriterien wie die Einhaltung strenger energetischer Richtlinien bzw. die Orientierung an den Massgaben der „2000-Watt-Gesellschaft“, die Verwendung ökologisch vorbildlicher Baustoffe, das Einsparen von „grauer Energie“ bei der Erstellung neuer Gebäude oder allgemein die Schonung von Ressourcen bei Bau und Betrieb von Wohnungen mit in den Vordergrund. Dies auch deshalb, weil eine gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen – im Sinne von Teilen – oftmals sparsamer und damit ökologischer ist als die Addition individueller Verbräuche. Dies wird z.B. bei gemeinschaftlich orientierten Wohnformen deutlich, wenn durch grössere Gemeinschaftsflächen einzelne individuelle Räume eingespart werden können (z.B. Hobby- und Arbeitsräume, Gästezimmer, grössere Wohnküchen) oder auch bei Mobilitätsmodellen wie dem Car-Sharing.

In der Entwicklung neuer Wohnformen liegt – zusammen mit (bau)technischen Lösungen – also auch ein Potenzial zu einem massvollen Umgang mit Ressourcen (Fläche, Energie). Gleichzeitig wirkt sich ein sparsamer Verbrauch auch positiv auf die Preisgünstigkeit aus. Eine Stiftung mit dem Auftrag, preisgünstigen und gleichzeitig ökologisch vorbildlichen Wohnraum zur Verfügung

zu stellen, kann in der Praxis hierzu die Möglichkeiten ausloten und eine vorbildliche Wohnraumentwicklung betreiben.

Diese Zusammenhänge und Tendenzen werden derzeit verstärkt von Wohnbauträgern aufgegriffen und verfolgt. Dabei handelt es sich überwiegend um gemeinnützige Wohnbauträger wie Genossenschaften oder Stiftungen, die sich hier in eine „Nische“ vorwagen. Die prominentesten Vorstösse in der Schweiz sind dabei noch hauptsächlich auf den Raum Zürich beschränkt³. Es kann also davon ausgegangen werden, dass es im Kanton Basel-Stadt hierzu einen Entwicklungsbedarf gibt, der momentan von nur wenigen Akteuren angegangen wird⁴. Eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit dem Ziel, hier auch eine Pionierfunktion einzunehmen scheint deshalb geboten; zudem könnte dies langfristig die sinnvolle „Nische“ auch für weitere Akteure öffnen helfen und so zu einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung beitragen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine öffentlich-rechtliche Stiftung von beschriebenen Zuschnitt

- ...gezielt auf soziale und ökologische Herausforderungen der Wohnraumentwicklung zugeschnitten ist und hier Bereiche abdeckt, die durch andere Akteure oder Massnahmen nicht oder nur im geringen Umfang abgedeckt werden. Es entstehen keine Doppelspurigkeiten, während die Initiative nur ganz allgemein das Angebot an „bezahlbarem“ Wohnraum unterstützen will.
- ...die Schaffung von Kultur- und Gewerberäumen nicht explizit als Ziel beinhaltet, da der Kanton in diesen Bereichen bereits sehr aktiv ist und der Stiftungszweck nicht übermässig ausgeweitet, sondern fokussiert werden soll.
- ...den Kanton Basel-Stadt in Sachen zukunftsgerichtete Wohnformen voranbringt und als Pionierin mithelfen kann, wichtige „Nischen“ auf dem Wohnungsmarkt auch für andere Wohnbauträger zu etablieren.

5. Gegenvorschlag

Gemäss § 21 Abs. 3 IRG kann der Grosse Rat einer unformulierten Volksinitiative einen unformulierten Gegenvorschlag gegenüberstellen. Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen zur Initiative schlägt der Regierungsrat folgenden unformulierten Gegenvorschlag vor (synoptische Gegenüberstellung Initiative – Gegenvorschlag im Anhang):

Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum

Für die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung des Kantons Basel-Stadt zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wird ein Kredit von 20 Millionen Franken bewilligt:

- 1. Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, die Vermietung und die Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen.*
- 2. Die Stiftung achtet auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie die Schonung der übrigen natürlichen Ressourcen. Sie fördert gezielt neue Wohnformen mit einem geringen Wohnflächenverbrauch.*
- 3. Die Stiftung bietet Personen im Sinne einer sozialen Nachlassplanung den Erwerb ihrer Liegenschaften an. Die aktuelle Mieterschaft wird mit einbezogen.*
- 4. Die Stiftung vermietet ihre Wohnungen an Personen mit bescheidenem Einkommen und Vermögen, die auf einen niedrigen Mietzins angewiesen sind. Hausgemeinschaften werden als*

³ In den letzten Jahren sind in der Schweiz vermehrt Wohnungsbauprojekte entstanden, mit denen explizit Wohnungstypen und Bauweisen entwickelt wurden, die solchen Bedürfnissen genügen („Cluster“- bzw. „Satellitenwohnungen“, Gross-WGs), z.B. die Projekte der Genossenschaft Kalkbreite (Zürich, Projekt Kalkbreite), der Dachgenossenschaft mehr als wohnen (Zürich, Projekt Hunziker-Areal), der Genossenschaft gesewo (Winterthur, Projekt Giesserei) etc.

⁴ z.B. von Immobilien Basel-Stadt (Gross-WGs bei der Areal-Entwicklung Volta Ost sowie Baurechtsvergabe an Baugemeinschaften) oder von der Stiftung Habitat (Musikerwohnhaus sowie Baurechtsvergabe bei der Arealentwicklung Erlenmatt Ost u.a. an eine neue Genossenschaft, die gemeinschaftlich plant und baut).

Nutzergruppen explizit in Betracht gezogen. Bei der Vermietung ist nach Möglichkeit auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Nachbarschaft zu achten.

- 5. Die Stiftung erfüllt ihren Zweck nach wirtschaftlichen Kriterien und dem Prinzip der Kostenmiete. Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie mittelfristig Fremdkapitalzinsen, die Unterhalts- und Verwaltungskosten, die weiteren nötigen Aufwendungen, sowie eine angemessene Einlage in den Erneuerungsfonds decken.*
- 6. Der Kanton kann (statt des Kredits) zur Äufnung des Stiftungsvermögens der Stiftung Liegenschaften zur Bewirtschaftung und Entwicklung übergeben.*
- 7. Die öffentlich-rechtliche Stiftung untersteht der Aufsicht des Regierungsrates. Die Leitung der Stiftung obliegt einem Stiftungsrat, bestehend aus 5 Mitgliedern. Diese werden vom Regierungsrat auf eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Die Mitglieder des Stiftungsrates müssen sich durch praktische Erfahrungen im gemeinnützigen Wohnungsbau ausweisen.*
- 8. Bei Annahme des Gegenvorschlags erarbeitet der Grosse Rat eine Vorlage, die die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung nach obigen Grundsätzen ermöglicht.*

5.1 Erläuterungen zu den einzelnen Punkten des Gegenvorschlags

Präambel

Als Gegenvorschlag wird eine öffentlich-rechtliche Stiftung vorgeschlagen, die stärker auf die spezifischen, wohnpolitischen Herausforderungen in Basel-Stadt zugeschnitten ist, so dass diese einen tatsächlichen Mehrwert für die Wohnraumentwicklung im Kanton leisten kann. Hingegen soll, um die Stiftung bezüglich ihrer Ziele nicht zu „überladen“, Gewerbe- und Kulturraum nicht explizit aufgeführt werden. Eine objektbezogen sinnvolle Übernahme solcher Flächen ist damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Zur Äufnung des Stiftungskapitals soll die zu errichtende öffentlich-rechtliche Stiftung vom Kanton Mittel in der Höhe von 20 Mio. Franken erhalten. Die von der Initiative verlangten 50 Mio. Franken werden als zu hoch erachtet. Denn mit einem anfänglichen Stiftungskapital von 20 Mio. Franken lässt sich ein bereits ein Immobilienportfolio von rund 100 Wohneinheiten aufbauen (vgl. Kapitel 6 zu den finanziellen Auswirkungen).

Zweck (Ziffer 1, 2 und 3 des Gegenvorschlags)

Die öffentlich-rechtliche Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von Wohnungen, die sowohl preisgünstig als auch ökologisch sind (Ziffer 1). Damit wird klar, dass die Stiftung nicht nur Grundstücke erwirbt (und abgibt), sondern auch selber als Vermieterin auftritt.

Der in der Initiative verwendete Begriff „bezahlbar“ ist unbestimmt. Daher stützt sich der Gegenvorschlag nur auf den gebräuchlicheren Begriff „preisgünstig“, der auch in der Bundesgesetzgebung (Wohnraumförderungsgesetz WFG, SR 842) und im kantonalen Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz WRFG) zur Anwendung kommt. Was unter preisgünstiger Wohnung zu verstehen sein wird, wird im Rahmen der Verordnung zum WRFG definiert werden.

Unter Ziffer zwei wird erläutert, nach welchen Grundsätzen die öffentlich-rechtliche Stiftung zu handeln hat, um die Vorgaben bezüglich der Nachhaltigkeit und der Preisgünstigkeit zu erreichen. Die vorgeschlagene öffentlich-rechtliche Stiftung achtet auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Schonung der übrigen natürlichen Ressourcen. Explizit erwähnt wird zudem die Förderung von Wohnformen mit einem geringen Wohnflächenverbrauch. Flächensparende Wohnformen stehen im Einklang sowohl mit den ökologischen Zielen als auch den Zielen der Preisgünstigkeit. So sind die steigenden Mietpreise nicht zuletzt auch eine Folge eines gewachsenen Wohnflächenverbrauchs.

Um die Vorgaben bezüglich der Nachhaltigkeit und der Preisgünstigkeit zu erreichen, sollten die entsprechenden Wohnungen einen einfachen und nachhaltigen Ausbaustandard sowie eine eher unterdurchschnittliche Hauptnutzfläche aufweisen. Das bedeutet beispielsweise, dass auch vier-Zimmer-Wohnungen über nur eine Nasszelle verfügen und eine Hauptnutzfläche von unter 100m² ausweisen. Allgemein wird eine Begrenzung des Wohnflächenverbrauchs angestrebt, zum Beispiel durch Vorschriften betreffend die maximale Wohnungsgrösse oder die minimale Wohnungsbelegung (Belegungsvorschriften), wie sie im gemeinnützigen Wohnungsbau allgemein sehr verbreitet sind. Um die Ziele der 2000-Watt Gesellschaft zu erreichen, sollte die Stiftung auf autofreies Wohnen ausgerichtet sein (gemäss Mikrozensus 2010 haben über die Hälfte aller Haushalte im Kanton Basel-Stadt kein Auto).

Ziffer drei wurde vom Initiativbegehren übernommen und hält fest, dass die Stiftung Personen „im Sinne einer sozialen Nachlassplanung“ den Erwerb von Liegenschaften anbietet und dabei insbesondere die bestehende Mieterschaft miteinbezieht.

Vermietung (Ziffer 4 des Gegenvorschlags)

Der Hauptzweck der Stiftung ist es, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Die entsprechenden Wohnungen der Stiftungen sollen nicht einzelnen Zielgruppen (wie etwa Personen in Ausbildung) zur Verfügung gestellt werden, sondern allgemein Personen zugutekommen, die nur über geringe Einkommen und Vermögen verfügen. Statt also wie das Initiativanliegen einzelne Anspruchsgruppen explizit zu nennen, nennt der Gegenvorschlag einzig die Angewiesenheit auf einen niedrigen Mietzins als konkretes Kriterium, das erfüllt sein muss. Entsprechende Bestimmungen betreffend Einkommens- und Vermögensgrenzen werden im Rahmen der noch zu erarbeitenden Stiftungsstatuten bzw. im Rahmen der Ausformulierung des Gegenvorschlags (sofern dieser bei einer allfälligen Volksabstimmung angenommen wird), näher definiert.

Die Stiftung soll auch einen Beitrag leisten zur Etablierung neuer, oftmals gemeinschaftlich orientierter Wohnformen, u.a. Hausgemeinschaften. Dies auch, weil sich neben deren Potenzialen bezgl. flächensparender Bauweisen auch sinnvolle Anknüpfungspunkte zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung ergeben: Hausgemeinschaften stellen Wohnformen dar, die auch über die einzelne Wohnung hinaus bestehen. Sie entwickeln so stabile Nachbarschaften und oft Bezüge in das Quartier. Zusätzlich sollte bei der Wohnungs- oder Liegenschaftsvergabe darauf geachtet werden, dass diese einen Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft der Stadtquartiere leistet.

Da der Gegenvorschlag im Unterschied zum Initiativanliegen explizit von der Vermietung von Wohnungen und Liegenschaften ausgeht, wird klargestellt, dass die Stiftung die Liegenschaften primär selber vermietet und nur in Ausnahmefällen anderen Organisationen abgibt. Falls die Stiftung Wohnungen oder Liegenschaften an weitere Wohnbauträger abgeben sollte, muss gewährleistet sein, dass diese im Sinne des Stiftungszweckes handeln.

Bewirtschaftung und Mietzinsgestaltung (Ziffer 5 des Gegenvorschlags)

In Ziffer 5 wird festgehalten, dass die Stiftung ihren Zweck nach wirtschaftlichen Kriterien und dem Prinzip der Kostenmiete erfüllt. Im Gegensatz zur Initiative wird bezüglich der Kostenmiete präzisiert, dass die Mietzinse so zu bemessen sind, dass sie mittelfristig Fremdkapitalzinsen, die Unterhalts- und Verwaltungskosten, die weiteren nötigen Aufwendungen sowie eine angemessene Einlage in den Erneuerungsfonds decken. Letztere soll gewährleisten, dass die Stiftung die notwendigen Reserven aufnet, damit zum Zeitpunkt der Notwendigkeit von Erneuerungen am Wohnungsbestand genügend Eigenmittel vorhanden sind.

Gemäss dem Initiativtext müsste die zu errichtende Stiftung dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WFG, SR 842) „unterliegen“. Der Bericht zur rechtlichen Zulässigkeit hat dargelegt, dass der Kanton im Bereich der Wohnraumförderung eine eigenständige Förderungskompetenz

besitzt und daher eine Unterstellung der Stiftung unter das WFG entbehrlich ist. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Förderleistungen des Bundes gemäss WFG sollte der Stiftung aufgrund ihres Zuschnitts ohnehin offenstehen.

Äufnung des Stiftungsvermögens (Ziffer 6 des Gegenvorschlags)

Das Grundkapital von 20 Mio. Franken wird vom Kanton Basel-Stadt gestiftet. Die Art und Weise wie die Einlage des Kantons erfolgt, soll auch im Gegenvorschlag offen gelassen werden. Als Alternative oder Ergänzung zu einer Kapitaleinlage wäre es denkbar, dass der Kanton der Stiftung Liegenschaften aus dem Finanzvermögen übergibt. Dies kann – wie von den Initianten angeregt (siehe Ziffer 4 des Initiativbegehrens) – auch im Baurecht geschehen. Ein Baurecht wird im Grundbuch eingetragen und kann auch mit einer Hypothek belastet werden. Dies stellt eine sinnvolle Ergänzung zu einer Kapitaleinlage dar. Hingegen würde eine Äufnung des Stiftungsvermögens ausschliesslich mit Baurechten ein sonderbares Konstrukt ergeben und muss daher als unrealistisch eingestuft werden.

Von der Initiative dagegen wird vorgeschlagen, auch auf den bestehenden Mehrwertabgabefonds zurückzugreifen, welcher aktuell 27 Millionen Franken aufweist (Stand Ende November 2013). Dies ist aus Gründen der Zweckbestimmung aber nicht möglich. Gemäss § 120 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz (BPG) sind die in der Stadt Basel entfallenden Abgaben für die Schaffung neuer und für die Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden zu verwenden. Diese Zweckbindung steht somit ganz im Dienste der Wohnumfeldaufwertung. Die Mehrwertabgabe ist keine fiskalische Massnahme, sondern einzig ein Instrument der Raumplanung und dient damit der Erreichung raumplanerischer Ziele. Das Instrument beinhaltet eine ausgeprägt raumplanerische Ausgleichsfunktion: Bauverdichtungen auf einzelnen Parzellen sollen durch Grünflächen kompensiert werden. Damit sollen alle Bürger an planungsbedingten baulichen Mehrwerten partizipieren, indem Kompensation für bauliche Verdichtung, insbesondere bei höheren Gebäuden, durch Neuschaffung/ Aufwertung von Grünflächen für alle geboten werden kann.

Vom Bau- und Verkehrsdepartement wurde zwar eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche die Zweckbestimmung überprüft. An der raumplanerisch motivierten Zweckbindung soll sich jedoch auch nach dem aktuellen Stand der Revisionsarbeiten zur Erweiterung der Zweckbindung der Mehrwertabgabe nichts ändern: Es wird lediglich vorgeschlagen, die Zweckbindung von § 120 Abs. 2 BPG insofern anzupassen, als die auf die Grundstücke in der Stadt Basel entfallenden Abgaben für die Schaffung neuer oder für die Aufwertung bestehender, dauerhaft öffentlich zugänglicher Grün- und *Freiräume* zu verwenden sind, *welche dem Aufenthalt, der Begegnung, dem Spiel und der Bewegung oder der Erholung der Bevölkerung dienen*. Damit könnten zwecks Wohnumfeldaufwertung insbesondere auch versiegelte Freiflächen einer hochwertigen Aussenraumgestaltung aus Mitteln des Mehrwertabgabefonds finanziert werden.

Insbesondere entspricht diese Zweckbindung der Basler Mehrwertabgabe vollumfänglich dem revidierten Raumplanungsgesetz, welches ebenfalls für alle Kantone die Einführung einer raumplanerisch motivierten Mehrwertabgabe vorschreibt: Gemäss Art. 5 Abs. 1^{ter} des revidierten Raumplanungsgesetzes, welches durch die eidgenössische Volksabstimmung vom 3. März 2013 angenommen wurde, sind denn die Erträge aus der den Kantonen nunmehr vorgeschriebenen Mehrwertabgaben zur Unterstützung von Massnahmen der Raumplanung wie Schaffung kompakter Siedlungen, Siedlungsentwicklung nach innen durch Verdichtung und Begrenzung ihrer Ausdehnung und zur Schonung der (Stadt-)Landschaft unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität zu verwenden. Die Änderung des Raumplanungsgesetzes bezweckte somit, der Zersiedlung der Landschaft Einhalt zu gebieten und der Trennung von Baugebieten und Nichtbaugebieten zum Durchbruch zu verhelfen, indem insbesondere zu grosse Bauzonen, welche häufig mit neuen Gebäuden weitab von Ortszentren nur locker überbaut werden, durch Landumlegungen verkleinert werden. Die entsprechenden Rückzonungen sollen danach durch Mittel aus der Mehrwertabgabe finanziert werden. Darüber hinaus darf die

Zweckbindung auch für die bessere Gestaltung öffentlicher Plätze, Parke und Strassen verwendet werden. Damit knüpft das geänderte Raumplanungsgesetz mit bundesweiter Einführung der Mehrwertabgabe auch an die bewährte Praxis im Kanton Basel-Stadt an.

Damit der vorliegende Gegenvorschlag nicht im Widerspruch mit der erwähnten bundesrechtlichen Zweckbindung steht, sieht dieser keine Möglichkeit der Äufnung des Stiftungsvermögens durch Mittel aus dem Mehrwertabgabefonds vor. Denn gerade indem dieser neue Wohnraum ohne grosse Mietpreissprünge für die oft auf günstige Mietzinse angewiesene Mieterschaft realisiert werden soll, überwiegt dabei die primär sozialpolitische Ausrichtung eindeutig. Mit dieser Zweckerweiterung der Mehrwertabgabe würde ein derart konzipierter Gegenvorschlag die geltende bundesrechtskonforme Zweckbindung der Mehrwertabgabe Basel-Stadt und die raumplanerisch motivierte Zweckausrichtung des revidierten Raumplanungsgesetzes in Frage stellen. Insofern wäre er bundesrechtswidrig. Deshalb beinhaltet der Gegenvorschlag keine Äufnung des Stiftungsvermögens durch Mittel der Mehrwertabgabe.

Organisation der Stiftung (Ziffer 7 des Gegenvorschlags)

Die Tätigkeit der Stiftung untersteht der Aufsicht des Regierungsrates. Der Stiftungsrat als oberstes leitendes Organ besteht aus 5 Mitgliedern (die Initiative schlägt „maximal“ 5 Mitglieder vor). Die Stiftungsräte werden vom Regierungsrat für eine Amtsperiode von 4 Jahren gewählt.

Gemäss dem Gewaltenteilungsprinzip ist die Steuerung der Verwaltung und der weiteren Träger öffentlicher Aufgaben dem Regierungsrat als leitender und oberster vollziehender Behörde vorbehalten (§§ 101 ff. KV). Deshalb sowie aufgrund der Funktion als Bindeglied zwischen Stiftung und Regierungsrat ist es deshalb folgerichtig, dass die Mitglieder des Stiftungsrates und dessen Präsidentin bzw. Präsident durch den Regierungsrat gewählt werden (und nicht wie gemäss Initiative vom Grossen Rat). Damit wird sichergestellt, dass der Regierungsrat geeignete Exponentinnen und Exponenten ernennen, diese bei einer unbefriedigenden Geschäftsführung auch wieder abberufen und damit in Verantwortung nehmen kann.

Weitere Bestimmungen betreffend die Organisation der Stiftung insbesondere hinsichtlich der Aufgaben des Stiftungsrates, der Präsidiumsbestellung und der Revisionsstelle werden bei einer allfälligen Annahme des unformulierten Gegenvorschlags im Rahmen der Ausformulierung der Vorlage im Detail festgelegt werden.

Errichtungsakt (Ziffer 8 des Gegenvorschlags)

Der unformulierte Gegenvorschlag lässt die Erlassform zur Errichtung der öffentlich-rechtlichen Stiftung offen. Es liegt in der Kompetenz des Grossen Rates zu entscheiden, durch welche Erlassform die öffentlich-rechtliche Stiftung errichtet werden soll. Wie der Bericht zur rechtlichen Zulässigkeit dargelegt hat, werden öffentlich-rechtliche Stiftungen in der Regel durch ein Gesetz errichtet.

Da die Fristen und das weitere Vorgehen bei einer Annahme der unformulierten Vorlage in § 22 IRG gesetzlich festgehalten sind, verzichtet der Gegenvorschlag auf die explizite Nennung einer zeitlichen Vorgabe.

6. Finanzielle Auswirkungen

Voraussetzung für die Errichtung der öffentlich-rechtlichen Stiftung ist gemäss § 22 IRG, dass die Stimmberechtigten sowohl die unformulierte Initiative oder den unformulierten Gegenvorschlag als auch die anschliessend erarbeitete Vorlage (je nach Verlauf obligatorisches oder fakultatives Referendum) gutheissen.

Wird die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung gemäss des Gegenvorschlags gutgeheissen, wird eine (einmalige) Ersteinlage durch den Kanton in der Höhe von 20 Millionen Franken benötigt. Eine Ersteinlage in dieser Grössenordnung erlaubt der Stiftung den Aufbau eines Immobilienportfolios ca. 100 Wohnungen. Für den Aufbau eines solchen Immobilienportfolios von rund 100 Wohneinheiten, die den genannten Zielsetzungen und Standards der Stiftung genügen, würden unter gegenwärtigen Marktbedingungen im Kanton Basel-Stadt geschätzt mindestens 40 Mio. Franken benötigt. Pro Wohnung könnten damit im Durchschnitt bis zu 400'000 Franken eingesetzt werden (ohne Berücksichtigung finanzieller Mittel für Betrieb und Liquidität). Ausgehend von einer Eigenkapitalquote von 50% erreicht die Stiftung diese Gesamtkapitalisierung durch eine Ersteinlage von 20 Mio. Franken.

Die Initiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“ hingegen verlangt zur Äufnung des Stiftungskapitals 50 Mio. Franken.

Die Aufsichtsfunktion des Regierungsrates verursacht seitens der Verwaltung einen gewissen Aufwand.

7. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

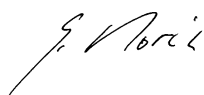
Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

Eine Regulierungsfolgenabschätzung ist nicht notwendig, da es sich beim vorliegenden Entwurf des Grossratsbeschlusses weder um ein Gesetz noch um eine Verordnung handelt.

8. Antrag

Gestützt auf die Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfs.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Anhang: Synoptische Gegenüberstellung Initiative - Gegenvorschlag

Grossratsbeschluss

Kantonale Volksinitiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“

(vom [Datum eingeben])

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

I. Behandlung der Volksinitiative

Die mit 3'331 gültigen Unterschriften zustande gekommene unformulierte Volksinitiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“ lautet wie folgt:

„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 unformulierte Initiative ein:

Für die Errichtung einer demokratisch kontrollierten öffentlich-rechtlichen Stiftung des Kantons Basel-Stadt zur Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum wird ein Kredit von 50 Millionen Franken bewilligt. Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der Bevölkerung, um mietpreistreibende Spekulation mit dem endlichen Gut «Boden» zu verhindern, für eine aktivere Rolle des Kantons auf dem Wohnungsmarkt, für die kleingewerbliche Versorgung und für eine lebendige Kultur im Kanton errichtet der Grosse Rat mittels Beschluss nachfolgend näher definierte Stiftung.

1. Die Stiftung bezweckt den Erwerb von Grundstücken, um in bestehenden und eventuell in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen/bezahlbaren Wohn-, Gewerbe und Kulturraum zu erhalten oder zu schaffen.
2. Die Stiftung bietet Personen im Sinne einer sozialen Nachlassplanung den Erwerb ihrer Liegenschaften an. Die aktuelle Mieterschaft wird möglichst mit einbezogen.
3. Die Stiftung unterliegt dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WFG, SR 842). Die Stiftung erfüllt ihren Zweck nach wirtschaftlichen Kriterien, dem Prinzip der Kostenmiete und unter Ausschluss jeder Spekulation.
4. Der Kanton kann (statt des Kredits) zur Äufnung des Stiftungsvermögens auf den bestehenden Mehrwertabgabefonds nach kantonalem Bau- und Planungsgesetz (BPG, SG 730.100) greifen (soweit dessen Zweckbestimmung dies zulässt) oder der Stiftung als Realleistung Liegenschaften zur Bewirtschaftung und Entwicklung primär im Baurecht übergeben.
5. Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften verschiedenen Benutzergruppen, wie zum Beispiel Haus- und Wohngenossenschaften, Personen in Ausbildung, Mieterschaften, welche auf einen niedrigen Mietzins angewiesen sind, quartierbezogenen Kleinbetrieben, kreativen Startups, Kulturschaffenden sowie gemeinnützigen Trägerorganisationen zur Verfügung.
6. Die Leitung der Stiftung obliegt einem Stiftungsrat, bestehend aus maximal 5 Mitgliedern. Diese werden vom Grossen Rat auf eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Die Mitglieder des Stiftungsrates müssen sich durch praktische Erfahrungen im gemeinnützigen Wohnungsbau und/oder Gewerbe ausweisen.

7. Spätestens innerhalb eines Jahres nach Annahme dieser Initiative erlässt der Grosse Rat ein Stiftungsstatut nach den obigen Grundsätzen.“

Diese Volksinitiative wird nicht ausformuliert.

II. Gegenvorschlag

Im Sinne eines unformulierten Gegenvorschlags zu dieser Volksinitiative wird beschlossen:

Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum

Für die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung des Kantons Basel-Stadt zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wird ein Kredit von 20 Millionen Franken bewilligt:

1. Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, die Vermietung und die Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen.
2. Die Stiftung achtet auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie die Schonung der übrigen natürlichen Ressourcen. Sie fördert gezielt neue Wohnformen mit einem geringen Wohnflächenverbrauch.
3. Die Stiftung bietet Personen im Sinne einer sozialen Nachlassplanung den Erwerb ihrer Liegenschaften an. Die aktuelle Mieterschaft wird mit einbezogen.
4. Die Stiftung vermietet ihre Wohnungen an Personen mit bescheidenem Einkommen und Vermögen, die auf einen niedrigen Mietzins angewiesen sind. Hausgemeinschaften werden als Nutzergruppen explizit in Betracht gezogen. Bei der Vermietung ist nach Möglichkeit auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Nachbarschaft zu achten.
5. Die Stiftung erfüllt ihren Zweck nach wirtschaftlichen Kriterien und dem Prinzip der Kostenmiete. Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie mittelfristig Fremdkapitalzinsen, die Unterhalts- und Verwaltungskosten, die weiteren nötigen Aufwendungen, sowie eine angemessene Einlage in den Erneuerungsfonds decken.
6. Der Kanton kann (statt des Kredits) zur Äufnung des Stiftungsvermögens der Stiftung Liegenschaften zur Bewirtschaftung und Entwicklung übergeben.
7. Die öffentlich-rechtliche Stiftung untersteht der Aufsicht des Regierungsrates. Die Leitung der Stiftung obliegt einem Stiftungsrat, bestehend aus 5 Mitgliedern. Diese werden vom Regierungsrat auf eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Die Mitglieder des Stiftungsrates müssen sich durch praktische Erfahrungen im gemeinnützigen Wohnungsbau ausweisen.
8. Bei Annahme des Gegenvorschlags erarbeitet der Grosse Rat eine Vorlage, die die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung nach obigen Grundsätzen ermöglicht.

III.

Die kantonale Volksinitiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“ und der vorstehend unformulierte Gegenvorschlag „Öffentlich-rechtliche Stiftung für preisgünstigen Wohnraum“ der Gesamtheit der Stimmberechtigten zum Entscheid vorzulegen.

Für den Fall, dass sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, haben die Stimmberechtigten zu entscheiden, welche der beiden Vorlagen sie vorziehen.

Der Grosse Rat empfiehlt den Stimmberechtigten, die kantonale Volksinitiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“ zu verwerfen und den unformulierten Gegenvorschlag anzunehmen.

Bei Annahme der Volksinitiative arbeitet der Grosse Rat unverzüglich eine Vorlage, welche die Anliegen der unformulierten Volksinitiative erfüllt, aus. Bei Annahme des Gegenvorschlags wird eine Vorlage, welche die Anliegen des unformulierten Gegenvorschlags erfüllt, ausgearbeitet.

Wenn das Initiativbegehren zurückgezogen wird, unterliegt der vorstehend unformulierte Gegenvorschlag dem fakultativen Referendum und ist nochmals zu publizieren.

IV.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Anhang: Synoptische Gegenüberstellung Initiative – Gegenvorschlag (*wesentliche Änderungen sind gelb markiert*)

Kantonale Initiative „Wohnen für Alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“

«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 unformulierte Initiative ein:

Für die Errichtung einer demokratisch kontrollierten öffentlich-rechtlichen Stiftung des Kantons Basel-Stadt zur Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum wird ein Kredit von 50 Millionen Franken bewilligt. Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der Bevölkerung, um mietpreistreibende Spekulation mit dem endlichen Gut «Boden» zu verhindern, für eine aktivere Rolle des Kantons auf dem Wohnungsmarkt, für die kleingewerbliche Versorgung und für eine lebendige Kultur im Kanton errichtet der Grosse Rat mittels Beschluss nachfolgend näher definierte Stiftung.

1. Die Stiftung bezweckt den Erwerb von Grundstücken, um in bestehenden und eventuell in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen/bezahlbaren Wohn-, Gewerbe und Kulturraum zu erhalten oder zu schaffen.
2. Die Stiftung bietet Personen im Sinne einer sozialen Nachlassplanung den Erwerb ihrer Liegenschaften an. Die aktuelle Mieterschaft wird möglichst mit einbezogen.
3. Die Stiftung unterliegt dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WFG, SR 842). Die Stiftung erfüllt ihren Zweck nach wirtschaftlichen Kriterien, dem Prinzip der Kostenmiete und unter Ausschluss jeder Spekulation.
4. Der Kanton kann (statt des Kredits) zur Äufnung des Stiftungsvermögens auf den bestehenden Mehrwertabgabefonds nach kantonalem Bau- und Planungs-gesetz (BPG, SG 730.100) greifen (soweit dessen Zweckbestimmung dies zulässt) oder der Stiftung als Real-leistung Liegenschaften zur Bewirtschaftung und Entwicklung primär im Baurecht übergeben.
5. Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften verschiedenen Benutzergruppen, wie zum Beispiel Haus- und Wohn-genossenschaften, Personen in Ausbildung, Mieterschaften, welche auf einen niedrigen Mietzins angewiesen sind, quartierbezogenen Kleinbetrieben, kreativen Star-tups, Kulturschaffenden sowie gemeinnützigen Trägerorganisationen zur Verfügung.
6. Die Leitung der Stiftung obliegt einem Stiftungsrat, bestehend aus maximal 5 Mitgliedern. Diese werden vom Grossen Rat auf eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Die Mitglieder des Stiftungsrates müssen sich durch praktische Erfahrungen im gemeinnützigen Wohnungsbau und/oder Gewerbe ausweisen.
7. Spätestens innerhalb eines Jahres nach Annahme dieser Initiative erlässt der Grosse Rat ein Stiftungsstatut nach den obigen Grundsätzen.»

Unformulierten Gegenvorschlag: Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum

Der unformulierten Volksinitiative „Wohnen für Alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“ wird gemäss § 21 Abs. 3 IRG folgender unformulierter Gegenvor-schlag gegenübergestellt:

Für die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung des Kantons Basel-Stadt zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wird ein Kredit von 20 Millionen Franken bewil-ligt:

1. Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, die Vermietung und die Erhaltung von preisgüns-tigen Wohnungen.
2. Die Stiftung achtet auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie die Schonung der übrigen natürlichen Ressourcen. Sie fördert gezielt neue Wohnformen mit einem geringen Wohnflächenverbrauch.
3. Die Stiftung bietet Personen im Sinne einer sozialen Nachlassplanung den Erwerb ihrer Liegenschaften an. Die aktuelle Mieterschaft wird mit einbezogen.
4. Die Stiftung vermietet ihre Wohnungen an Personen mit bescheidenem Einkommen und Vermögen, die auf einen niedrigen Mietzins angewiesen sind. Hausgemeinschaften werden als Nutzergruppen explizit in Betracht gezogen. Bei der Vermietung ist nach Möglichkeit auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Nachbarschaft zu achten.
5. Die Stiftung erfüllt ihren Zweck nach wirtschaftlichen Kriterien und dem Prinzip der Kos-tenmiete. Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie mittelfristig Fremdkapitalzinsen, die Unterhalts- und Verwaltungskosten, die weiteren nötigen Aufwendungen, sowie eine ange-messene Einlage in den Erneuerungsfonds decken.
6. Der Kanton kann (statt des Kredits) zur Äufnung des Stiftungsvermögens der Stiftung Liegenschaften zur Bewirtschaftung und Entwicklung übergeben.
7. Die öffentlich-rechtliche Stiftung untersteht der Aufsicht des Regierungsrates. Die Leitung der Stiftung obliegt einem Stiftungsrat, bestehend aus 5 Mitgliedern. Diese werden vom Re-gierungsrat auf eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Die Mitglieder des Stiftungsrates müs-sen sich durch praktische Erfahrungen im gemeinnützigen Wohnungsbau ausweisen.
8. Bei Annahme des Gegenvorschlags erarbeitet der Grosse Rat eine Vorlage, die die Schaf-ung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung nach obigen Grundsätzen ermöglicht.