



An den Grossen Rat

17.5135.02

BVD/P175135

Basel, 5. Juli 2017

Regierungsratsbeschluss vom 4. Juli 2017

Schriftliche Anfrage Christian C. Moesch betreffend „Verbot eines kommerziellen Bed and Breakfast-Betriebs in Wohneigentum“

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Christian C. Moesch dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

„In der Basler Zeitung vom 3. April 2017 konnte einem Bericht entnommen werden, dass einer Wirtsfamilie, welche einen Gastwirtschaftsbetrieb führt und diesen um eine "Bed and Breakfast"-Unterkunft in ihrer Eigentumswohnung erweitern wollte, vom Bau- und Verkehrsdepartement einen negativen Bescheid erhalten hat. Dies mit der Begründung, dass es sich um eine Umnutzung handle, welche gegen das geltende Wohnraumfördergesetz (WRFG) verstosse.

Insbesondere wurde der Antrag deshalb abgelehnt, weil Gastwirtschaftsbetrieb und Unterkunft 230 Meter auseinanderliegen würden, es sich somit um ein neues Angebot bzw. anderes Tätigkeitsfeld handelt.

Im Weiteren wurde das Gesuch offenbar mit dem Hinweis abgelehnt, dass das öffentliche Interesse am Erhalt von Wohnraum den privaten Interessen des Eigentümers überzuordnen ist. Es handle sich beim privaten Interesse zudem um lukrative Gewinnsteigerung.

Dies führt mich zu nachfolgenden Fragestellungen im Zusammenhang mit der Nutzung bzw. ggf. Ausweitung von Wohneigentum:

- Worin sieht der Regierungsrat ein übergeordnetes öffentliches Interesse an einem privaten Wohneigentum?
- Welche gesetzlichen Vorschriften oder Verordnungen verbieten die Nutzung bzw. kommerzielle Weitervermietung von privatem Wohneigentum?
- Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit eine entsprechende Bewilligung seitens des Bauinspektorates für die Nutzung eines privaten Wohneigentums als gewerblicher Betrieb erteilt würde?
- Ist eine de facto Vermietung von privatem Wohneigentum (wenn auch kurzzeitig bzw. nicht in der klassischen Form) überhaupt bewilligungspflichtig?
- Erachtet der Regierungsrat das Ziel einer "lukrativen Gewinnsteigerung" durch einen Unternehmer grundsätzlich als unmoralisch?
- Welche anderen Arten der Gewinnsteigerungen ausser der "lukrativen" kennt der Regierungsrat sonst noch?
- Welche Anwendungsfälle von § 8 Abs. 3 lit. c WRFG ohne Ziel der Gewinnsteigerung kann sich der Regierungsrat vorstellen?
- Prüft das Bauinspektorat die wirtschaftliche Lage eines gesuchstellenden Betriebes um zu beurteilen, ob die Gewinnsteigerung nach Ansicht der Verwaltung angemessen ist oder nicht? Wenn nicht, wie kommt das Bauinspektorat zum Schluss, die vorliegende Gewinnsteigerung sei unrechtmässig, da "lukrativ"?

- Wie weit darf eine Erweiterung maximal vom gesuchstellenden Betrieb entfernt sein, um nicht als "neues Angebot" beurteilt zu werden?
- Kann der Regierungsrat der Feststellung zustimmen, dass durch eine derart restriktive Handhabung dieser Gesetzesbestimmung diejenigen Betriebe bestraft werden, welche ordnungsgemäss eine Bewilligung einholen und Gasttaxen zahlen wollen?
- Wie viele "Bed and Breakfast"-Nutzungen wurden im Kanton Basel-Stadt seit Inkraftsetzung des WRFG bewilligt? Wie vielen Gesuchen wurde die Bewilligung verweigert? Aus welchen Gründen?
- Wie viele Kontrollen von "Bed and Breakfast"-Angeboten im Kanton Basel-Stadt wurden seit Inkraftsetzung des WRFG durchgeführt?

Christian C. Moesch“

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Laufendes Verfahren

Der Gesuchsteller hat gegen einen ablehnenden Entscheid des Bau- und Gastgewerbeinspektors Rekurs erhoben. Die Baurekurskommission hat mit Entscheid vom 31. Mai 2017 im Sinne des Bau- und Gastgewerbeinspektors über den Rekurs entschieden. Im Moment läuft die Rechtsmittelfrist. Der Rekurrent kann den Entscheid an das Appellationsgericht weiterziehen, so dass das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist. Deshalb kann zu diesem laufenden Verfahren keine detaillierte Auskunft erteilt werden.

2. Generelle Bemerkungen

Das Wohnraumfördergesetz trägt zu einer ausgewogenen Wohnraumentwicklung im Kanton bei und hat im Falle von Zweckentfremdung von Wohnraum den Auslegungsspielraum klar und transparent geregelt.

Optimale Rahmenbedingungen für das Gewerbe sind wichtig und dem Regierungsrat ein grosses Anliegen. Selbstverständlich sollen und müssen die Gewerbebetriebe Gewinne erzielen. Bei der Zweckentfremdung von Wohnraum in gewerbliche Räume hat das Gesetz jedoch die Interessenabwägung zu Gunsten des Wohnraums vordefiniert. Gemäss § 8 Abs. 3 des Wohnraumfördergesetzes dürfen bestehende Wohnräume nur dann gewerblich umgenutzt werden, wenn:

- die Wohnräume nicht mehr zum Wohnen geeignet sind;
- die Zweckänderung einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung des Quartiers entspricht;
- die Zweckänderung einem Bedürfnis an der Erweiterung oder Verlegung eines im Kanton bestehenden Betriebs entspricht;
- die Zweckänderung der richt- und nutzungsplanerisch angestrebten Quartierentwicklung entspricht.

Gewerbe ist an geeigneten Standorten erwünscht und geschätzt. Auch die Erweiterung von Gewerbebetrieben ist mit dem WRFG möglich, wobei jeweils eine Güterabwägung vorgenommen werden muss. Die Entscheidung zwischen Wohnen oder Gewerbe erfolgt aufgrund einer Gesamtabwägung der sich gegenüberstehenden Interessen. Im vorliegenden Fall wurde das Wohnen höher gewichtet als eine gewerbliche Umnutzung.

Anlässlich der Interpellation Peter Bochsler betreffend gewerbsmässiger Kurzzeit-Vermietung von Zimmern und Wohnungen (P165089) hat der Regierungsrat bereits umfassend dargelegt, wie die rechtliche Situation betreffend der gewerbsmässigen Kurzzeit-Vermietung von Zimmern und Wohnungen zu beurteilen ist.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin