



An den Grossen Rat

18.5287.02

BVD/P185287

Basel, 14. November 2018

Regierungsratsbeschluss vom 13. November 2018

Schriftliche Anfrage Tim Cuénod betreffend Fall möglicher Zweckentfremdung von Wohnraum an der Delsbergerallee 92

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Tim Cuénod dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

„Allgemein ist bekannt, dass durch die Schaffung von Online-Plattformen für Beherbergungsbetriebe einige rechtliche Unklarheiten und zusätzlicher Regulierungsbedarf entstanden ist - wenn auch strittig ist, wie umfangreich dieser Regulierungsbedarf ist. Deswegen wurde u.a. auch im letzten März der Anzug "Stopp den Wohnraumfressern" (18.5050.01) von René Brigger dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen.

Im Falle der Delsbergerallee 92 bestehen einige spezifischere Fragen. Das Gebäude an diesem Haus bestand lange Zeit aus "Appartement-Wohnungen". Deren Nutzerinnen und Nutzer blieben monate- bis jahrelang im Haus, die Wohnungen waren mit Namensschildern angeschrieben. Ende 2014 gab es eine Renovierungsphase, seit Anfang 2015 besteht ein Beherbergungsbetrieb. Die Wohnungen sind nicht mehr mit Namensschildern angeschrieben.

Viele der Nutzerinnen buchen die Zimmer auf den bekannten Internet-Plattformen. Oft sind die Gäste lärmig und fühlen sich in dieser Wohngegend zu keiner Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn verpflichtet. Da es keinen Aufenthaltsraum im Haus gibt, übernimmt zur mässigen Freude der Nachbarschaft die Strasse resp. die dort stehenden Bänkchen die Funktion als "Aufenthaltsraum". Es kommt zu viel mehr An- und Abfahrten mit dem Auto. Die vom Gebäude ausgehenden Emissionen sind an vielen Tagen ein offensichtliches Ärgernis für die Nachbarschaft. Die Wohnungen können nicht mehr für längere Zeit gemietet werden. Dies war bis vor ein paar Jahren offensichtlich anders.

Der gleiche Eigentümer hat auch andere Gebäude im Kanton erworben und Wohnungen in "Airbnb"-Wohnungen umgewandelt. Im Gegensatz zur Delsbergerallee wurden in diesen Fällen diese Umwandlungen wegen offensichtlicher Zweckentfremdung rückgängig gemacht.

Die Lage an der Delsbergerallee 92 wurde jedoch anders eingeschätzt, da seit Jahrzehnten Appartement-Wohnungen und damit schon eine Art Beherbergungsbetrieb bestanden hätten. Nur hatten diese "Appartement-Wohnungen" ganz offensichtlich einen anderen Charakter. Menschen wohnten in diesen für längere Zeit. Möglicherweise haben früher auch Menschen an der Adresse ihren offiziellen Wohnsitz gehabt. So wurde 2012 in einer Bestattungsanzeige vom 24.2.2012 die Delsbergerallee 92 als letzter Wohnsitz einer Person erwähnt.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Hatte in den letzten Jahrzehnten nie jemand offiziell Wohnsitz an der Delsbergerallee 92?
2. Wurden die Wohnungen an der Delsbergerallee 92 noch nie seit der Einführung des GAZW in den frühen 80er-Jahren als Wohnraum betrachtet?
3. Es gibt keine rechtliche Kategorie für "Appartement-Wohnungen". Aber es lässt sich nicht bestreiten, dass die mehrmonatige bis mehrjährige Vermietung von Wohnungen etwas grundlegend Anderes ist als eine kurzfristige Vermietung für eine oder ein paar wenige Nächte. Mit was für einer Begründung kann eine solche Umwandlung hin zu kurzfristiger Vermietung NICHT als Zweckentfremdung von Wohnraum betrachtet werden?

Tim Cuénod

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Hatte in den letzten Jahrzehnten nie jemand offiziell Wohnsitz an der Delsbergerallee 92?

Das Einwohnerregister bildet nur den aktuellen Stand ab. Derzeit sind an der Delsbergerallee 92 zwanzig Personen aktiv gemeldet.

Die Zahl früherer Bewohnerinnen und Bewohner lassen sich über das Einwohnerregister nicht eruieren. Allerdings können wir anhand von fünf inaktiven Personen¹ feststellen, dass an der Liegenschaft Delsbergerallee 92 innerhalb der letzten 10 Jahre zumindest eine Person gemeldet war, die auch vom Fragesteller mit Hinweis auf die Todesanzeige im Jahre 2012 erwähnt wird. Die übrigen vier Personen sind bereits früher verstorben.

2. Wurden die Wohnungen an der Delsbergerallee 92 noch nie seit der Einführung des GAZW in den frühen 80er-Jahren als Wohnraum betrachtet?

Der Eigentümer konnte beweisen, dass die Appartementnutzung in dieser Liegenschaft seit 1972 Bestand hat. Das Gesetz betreffend Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum (GAZW) datiert vom 25. November 1975. Räume, die vor diesem Zeitpunkt nicht Wohnzwecken dienten, waren aufgrund des Rückwirkungsverbots keiner Bewilligungspflicht gemäss GAZW unterstellt. Hinzu kommt, dass die Baurekurskommission kurzfristige Vermietungen noch im Jahr 2008 als Wohnnutzung eingestuft hat, die keine Zweckentfremdung darstellten. Damals führte das Spezialgericht in Bausachen aus: „Der Charakter von Wohneinheiten, welche als Bed and Breakfast genutzt werden, ändert sich durch die Vermietung der Räumlichkeiten und durch den vorübergehenden Charakter des Aufenthalts nicht. Sie werden weiterhin zum Wohnen genutzt.“ Diese Auslegung war auch auf Appartementwohnungen anwendbar, welche im Vergleich mit Bed and Breakfast-Betrieben eher längerfristiger vermietet wurden.

Nach der Aufhebung des GAZW und dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) im Juli 2014 definierte die Baurekurskommission in einem wegweisenden Entscheid aus dem Jahr 2016 die Unterscheidung zwischen klassischem Wohnraum und der Beherbergung neu. Sie leitete aus dem damals zu beurteilenden konkreten Einzelfall ab, dass kurzfristige Vermietungen mit verschiedenen Merkmalen – wie Buchung über eine Buchungsplattform auch nur für einen Tag, Anpreisung als „clevere Alternative zum Hotel“, nummerierte Briefkästen und Appartements, Übergabe des Schlüssels via digisafe, Zurverfügungstellung von Bett-, Küchenwäsche und Toilettenpapier, Entsorgung der Abfallsäcke etc. – nicht mehr als klassische Wohnnutzungen zu qualifizieren sind und deshalb eines Umnutzungsbegehrens bedürfen.

Somit gilt heute die kurzfristige Vermietung von Wohnraum als bewilligungspflichtige Umnutzung und der Eigentümer muss ein Umnutzungsgesuch stellen. Auch unter dieser geänderten Praxis muss die Delsbergerallee 92 in jedem Fall anders beurteilt werden. Da die betroffene Liegenschaft bereits über dreissig Jahre als Appartementhaus genutzt wird, geniesst der Eigentümer Besitzstand und darf auch weiterhin ohne Umnutzungsbegehren kurzfristig vermieten.

¹ An einer Adresse gemeldete inaktive Personen sind verstorben und hatten bei Todesdatum dementsprechend an besagter Adresse „Wohnsitz“.

3. *Es gibt keine rechtliche Kategorie für "Appartement-Wohnungen". Aber es lässt sich nicht bestreiten, dass die mehrmonatige bis mehrjährige Vermietung von Wohnungen etwas grundlegend Anderes ist als eine kurzfristige Vermietung für eine oder ein paar wenige Nächte. Mit was für einer Begründung kann eine solche Umwandlung hin zu kurzfristiger Vermietung NICHT als Zweckentfremdung von Wohnraum betrachtet werden?*

Der Regierungsrat verweist auf seine ausführliche Antwort zur Interpellation Nr. 21 Peter Bochsler betreffend „gewerbsmässiger Kurzzeitvermietung von Zimmern und Wohnungen“:
<http://www.grosserrat.bs.ch/dokumente/100382/000000382930.pdf> .

Des weiteres hält der Regierungsrat fest, dass es sich bei der kurzfristigen Vermietung sehr wohl um eine Zweckentfremdung von Wohnraum handelt. Da die Liegenschaft Delsbergerallee 92 jedoch bereits über dreissig Jahre als Appartementhaus genutzt wird, geniesst der Eigentümer Besitzstand und darf auch weiterhin ohne Umnutzungsbegehren kurzfristig vermieten.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin