



An den Grossen Rat

18.0768.02

BVD/P180768

Basel, 21. November 2018

Regierungsratsbeschluss vom 20. November 2018

## **Zonenplanrevision Teil II; Ratschlag für Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Bereinigung von Zonenplan, Wohnanteilplan und Bebauungsplänen sowie Abweisung von Einsprachen; nachträgliche Einspracheergänzung**

### **Formelle Weiterleitung an den Grossen Rat**

#### **1. Ausgangslage**

Am 19. Juni 2018 hat der Regierungsrat den Ratschlag zum zweiten Teil der Zonenplanrevision (ZPR-II) an den Grossen Rat überwiesen. Der Ratschlag beinhaltet als Schwerpunktthema Vorschläge zur Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte in einigen stadträumlich besonders geeigneten Gebieten, aber auch Vereinfachungen überholter altrechtlicher Bebauungspläne, Kleinkorrekturen am Wohnanteilplan und Zweckbestimmungen der Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Die öffentliche Planauflage mit Möglichkeit für Einsprachen und Anregungen fand vom 30. Mai bis 7. Juli 2017 statt.

Die Überweisung an den Grossen Rat nahmen einige der im Rahmen der öffentlichen Planauflage Einsprechenden zum Anlass, am 18. Juli 2018 - also über ein Jahr nach Ablauf der Einsprachefrist zur Planauflage - eine nachträgliche Einspracheergänzung betreffend die ZPR-II einzureichen. Sie werden durch den Mieterverband Basel-Stadt (im Folgenden: Mieterverband) vertreten, der auch als neuer Einsprecher auftritt.

#### **2. Anträge der Einsprechenden**

1. Das laufende Verfahren zur Revision der ZPR-II sei zu stoppen und die Revision von Grund auf zu überarbeiten.
2. Eventualiter sei die ZPR-II nochmals neu öffentlich aufzulegen.

In nachfolgenden Schreiben vom 27. August 2018 und vom 17. September 2018 ergänzte der Mieterverband seine Rechtsbegehren durch diverse weitere Verfahrensanträge betreffend die

Behandlung seiner Eingabe. Unter anderem seien die „ergänzenden Einsprachen zuständigkeits- halber an die betreffende Kommission des Grossen Rates weiterzuleiten“.

### **3. Zum Inhalt der Einspracheergänzung**

#### **3.1 Formelles**

Bei den Unterzeichnenden der Eingabe handele es sich in 12 von 14 Fällen um Personen, die bereits im Rahmen der vom 30. Mai bis 7. Juli 2017 laufenden öffentlichen Planaufgabe der ZPR-II Einsprache erhoben hätten (Unterzeichnende 1-4 und 7-14). Die neu einsprechende Unterzeichnerin 5 sei als Anwohnerin unmittelbar von den Änderungen betroffen. Der Mieterverband, als ebenfalls neu einsprechender Unterzeichnender Nr. 6, trete sowohl in eigenem Namen als auch im Rahmen einer egoistischen Verbandsbeschwerde auf.

Obwohl die ZPR-II nach dem Dafürhalten der Einsprechenden nicht mit den am 10. Juni 2018 angenommenen Verfassungsänderungen infolge der Mieterschutzinitiativen vereinbar sei, habe der Regierungsrat am 19. Juni 2018 den Ratschlag zur ZPR-II genehmigt und an den Grossen Rat überwiesen. Die damit seit der öffentlichen Planaufgabe im Sommer 2017 wesentlich geänderten Grundlagen würden es erfordern, dass die bisherigen Einsprechenden ihre Einsprachen ergänzten und dass die neu Einsprechenden Nr. 5 und 6 Gelegenheit hätten, angesichts dieser erheblich geänderten Umstände eine Einsprache vorbringen zu können. Die Einsprechenden hätten in analoger Anwendung der Rekurs- und Beschwerdefristen innert 10 Tagen seit Publikation des Regierungsratsbeschlusses ihre Eingabe gemacht. Der Eventualantrag einer erneuten Planaufgabe ziele darauf ab, dass alle potenziell Betroffenen die Option einer Einsprache unter dem Gesichtspunkt der neuen rechtlichen Ausgangslage erhalten sollten.

#### **3.2 Materielles**

Die Annahme und das Inkrafttreten der Verfassungsänderungen würden zu einer Neuausrichtung der Wohnpolitik führen. Der Erhalt von bestehendem und insbesondere von bezahlbarem Wohnraum unter Bewahrung des Charakters der Quartiere und der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse stünden nun an oberster Stelle. Das Appellationsgericht hätte in seinem Entscheid zur Gültigkeit des Initiativtextes der Wohnschutzinitiativen auch die Möglichkeit des Schutzes mit bau- und planungsrechtlichen Mitteln, insbesondere mit den Bestimmungen über die Voraussetzungen zum Abbruch von Wohnhäusern und zur Zweckentfremdung von Wohnräumen, genannt.

Es sei selbstverständlich, dass diese während der Planung geänderten Grundlagen einfließen müssten. Die Revision beruhe auf jetzt veralteten Grundlagen und ziele einseitig auf Verdichtung, u.a. durch Aufzonungen, welche zu Abriss und Neubau und in der Folge zu grösseren und teureren Wohnungen führen könnten. Auch wenn Ziele wie Quartiererhaltung im Ratschlag zur ZPR-II aufgeführt würden und auf die Auswirkungen auf Mietzinsen immerhin hingewiesen würde, würden sie faktisch nicht berücksichtigt. Der Entwurf ignoriere damit die in den neuen Verfassungsbestimmungen enthaltenen Ziele und verstosse gegen die Kantonsverfassung. Auch für die Einsprechenden sei zwar klar, dass eine massvolle Verdichtung unumgänglich sei, um auch künftig ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu haben. Eine solche sei jedoch auf sanfte Weise, ohne einseitige Fokussierung auf Abriss und verdichtetem Neubau ganzer Häuser und Blöcke möglich.

Auch die Berichte zu den Einspracheentscheiden im Ratschlag ZPR-II seien nun nicht mehr aktuell, da der Innenverdichtung im Rahmen der Interessenabwägung ein hohes Gewicht gegeben worden sei. Dieses sei mit der neuen Verfassungsgrundlage nicht mehr vereinbar.

Somit sei der vorliegende Entwurf der ZPR-II seit der Volksabstimmung zu den Wohnschutzinitiativen veraltet und das Verfahren entsprechend zu stoppen.

## **4. Beurteilung der Rechtsbegehren**

### **4.1 Formelles**

Gemäss §§ 109 Abs. 1 und 110 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes kann gegen Planentwürfe von Nutzungsplanungen und die dazugehörigen Berichte und Erläuterungen, welche mindestens 30 Tage öffentlich aufzulegen sind, bis zum Ende der Planauflage Einsprache erhoben werden. Die Einsprache vom 18. Juni 2018 erfolgte lange nach Ablauf der vom 30. Mai bis 7. Juli 2017 durchgeführten öffentlichen Planauflage zur ZPR-II. Damit erfolgte sie grundsätzlich verspätet. Sie knüpft bezüglich Fristen an den Regierungsratsbeschluss an zur Überweisung des Ratschlags ZPR-II an den Grossen Rat vom 19. Juni 2018. Dabei handelt es sich um einen reinen Verfahrensbeschluss ohne Aussenwirkung innerhalb des Gesetzgebungsverfahrens, der deshalb auch nicht mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen ist.

Bezüglich der Zonenplanrevision machen die Einsprechenden sinngemäss geltend, dass sich durch die Annahme der Wohnschutzinitiativen die Ausgangslage, auf welcher die ZPR-II basiert, grundlegend verändert habe. Nach den entscheidenden Kriterien gemäss Raumplanungsrecht sind die massgeblichen Fakten, auf welcher diese Zonenplanrevision gründet, jedoch unverändert.

### **4.2 Materielles**

Der ergänzte § 34 der Kantonsverfassung verlangt eine Verbesserung des Mieterschutzes und wohnpolitische Massnahmen zum Schutz von bezahlbarem Wohnraum durch die Bewahrung von bestehenden Wohnraum, Quartiercharakter, Wohn- und Lebensverhältnissen. Die neue Verfassungsbestimmung § 11 Abs. 2 postuliert das Recht auf Wohnraum für alle in Basel wohnhaften Personen, was das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum impliziert.

Gegenstand der ZPR-II sind Vorgaben zur zulässigen Art und Mass der baulichen Nutzung. Gesetzliche Grundlage ist das kantonale Bau- und Planungsgesetz. Der vorliegende Ratschlag ZPR-II beinhaltet im Sinne der vom Raumplanungsgesetz des Bundes und des kantonalen Richtplans geforderten Innenverdichtung Vorschläge zur moderaten Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte in einigen stadträumlich besonders geeigneten Gebieten, daneben aber auch Vereinfachungen überholter altrechtlicher Bebauungspläne, Kleinkorrekturen am Wohnanteilplan und Zweckbestimmungen der Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Die Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte sagt jedoch nichts darüber aus, wie diese Innenverdichtungen erfolgen sollen und sie greift nicht vor, welche allfälligen neuen wohnpolitischen Vorgaben dabei zu beachten sind.

Die für den Gegenstand des Ratschlags ZPR II relevanten Verhältnisse haben sich somit durch die von der Bevölkerung angenommenen Mieterschutzinitiativen nicht verändert: An den sachlichen Umständen, die für die Innenentwicklung durch eine moderate Vergrösserung der Spielräume für bauliche Verdichtung sprechen, hat sich seit der Planaufgabe nichts geändert. Das Bevölkerungswachstum und das noch stärkere Wachstum der Arbeitsplatzzahlen in der Stadt sind nach wie vor gegeben und auch künftig zu erwarten. Mit dem neu geschaffenen Verfassungsanspruch auf angemessenen Wohnraum für Alle wurde die Innenentwicklung im Gegenteil erst recht in ihrer Notwendigkeit bestätigt.

Die aufgrund der Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 erfolgten Ergänzungen des § 34 der Kantonsverfassung zur Förderung des Erhalts preiswerten Wohnraums und zur Bewahrung der Verhältnisse in den Quartieren beinhalten kein Verbot für bauliche Verdichtungen. Die Einsprechenden gehen gemäss Ziff. 17 ihrer Eingabe auch selbst davon aus, dass die Ergänzungen des § 34 der Verfassung eine weitere Innenverdichtung nicht ausschliessen. Der geforderte Wohnschutz zielt eben gerade nicht auf die bauliche Dichte selbst, welche Gegenstand des Ratschlags ZPR-II ist, sondern auf die wohnraumpolitischen Rahmenbedingungen. Dies gilt für den vorliegenden Ratschlag umso mehr, als dieser nur moderate Erhöhungen um ein oder zwei Geschosse in besonders geeigneten Gebieten bei Wahrung der bestehenden stadträumlichen Grundmuster und Nutzungscharakteristika vorsieht. Grössere städtebauliche Neuordnungen werden nämlich ausserhalb der Zonenplanrevision über eigene Planungsverfahren für Arealentwicklungen vorgelegt.

Regelungen betreffend den Schutz bestehenden Wohnraums, Abriss und Zweckentfremdung von Wohnraum oder betreffend Förderung preiswerten Wohnraums sind somit klarerweise nicht Gegenstand des Bau- und Planungsgesetzes und des vorliegenden Ratschlags zur Zonenplanrevision. Diese Themen sind in anderen Gesetzen, in Basel insbesondere im Wohnraumfördergesetz verankert. Der vorliegende Ratschlag ZPR-II greift deshalb auch neuen wohnpolitischen Strategien zugunsten der in die Kantonsverfassung aufgenommenen Schutzziele für Mieter resp. Mieterinnen und preiswerten Wohnraum in keiner Weise vor: Allfällige neue Regelungen oder Massnahmen zum Mieterschutz, betreffend Unterhalt, Sanierungen und Abbruch von Wohnraum oder zur Förderung preiswerten Wohnraums kommen unabhängig von den im aktuellen Ratschlag thematisierten Zonenänderungen zur Anwendung. Da diese wohnpolitischen Massnahmen kein Gegenstand des Zonenplans sind, generiert der Ratschlag ZPR-II auch keine entsprechenden Ansprüche auf „Planbeständigkeit“.

Nicht zuletzt stellt sich im Gegenteil die Frage, ob das neue Verfassungsziel des Erhalts beziehungsweise der Schaffung preiswerten Wohnraums langfristig gerade durch ein Einfrieren der Angebotsmenge bei stetig steigender Nachfrage allenfalls mehr gefährdet wäre als durch eine stetige moderate Vergrösserung des Wohnungsangebots durch Innenverdichtung.

Fazit: Die neuen Verfassungsartikel beinhalten keine Vorgaben zur in der ZPR-II thematisierten moderaten Erhöhung der baulichen Dichte. Die im Ratschlag enthaltenen Vorschläge für Gebiete, in denen eine bauliche Verdichtung stadträumlich sinnvoll ist, sind unabhängig von neuen wohnpolitischen Regelungen oder Massnahmen zum Schutz von Mietern resp. Mieterinnen und preiswertem Wohnraum. Bezüglich des Gegenstands des Ratschlags ZPR-II bestehen deshalb keine wesentlich veränderten Grundlagen, die eine Einsprache weit nach Ablauf der Fristen rechtfertigen würde.

## 5. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen leiten wir dem Grossen Rat die in den Beilagen genannten Eingaben weiter und beantragen ihm, auf diese im Sinne der vorgenannten Ausführungen nicht einzutreten.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann  
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilagen

- Schreiben des Anwaltsbüros Martin Pestalozzi vom 18. 07.2018 (Einsprache- bzw. Einspracheergänzung)
- Schreiben des Mieterinnen- und Mieterverbands Basel vom 27.08.2018
- Schreiben des Mieterinnen- und Mieterverbands Basel vom 17.09.2018

MARTIN PESTALOZZI

LIC. IUR. RECHTSANWALT / MEDIATOR SAV

URSULA RAMSEIER

LIC. IUR. RECHTSANWÄLTIN

SEEFELDSTRASSE 9A

8630 RÜTI ZH

TELEFON +41 55 251 59 59

M. Pestalozzi direkt +41 55 251 59 53

U. Ramseier direkt +41 55 251 59 51

TELEFAX +41 55 251 59 58

martin.pestalozzi@pestalozzi-rueti.ch

ursula.ramseier@pestalozzi-rueti.ch

www.pestalozzi-rueti.ch

POSTCHECK 89-363847-3

MWST-Nr. CHE-135.610.139 MWST

EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER

DES KANTONS ZÜRICH

M3190

Rüti, 18. Juli 2018/ URA

LSI

Planungsamt

Rittergasse 4

4001 Basel

<b>S&amp;A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	19. Juli 2018				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

## EINSPRACHE BZW. EINSPRACHEN-ERGÄNZUNG

In Sachen

1. **Gert HANDSCHIN**, Kleinhünigerstrasse 140, 4057 Basel  
Bisheriger Einsprechender
2. **Lucky HANONG**, Lehenmattstrasse 200, 4052 Basel  
Bisheriger Einsprechender
3. **HEIMATSCHUTZ BASEL**, Hardstrasse 45, 4052 Basel  
Bisheriger Einsprechender
4. **Markus KÜNG**, Lehenmattstrasse 200, 4052 Basel  
Bisheriger Einsprechender
5. **Françoise LAUTERBURG**, Lehenmattstrasse 197, 4052 Basel  
Neue Einsprechende
6. **MV Basel (Basler Mieterinnen- und Mieterverband)**, Clarastrasse 2, 4058 Basel  
Neuer Einsprechender
7. **Raymonde MORF LANGE und Roger LANGE**,  
Türkheimerstrasse 62, 4055 Basel  
Bisherige Einsprechende

8. **Heidi MÜCK**, Kleinhüningerstrasse 140, 4057 Basel  
Bisherige Einsprechende
9. **Susanne NESE**, Lehenmattstrasse 200, 4052 Basel  
Bisherige Einsprechende
10. **Inge und Peter ROHRER**, Birsstrasse 76, 4052 Basel  
Bisherige Einsprechende
11. **Marco TIBURZI**, Kleinhüningerstrasse 140, 4057 Basel  
Bisheriger Einsprechender
12. **Ursula VOGT**, Kleinhüningerstrasse 140, 4057 Basel  
Bisherige Einsprechende
13. **Esther & Markus BOLLIGER-RAPP**, Kleinriedenstrasse 86, 4058 Basel  
Bisherige Einsprechende
14. **Thomas NIDECKER**, Kleinriedenstrasse 70, 4058 Basel  
Bisheriger Einsprechender
15. **Edith THÜRING**, Lehenmattstrasse 200, 4052 Basel  
Bisherige Einsprechende

alle vertreten durch Mieterinnen- und Mieterverband Basel, Clarastrasse 2, Postfach, 4005 Basel,

dieser vertreten durch Rain Ursula Ramseier, Anwaltsbüro Martin Pestalozzi, Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti ZH,

**betreffend Zonenplanrevision Stadt Basel, Teil II.**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Rechtsbegehren</b>	<b>4</b>
<b>Begründung</b>	<b>4</b>
1. <b>Formelles</b>	<b>4</b>
2. <b>Zum Eventualantrag</b>	<b>6</b>
3. <b>Erhebliche Änderung der verfassungsmässigen Grundlagen und Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
4. <b>Auswirkung auf die Zonenplanrevision Teil II</b>	<b>7</b>
<b>Beilagenverzeichnis</b>	<b>10</b>



## RECHTSBEGEHREN

***Die Anträge der einzelnen bisherigen Einsprachen bleiben unverändert bestehen. Zusätzlich stellen alle Einsprechenden die folgenden Anträge:***

- 1. Das laufende Verfahren zur Revision der Zonenplanung, Teil II, sei zu stoppen und die Revision von Grund auf zu überarbeiten.***
- 2. Eventualiter sei die Zonenplanrevision nochmals neu öffentlich aufzulegen.***

## BEGRÜNDUNG

### 1. Formelles

- 1 Die bisherigen Einsprechenden Nr. 1-4 und 7-15 haben während der öffentlichen Auflage der Zonenplanrevision vom 30. Mai 2017 bis 7. Juli 2017 Einsprache erhoben. Diese Einsprachen werden vollumfänglich aufrechterhalten.
- 2 Die neuen Einsprechenden (Nr. 5 und 6) sehen sich aus den nachfolgend Begründung dargelegten Gründen<sup>1</sup> im jetzigen Zeitpunkt zur Einsprache legitimiert. Die Einsprechende 5 ist als Anwohnerin unmittelbar von den Änderungen betroffen. Der Einsprechende 6 tritt sowohl in eigenem Namen als auch im Rahmen einer egoistischen Verbandsbeschwerde auf.
- 3 Am 10. Juni 2018 nahmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Kantons Basel-Stadt mit grosser Mehrheit vier Mieterschutz-Initiativen an. Mit diesen wurden diverse Bestimmungen zum Wohn- und Mieterschutz in die Kantonsverfassung aufgenommen.
- 4 Die geänderte Verfassungsgrundlage lässt wichtige Aspekte der Zonenplanrevision in einem neuen Licht erscheinen. Der Entwurf der Revision entspricht nicht den

---

<sup>1</sup> Siehe unten Ziffern 6 und 9.

neu geltenden Grundsätzen zur Wohnraumplanung. Es war daher zu erwarten, dass die Zonenplanrevision nach der Annahme der Initiativen überarbeitet und neu aufgelegt würde. Mit Regierungsratsbeschluss vom 19. Juni 2018 und somit neun Tage nach der Abstimmung beschloss indessen der Regierungsrat, den Ratschlag zur Zonenplanrevision zu genehmigen und an den Grossen Rat zu überweisen.

- 5 Die wesentlich geänderten Grundlagen erfordern, dass die bisherigen Einsprechenden zur Wahrung des rechtlichen Gehörs ihre Einsprachen ergänzen und zu den neuen Grundlagen und deren Auswirkungen auf ihre Einsprachen Stellung nehmen können.
- 6 Bei den neuen Einsprechenden Nr. 5 und 6 handelt es sich um solche, die sich unter dem vorher geltenden Recht aus verschiedenen Gründen gegen eine Einsprache entschieden hatten. Die neu geltende Verfassungsgrundlage führt dazu, dass sie die Situation neu anders beurteilen, zumal sie die Zonenplanrevision als eindeutig nicht mehr mit den rechtlichen Grundlagen übereinstimmend erachten. Sie müssen Gelegenheit haben, angesichts dieser erheblich geänderten Umstände eine Einsprache vorbringen zu können.<sup>2</sup>
- 7 Die Einsprechenden haben in analoger Anwendung der Rekurs- und Beschwerdefristen innert 10 Tagen seit Publikation des Regierungsratsbeschlusses und somit seit Kenntnis, dass der Revisionsentwurf nicht überarbeitet werden soll, eine Ergänzung ihrer Einsprachen bzw. ihre neue Einsprache angemeldet. Die Begründung wird hiermit innert 30 Tagen seit der Publikation eingereicht.
- 8 Die Einsprechenden werden neu durch den Basler Mieterinnen- und Mieterverband vertreten. Die Vollmachten wurden mit der Anmeldung eingereicht. Die Unterzeichnerin wiederum ist durch den Basler Mieterinnen- und Mieterverband gehörig bevollmächtigt.

**Beweisofferte:**

Beilage 1 · Anwaltsvollmacht

---

<sup>2</sup> Siehe dazu auch sogleich Abschnitt 2 „Zum Eventualantrag“.

## 2. Zum Eventualantrag

- 9 Das oben in Ziffer 6 Aufgeführte gilt nicht nur für die neuen Einsprechenden, sondern für sämtliche von der Zonenplanrevision direkt Betroffenen. Nach Ablauf der Auflage- und Einsprachefrist haben sich die rechtlichen Grundlagen, welche einen direkten Einfluss auf die Beurteilung der Recht- und Zweckmässigkeit der Zonenplanung haben, erheblich geändert. Es müssen daher alle potenziell Betroffenen die Situation und die Notwendigkeit einer Einsprache unter dem Gesichtspunkt der neuen rechtlichen Ausgangslage prüfen können. Die Einsprechenden sind der Ansicht, die Zonenplanrevision müsse ohnehin von Grund auf neu überarbeitet werden. Eventualiter wird die Zonenplanrevision zur Wahrung des rechtlichen Gehörs und der Mitwirkungsrechte der betroffenen Bevölkerung zumindest nochmals aufzulegen sein.

## 3. Erhebliche Änderung der verfassungsmässigen Grundlagen und Voraussetzungen

- 10 Es wird darauf verzichtet, die vier mit grossem Mehr angenommenen Initiativen hier im Wortlaut wiederzugeben, sie dürften hinlänglich bekannt sein. Zu den wichtigsten Aspekten der Initiative und daher auch zu den wichtigsten in der Kampagne diskutierten Punkten gehört der Umstand, dass in Basel grossflächig Abrisse für sogenannte „umfassende Sanierungen“ und anschliessend verdichtete Neubauten drohten, ohne Rücksicht auf Mieterschaft, Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, Quartierstruktur, Freiräume und Wohn- und Lebensqualität im Quartier.
- 11 Die Annahme und das Inkrafttreten der Verfassungsänderungen führten zu einer klaren Neuausrichtung bzw. Paradigmenwechsel in der Wohnpolitik. Der Erhalt von bestehendem und insbesondere von bezahlbarem Wohnraum steht an oberster Stelle, dies unter Bewahrung des Charakters der Quartiere und der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse. Die Wohnbevölkerung ist sodann in Zeiten der Wohnungsnot vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen wirksam zu schützen. Das Appellationsgericht nannte in seiner Entscheid zur Gültigkeit des Initiativtextes der Wohnschutzinitiative explizit einen Schutz-„mit bau- und planungsrechtlichen Mitteln“ als solche Möglichkeit und ging dabei ins-

besondere auf die Möglichkeit von Bestimmungen über die Voraussetzungen zum Abbruch von Wohnhäusern und zur Zweckentfremdung von Wohnräumen ein.<sup>3</sup>

- 12 Dieser Verfassungsauftrag ist in den kommenden Monaten nun umzusetzen.<sup>4</sup> Diese Umsetzung muss sowohl gesetzgeberisch als auch raumplanerisch erfolgen. Das eine lässt sich von anderem nicht trennen, da Raumplanungsrecht, Baurecht und Richt- und Nutzungsplanung einander bedingen und ineinander hineingreifen. Direkte Auswirkungen auf die Nutzungsplanung haben beispielsweise Vorschriften zum Erhalt des Quartiercharakters und von Freiräumen, die Schaffung von Zonen mit verschärften Abbruchvorschriften, oder die Bezeichnung von Zonen, in denen ein Teil der Wohnungen zu günstigen Konditionen angeboten werden muss<sup>5</sup>. Solches bedarf nicht nur der Schaffung entsprechender gesetzlicher Grundlagen, sondern auch der entsprechenden Umsetzung in der Nutzungsplanung. Es wird somit in den nächsten Monaten und Jahren eine umfassende Revision der Nutzungsplanung und insbesondere des Zonenplans stattfinden.

#### **4. Auswirkung auf die Zonenplanrevision Teil II**

- 13 Schon aus Gründen der Planbeständigkeit ist die Zonenplanrevision Teil II zu stoppen. Es ist selbstverständlich, dass während der Planung geänderte Grundlagen einfließen müssen. Die Festsetzung eines nicht mit der aktuellen Rechtsordnung übereinstimmenden Zonenplans ist widersinnig, führt zu planerischem und bürokratischem Leerlauf und zu erheblicher Rechts- und Planungsunsicherheit. Abgesehen von der Verfassungswidrigkeit des so entstehenden Zonenplans wird dieser schon wenige Monate oder Jahre später, mit der Umsetzung der Verfassungsbestimmungen durch eine umfassende Zonenplanrevision, wieder obsolet.
- 14 Auch der Basisratschlag musste überarbeitet und ein zweites Mal öffentlich aufgelegt werden, da nach der ersten Planaufgabe in einer Volksabstimmung der Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative angenommen wurde.<sup>6</sup> In der Stadt

<sup>3</sup> Urteil des Appellationsgerichts VG.2017.2 vom 28. September 2017, E. 4.2.2.

<sup>4</sup> Wobei gewisse Inhalte der neuen Verfassungsbestimmungen allenfalls direkt anwendbar sind, aber das braucht vorliegend nicht diskutiert zu werden.

<sup>5</sup> Diese Möglichkeit wurde z.B. im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich aufgenommen.

<sup>6</sup> Siehe Ratschlag Zonenplanrevision (Basis-Ratschlag) vom 15.5.2012, Kap. 3.4, S. 11.

Zürich musste 2016 in einer ähnlichen Situation ebenfalls die Planung einer Revision der Bau- und Zonenordnung überarbeitet werden: Während der parlamentarischen Diskussion der Revision nahm der Bundesrat das Gebiet der Stadt Zürich in das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) auf. Daraufhin wurde der Entwurf der BZO im Hinblick auf diese neue Grundlage überprüft und ein ergänzender Erläuterungsbericht erstellt.<sup>7</sup>

- 15 Die vorliegende Zonenplanrevision Teil II steht sodann inhaltlich nun quer in der Landschaft. Der Paradigmenwechsel ist darin noch nicht vollzogen, beziehungsweise in keiner Art und Weise berücksichtigt. Die Revision beruht auf jetzt veralteten Grundlagen und zielt einseitig auf Verdichtung, u.a. durch Aufzonungen, welche als „Vorratsplanung“ vorgesehen sind<sup>8</sup>, und einen Wohnungszuwachs durch „Abrisse und Neubauten, welche über Mietzinsen zu refinanzieren sind“.<sup>9</sup> Abriss und Neubau führen jedoch in der Regel zu grösseren Wohnungen, womit auf gleicher Grundfläche nur unwesentlich mehr Leute leben können, insbesondere aber – wie im Ratschlag selber zugegeben wird – zu erheblich teureren Wohnungen, während gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum unwiderruflich verloren geht.
- 16 Auch wenn Ziele wie Quartiererhaltung aufgeführt werden und auf die Auswirkungen auf Mietzinsen immerhin hingewiesen wird, werden sie faktisch nicht berücksichtigt. Der Entwurf ignoriert damit die in den neuen Verfassungsbestimmungen enthaltenen Ziele und beinhaltet keine zu deren Umsetzung erforderlichen Vorschriften. Er verstösst gegen die Kantonsverfassung.
- 17 Auch für die Einsprechenden ist klar, dass eine massvolle Verdichtung unumgänglich ist, um auch künftig ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu haben. Eine solche ist jedoch auf sanfte Weise, ohne einseitige Fokussierung auf Abriss und verdichtetem Neubau ganzer Häuser und Blöcke möglich. Es ist eine sorgfältige Planung mit prioritärer Berücksichtigung und Abfederung der Folgen für Quartierstruktur, günstigen Wohnraum und Mieterschaft erforderlich.

<sup>7</sup> Downloadbar auf [https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision.secure.html#bauordnung\\_berichteundplaene](https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision.secure.html#bauordnung_berichteundplaene)

<sup>8</sup> Ratschlag Zonenplanrevision Teil II vom 9. Juni 2018, :Kap. 2.1, S. 7 f.

<sup>9</sup> Ratschlag, Kap. 3.1.1.2, S. 17 und Kap. 3.1.2.3, S. 20.

- 18 Auch die Entwürfe zu den Einspracheentscheiden sind nicht mehr aktuell. Die Einsprachen der bisherigen Einsprechenden beziehen sich alle auf eine unzulässige Verdichtung ihres Strassenzuges oder Quartiers infolge ungenügender Wahrung von Quartiercharakter, Bebauungsbild, bezahlbarem Wohnraum, Wohnqualität dank Freiräumen, Hinterhöfen und Grünflächen, oder von fehlender öffentlicher Infrastruktur für die vorgesehene Verdichtung. Nahezu überall wird in der Behandlung der Einsprachen dazu sinngemäss ausgeführt, dem Anliegen der Innenverdichtung werde ein höheres Gewicht zugebilligt als diesen anderen Anliegen. Diese einseitige Fokussierung auf Verdichtung um jeden Preis entspricht nicht mehr der neuen Verfassungsgrundlage. Eine Auseinandersetzung mit dieser im Rahmen der Einsprachebehandlung fehlt indessen.
- 19 Es erscheint kaum möglich, die Zonenplanrevision durch einzelne Anpassungen und Ergänzungen der neuen Ausgangslage anzupassen. Es sind zuerst die geeigneten raumplanerischen und baurechtlichen Instrumente zur Umsetzung der Verfassungsbestimmungen zu schaffen, damit diese in einen neuen Entwurf eingearbeitet werden können. Der vorliegende Entwurf ist seit der Volksabstimmung veraltet und das Verfahren entsprechend zu stoppen.

Mit freundlichen Grüssen

U. Ramseier

Dreifach

1 Beilage gemäss separatem Verzeichnis

## **BEILAGENVERZEICHNIS**

Beilage 1    Anwaltsvollmacht



# VOLLMACHT

Rechtsanwalt **Martin Pestalozzi** und Rechtsanwältin **Ursula Ramseier**

werden betreffend

## Zonenplanrevision Basel

(je einzeln) zu allen Rechtshandlungen von Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen, bevollmächtigt.

Die Vollmacht schliesst insbesondere ein: aussergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifen von Rechtsmitteln, Abgeben von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Anerkennung und Rückzug von Klagen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, Empfangnahme und Herausgabe von Wertchriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellen des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, Vertretung in Strafsachen, insbesondere Anheben/Stellen und Rückzug von Strafklagen und -anträgen.

Diese Vollmacht erlischt nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientschaft.

**Diese Vollmacht wird zur Verfolgung eines Auftrags erteilt, den die Klientschaft mit den hiermit Bevollmächtigten abgeschlossen hat.**

### Die Klientschaft:

Basel, den 5. Juli 2018  
Ort Datum

[Signature]  
Unterschrift

Mieterinnen- und Mieterverband Basel  
Clarastrasse 2  
Postfach  
4005 Basel  
Mieterverband Basel  
(MV Basel 1891)  
Postfach  
4005 Basel

M3190





**Sekretariat**

Clarastrasse 2, 6. Stock  
Postfach, 4005 Basel  
Telefon 061 666 60 90  
Telefax 061 666 60 98  
Mo-Do, 9-12 Uhr / 13-16 Uhr  
Fr 8-12 Uhr

**Telefonische Rechtsberatungen**

Telefon 061 666 69 69  
Mo-Do 9-12 Uhr / 13-16 Uhr  
Fr 9-12 Uhr



**Mieterinnen- und Mieterverband Basel**  
www.mieterverband.ch/basel

EINGEGANGEN AM 28. AUG. 2018



Planungsamt  
Herrn Dr. Martin Sandtner  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

Basel, 27. August 2018

**Ihr Schreiben vom 15.08.2018 (Eingang am 18.08.2018);  
Antrag auf materielle Behandlung, Eventualanträge (Rekurs, Weiterleitung);  
Anmeldung innert 10 Tagen**

Sehr geehrter Herr Dr. Sandtner

Gestützt auf die von uns bzw. unserer Vertrauensanwaltschaft eingereichten Vollmachten stellen wir rechtzeitig innert 10 Tagen seit Erhalt Ihres Schreibens vom 15.08.2018 folgende Rechtsbegehren:

- 1. Die Einsprachen und die ergänzenden Einsprachen vom 18.07.2018 seien materiell zu behandeln und gutzuheissen.**
- 2. Eventualiter sei eine anfechtbare Verfügung (Nichteintretensverfügung) mit Rechtsmittelbelehrung zu erlassen.**
- 3. Subeventualiter sei diese Eingabe als Rekursanmeldung zu behandeln und an die zuständige Rekursinstanz (Departementsvorsteher) weiterzuleiten.**
- 4. Subsubeventualiter seien die Einsprachen und die ergänzenden Einsprachen zuständigkeitshalber an das Büro des Grossen Rates weiterzuleiten (Weiterleitungsgrundsatz analog § 52 OG).**
- 5. Alles ohne o/e Kostenfolge.**

Dieses Schreiben erfolgt innert der gesetzlichen Anmeldefrist von 10 Tagen. Zur ausführlichen Begründung verweisen wir auf **unsere Rechtsschrift, die wir fristgerecht innert 30 Tagen ab Erhalt Ihres Schreibens einreichen** werden. Vorläufig sei daher summarisch und freibleibend lediglich was folgt erwähnt:

1. Ihre Vorlage zur Zonenplanrevision II ist aus unserer Sicht nicht länger verfassungskonform seit dem Zeitpunkt der 4xJA-Volksabstimmung vom 10.06.2018 und dem Inkrafttreten von § 34 Kantonsverfassung vom 05.07.2018 in Verbindung mit Art. 21 RPG.

(Ein neuerliches Indiz dafür findet sich in Ihrem Schreiben an uns vom 15.08.2018, in dem im

zweiten Teil, der sich zum Materiellen äussert, der Kerngehalt von § 34 KV, insbesondere dessen neue Abs. 3ff, grundlegend verkannt wird und wo Ihr Amt die neuen Anliegen der sozialen Bewilligungspflicht und der Wahrung des sozialen Charakters der Quartiere und Quartierteile etc. verwechselt, in dem es bauliche und städtebauliche Kriterien zugrunde legt.)

2. Ihre Vorlage muss daher vor allem im Bereich ihrer Begründung grundlegend abgeändert werden.
3. Entsprechend dieser Ausgangslage muss es den (alten und allfälligen neuen) Einsprechenden möglich sein, (ergänzende) Einsprachen einzureichen. Es spricht für sich selbst, dass dies am selben Ort (Ihr Amt) und innert derselben Fristen (10 Tage Anmeldung, 30 Tage Begründung) zu geschehen hat wie bei den ersten Einsprachen vom 2017.
4. Ebenso spricht für sich selbst, dass die in den Einsprachen erhobene Forderung nach einer neuen (Teil-) Planaufgabe an jenem Ort einzugeben ist, der für die Planaufgabe zuständig ist, also Ihr Amt.
5. Da Staatsbürger/innen (ebenso wie Ratsmitglieder) einen Anspruch darauf haben, vor fehlerhaften Verfügungen und (Departements- bzw. Regierungs-) Vorlagen verschont zu werden, hat Ihr Amt auf die Einsprachen einzutreten und sie materiell zu prüfen.
6. Da sich Ihr Schreiben mit diesen Fragen nicht auseinandersetzt und stattdessen pauschal auf eine andere Institution (den Grossen Rat) verweist, ist der Gehalt Ihres Schreibens unklar und erklärungsbedürftig.
7. Mit dieser fristgerecht angemeldeten Eingabe verlangen wir daher Klärung Ihrer Grundhaltung und entsprechende weitere Vorgehensweise.
8. Sollte es sich bei Ihrem Schreiben um ein Nichteintreten handeln, so haben die Einsprechenden Anrecht auf eine beschwerdefähige Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung.
9. Sollten Sie Ihr Schreiben bereits als solche Nichteintretensverfügung betrachten, so verweisen wir auf die Pflicht, die Einsprachen an die Rekursinstanz weiterzuleiten, die dann der Departementsvorsteher wäre.
10. Sollten Sie sich all diesen Erwägungen verweigern, so verweisen wir auf die Pflicht, die Einsprachen inklusive des gesamten Schriftenwechsel an den Ihrer Auffassung nach zuständigen Grossen Rat - präziser an den zunächst zuständigen Parlamentsdienst bzw. das zunächst zuständige Ratsbüro - weiterzuleiten zum Entscheid, ob es sich als zuständig betrachtet bzw. ob es die Vorlage als fehlerhaft an die Regierung bzw. das Departement zurückgibt.

Mit der Bitte um Behandlung im Sinne der Anträge verbleiben wir  
mit freundlichen Grüssen

**Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891)**



Patrizia Bernasconi lic phil  
Geschäftsleiterin



Beat Leuthardt lic iur  
Co-Geschäftsleiter

**Sekretariat**

Clarastrasse 2, 6. Stock  
 Postfach, 4005 Basel  
 Telefon 061 666 60 90  
 Telefax 061 666 60 98  
 Mo-Do 9-12 Uhr / 13-16 Uhr  
 Fr 9-12 Uhr

**Telefonische Rechtsberatungen**

Telefon 061 666 69 69  
 Mo-Do 9-12 Uhr / 13-16 Uhr  
 Fr 9-12 Uhr

**Mieterinnen- und Mieterverband Basel**

www.mieterverband.ch/basel

Seit 1891  
 Ihr Vertrauenspartner

Planungsamt  
 Herrn Dr. Martin Sandtner  
 Dufourstrasse 40/50  
 4001 Basel

<b>S&amp;A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	17. Sep. 2018				KTS	ZIRK
ERL						Termin: 26.9.	
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

rechtliche Einsichtung, Vorgehen

Basel, 17. September 2018

Ihr Schreiben vom 15.08.2018 (Eingang am 18.08.2018);  
 Antrag auf materielle Behandlung, Eventualanträge (Rekurs, Weiterleitung);  
 Unsere Anmeldung vom 27.08.2018;  
 Begründung

Sehr geehrter Herr Dr. Sandtner

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, unsere Eingaben und Anträge innert 30 Tagen begründen zu können, und halten was folgt fest.

**I. Rechtsbegehren**

Unter Bezugnahme auf unsere rechtzeitige Anmeldung vom 27.08.2018 stellen wir folgende Rechtsbegehren:

1. Die Einsprachen und die ergänzenden Einsprachen vom 18.07.2018 seien materiell zu behandeln und gutzuheissen.
2. Eventualiter sei eine anfechtbare Verfügung (Nichteintretensverfügung) mit Rechtsmittelbelehrung zu erlassen.
3. Subeventualiter sei diese Eingabe als Rekursanmeldung zu behandeln und an die zuständige verwaltungsinterne Rekursinstanz weiterzuleiten.
4. Subsubeventualiter seien die Einsprachen und die ergänzenden Einsprachen zuständigkeitshalber an die betreffende Kommission des Grossen Rates weiterzuleiten (Weiterleitungsgrundsatz analog § 52 OG).
5. Alles ohne o/e Kostenfolge.



## **II. Verfahrensantrag**

Wir stellen folgenden Verfahrensantrag:

**Die Einsprachen, die ergänzenden Einsprachen sowie der gesamte Schriftenwechsel seien vorsorglich jeweils zeitnah in Kopie der Bau- und Raumplanungskommission des Grossen Rates weiterzuleiten.**

## **III. Einsprechende**

Gestützt auf die von uns bzw. unserer Vertrauensanwaltschaft mit früherer Eingabe eingereichten Vollmachten vertreten wir aktuell weiterhin die folgenden Einsprechenden:

- 1 (Gert Handschin);**
- 2 (Lucky Hanong);**
- 4 (Markus Küng);**
- 5 (Françoise Lauterburg);**
- 6 (MV Basel);**
- 7 (Raymonde Morf Lange und Roger Lange);**
- 8 (Heidi Mück);**
- 9 (Susanne Nese);**
- 10 (Inge und Peter Rohrer);**
- 11 (Marco Tiburzi);**
- 12 (Ursula Vogt);**
- 13 (Esther & Markus Bolliger-Rapp);**
- 14 (Thomas Nidecker);**
- 15 (Edith Thüning).**

## **IV. Begründung der Rechtsbegehren**

1. Zur Begründung der Rechtsbegehren verweisen wir zunächst auf die Eingabe unserer Vertrauensanwältin RAin Ursula Ramseier vom 12.07.2018, und zwar in allen Teilen, insbesondere jenen, auf die das Schreiben des Planungsamtes vom 15.08.2018 entweder gar nicht oder dann unter falscher Bezugnahme eingeht (dazu siehe unten, insb. Rdnr. 11ff).
2. Im Weiteren verweisen wir auf unsere eigenen Schreiben, insbesondere auf das Anmeldungsschreiben vom 27.08.2018.

## **V. Begründung des Verfahrensantrags**

3. Zur Begründung des Verfahrensantrags verweisen wir darauf, dass der Grosse Rat in seiner Sitzung vom 12.09.2018 unter Traktandum 2 die Überweisung des Geschäfts der Zonenplanrevision Teil II an seine Bau- und Raumplanungskommission beschlossen hat. Einen Antrag auf Rückweisung beziehungsweise auf Absetzung und Aufschub bis zum Vorliegen eines

rechtskräftigen Entscheids in vorliegender Sache hat der Grosse Rat mit 13 Ja gegen 73 Nein bei 8 Enthaltungen abgelehnt.

(Siehe: [http://www.abstimmungen.grosserrat-basel.ch/aktuell/Abst\\_0577\\_20180912\\_092054\\_0002\\_0000\\_ab.pdf](http://www.abstimmungen.grosserrat-basel.ch/aktuell/Abst_0577_20180912_092054_0002_0000_ab.pdf)  
[Abruf vom 13.09.2018 16:08])

4. Diese Abstimmung bedeutet keine inhaltliche Stellungnahme. Vielmehr ergibt sich daraus eine konkurrierende Kompetenz zwischen der Kommission des Grossen Rates und der vorliegend entscheidenden Behörde, also zunächst das Planungsamt und in der Folge gegebenenfalls im verwaltungsinternen Instanzenzug die jeweils zuständige Behörde bis hin zum Departementsvorsteher.
5. Das Planungsamt hat daher die Angelegenheit vorliegend materiell zu behandeln und zugleich jeweils die Grossratskommission zu informieren, um Doppelspurigkeiten und Abweichungen zu vermeiden. Das Primat liegt dabei im Rahmen des verwaltungsinternen Instanzenzugs derzeit beim Planungsamt.
6. Wir sind klar der Ansicht, dass die Einsprache-Ergänzungen an das vorab für die Einsprachen zuständige Planungsamt zu richten waren, ebenso die neuen Einsprachen, ist doch das Planungsamt nun mal für das Entgegennehmen und Bearbeiten solcher Einsprachen zuständig.
7. Das Planungsamt hat die Einsprachen und Ergänzungen wie jede andere Einsprache zu prüfen und, in vorliegendem Fall nachträglich, mit Entscheidvorschlag der Vorlage zur Zonenplan-Revision Teil II beizufügen. Diese Vorlage liegt derzeit bei der grossrätlichen Kommission.
8. Soweit es vorliegend um prozessuale Fragen beziehungsweise vorab um *zu entscheidende* Fragen geht – wie Stoppen der Planung, Neuauflage –, liegt es am Planungsamt, diese umgehend in die Wege zu leiten.
9. Nötigenfalls kann dies in Absprache mit der inzwischen beim Grossen Rat zuständigen Kommission geschehen, wobei das Planungsamt die handlungspflichtige beziehungsweise vorleistungspflichtige Behörde bleibt.
10. Sollte sich das Planungsamt entgegen der hier vertretenen Auffassung nicht länger zuständig fühlen, so hat es dies den Einsprechenden gegenüber in einer beschwerdefähigen Verfügung zu eröffnen und zugleich die Eingaben vorsorglich analog § 52 OG an die Kommission des Grossen Rates weiterzuleiten.

## **VI. Ergänzende Begründung der Rechtsbegehren**


11. Ihre Vorlage zur Zonenplanrevision II ist seit dem Zeitpunkt der 4xJA-Volksabstimmung vom 10.06.2018 und dem Inkrafttreten von § 34 Kantonsverfassung vom 05.07.2018 in Verbindung mit Art. 21 RPG nicht mehr verfassungskonform.
12. Dies ergibt sich bereits aus der Tatsache, dass Art. 21 RPG die Prüfung und gegebenenfalls die Anpassung eines Nutzungsplans an die neuen Verhältnisse verlangt.
13. Es ist unbestritten und jederzeit nachprüfbar, dass Ihre Zonenplan-Vorlage mit keinem Wort auf die Verfassungsbestimmung von § 34 in der Version vom 05.07.2018 eingeht. Über die gesamten 310 Seiten hinweg diskutiert Ihre Vorlage die neue Kantonsverfassung weder ausdrücklich noch stillschweigend. Gegenteils bezieht sie sich in jedem Punkt, in jedem Absatz und in jedem Beschlussesentwurf auf die frühere Rechtslage, wie sie mit dem Ratschlag zum Wohnraumfördergesetz und der späteren Verabschiedung entstanden ist und bis zum 05.07.2018 Bestand hatte.
14. Ein neuerliches Indiz dafür, dass die Zonenplan-Vorlage die neue Verfassungsnorm ignoriert beziehungsweise missachtet, bilden die Textpassagen in Ihrem Schreiben an uns vom 15.08.2018.



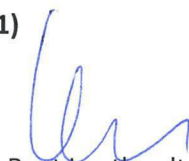
15. Insbesondere äussern Sie sich darin im zweiten Teil zum Materiellen auf eine Weise, die darauf schliessen lässt, dass der Kerngehalt von § 34 KV, insbesondere dessen neue Abs. 3ff, grundlegend verkannt wird.
16. Statt vieler Beispiele zeigt sich an der genannten Fundstelle, dass Ihr Amt die neuen Prämissen, die mit § 34 KV seit 05.07.2018 gelten, übersehen werden: Während in der KV nunmehr die soziale Bewilligungspflicht und der Wahrung des sozialen Charakters der Quartiere und Quartierteile etc. zwingend verlangt wird, geht Ihr Amt fälschlich davon aus, es handle sich dabei um bauliche und städtebauliche Kriterien.
17. Ihre Vorlage muss daher im Bereich ihrer Begründung grundlegend abgeändert werden.
18. Andernfalls lesen sich die einzelnen Beschlussesvorlagen in einem falschen Kontext. Sie bergen im Fall des Weiterbestehens der Zonenplan-Vorlage die Gefahr, dass die Zonenplanrevision Teil II sowohl als Ganzes wie auch in jedem seiner einzelnen Teile falsch interpretiert wird, nämlich exzessiv in Richtung Verdrängung und maximale Verdichtung im Bestand, Abriss, Neubau ohne ökologische Regelungen sowie Überwälzung der Kosten auf die Mietzinse.
19. Ich verweise hierbei ausdrücklich auf das Votum anlässlich der unter Ziffer V. erwähnten Debatte im Grossen Rat (siehe schriftliche Vorlage in **Beilage 1**; Protokollversion später auf der website des Grossen Rates unter [http://www.grosserrat.bs.ch/media/files/ratsprotokolle/vollprotokoll\\_2018-09-12.pdf](http://www.grosserrat.bs.ch/media/files/ratsprotokolle/vollprotokoll_2018-09-12.pdf)).
20. Entsprechend dieser Ausgangslage muss es den (alten und allfälligen neuen) Einsprechenden möglich sein, (ergänzende) Einsprachen einzureichen. Es spricht für sich selbst, dass dies am selben Ort (Ihr Amt) und innert derselben Fristen (10 Tage Anmeldung, 30 Tage Begründung) zu geschehen hat wie bei den ersten Einsprachen aus dem Jahre 2017.
21. Ebenso spricht für sich selbst, dass die in den Einsprachen erhobene Forderung nach einer neuen (Teil-) Planaufgabe an jenem Ort einzugeben ist, der für die Planaufgabe zuständig ist, also Ihr Amt.
22. Da Staatsbürger/innen (ebenso wie Ratsmitglieder) einen Anspruch darauf haben, vor fehlerhaften Verfügungen und (Departements- bzw. Regierungs-) Vorlagen verschont zu werden, hat Ihr Amt auf die Einsprachen einzutreten und sie materiell zu prüfen.
23. Da sich Ihr Schreiben mit diesen Fragen nicht auseinandersetzt und stattdessen pauschal auf eine andere Institution (den Grossen Rat) verweist, ist der Gehalt Ihres Schreibens unklar und erklärungsbedürftig.
24. Mit dieser fristgerecht angemeldeten Eingabe verlangen wir daher Klärung Ihrer Grundhaltung und entsprechende weitere Vorgehensweise.
25. Sollte es sich bei Ihrem Schreiben um ein Nichteintreten handeln, so haben die Einsprechenden Anrecht auf eine beschwerdefähige Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung.
26. Sollten Sie Ihr Schreiben bereits als solche Nichteintretensverfügung betrachten, so verweisen wir auf die Pflicht, die Einsprachen an die nächste verwaltungsinterne Rekursinstanz weiterzuleiten.

Mit der Bitte um Behandlung im Sinne der Anträge verbleiben wir  
mit freundlichen Grüssen

**Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891)**



Patrizia Bernasconi lic phil  
Geschäftsleiterin



Beat Leuthardt lic iur  
Co-Geschäftsleiter

**Antrag zu Traktandum 2** (betr. Ziffer 38 Geschäftsverzeichnis, Seite 8):

**Es sei das Geschäft "Zonenplanrevision Teil II" abzusetzen bis zum rechtskräftigen Entscheid des BVD zu den derzeit beim Planungsamt hängigen Einsprachen gegen diese Zonenplanrevision Teil II.**

\*

**Begründung:** Vor 3 Monaten, am 19. Juni, ereignete sich in der Regierungssitzung ein folgenschwerer juristischer Fehler. Der zuständige Vorsteher des Baudepartements brachte eine 214 Seiten dicke Vorlage zur Zonenplanrevision Teil II ein, und die Regierung winkte sie nichtsahnend durch. Die Vorlage macht Abriss, Aufstockung und Mietzinssteigerungen zum Standard.

Die Vorlage war da inhaltlich bereits veraltet. Denn eine Abstimmung hatte 9 Tage zuvor, am 10. Juni, die Basis des Ratschlags komplett verändert: § 34 KV verlangt jetzt den Schutz der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse in den Quartieren sowie den sorgsam Umgang mit Bausubstanz und Mietzinsen.

Die Zonenplan-Vorlage ist seither auch bezüglich des Bundesrechts fehlerhaft. Denn Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung besagt in Absatz 2: "Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst." Diese Prüfung und gegebenenfalls Anpassung hatte das Baudepartement aber am 19. Juni versäumt.

Dass der Zonenplan seither im Widerspruch zum Paradigmenwechsel vom 10. Juni steht, zeigt sich in jeder Zeile des Ratschlags: "Immerhin handelt es sich bei der überwiegenden Zahl der Wohnungszunahmen durch Nachverdichtungsmassnahmen um Abrisse und Neubauten mit erheblichen Investitionen, die über Mietzinsen zu refinanzieren sind" ist nur einer von vielen Sätzen, die noch ganz auf die Debatte von 2014 gestützt sind. Die neue Verfassung von 2018, die demgegenüber Erhalt im Bestand und Erneuerung ohne systematischen Abriss verlangt, wird mit keinem Wort erwähnt.

\*

Die in Ziffer 38 des Geschäftsverzeichnisses aufgeführte Vorlage ist daher nicht behandlungsreif. Sie kann derzeit nicht einer Kommission zugewiesen werden. Einsprachen aus verschiedenen Quartieren gegen sie sind noch hängig. Diese Einsprachen können der Regierung Gelegenheit geben, ihre Zonenplan-Vorlage zu ergänzen und den rechtmässigen Zustand herzustellen.

Zusammenfassend halte ich fest, dass es vorliegend nicht um eine politische Frage - für oder gegen Verdichtung beispielsweise - geht, sondern um eine Frage der demokratischen Grundsätze und der Rechtsstaatlichkeit. Wir dürfen hier im Rat das Recht beanspruchen, vor fehlerhaften Regierungsvorlagen verschont zu werden und deren Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht zu verlangen, *ehe* wir die Vorlage materiell - in der Kommission und später im Plenum - behandeln werden.

Ich bitte daher darum, das Geschäft unter Ziffer 38 abzusetzen und dann neu anzusetzen, wenn das Baudepartement die beim Planungsamt hängigen Einsprachen behandelt hat und sie rechtskräftig geworden sind. Das könnte je nach Tempo der Regierung schätzungsweise bereits Ende Jahr der Fall sein.

\*