



An den Grossen Rat

23.5574.03

PD/P235574

Basel, 13. August 2025

Regierungsratsbeschluss vom 12. August 2025

Motion Pascal Messerli und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich Wohnschutzkommission»; Zwischenbericht

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 12. Juni 2024 vom Schreiben Nr. 23.5574.02 des Regierungsrates vom 17. April 2024 Kenntnis genommen und – entgegen dem Antrag des Regierungsrates – die Motion Pascal Messerli und Konsorten dem Regierungsrat zur Erfüllung innert einem Jahr überwiesen:

«Die Berichterstattung in den Medien zu einigen Fällen, welche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer im Zusammenhang mit den neuen Wohnschutzbestimmungen erleiden mussten, liessen aufhorchen und führen zum Schluss, dass die gesetzlichen Bestimmungen im Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) und/oder in Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) dringend angepasst werden müssen.

In den Medien wurde über Fälle berichtet, in denen Personen, die direkt oder indirekt an Einspruchs- und Beschwerdeverfahren beteiligt sind, auch Mitglieder des Gremiums sind, welches über das Gesuch entscheidet.

Neben rechtsstaatlichen Bedenken hinterlassen solche Tatsachen einen fahlen Beigeschmack. Es kann nicht sein, dass eine Personalunion besteht, indem die gleiche Person sowohl auf der einsprechenden oder rekurrierenden Seite als auch auf der Seite des beurteilenden Gremiums auftritt. Die Wohnschutzkommission ist keine Schlichtungsstelle, sondern sie fällt als Verwaltungsstelle Entscheide, die der Verwaltungsgerichtsbarkeit unterstehen, also direkt an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden können. Sie ist somit erste gerichtliche Instanz in der kantonalen Wohnschutzgesetzgebung. Das bedeutet nichts Anderes, als dass die Wohnschutzkommission versachlicht, d.h. entpolitisiert, entideologisiert und im Verhältnis zu den Mieter- und Vermieterorganisationen entpersonalisiert werden muss.

Aus diesem Grund ist das Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) und/oder die Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) anzupassen, indem die Wohnschutzkommission als reine Fachinstanz aufzubauen ist. Ihre Mitglieder dürfen in keiner Beziehung zu einer Mieter- oder Vermieterorganisation stehen, d.h. weder ein Anstellungsverhältnis noch eine Organfunktion oder eine sonstige enge Beziehung zu einer solchen Organisation haben. Nicht als solche Organisationen gelten Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (wie Wohnstadt, Habitat, wohnen und mehr, und drgl.) oder kantonalen Stellen, die im Bereich des Immobilienwesens tätig sind. Die Wohnschutzkommission soll aus mindestens 5 Personen bestehen, welche u.a. die Bereiche Bauen, Stadtplanung, Architektur, Immobilienwirtschaft, Gesellschaft und Soziales abdecken.

Die Motionärinnen und Motionäre bitten den Regierungsrat, dem Grossen Rat eine entsprechende Gesetzesänderung innert Jahresfrist zu unterbreiten.

Pascal Messerli, Michael Hug, Andrea Elisabeth Knellwolf, Niggi Daniel Rechsteiner, Daniel Seiler»

Wir nehmen zum Stand der Umsetzung dieser Motion in Form eines Zwischenberichts wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Die Motion fordert den Aufbau der Wohnschutzkommission (WSK) als reine Fachinstanz. Mitglieder der WSK sollen in keiner Beziehung zu einer Mieter- oder Vermieterorganisation stehen, d. h. weder ein Anstellungsverhältnis noch eine Organfunktion oder eine sonstige enge Beziehung zu einer solchen Organisation haben. Nicht als solche gelten sollen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder kantonaler Stellen, die im Bereich des Immobilienwesens tätig sind. Die WSK soll aus mindestens fünf Personen bestehen, welche u. a. die Bereiche Bauen, Stadtplanung, Architektur, Immobilienwirtschaft, Gesellschaft und Soziales abdecken.

Dadurch soll verhindert werden, dass Personen, die direkt oder indirekt an Einspruchs- und Beschwerdeverfahren beteiligt sind, auch Mitglieder der WSK sein können (Stichwort «Personalunion»). Schliesslich sollen rechtsstaatliche Bedenken betreffend Interessenkonflikte ausgeräumt werden.

2. Stand der Arbeiten

Wie im Schreiben des Regierungsrats vom 17. April 2024 (23.5574.02) erwähnt, ist eine Personalunion, bei der die gleiche Person sowohl auf der einsprechenden oder rekurrierenden Seite als auch auf der Seite des beurteilenden Gremiums (WSK) auftritt, bereits nach geltendem Recht untersagt.

Für die vollständige Umsetzung der Motionsforderung hinsichtlich der Zusammensetzung der WSK ist eine Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) erforderlich. Eine Gesetzesänderung braucht jedoch grundsätzlich mehr Vorarbeit als eine Verordnungsrevision.

Der Regierungsrat hat im Juni 2025 eine Teilrevision der Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) mit Inkrafttreten per 1. November 2025 präsentiert. In diesem Rahmen hat er das Anliegen der Motion, die WSK als reine Fachinstanz aufzubauen, folgendermassen aufgenommen:

Gemäss der bereits heute geltenden Bestimmung von § 3a Abs. 2 WRFG hat die oder der Vorsitzende der WSK ein Mitglied zu sein, «das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet». Die Vorsitzenden der WSK (das Präsidium) gehören dementsprechend weder Mieter- noch Vermieterorganisationen an.

Mit § 14 Abs. 3 und 4 nWRSchV sind diese unabhängigen Vorsitzenden und/oder teilweise die unabhängigen Schreiberinnen und Schreiber der WSK grundsätzlich ohne Einbezug der Vertretung der Mieter- und Vermieterschaften zuständig für insbesondere:

1. Das Meldeverfahren (§ 8c WRFG);
2. Das vereinfachte Bewilligungsverfahren (§ 8d WRFG);
3. Beschlüsse insbesondere betreffend die Durchführung eines Augenscheins und der Teilnahme daran (§ 8e WRFG);
4. Die Durchführung des Kontroll- und Mietzinskontrollverfahrens (§ 8b WRFG);
5. Die Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG.

Diese neuen Zuständigkeitsdelegationen an die unabhängigen Vorsitzenden garantieren die geforderte rein fachliche Entscheidungsfindung ohne Beteiligung der Mieterschafts- bzw. Vermieterschaftsvertretungen. Der Regierungsrat ist überzeugt, mit der Teilrevision der WRSchV das Anliegen der Motion in Bezug auf die obenstehenden Verfahren somit sinngemäss erfüllt zu haben. Für insbesondere das umfassende Bewilligungsverfahren (§ 8e WRFG) ist jedoch weiterhin die WSK als paritätische Dreierkammer zuständig.

3. Weiteres Vorgehen

Das Grundanliegen der Motion, die Wohnschutzkommission als reine Fachbehörde, ohne paritätische Vertretung von Mieterschafts- und Vermieterschaftsinteressen, auszugestalten, bleibt somit bestehen. Die vollständige Umsetzung der Motionsforderung bedingt eine Revision des WRFG und eine anschliessende erneute Revision der WRSchV.

Hierbei sind auch die Motion Michael Hug und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen in Bezug auf das Bewilligungsverfahren» (23.5576) sowie die Motion Niggi Daniel Rechsteiner und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich der energetischen Sanierungen» (23.5573) zu beachten, die beide ebenfalls eine Revision des WRFG voraussetzen. Um die unterschiedlichen vollzugsorganisatorischen und materiellen Aspekte der einzelnen Motionen miteinander zu vereinbaren, sollten allfällige Anpassungen des WRFG aufeinander abgestimmt werden. Ebenfalls ist eine Abstimmung mit der Motion Andrea Elisabeth Knellwolf und Konsorten betreffend «Definition Wohnungsnot» (23.5575, Frist bis zum 12. Juni 2026, überwiesen als Anzug) sowie der Motion Daniel Seiler und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich des Stockwerkeigentums» (23.5572, Frist bis zum 12. Juni 2028) erforderlich. So bedingt auch die Umsetzung dieser Geschäfte mindestens eine Revision des WRFG.

Eine sachgerechte und vollständige Umsetzung der Motion Pascal Messerli und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich Wohnschutzkommission» benötigt dementsprechend Zeit.

4. Antrag

Aufgrund dieses Zwischenberichts beantragen wir, die Frist zur Beantwortung der Motion Pascal Messerli und Konsorten betreffend Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich Wohnschutzkommission um zwei Jahre zu verlängern.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin