

tribüne

Das Magazin mit unternehmerischen Visionen

Ausgabe 4
November 2023

Entwicklungsbremse Bürokratie



Alexander Schwab
Rechtsanwalt
Gysin Rechtsanwälte
alexander.schwab@gysinrecht.ch

Schweizer Städte sind in internationalen Rankings der Lebensqualität immer wieder auf den vordersten Plätzen zu finden. Die Schweiz erhält jeweils nicht nur in den Städten, sondern auch in den ländlichen Regionen bei Kriterien wie Einkommen, Sicherheit sowie Familien- und Gesellschaftsleben Bestnoten. Kein Wunder also, dass die Schweiz ein attraktiver Ort zum Leben ist.

In den letzten Jahren ist die Entwicklung von neuem Wohnraum in der Schweiz zu einer enormen Herausforderung geworden. In Städten wie Basel, Zürich oder Genf stehen fast keine freien Flächen mehr zur Verfügung. Die Schweiz steht vor einem akuten Wohnungsmangel, wobei auch die Unternehmen dringend attraktive Wirtschaftsflächen brauchen. Gesetze, Auflagen, Baugesu-

che, die sich über Jahre hinziehen, sowie die immer weiter ausufernde Bürokratie verunmöglichen, dass die Schweiz dem Wohnungsmangel zeitgerecht entgegenwirken kann. Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich die «tribüne» in dieser Ausgabe mit der Frage: Quo vadis?

Zunächst zeigt Gian-Luca Lardi, Präsident des Schweizerischen Baumeisterverbands, auf, wie politische Vorstösse den Wohnungsmangel zementieren. Anschliessend nimmt Christian Mutschler, CEO Rhystadt AG, zur Thematik aus Sicht der Investoren und Esther Keller, Vorsterherin des Bau- und Verkehrsdepartements Basel-Stadt, aus Sicht der Verwaltung Stellung.

Im Gespräch mit Lukas Ott, Leiter der Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt, wird die Notwendigkeit der Entwicklung von Städten thematisiert und die Frage aufgeworfen, ob die Stadtentwicklung in Basel stillsteht. Zu guter Letzt beleuchten Dominik Tschudi, Advokat, und MLaw Florence von Mutzenbecher in ihrem Beitrag das Spannungsverhältnis zwischen Eigentumsgarantie und der Förderung bezahlbaren Wohnraums aus rechtlicher Sicht.

Wie rot-grüne Vorstösse den Wohnungsmangel zementieren

Gian-Luca Lardi

2

Wer vorwärts kommen will, braucht Leadership und Vertrauen

Christian Mutschler

3

Licht in den Dschungel der Bauvorschriften bringen

Esther Keller

4

«Eine Stadt muss sich weiterentwickeln!»

Lukas Ott

5

Eigentumsgarantie und städtische Entwicklung

Dr. Dominik Tschudi,
Florence von Mutzenbecher, MLaw

6

Der Standpunkt des SECO

8

Wie rot-grüne Vorstösse den Wohnungsmangel zementieren



Gian-Luca Lardi
Präsident des Schweizerischen
Baumeisterverbands
verband@baumeister.ch

Der Wohnungsmangel in der Schweiz kann nur behoben werden, wenn der bestehende Wohnraum effizienter genutzt wird. Das heisst: mehr Wohnungen auf bereits bebauten Flächen. Politisch rot-grüne Vorstösse hingegen zementieren die Mangellage.

In der Schweiz stehen nur noch 1,15 Prozent der Wohnungen leer, in Basel-Landschaft bloss 0,92 Prozent und in Basel-Stadt 1,07 Prozent. Wohnungsnot herrscht in der Stadt Basel laut eigener Definition, wenn der Leerstand maximal 1,5 Prozent beträgt. Per Ende Mai 2022 wurde die politisch rot-grüne «Wohnschutzinitiative» der Stadt Basel umgesetzt. Sanierung, Umbau sowie Abbruch mit Neubau brauchen nun eine zusätzliche Bewilligung, wenn Wohnungsnot herrscht. Die Mietpreise sind strikt gedeckelt und werden von einer Kommission überprüft.

Höhere Mieten, weniger Wohnfläche

Dadurch werden jedoch nicht mehr, sondern weniger Wohnungen geschaffen. Seit Ende Mai 2022 haben die Wohnbaugesuche in Basel-Stadt um 30 Prozent abgenommen im Vergleich zu den zwölf Monaten davor (schweizweit bloss 3 Prozent). Der Wohnungsmangel wird durch solche rot-

grünen Vorstösse zementiert. Basel folgt Genf, das den Wohnungsmarkt schon seit langer Zeit streng reguliert. Trotz strikter Regeln ist der Leerstand in Genf fast schweizweit am tiefsten, die Mieten aber am höchsten. Je Franken Miete erhält man am wenigsten Wohnfläche – 25 Prozent weniger als im Landesschnitt. Genf führt uns vor, wie kontraproduktiv Regulierungen im Wohnungsmarkt sind. Häuser verfallen und sind schlecht isoliert, weil Sanierungen über viele Jahre ausbleiben.

«Wohnraum muss effizienter genutzt und Regeln zielführend gelockert werden.»

Wohnraum effizienter nutzen

Der bestehende Wohnraum wird nicht effizient genutzt, weil die «Besitzstandswahrung» einen Keil zwischen die Mietpreise für Bestands- und neue Wohnungen treibt. Ältere Menschen leben meist viele Jahre in ihren Wohnungen und Häusern. Mit der Zeit wird jedoch die Wohnung zu gross, weil der Nachwuchs auszieht oder der Partner verstirbt. Ein Über-65-Jähriger beansprucht im Schnitt 71 Quadratmeter, das sind 50 – 60 Prozent mehr als die jüngeren Generationen. Auch wenn die älteren Bewohner bereit sind, in eine kleinere Bleibe umzuziehen, so müssten sie dort oftmals höhere Mieten bezahlen als in der alten Wohnung. Familien, welche den Platz eher benötigen, bleiben aussen vor.

Der Schweizerische Baumeisterverband und seine Sektion der Region Basel setzen sich dafür ein, dass der Wohnraum effizienter genutzt wird und dass die Regeln zielführend gelockert werden, um die Verdichtung voranzubringen und damit den Wohnungsmangel zu beheben. In Städten wie etwa Basel, Zürich oder Genf sind fast keine freien Flächen mehr verfügbar, alte Bauten müssen entweder saniert und aufgestockt oder durch Neubauten ersetzt werden. Ersatzneubauten nutzen eine gegebene Grundstücksfläche wesentlich besser aus und sind viel energieeffizienter. Rot-grüne Vorstösse für mehr Regulierung bewirken hingegen das Gegenteil von dem, was sie der Bevölkerung versprechen.

Gian-Luca Lardi

1969 geboren im Bündner Puschlav, studierte Bauingenieurwesen an der ETH Zürich und erlangte an der HSG einen MBA-Abschluss. Seit 2015 ist er Präsident des Schweizerischen Baumeisterverbands. Zudem ist er Vizepräsident des Schweizerischen Arbeitgeberverbandes. Nach beruflichen Etappen im In- und Ausland war er zehn Jahre lang CEO der CSC Bauunternehmung in Lugano. Seine heutige Firma ist in Lugano beheimatet; mit seiner Familie lebt er in Rovio (TI).

Wer vorwärts kommen will, braucht Leadership und Vertrauen



Christian Mutschler
CEO Rhystadt AG
christian.mutschler@rhystadt.ch

Warum dauert eine Transformation wie diejenige des Klybeck-Areals von einem ehemaligen Industrie-Areal zu einem neuen Stadtquartier so lange? Warum geht es nicht effizienter und effektiver? Und wer ist schuld daran? Antworten aus der Sicht einer Investorin.

Als Vertreter der Investoren-Gruppe von Pensionskassen und Anlagestiftungen, welche die Entwicklung des Klybeck-Areals finanzieren, könnte ich es mir einfach machen und sagen: Schuld sind sicher nicht die Investoren und Eigentümer! Ihnen kann es gar nicht schnell genug gehen. Je früher neue Mieterinnen und Mieter einziehen, desto besser für diejenigen, deren Renten aus Mieteinnahmen bezahlt werden.

Herausforderung Kontingenzproblem

Wer in erster Linie die Dauer beklagt und dafür Schuldige sucht, hat das Problem nicht ganz erfasst. Die eigentliche Herausforderung liegt aus meiner Sicht in der Frage, wie gut die direkt beteiligten Akteure in einem solchen Vorhaben Unsicherheit managen. Dies sind im Fall der Transformation des Klybeck-Areals Regierung, Verwaltung und Eigentümerinnen wie die Rhystadt. Unter Unsicherheit verstehe ich dabei die Möglichkeit, dass mehrere Optionen möglich sind, aber nicht klar ist, welche Auswahl getroffen wird. Man

bezeichnet das auch als «Kontingenzproblem». Eigentlich zeichnen sich «bürokratische» Prozesse wie in der Verwaltung, zum Beispiel ein Planungsprozess, gerade dadurch aus, dass sie das Kontingenzproblem minimieren und Entscheidungen, welche an Recht und Gesetz gebunden sein müssen, für die «Betroffenen» bere-

«Die eigentliche Herausforderung ist, wie gut die Akteure Unsicherheit managen.»

chenbarer machen. Politische Prozesse dagegen sind grundsätzlich ergebnisoffen: Die Zahl der Akteure und Ideen ist riesig und die Chancen von einzelnen Akteuren und Ideen kaum berechenbar.

Maximale Unsicherheit

Die Klybeck-Transformation hat aus zweierlei Gründen ein massives Kontingenzproblem und dadurch eine maximale Unsicherheitsstufe. Politische Akteure wie die Initianten von «Basel baut Zukunft» und diejenigen, die sie unterstützen, stellen die gesetzlichen Rahmenbedingungen in Frage, welche die Eigentümerinnen im ursprünglichen Zustand angetroffen haben. Das kann man beklagen, ist aber in einer Demokratie bis zu einem gewissen Grad möglich. Ein zweiter Umstand ist problematischer: Verwaltungshandeln orientiert sich (ausgehend von politischen Ambitionen und Ideologien) zunehmend nicht mehr nur nach Recht und Gesetzen, sondern nach allgemeinen Aufträgen, möglichen Entwicklungen und vorweggenommenen Programmen, beispielsweise im Klimaschutz. Das hat eine gewisse

Legitimation, ist aber gerade in einem solchen Entwicklungsprojekt für uns sehr schwierig zu managen.

Postulat versus Realität

Um das Kontingenzproblem besser in den Griff zu kriegen, empfiehlt die Wissenschaft «Erprobung» und «Spielräume». Auch wenn Verantwortliche dies gerne postulieren, findet dies in der Realität nicht statt. Es gibt einen zweiten Mechanismus, der Unsicherheit minimiert. Und das sind Leadership und Vertrauen. Beides hängt zusammen und setzt Mut voraus. In den bisherigen Diskussionen rund um die Transformation des Klybeck-Areals vermisste ich von Anfang an klare Leadership in Worten und Taten der politisch Verantwortlichen in der Regierung sowie den expliziten Vertrauensvorschuss, dass die Eigentümer in vielen Fragen (Wohnraum, Klima, Standortattraktivität) Teil der Lösung sind und nicht das Problem. Für dieses Verhalten mag es gute Gründe geben. Klug ist es nicht.

Christian Mutschler

ist seit 2021 CEO der Rhystadt AG, einer der beiden Eigentümerinnen des Klybeck-Areals. Dieses soll in den nächsten Jahren von einem ehemaligen Industrieareal zu einem grünen, durchmischten und klimafreundlichen Stadtquartier transformiert werden. Christian Mutschler ist Mitglied der Raumplanungskommission der HKBB.

Licht in den Dschungel der Bauvorschriften bringen



Esther Keller
Vorsteherin Bau- und
Verkehrsdepartement Basel-Stadt
esther.keller@bs.ch

Vor einem Jahr platzte Basler Architekten der Kragen. Unter dem Titel «Für uns Architekten eine Katastrophe» machten einige von ihnen ihrem Ärger über die langen Bearbeitungsfristen von Baugesuchen im Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Luft. Hat sich an diesem Zustand seither etwas geändert? Und wenn nicht, weshalb nicht? Ein Beitrag der Departementvorsteherin, Regierungsrätin Esther Keller.

Seit längerem wird – nicht nur im Kanton Basel-Stadt – die zunehmende Komplexität der Bauvorschriften beklagt. Die Gesetzgeber auf Bundes- und kantonaler Ebene haben zahlreiche und hohe Anforderungen an das Bauen formuliert. Es handelt sich um Vorschriften zu Lärm-, Brand-, Gewässer-, Denkmal- und Arbeitnehmerschutz, Unfallverhütung sowie Erdbebensicherheit, um nur einige zu nennen. Diese miteinander in Übereinstimmung zu bringen, fällt nicht leicht. Dies gilt umso mehr, wenn in bereits dicht überbauten Gebieten wie in Basel gebaut werden soll.

Keine Erleichterungen in Sicht

Sind Erleichterungen dieser Bestimmungen in Sicht? Angesichts aktueller berechtigter politischer Forderungen beispielsweise rund um den Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum zeigt die Tendenz eher in die gegenteilige Richtung: Laufend werden neue Gesetzesvorschriften formuliert. Neben der Kritik an den materiellen Bauvorschriften wird auch das Baubewil-

ligungsverfahren beanstandet. Es sei zu kompliziert, zu viele Fachstellen seien involviert, es dauere zu lange und ende in widersprüchlichen Entscheidungen. Daneben sehen sich Bauwillige mit einer gewachsenen Rechtsmittelfreudigkeit der betroffenen Nachbarschaften konfrontiert.

Kanton als Schnittstelle

Was sollen Investoren also tun? Aufhören mit Bauen? Das wäre eine ungute Entwicklung, denn angesichts der Wachstumsprognosen des Bundes sind wir auf

«Wir sind bereit, in der Frage der Vereinfachung des Bauens eine Führungsrolle zu übernehmen.»

neuen Wohnraum angewiesen. Aus raumplanerischer Sicht ist es zudem sinnvoll, die Zentren zu verdichten statt auf der grünen Wiese zu bauen. Gerade Basel mit seinen Transformationsarealen hat dafür hohes Potential. Angesichts dieser Ausgangslage haben wir entschieden, zu handeln. Als Kanton sind wir eine wichtige Schnittstelle zwischen öffentlichen und privaten Interessen. Wir sind deshalb bereit, in dieser Frage der Vereinfachung des Bauens eine Führungsrolle zu übernehmen.

Verbesserungen durch Runden Tisch

Einerseits muss die Verwaltung kundenfreundlich, flexibel, effizient und einfach zugänglich sein. Wir verstärken deshalb die Beratung bei den Bewilligungsbehörden, und die digitale Bearbeitung von Baugesuchen wird längerfristig die Effizienz des Bewilligungsverfahrens spürbar erhöhen. Ein Runder Tisch, der sich dem

zunehmend länger werdenden Hürdenlauf des Bauens widmet, soll andererseits den weiteren Weg für Vereinfachungen aufzeigen. Ich habe ihn diesen Sommer erstmals einberufen. Stakeholder mit verschiedenen Perspektiven auf das Thema (Um-)Bauen sind Teil des Dialogs: Parlamentarierinnen und Parlamentarier, Fachverbände, Bauherren und Verwaltungsmitarbeitende. Eine gemeinsame Fallsammlung soll konkret aufzeigen, wo der Schuh drückt. Ein weiterer zentraler Punkt ist die Sammlung von Best Practices aus anderen Städten und Kantonen. So erhalten wir eine Grundlage, Probleme gezielt anzugehen. Gerade bei Bauvorschriften sind die Kompetenzen breit gestreut, angefangen bei SIA-Normen über Gesetze, die durch das kantonale und nationale Parlament verabschiedet werden, bis hin zu Praxishilfen im Vollzug des Kantons. Es ist eine pragmatische Herangehensweise an ein weites Feld von Stakeholdern und Bestimmungen.

Was erhoffe ich mir davon? Im besten Fall gelingt es uns, die Forderungen nach klimafreundlicherem und preisgünstigerem Bauen mit einer gleichzeitigen Vereinfachung der Bauvorschriften zu vereinen. Ein unrealistisches Ziel, angesichts der Herkulesaufgabe? Wer es nicht wagt, diese anzugehen, wird die Antwort nie kennen.

Regierungsrätin Esther Keller

Esther Keller studierte an der Universität Basel Germanistik, Geschichte und Philosophie. Sie schrieb Sachbücher, moderierte Fachanlässe und betreute Kommunikationsmandate. Von 2019 bis 2021 sass sie für die Grünliberalen im Basler Grossen Rat. Seit 2021 ist sie Mitglied der Basler Regierung und steht dem Bau- und Verkehrsdepartement vor.

«Eine Stadt muss sich weiterentwickeln!»



Lukas Ott
Leiter der Kantons- und
Stadtentwicklung Basel-Stadt
lukas.ott@bs.ch

tribune: Herr Ott, vor einiger Zeit hat eine Zürcher Stadträtin mit der Feststellung: «Die Stadt ist gebaut» für ziemlichen Wirbel gesorgt. Ist Basel gebaut?

Lukas Ott: Der Satz von Ursula Koch wurde von vielen aus politischen Gründen bewusst missverstanden. Das war kein Plädoyer für den Stillstand. Vielmehr war es eine Aufforderung für ein kluges Weiterbauen. Anstatt die Stadt an den Rändern weiter auszufransen, redete sie der Verdichtung das Wort. Sie hat damit ein Umdenken angeschoben. Um Ihre Frage zu beantworten: Nein, Basel ist nicht gebaut, eine Stadt muss sich weiterentwickeln.

«Von Stillstand kann keine Rede sein!»

Und doch hat man das Gefühl, dass in Basel die Entwicklung beinahe stillsteht. Das Renovieren von Altbauten ist schwierig. Und über das Entwicklungsgebiet Klybeck wird viel geredet, aber nichts gebaut.

Von Stillstand kann keine Rede sein. Doch zugegeben: Weil die Prozesse komplex sind, beanspruchen sie Zeit. Ob das nur schlecht ist, sei dahingestellt. In unserem politischen System können Regierung und Bauherren sich nicht einfach auf Eckwerte einigen und dann geht's los. Bei uns

sitzt der wichtigste Player, das Volk, vertreten durch Interessensgruppen, immer mit am Tisch. Und das Volk hat nicht selten das letzte Wort. In intensiven Gesprächen mit allen Playern hat das federführende Präsidialdepartement für den Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Basel baut Zukunft» jetzt einen tragfähigen Konsens erzielt. Wie und zu welchen Kosten die Menschen in Basel wohnen können, ist nun mal ein Thema, um das seit Jahren gerungen wird.

Das tönt zwar gut, aber wie man lesen kann, wird es nochmals zehn Jahre dauern, bis die ersten Züge des neuen Quartiers sichtbar werden.

Glauben Sie mir, der Kanton steht niemandem im Weg, der seine Projekte schneller realisieren will. Wir haben mehrfach unterstrichen, dass wir bereit sind, die Planungs- und Bewilligungsprozesse fürs Klybeck zu beschleunigen. Angesichts der gegenwärtigen und wohl auch künftigen Marktlage genießt der Wohnungsbau bei der Regierung hohe Priorität.

Wäre es da nicht angebracht, die Bürokratie in Frage zu stellen?

Der Kanton ist durchaus bereit, für Vereinfachungen zu sorgen. Veränderungen in der Bürokratie können aber zu einem Mikadospiel werden: Sie nehmen in bester Absicht hier etwas weg – und dann wackelt es dort, wo Sie nicht damit gerechnet haben. Solche Veränderungen benötigen enorm viel Zeit. Und die haben wir nicht.

Und was schlagen Sie stattdessen vor?

Wir sollten uns stattdessen viel mehr auf die vorhandenen Spielräume konzentrieren und diese im Interesse des Gemeinwohls nutzen. Neue Ideen entstehen in Spielräumen.

Sie sagten eben, dass uns die Zeit davonläuft. Wie meinen Sie das?

Städte haben enorme Herausforderungen zu bewältigen, gesellschaftspolitische und umweltbedingte. Beim Transformationsareal Klybeck sind wir dabei, für

«Der Kanton ist bereit, für Vereinfachungen zu sorgen.»

beide neue Wege zu gehen. Nicht zu unterschätzen ist die digitale Transformation, Stichwort «Smart City», die voll im Gang ist und auch Basel nachhaltig verändern wird. Wir haben eben mit Freiburg und Mulhouse eine Arbeitsgruppe für grenzüberschreitende Projekte gebildet. Wir wollen keine digitale Insel sein.

Lukas Ott

hat Soziologie, Kunstgeschichte und Botanik an der Universität Basel studiert.

Als Publizist und Konsulent war er von 1997 bis 2017 Inhaber eines Büros für Politikforschung und Kommunikation.

Seit Dezember 2017 ist Lukas Ott Leiter der Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt mit den Fachstellen Grundlagen und Strategien, Wohnraumentwicklung, Stadtteilentwicklung sowie Diversität und Integration. Er ist zudem Mitglied des Steuerungsausschusses Smart City Lab Basel.

Eigentumsgarantie und städtische Entwicklung



Dr. Dominik Tschudi
Advokat
Kellerhals Carrard
dominik.tschudi@kellerhals-carrard.ch



Florence von Mutzenbecher, Mlaw
Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Kellerhals Carrard
florence.vonmutzenbecher@kellerhals-carrard.ch

In letzter Zeit hat sich die Tendenz verstärkt, bauliche Entwicklungen in Basel stärkeren Beschränkungen zu unterwerfen. So ist die Renovation im Falle von Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen im Kanton Basel-Stadt seit einiger Zeit durch die neue Wohnschutzverordnung eingeschränkt. In naher Zukunft wird die Basler Stimmbevölkerung zudem über eine Initiative abstimmen, die verlangt, dass bei der Bebauung von Planungsarealen mindestens 50 Prozent der neu gebauten Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Im Vergleich zur Marktmiete wird bei der Kostenmiete grundsätzlich kein Gewinn abgeführt, vielmehr bemisst sich der Mietzins nur nach den tatsächlich anfallenden Kosten. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwiefern solche Beschränkungen mit der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie in Einklang stehen. Dies wird nachfolgend dargestellt.

Das Eigentum wird durch die Bundesverfassung garantiert¹ und umfasst mehrere Teilgehalte. Als Bestandesgarantie bezweckt sie den Schutz des konkreten Vermögenswertes vor staatlichen Eingriffen; als Wertgarantie vermittelt sie dem Träger einen Entschädigungsanspruch infolge besonders schwerwiegender Eingriffe; als Institutsgarantie schützt sie schliesslich das Privateigentum als fundamentalen Bestandteil der Rechtsordnung. Wie alle Grundrechte kann auch die Eigentumsgarantie im Rahmen der

«Die Beschränkung des Grundeigentums ist keine Neuigkeit.»

verfassungsmässigen Vorgaben eingeschränkt werden. Dazu bedarf es einer gesetzlichen Grundlage, einem öffentlichen Interesse und der Eingriff muss verhältnismässig sein. Die Beschränkung des Grundeigentums ist keine Neuigkeit: So dürfen Gebäude nur in Übereinstimmung mit den geltenden Zonenvorschriften gebaut werden und bedürfen hierzu einer Baubewilligung. Zur Beurteilung, ob neue Beschränkungen zulässig sind, kann auf bisherige Lehre und Rechtsprechung zurückgegriffen werden.

Erster Bundesgerichtsentscheid

1977 prüfte das Bundesgericht erstmals die Verfassungsmässigkeit einer Volksinitiative, die ein umfassendes Verbot von Abriss, Umbau und Zweckänderungen für alle Wohnungen vorsah, ausser wenn vorhandener Wohnraum zu tragbaren Mietzinsen mindestens erhalten, verbessert oder erweitert würde. Das Gericht erkannte das öffentliche Interesse an qualitativ hochwertigem, erschwinglichem Wohn-

raum an, bemängelte aber einerseits die fehlende Differenzierung zwischen verschiedenen Wohnraumarten, sowie andererseits das Recht der Gemeinde zum Erwerb von Immobilien bei geplanten Veränderungen durch private Eigentümer. Diese Unverhältnismässigkeit in der Abwägung öffentlicher und privater Interessen führte dazu, dass die Initiative für verfassungswidrig erklärt und nicht zur Volksabstimmung zugelassen wurde².

Berner Initiative

Kürzlich prüfte das Bundesgericht erneut die Verfassungsmässigkeit einer Initiative zur Einschränkung der Eigentumsgarantie. Die Stadt Bern hatte eine Volksinitiative angenommen, mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Dabei sollte mindestens ein Drittel der Wohnnutzung bei Um- und Neueinzonungen in Wohngebieten dauerhaft zu erschwinglichen Mieten vermietet werden. Die Berner Initiative weist daher beträchtliche Ähnlichkeit mit der Initiative «Basel baut Zukunft» auf. Das Bundesgericht befand, dass die Bauordnungsänderungen mit der Eigentumsgarantie vereinbar und die darin enthaltenen Auflagen für die Grundeigentümer zumutbar sind, da sie zur Bekämpfung der Mietknappheit und zur Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen im öffentlichen Interesse liegen³.

Öffentliches Interesse

Eigentumsbeschränkungen zur Förderung von Sozialwohnungen sind nach geltender Rechtsprechung somit grundsätzlich zulässig. Zu beachten ist aber, dass stets ein öffentliches Interesse vorliegen und die Einschränkungen daher öffentlich-rechtlicher Natur sein müssen. Ein solches Interesse fehlte beispielsweise im Fall des Basler Rückkehrrechts in Wohnungen nach einer Sanierung. Das Bundesgericht sah darin eine pauschale

¹ Art. 26 BV

² Vgl. BGE 103 Ia 417

³ Vgl. BGE 146 I 70

Regelung zum Schutz aller Mieter in Zeiten von Wohnungsnot vor Kündigungen. Mietverhältnisse sind jedoch durch das Bundesprivatrecht abschliessend geregelt, wodurch kantonale Eingriffe unzulässig sind. Das Bundesgericht erklärte die kantonale Regelung somit für bundesrechtswidrig und hob sie auf⁴.

Entschädigungsansprüche

Obwohl eine Einschränkung der Eigentums-garantie zugunsten des sozialen Wohnungsbaus verfassungsgemäss erscheint, stellt sich die Frage nach einem möglichen Entschädigungsanspruch für Grundeigentümer nach den Prinzipien der Wertgarantie. Eine Entschädigung wird nur bei formeller Enteignung oder gleichwertigen Eingriffen (materielle Enteignung) gewährt. Einschränkungen des Eigentums, die diese Schwelle nicht erreichen, müssen ohne Entschädi-

Nutzungsrecht

Vor dem Hintergrund, dass das Bundesgericht eine Quote von gut 30 Prozent Sozialwohnungen gemäss der Stadtberner Bauordnung als vertretbaren Eingriff

«Eine Entschädigung wird nur bei formeller Enteignung oder gleichwertigen Eingriffen gewährt.»

in das Grundeigentum betrachtet hat, erscheint es fraglich, ob die von der Basler Initiative geforderte Kostenmietquote von 50 Prozent einen besonders gravierenden Eingriff in die Eigentums-garantie darstellt. Unklar ist, ab welchem Prozentsatz eine erhebliche Beeinträchtigung des

die Frage, ob die Erreichung des verfolgten Ziels im öffentlichen Interesse durch eine zu hohe Quote nicht gerade gefährdet sein könnte, da im Fall einer höheren Quote zunehmend keine Investoren mehr bereit sein dürften, unter diesen Rahmenbedingungen zu investieren.

Sonderopfer von Grundeignern?

Im Bereich von Wohnungsquoten, die faktisch auf Planungsareale beschränkt sind, könnte auch ein Sonderopfer vorliegen. Gemäss Bundesgericht liegt ein solches insbesondere dann vor, wenn Eigentumsbeschränkungen in ähnlicher Weise wirken wie Dienstbarkeiten, die zum →



Aufgrund von zu strengen Auflagen wurden schon früher viele Häuser gar nicht zu Ende gebaut ...

gung hingenommen werden. Um eine materielle Enteignung im Fall von Sozialwohnungsquoten zu begründen, müsste der Eingriff entweder besonders schwerwiegend sein oder ein Sonderopfer bedeuten.

Nutzungsrechts anzunehmen wäre. Die Möglichkeit einer materiellen Enteignung kann bei Kostenmietquoten von über 50 Prozent aber zumindest als denkbar angesehen werden. Es stellt sich zudem

Dr. iur. Dominik Tschudi

arbeitet als Advokat bei Kellerhals Carrard in Basel. Er vertritt seine Mandanten vorwiegend in komplexen Verfahren des Wirtschafts- und Wirtschaftsstrafrechts sowie des Verwaltungsrechts. Er verfügt zudem über profunde Kenntnisse im Bereich von Crypto Assets.

Florence von Mutzenbecher

ist wissenschaftliche Mitarbeiterin bei Kellerhals Carrard in Basel und promoviert zudem an der Universität Bern. Ihre Forschung konzentriert sich auf das öffentliche Recht, insbesondere das Aufsichtsrecht, sowie das allgemeine Vertragsrecht.

⁴ Vgl. BGE 149 I 25

Fortsetzung von S. 7

Vorteil der Gemeinschaft auferlegt werden, aber nur einen einzelnen Eigentümer belasten. In städtischen Gebieten sind grössere (Neu-)Bebauungen in der Regel nur in speziellen Planungsarealen möglich, und aktuelle sozialpolitische Ziele im Wohnungsbau werden hauptsächlich in diesen Zonen umgesetzt. Daher unterliegen die betroffenen Grundeigentümer oft strengeren Auflagen als Eigentümer bereits bebauter Gebiete, wodurch ein Sonderopfer begründet sein könnte.

Rechtmässigkeit von Beschränkungen

Die vorangegangenen Erläuterungen zeigen, dass umfassende Beschränkungen der Eigentumsgarantie, sofern sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen und ein übergeordnetes öffentliches Interesse verfolgen, im Allgemeinen als rechtmässig erscheinen. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts macht deutlich, dass insbesondere in Städten mit akutem Wohnungsbedarf ein solches öffentliches Interesse darin liegt, ausreichenden sozialen

Wohnungsbau zu gewährleisten. Die Frage, ob gravierende Beschränkungen, die durch ein solches Interesse gerechtfertigt sind, eventuell zu Entschädigungsansprüchen führen könnten, bleibt aufgrund fehlender gerichtlicher Klärung bislang, insbesondere im Hinblick auf städtische Planungsgebiete, offen. Dennoch erscheint eine solche Entschädigungspflicht unter besonderen Umständen nicht per se ausgeschlossen.

Der Standpunkt des SECO

Jede neue Regulierung, hält das Staatssekretariat für Wirtschaft des Bundes fest, bedeutet für die Unternehmen Mehraufwand. Übermässige Bürokratie ist Gift für die Wirtschaft, und die vergleichsweise schlanke Administration gehört zu den wichtigsten Standortvorteilen der Schweiz. Lorbeeren, auf denen wir uns nicht ausruhen können. Die Unternehmen in der Schweiz wünschen sich eine noch stärkere Entlastung, und auch das Ausland verbessert laufend seine Standortbedingungen. Das SECO listet auf seiner Website www.seco.admin.ch unter den Schlagworten «Standortförderung», «KMU» und «Administrative Entlastung» folgende Massnahmen auf:

• Administrative Entlastung

Das SECO setzt sich bei den Bundesämtern für eine tiefe administrative Belastung aufgrund von Regulierungen ein. Es unterstützt die Kantone und erleichtert den Austausch über erfolgreiche Wege zur Vermeidung hoher Regulierungskosten. Es misst die subjektiv wahrgenommene Belastung und veröffentlicht sie im Bürokratiemonitor. Es erarbeitet für den Bundesrat konkrete Entlastungsmassnahmen.

• Regulierungsfolgenabschätzung und Kostenmessung

Wichtige neue Regulierungen werden vor der Einführung einer Folgenabschätzung unterzogen, um ihre möglichen Auswirkungen auf die betroffenen Akteure einzuschätzen.



Link zu den vollständigen Texten auf www.seco.admin.ch

Fotos/Bilder: Seite7: Gemeinfrei, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=2198930>



tribune

IMPRESSUM Nummer 4/2023, erscheint viermal jährlich.

HERAUSGEBER: Handelskammer beider Basel (info@hkbb.ch), Advokatenkammer Basel, Basellandschaftlicher Anwaltsverband (maier@svwam.ch), grosszügig unterstützt von der Jubiläumsstiftung La Roche & Co

REDAKTION: Dr. Philip R. Baumann, lic. iur. Roman Felix, lic. phil. | Jasmin Fürstenberger,

MLaw Andrea Tarnutzer-Münch, lic. phil. | Roger Thiriet, MLaw Alexander Schwab

LAYOUT: Elmar Wozilka, Handelskammer beider Basel, Druck: bc medien ag, Münchenstein

 gedruckt in der Schweiz

ADRESSE: «tribune», St. Jakobs-Strasse 25, Postfach, 4010 Basel,

Telefon: +41 61 270 60 55, Telefax: +41 61 270 60 05, E-mail: info@hkbb.ch

«tribune» ist eine offizielle Publikation der herausgebenden Organisationen für deren Mitglieder.

Der Abonnementspreis ist im Mitgliederbeitrag inbegriffen. Für Nichtmitglieder kostet das Jahresabonnement CHF 20.–.