

Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil

Vom 20. Juni 1995 (Stand 11. Juli 2004)

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf § 179 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 ^{1), 2)}

beschliesst:

I. Zweck und Geltungsbereich

§ 1

¹ In den zum Wohnen geeigneten Gebieten der Stadt Basel soll das bestehende Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsflächen nicht zu Ungunsten der Wohnflächen verschlechtert werden.

II. Definition der Wohnfläche

§ 2 ³⁾

¹ Als Wohnfläche gilt die dem Wohnen dienende Geschossfläche.

III. Wohnflächenanteil

§ 3

¹ Bei Vorhaben, die eine Baubewilligung erfordern, ist der im Wohnanteilplan Nr. 11962 vom 5. Dezember 1994 des Hochbau- und Planungsamtes vorgeschriebene Mindestwohnflächenanteil einzuhalten, wobei die angegebenen Geschoszzahlen als Richtzahlen gelten.

² Innerhalb der Richtzahlen ist den bestehenden Verhältnissen, namentlich den Eigenschaften des Grundstücks und dem Charakter des Quartiers, Rechnung zu tragen.

³ Die Bewilligungsbehörde kann im Einzelfall den einzuhaltenden Wohnflächenanteil auf Geschossteile, Wohnungen oder Einzelräume umrechnen.

⁴ Als massgebend können auch die bestehenden oder anzustrebenden Verhältnisse eines von Strassen, Gewässern, Wald oder Nichtbaugebiet umschlossenen Gevierts erklärt werden.

IV. Ausnahmen

§ 4

¹ Eine Vergrösserung des Anteils an Arbeitsflächen gegenüber dem Wohnanteilplan kann ausnahmsweise bewilligt werden, sofern

- a) die Vergrösserung dem Eigenbedarf ansässiger Gewerbebetriebe dient und dem quartierüblichen Mass nicht widerspricht;
- b) der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin auf einem andern Grundstück im Quartier als Arbeitsflächen genutzte Räume zu Wohnungen umgestaltet;
- c) die Nutzung als Arbeitsflächen den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung des Quartiers dient;
- d) die Wohnqualität wegen der Lage der Räume schlecht ist und aller Voraussicht nach auch in Zukunft nicht verbessert werden kann;

¹⁾ SG [730.100](#).

²⁾ Ingress in der Fassung von § 118 der Bau- und Planungsverordnung vom 19. 12. 2000 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG [730.110](#)).

³⁾ § 2 geändert durch § 118 der Bau- und Planungsverordnung vom 19. 12. 2000 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG [730.110](#)).

e) ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen wird.

² Eine Ausnahmegewilligung wird erteilt, wenn dies die Bestandesgarantie erfordert.

V. Vollzug

§ 5

¹ In den im Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW) genannten Bewilligungsfällen obliegt es der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, die Vorschriften über den Wohnflächenanteil zu berücksichtigen. Sie erlässt ihre Verfügungen unter Vorbehalt der Baubewilligung.

² Bewilligungsbehörde ist im Übrigen das Bauinspektorat ⁴⁾. Es setzt den Wohnflächenanteil im Einzelfall aufgrund des Antrags des Hochbau- und Planungsamtes fest. ⁵⁾

³ Bei Zweckänderungen von mehr als einem Geschoss oder bei sonstigen Überschneidungen, namentlich in den Fällen von § 2 lit. c, d und e GAZW, wird die Festlegung des Wohnanteils zwischen Staatlicher Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und Hochbau- und Planungsamt unter Federführung der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten koordiniert. Bei Uneinigkeit kann jede der beiden Amtsstellen die regierungsrätliche Delegation für Wohnfragen zur Vermittlung anrufen.

⁴ Kontrolle und Durchsetzung des im Einzelfall festgesetzten Wohnanteils sind Sache der verfügenden Behörde.

VI. Öffentlichkeit des Wohnanteilplans

§ 6 ⁶⁾

¹ Der Wohnanteilplan Nr. 11962 liegt im Bauinspektorat ⁷⁾, im Hochbau- und Planungsamt sowie bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten öffentlich auf.

Diese Verordnung ist zu publizieren; sie wird sofort wirksam. ⁸⁾ Auf den gleichen Zeitpunkt wird die Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil vom 29. Januar 1985 aufgehoben.

⁴⁾ § 5 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁵⁾ § 5 Abs. 2 in der Fassung von § 118 der Bau- und Planungsverordnung vom 19. 12. 2000 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG [730.110](#)).

⁶⁾ § 6 in der Fassung des RRB vom 6. 7. 2004 (wirksam seit 11. 7. 2004).

⁷⁾ § 6: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁸⁾ Wirksam seit 29. 6. 1995.