



An den Grossen Rat

13.5078.02

PD/P135078
Basel, 27. März 2013

Regierungsratsbeschluss vom 26. März 2013

Interpellation Nr. 9 von Joël Thüring betreffend „Überbauung Magnolienpark und Folgen für den Mittelstand“

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 13. März 2013)

„Im Magnolienpark, im Gellert, soll ab April 2015 eine "neue, moderne Wohnüberbauung in parkähnlicher Umgebung" entstehen. Bis voraussichtlich April 2018 sollen in insgesamt 247 2 ½ bis 4 ½ – Zimmer-Wohnungen neue Mieter Platz finden. Hierfür werden fünf neue Gebäude gebaut (auf dem Arealteil der Helvetia resp. Rhodonia AG). Die bestehenden Wohnhäuser werden abgerissen.

Das Ziel des Kantons Basel-Stadt, innert zehn Jahren 4'400 zusätzliche Wohnungen zu schaffen, welches mit diesem Vorhaben gestützt wird, ist grundsätzlich zu begrüßen.

Die Informationspolitik der Bauherr- mit der Mieterschaft ist im vorliegenden Fall jedoch unbefriedigend und teilweise nicht nachvollziehbar. Im September 2010 wurde erstmals eine umfassende Sanierung angekündigt. Im Februar 2011 wurden die Sanierungsarbeiten bestätigt, Arbeitsbeginn sei nach 2013. Im April 2012 wurden diese Sanierungsarbeiten auf Ende 2014 verschoben. Schliesslich wurde den Mietern, gleichzeitig mit der erfolgten Planaufgabe, am 15.11.2012 mitgeteilt, dass die Gebäude abgerissen werden und den Mietern gekündigt wird. Der Abriss wurde mit Mängeln der Statik begründet.

Der Interpellant bittet daher den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Weshalb wurde nicht schon bei der Vorstellung des ersten Projekts im 2010 der erwähnte Mangel an der Statik erwähnt resp. wieso konnte dieser nicht schon damals festgestellt werden?
2. Erachtet der Regierungsrat Abrisspläne mit einer damit verbundenen Abholzung von Bäumen für mit dem Baumschutzgesetz kompatibel?
3. Wie hoch werden (im Vergleich zu heute), nach Fertigstellung des Neubaus, die Mietzinskosten für die Wohnungen sein?
4. Erachtet es der Regierungsrat für erstrebenswert, dass bestehende Mietwohnungen zu Gunsten neuer Überbauungen abgerissen werden und als logische Folge die Mietzinspreise – welche im Kanton Basel-Stadt ohnehin schon häufig unerschwinglich sind – erhöht werden?
5. Ist es aus Sicht des Regierungsrats erstrebenswert, dass langjährige Mieter (und gute Steuerzahler) aus dem Mittelstand sich die neuen Wohnungen der Überbauung nicht leisten werden können?
6. Empfindet der Regierungsrat die momentane Mietzins-Entwicklung auf dem Immobilienmarkt im Kanton Basel-Stadt, insbesondere für Familien und Einzelpersonen aus dem Mittelstand, für ideal?
7. Wie will der Regierungsrat – auch bei künftigen Bauprojekten – sicherstellen, dass der Mittelstand noch bezahlbaren Wohnraum im Kanton Basel-Stadt angeboten bekommt?

Joël Thüring

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

Da die Fragen 4 bis 7 zusammenhängend sind, werden diese gemeinsam beantwortet.

Zur Frage 1: Weshalb wurde nicht schon bei der Vorstellung des ersten Projekts im 2010 der erwähnte Mangel an der Statik erwähnt resp. wieso konnte dieser nicht schon damals festgestellt werden?

Im August 2010 hat die Helvetia die Mieterschaft im Magnolienpark schriftlich davon in Kenntnis gesetzt, dass die Helvetia einen Generalplaner mit einer Zustandsanalyse für die Liegenschaft beauftragt hat und dass erste Erkenntnisse vorliegen würden. Damals ging man eben noch davon aus, dass die Siedlung saniert wird. Im Laufe der vertieften Abklärungen hat sich später ergeben, dass insbesondere die beiden Hochhäuser massive Defizite im Brandschutz und in der Statik aufweisen und eine Sanierung nur im unbewohnten Zustand durchgeführt werden kann.

Weitere Abklärungen haben gezeigt, dass die zu erwartenden Kosten einer Sanierung insgesamt in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Aus diesem Grund musste die ursprünglich geplante Sanierung zu Gunsten einer Neubebauung des Areals aufgegeben werden.

Zur Frage 2: Erachtet der Regierungsrat Abrisspläne mit einer damit verbundenen Abholzung von Bäumen für mit dem Baumschutzgesetz kompatibel?

Ja, denn das Baumschutzgesetz soll nicht neue Bebauungen verhindern. Es regelt vielmehr den Umgang mit schützenswerten Bäumen im Fall einer Bauabsicht. Dabei ist jeweils zu prüfen, ob statt eines Neubaus auch eine Sanierung möglich ist. Wenn nicht, so ist der Schutz der Bäume den Interessen der Bauherrschaft gegenüber zu stellen und eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei ist die Baumschutzkommission beizuziehen.

Im nun in Vorbereitung befindlichen neuen Bebauungsplan für das Areal Magnolienpark (Öffentliche Planaufgabe im November/Dezember 2012) wird aufgezeigt, wie sich diese Interessen miteinander in Einklang bringen lassen. Dabei ist wichtig, in einem frühen Stadium der Projektentwicklung das Thema Baumschutz zu berücksichtigen und entsprechende Bebauungs- sowie konkrete Schutz- und Erhaltungskonzepte zu entwickeln.

Zur Frage 3: Wie hoch werden (im Vergleich zu heute), nach Fertigstellung des Neubaus, die Mietzinskosten für die Wohnungen sein?

Die heutigen Mietzinse sind aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes der Wohnungen eher günstig. Die künftigen Mietzinse lassen sich zum aktuellen Projektstand noch nicht beziffern. Üblicherweise wird bei Ersatzneubauprojekten, als auch bei sanierten Liegenschaften der Mietzins gegenüber dem vorherigen Standard der älteren Liegenschaften steigen. Mit dem gut durchmischten Wohnungsmix können aber verschiedenste Angebote von Klein- bis zu Familienwohnungen abgedeckt werden.

Zu den Fragen 4 bis 7:

Erachtet es der Regierungsrat für erstrebenswert, dass bestehende Mietwohnungen zu Gunsten neuer Überbauungen abgerissen werden und als logische Folge die Mietzinspreise – welche im Kanton Basel-Stadt ohnehin schon häufig unerschwinglich sind – erhöht werden?

Ist es aus Sicht des Regierungsrats erstrebenswert, dass langjährige Mieter (und gute Steuerzahler) aus dem Mittelstand sich die neuen Wohnungen der Überbauung nicht leisten werden können?

Empfindet der Regierungsrat die momentane Mietzins-Entwicklung auf dem Immobilienmarkt im Kanton Basel-Stadt, insbesondere für Familien und Einzelpersonen aus dem Mittelstand, für ideal?

Wie will der Regierungsrat – auch bei künftigen Bauprojekten – sicherstellen, dass der Mittelstand noch bezahlbaren Wohnraum im Kanton Basel-Stadt angeboten bekommt?

Gebäude können aus verschiedenen Gründen das Ergreifen von Massnahmen erfordern. Sei dies zum Beispiel wegen korrodierten Leitungen, zu hohen Energiekosten, mangelnder statischer Sicherheit oder unbefriedigender Grundrisse der Wohnungen in der Vermietung. Ob der Eingriff über eine Gebäudesanierung oder über einen Rückbau mit Ersatzneubau erfolgen soll, ist jeweils im Einzelfall zu klären.

Die Grundeigentümerin, die Helvetia Schweizerische Lebensversicherung AG, hat mit einer umfassenden Gebäudeanalyse den Sanierungsbedarf ermittelt mit dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen würden.

Zudem weist die Neuüberbauung auf dem Areal Magnolienpark eine deutlich höhere Ausnutzung auf. Im Hinblick auf eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und der im kantonalen Richtplan dargelegten Strategie "Siedlungsentwicklung nach innen" erscheint daher ein Abbruch der bestehenden Gebäude und deren Ersatz durch eine Neuüberbauung, die zusätzlichen Wohnraum schafft, ebenfalls sinnvoll.

Es trifft zu, dass Ersatzneubauten und sanierte Gebäude, die auch modernen Wohnraum bieten, höhere Mietzinsen aufweisen, als die älteren Liegenschaften. Allerdings soll aus oben erläuterten Gründen, nicht alleine aus diesem Grund grundsätzlich auf Abbrüche von (einzelnen) Wohnliegenschaften verzichtet werden. Der Rückbau und Ersatzneubau von Wohngebäuden im Kanton Basel-Stadt wird sehr wenig praktiziert, die Abbruchquote liegt im Promillebereich. Das Spannungsverhältnis zwischen modernen Ansprüchen versus Mietkosten lässt sich nicht wegdiskutieren.

Dem Regierungsrat ist es wichtig, dass die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung möglichst gut befriedigt werden. Zu diesem Zweck wurden auch die kantonale Wohnraumentwicklungsstrategie mit einer Reihe von Massnahmen und darauf basierend das Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) erarbeitet.

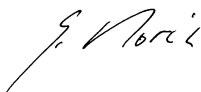
Im Wesentlichen beruhen die Wohnraumentwicklungsstrategie und das WRFG auf folgenden drei Pfeilern: Spezifische Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots, direkte Unterstützung von Menschen auf dem Wohnungsmarkt sowie die Verbesserung von Rahmenbedingungen für private Investitionen.

Der Begriff "Mittelstand" stellt eine schwer abgrenzbare Bezugsgrösse dar. In der Beantwortung der Fragen wird daher auf die Verwendung dieses Begriffes verzichtet.

Im Rahmen der Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots profitieren insbesondere Mieterinnen und Mieter mit mittlerem Einkommen und Familien von preiswertem Wohnraum. Zudem verfügt Basel-Stadt als einer der wenigen Kantone über das Instrument der Familienmietzinsbeiträge, um Familien auf dem Wohnungsmarkt zu stärken. Per 1. Januar 2013 hat der Regierungsrat u.a. die Einkommensgrenze erhöht, so dass auch Haushalte mit etwas höherem Einkommen Zugang zu den Beiträgen erhalten. Weiter stehen Mieterinnen und Mietern, die in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnisse leben, allgemein Unterstützungsleistungen wie Ergänzungsleistungen zur AHV und IV sowie den Mietzinszahlungen im Rahmen der Sozialhilfe zu.

Den Ausführungen des Interpellanten, wonach die Mietzinsen im Kanton Basel-Stadt häufig unerschwinglich seien, kann so pauschal nicht beigepflichtet werden. Ein hoher Anteil nicht renovierter Wohnhäuser und eine tiefe Erneuerungsquote dürften dazu beitragen, dass es derzeit noch immer einen relativ hohen Bestand an günstigen Wohnungen gibt. Bei der letzten eidgenössischen Vollerhebung im Jahr 2000 lag der Netto-Mietpreis von etwa 60% der Wohnungen in Basel-Stadt unter 1'000 Franken. Unter der Verwendung des Basler Mietpreisindex dürfte dieser Anteil schätzungsweise jetzt bei gut 40% liegen (Stand Juni 2012).

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin