



An den Grossen Rat

145086.02

FD/: P145086

Basel, 21. Mai 2014

Regierungsratsbeschluss vom 20. Mai 2014

Schriftliche Anfrage Patrizia Bernasconi betreffend „Kauf von Liegenschaften mit preisgünstigem Wohnraum“

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Patrizia Bernasconi dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

Die Stiftung Mobile hatte zum Zweck, Wohnungen an Organisationen zu vermieten, welche Wohngruppen für psychisch kranke Personen oder Menschen mit sozialen Problemen, Suchtkrankheiten und leichten geistigen Behinderungen führen. Menschen, die entweder IV- oder Sozialhilfegelder beziehen und Schwierigkeiten haben, auf dem Wohnungsmarkt Wohnraum zu finden. Die Stiftung Mobile befindet sich in Liquidation. Drei ihrer Liegenschaften (Klybeckstrasse 254, Dornacherstr. 146 und Dornacherstr. 240/246) werden am 28. Februar 2014 versteigert. Viele Mieterinnen und Mieter (besonders solche, die besonderen Schutz brauchen und sich in Programmen für begleitetes Wohnen befinden) werden ihren Wohnraum verlieren.

Weiter liest man im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum für Asylsuchende an der Schönbeinstrasse, dass im Kanton Basel-Stadt der Wohnraum für Flüchtlinge weiterhin knapp ist. Vor kurzem konnte der Kanton mit der PK Baselland am Burgweg befristete Mietverträge für Asylsuchende eingehen. Beim Burgweg handelt es sich um Liegenschaften für günstiges Wohnen. Die PK Baselland plante einen Umbau mit Teilabbruch. Eine Baubewilligung nach GAZW ist jedoch nicht erteilt worden, da das Interesse, diesen günstigen Wohnraum zu erhalten, höher gewichtet wurde als der Umbau.

So möchte ich die Regierung bitten, mir folgende Fragen zu beantworten:

1. Aus dem Klybeck-Quartier meldet sich grosser Widerstand gegen den Verkauf der Liegenschaft Klybeckstrasse 254. Es wird befürchtet, dass die Liegenschaft zum Spekulationsobjekt wird. In den Unterlagen der Grundstückversteigerung wird einerseits auf die Hafen- und Quartierplanung, also auf die sog. Aufwertung des Quartiers, verwiesen. Es wird befürchtet, dass erschwinglicher Wohnraum verschwinden wird. Anderseits wird die Liegenschaft mit einem Wert von CHF 5'350'000.00 geschätzt.
 - Gemäss Berichterstattung hat sich der Regierungsrat für die Liegenschaften interessiert. Wird er mitanbieten?
 - Was hat der Regierungsrat für Verhandlungsmöglichkeiten aufgrund dieses offensichtlich übersetzten Liegenschaftswertes?
 - Wären Enteignungsmassnahmen nach kantonalem Recht eine Option?
2. Die Liegenschaft am Burgweg würde sich ebenfalls für eine gemischte Nutzung gut eignen. Dies zeigt die aktuelle Erfahrung: Dort leben Menschen, die auf günstige Mietzinse angewiesen sind. Seit letzter Weihnachten wohnen dort über das WSU Asylsuchende, die auf

- besonderen Schutz angewiesen sind. Gleichzeitig ist der Kanton grundsätzlich darauf angewiesen, Wohnraum für Asylsuchende zu schaffen.
- Hat sich der Regierungsrat bereits überlegt, der PK Baselland ein Kaufangebot zu unterbreiten?
 - Besteht die Möglichkeit, aufgrund der fehlenden Baubewilligung, die Mietverträge für die Asylsuchenden zu verlängern, bzw. als feste Verträge abzuschliessen?
3. Das vom Regierungsrat vorgelegte Wohnraumfördergesetz hat der Grosse Rat im §5 Abs. 3 und §16 so geändert, dass der Kanton zugunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Mietwohnraum bereitstellen kann.
- Ist der Regierungsrat nicht auch der Meinung, dass gerade diese zwei Liegenschaften (Klybeckstrasse und Burgweg) sich beispielhaft dafür eignen würden?
 - Welche konkreten Schritte unternimmt der Regierungsrat über die konkreten Beispiele hinaus, Wohnraum nach §5 Abs. 3 und §16 WRFG zu schaffen?
 - Beabsichtigt der Regierungsrat weitere Liegenschaften zu kaufen? Welche?
 - Hat der Regierungsrat bereits Liegenschaften für diesen Zweck gekauft?
 - Hat der Regierungsrat bereits Liegenschaften aus dem eigenen Bestand für diesen Zweck eingerichtet?
 - Wie gedenkt der Regierungsrat vorzugehen, bzw. welche konkrete Schritte sind geplant, um Wohnraum für Personen, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind, gemäss WRFG zu schaffen?

Patrizia Bernasconi

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Versteigerung der Liegenschaft an der Klybeckstrasse 254

Aufgrund der sich bietenden Gelegenheit hat der Regierungsrat den Kauf der Liegenschaft an der Klybeckstrasse 254 geprüft. Die Sozialhilfe Basel hatte Interesse an der Miete der Liegenschaft, denn ein Grossteil der Bewohnerinnen und Bewohner empfangen Sozialhilfe, und die Grundrissstruktur des Gebäudes erfüllt den heutigen Zweck. Das Ziel, die Liegenschaft durch die Sozialhilfe zu nutzen, war jedoch nur realistisch, falls sie zu einem vernünftigen Preis hätte erworben werden können.

Die Liegenschaft an der Klybeckstrasse 254 ist sanierungsbedürftig, bzw. heruntergewirtschaftet. Der Kanton rechnete mit Investitionen von rund 2,5 Mio. Franken für eine minimale Sanierung mit dem Zweck der Erfüllung der Sicherheitsbedingungen, der Vorschriften gemäss Mietrecht und der übrigen gesetzlichen Grundlagen.

Aufgrund dieser Kaufprüfung hat der Regierungsrat entschieden, an der Versteigerung des Grundstücks Klybeckstrasse 254 vom 28. Februar 2014 bis zum Betrag von 3,6 Mio. Franken mitzubieten. In die Berechnung wurden die Investitionen für eine minimale Sanierung und realistisch zu erzielende Mietzinse einbezogen.

Die Versteigerung der Liegenschaft Klybeckstrasse 254 hat am 28. Februar 2014 stattgefunden. Der gebotene Höchstpreis lag über 5 Mio. Franken und die Liegenschaft konnte somit nicht vom Kanton Basel-Stadt erworben werden. Der Kanton hat eine vertretbare Kalkulation gemacht aber keinen übersetzten Kaufpreis angeboten.

Eine Enteignung stand nicht zur Diskussion. Eine solche wird in Ausnahmefällen angewendet und nur, wenn der Staat hoheitlich agieren muss.

2. Liegenschaften der Basellandschaftlichen Pensionskasse (BLPK) am Burgweg

Die Liegenschaft der BLPK am Burgweg steht nicht zum Verkauf. Der Regierungsrat zieht ein Kaufangebot an die Pensionskasse aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs der Liegenschaft

nicht in Betracht. Nach der notwendigen Sanierung werden die Wohnungen nicht mehr in einem Zustand und Mietzinsbereich sein, der für die Sozialhilfe in Frage kommt. Er hat sich jedoch die Möglichkeit gesichert, die Liegenschaft zwischenzunutzen. Sämtliche frei werdenden Wohnungen in den oben genannten Liegenschaften werden der Sozialhilfe für die Unterbringung von Asylsuchenden zur Verfügung gestellt. Aktuell handelt es sich um zwanzig Zwei- bzw. Dreizimmerwohnungen. Die Zwischennutzung war ursprünglich bis Mitte 2014 vereinbart, aufgrund der Verzögerungen bei der Bewilligung des Baugesuches stehen die Wohnungen der Sozialhilfe voraussichtlich aber länger zur Verfügung. Eine längerfristige Nutzung bzw. unbefristete Mietverträge werden daraus aber nicht entstehen.

3. Kostengünstiger Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen

Die Liegenschaften an der Klybeckstrasse und am Burgweg weisen beide einen hohen Sanierungsbedarf auf. Auch nach einer minimalen Sanierung würden sich die Liegenschaften in einem Preissegment befinden, das die Möglichkeiten der Sozialhilfe übersteigt.

Der Kanton beobachtet konstant den Immobilienmarkt und prüft Immobilien zur Miete oder zum Kauf. Dabei arbeiten Immobilien Basel-Stadt und die Sozialhilfe mit ihrem jeweiligen Spezialwissen eng zusammen. Es ergeben sich nicht nur durch Kauf oder Bereitstellen eigener Liegenschaften Möglichkeiten, Wohnraum für besonders benachteiligte Personen zu schaffen. Zwischennutzungen eignen sich ebenfalls sehr gut. So kann die dem Kanton gehörende Liegenschaft an der Feldbergstrasse 47 der Sozialhilfe für Wohnen im Asylbereich in Zwischennutzung zur Verfügung gestellt werden. Auch die Liegenschaft am Burgweg wurde für diesen Zweck befristet gemietet.

Liegenschaften aus dem eigenen Bestand für besonders benachteiligte Personen zur Verfügung zu stellen, ist in den meisten Fällen nicht möglich. Da die Wohnliegenschaften des Kantons bereits vermietet sind, müssten für diesen Zweck Kündigungen ausgesprochen werden. Dies ist jedoch keine Option, denn einem Mieter die Wohnung zu kündigen, damit eine andere Mieterin einziehen kann, ist ein Umgang mit Mieterinnen und Mietern, der vom Kanton nicht praktiziert wird. In Einzelfällen kann der Kanton aber eigene Liegenschaften zur Verfügung stellen. An der Mittleren Strasse 39 steht der Sozialhilfe seit 2013 Wohnraum für ca. 45 Asylsuchende zur Verfügung. Ebenfalls wurde im 1. Quartal 2014 der Mattenhof in Riehen für Asylsuchende zur Verfügung gestellt.

Eine weitere Möglichkeit, Wohnraum für besonders benachteiligte Personen zur Verfügung zu stellen ist der Ausbau bereits bestehender Liegenschaften im entsprechenden Segment. Die Liegenschaften an der Theodor Herzl-Strasse 2 - 24 und an der Belforterstrasse 120 - 130 werden als Notwohnungen des Kantons genutzt. Der einfache Ausbaustandard der Drei und Vierzimmerwohnungen entspricht diesem Zweck. Das vorhandene Nutzungspotential ermöglicht im Rahmen einer Gesamtsanierung durch den Dachausbau die Schaffung von zusätzlichen kleinen Wohneinheiten. Der Baubeginn für die Theodor Herzl-Strasse erfolgte im April 2014 und ist für die Belforterstrasse im 2. Quartal 2015 geplant.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin