



An den Grossen Rat

15.5181.02

FD/P155181

Basel, 13. Mai 2015

Regierungsratsbeschluss vom 12. Mai 2015

Interpellation Nr. 40 Mirjam Ballmer betreffend „Umnutzung des Felix Platter-Spitals“

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 15. April 2015)

„Der Regierungsrat hat am 31. März 2015 die Arealstrategie für das Areal des Felix Platter-Spitals genehmigt. Wie er in seiner Medienmitteilung schreibt, gibt er das Areal im Baurecht an Genossenschaften und unterstützt damit die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum. Der Regierungsrat schreibt dazu ebenfalls, dass er auf die Erhaltung der Gebäude verzichtet, um den Genossenschaften möglichst wenig einschränkende Rahmenbedingungen aufzuerlegen.

Es ist bekannt, dass in der Bausubstanz von Gebäuden viel graue Energie enthalten ist. Mit der Erhaltung dieser Bausubstanz wird der einst dafür eingesetzte Energieaufwand erhalten und zusätzlicher Energieverbrauch für die Erstellung von neuer Bausubstanz eingespart.

Der Regierungsrat impliziert mit seinen Aussagen in der Medienmitteilung, dass genossenschaftliche Wohnbauträger durch die Erhaltung der Bausubstanz eingeschränkt würden. Es gibt jedoch gute Beispiele (z.B. Gundeldinger Feld Basel, Lagerplatz Winterthur, Walzwerk Münchenstein, Hanroareal Liestal, die Silobauten der Stadt Baar oder auch der 0102 Lausitztower in Hoyerswerda (D)) von Arealen und Gebäuden, die durch die Umnutzung der Bausubstanz sowohl nachhaltig mit den vorhandenen Ressourcen umgehen, wie auch die Identität des Orts in die Weiterentwicklung einbeziehen können.

Die Interpellantin erachtet es als wichtig, dass für die nachhaltige Entwicklung des Kantons, dort wo es möglich ist, Bausubstanz erhalten wird. Ein weiteres Anliegen, dass zurzeit aufgrund des knappen günstigen Wohnraums an Bedeutung gewinnt, ist, zeitnah Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen. Das vorgesehene Verfahren mit einem zweistufigen Wettbewerb, Mitwirkungs- und Gestaltungsplanverfahren und möglichen Einsprachen könnte hier zu Verzögerungen führen. Um dies zu verhindern, wäre die Einsetzung einer Entwicklungsgenossenschaft, bestehend aus verschiedenen Akteuren, die sich auf dem Areal engagieren und Verantwortung übernehmen wollen, eine zu prüfende Möglichkeit.

Die Interpellantin bittet den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Hat der Regierungsrat geprüft, ob sich das bestehende Felix-Platter-Spital-Gebäude für eine Wohnnutzung eignen würde?
2. Hat der Regierungsrat geprüft, ob eine Umnutzung der bestehenden Gebäude aus ökologischer Sicht sinnvoll ist?
3. Hat der Regierungsrat geprüft, ob eine Umnutzung der bestehenden Gebäude aus ökonomischer Sicht rentabel wäre?
4. Könnten die heutigen Gebäude oder ein Teil davon für günstigen Wohnraum (z.B. für Studenten oder andere einkommensschwache Personen) genutzt werden?
5. Ist der Regierungsrat bereit, eine Entwicklungsgenossenschaft als Trägerschaft in Betracht zu ziehen, um das Areal weiterzuentwickeln?

Mirjam Ballmer“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Hat der Regierungsrat geprüft, ob sich das bestehende Felix-Platter-Spital-Gebäude für eine Wohnnutzung eignen würde?

Der Regierungsrat hat entschieden, das Areal des Felix Platter-Spitals für neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und am 31. 3. 2015 kommuniziert, dass er das ganze neben dem Spitalneubau bestehende Areal an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben will. Die Wohnnutzung wurde für beide Varianten geprüft: Einerseits Erhalt und Umnutzung der bestehenden Spitalgebäude und andererseits Rückbau mit anschliessender Neubebauung. Beide Varianten sind grundsätzlich machbar. Aufgrund der vielen Unbekannten ist jedoch erfahrungsgemäss im Umbau von Altbauliegenschaften damit zu rechnen, dass sich die Kosten höher entwickeln als vorausgesehen – im Speziellen wenn es sich um Bauten unter Denkmalschutz handelt.

Der Regierungsrat hat sich auf dem Felix Platter-Areal klar für den Fokus auf den gemeinnützigen Wohnungsbau ausgesprochen mit dem Ziel, rasch neue erschwingliche Wohnungen in Basel zu bauen. In diesem Zusammenhang hat er eine Interessensabwägung gemacht und sich für das wohnpolitische Interesse und gegen den Denkmalschutz für die bestehenden Gebäude und für deren Abbruch ausgesprochen.

2. Hat der Regierungsrat geprüft, ob eine Umnutzung der bestehenden Gebäude aus ökologischer Sicht sinnvoll ist?

Die Umnutzung wurde nicht spezifisch aus ökologischer Sicht geprüft. Mit Hinblick auf die graue Energie mag eine Umnutzung und Sanierung sinnvoller sein als ein Rückbau und Neubau. Andererseits schneiden Neubauten erfahrungsgemäss im Betrieb ökologisch besser ab.

3. Hat der Regierungsrat geprüft, ob eine Umnutzung der bestehenden Gebäude aus ökonomischer Sicht rentabel wäre?

Zur Prüfung der Variante einer Umnutzung der Spitalgebäude wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Sie zeigt sehr grob und ohne ins Detail zu gehen, dass eine Umnutzung möglich und wirtschaftlich machbar wäre.

Der Regierungsrat ist jedoch der Ansicht, dass eine Umnutzung sehr anspruchsvoll wäre. Es wäre eine grosse Herausforderung, ein Umnutzungskonzept zum Wohnen für das bestehende zweckorientierte Spitalgebäude zu erstellen, erst recht wenn es unter Denkmalschutz stände. Die Anforderungen an ein Baugesuch wären entsprechend hoch.

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass es schwierig ist, genossenschaftliche Investoren für grosse Bauprojekte zu finden. Im Falle des Felix Platter-Spitals würde ein Umnutzungsprojekt die Komplexität noch erhöhen und stellt ein Risiko dar, das der Regierungsrat als sehr hoch einstuft. Im Bestreben, den gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Felix Platter-Areal zu ermöglichen, hat der Regierungsrat deshalb entscheiden, die Hürden so tief wie möglich zu halten und die Gebäude auf dem Areal nicht unter Denkmalschutz zu stellen und sie abzubauen.

4. Könnten die heutigen Gebäude oder ein Teil davon für günstigen Wohnraum (z.B. für Studenten oder andere einkommensschwache Personen) genutzt werden?

Der Regierungsrat will rasch neuen erschwinglichen Wohnraum ermöglichen. Es muss jedoch daran erinnert werden, dass Umbauten und Neubauten nie so günstig sein können, wie bestehender Wohnraum.


5. Ist der Regierungsrat bereit, eine Entwicklungsgenossenschaft als Trägerschaft in Betracht zu ziehen, um das Areal weiterzuentwickeln?

Das Areal des Felix Platter-Spitals ist für genossenschaftlichen Wohnungsbau bestimmt. Dabei überlässt es der Regierungsrat den Genossenschaften selbst, sich zu organisieren.

Die künftigen genossenschaftlichen Partner müssen aber über professionelle Strukturen sowie Erfahrung verfügen und bereit sein, diese Erfahrungen auch weiterhin zu nutzen. Die Zusammenarbeit zwischen dem Kanton und den Genossenschaften haben der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt und die Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz) im Trägerschaftsmodell zum partnerschaftlichen Bauvertragsvertrag Plus festgehalten.

Der Regierungsrat hofft, dass die Genossenschaften dieses Projekt realisieren können. Ansonsten müssten andere Investoren das Ziel realisieren, auf dem Felix Platter-Areal neuen günstigen Wohnraum für Basel zu bauen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin