



An den Grossen Rat

13.5262.02

FD/P135262

Basel, 11. September 2013

Regierungsratsbeschluss vom 10. September 2013

Schriftliche Anfrage Sarah Wyss betreffend „Petersgraben 20 – zwei Jahre lang stand das Haus leer“

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

„23 Monate lang stand das Haus am Petersgraben 20 leer. Seit Freitagmorgen ist es besetzt. Das Haus beherbergte bis 2011 zu einem sehr günstigen Mietzins Studentinnen und Studenten. Die Vermietung lief über den Verein "studentische Wohnungsvermittlung" (WoVe). Immobilien Basel-Stadt hatten den Vertrag mit der WoVe im Jahr Juni 2009 gekündigt. Zwei Mal wurde der Vertrag um je ein Jahr verlängert. Vor zwei Jahren mussten die Studierenden definitiv das Haus verlassen. Es gab keinerlei Schwierigkeiten beim Auszug.

Die Wohnungsmieten in diesem Haus waren sehr tief. So betrug die Mietzinsen zwischen CHF 200 und 300 (inkl. NK). Dies war jedoch auf den desolaten Zustand des Hauses und den niedrigen Ausbau und nicht auf die Güterzigkeit von Immobilien Basel-Stadt zurückzuführen. Dennoch gab es Studierende, welche das Angebot gerne nutzten, resp. darauf angewiesen waren, günstig wohnen zu können. Seit beinahe zwei Jahren steht das Haus nun leer. Ab und zu betreten es Handwerker, es blieb aber unbewohnt. Es erstaunt deshalb, dass Immobilien Basel-Stadt den befristeten Vertrag mit der WoVe nicht bis zum Sanierungsdatum verlängerte. Tatsächlich gab es nie Probleme mit der WoVe, die UntermieterInnen der WoVe verliessen die Immobilien nach der Kündigung immer.

Ein befristeter Vertrag mit der WoVe hätte einerseits Mietzins generiert. Andererseits hätten Studierende, die auf einen tiefen Mietzins angewiesen sind, eine Unterkunft auf Zeit beziehen können.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat, folgende Frage zu beantworten:

1. Weshalb stand das Haus zwei Jahre lang leer? Die Pläne für eine Umnutzung scheint es ja bereits länger gegeben zu haben.
2. Weshalb wurde der WoVe der befristete Vertrag für die günstigen Wohnungen am Petersgraben 20 nicht verlängert (zumal es ja keinerlei Anstände gab)?

Sarah Wyss“

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Vorgeschichte

Das Haus am Petersgraben 20 bildet zusammen mit dem Haus Nr. 18 einen dreigeschossigen Gebäudekubus an der Ecke Hebelstrasse/Petersgraben. 1436 findet es erstmals Erwähnung und spätestens 1482 bildet es zusammen mit dem Haus Nr. 18 einen einzigen Hausstand. Die historische Liegenschaft verfügt teilweise über wertvolle Bausubstanz und befindet sich in der Schutz-

zone. Sie wurde längere Zeit der Studentischen Wohnungsvermittlung (WoVe) vermietet, die Studenten günstige Zimmer zur Verfügung stellen konnte.

Die Liegenschaft ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und soll deshalb renoviert und gleichzeitig im Sinne des Stadtwohnens in Wohnungen umgebaut werden. Befindet sich eine Liegenschaft in der Schon-/Schutzzone beurteilt die Denkmalpflege die Zulässigkeit von Veränderungen und der Gestaltung. Immobilien Basel-Stadt hat die Denkmalpflege im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Petersgraben 20 frühzeitig konsultiert und sie in die Erarbeitung des Bauprojekts einbezogen. Damit wurde die gesetzlich vorgeschriebene Untersuchung durch die Denkmalpflege gewährleistet. 1983 fanden im Rahmen einer Aussensanierung erstmals baugeschichtliche Untersuchungen an den Fassaden statt. Fast dreissig Jahre später konnten nun im Vorfeld dieses Umbaus im Innern ebenfalls baugeschichtliche Untersuchungen durchgeführt werden.

2. Wehalb stand das Haus zwei Jahre lang leer? Die Pläne für eine Umnutzung scheint es ja bereits länger gegeben zu haben.

Ende Juni 2011 liefen die befristeten Mietverträge mit der WoVe für die Liegenschaft Petersgraben 20 aus und die Bewohnerinnen und Bewohner verliessen die Liegenschaft. Es folgten Untersuchungsarbeiten von Immobilien Basel-Stadt zum Gebäudezustand als Grundlage für die Erarbeitung des Vorprojekts und des Bauprojekts. Ebenfalls führte die Denkmalpflege baugeschichtliche Untersuchungen durch. Bei einer Liegenschaft von Alter und historischer Bedeutung des Petersgrabens 20 sind dies aufwändige denkmalpflegerische Untersuchungen, welche die Liegenschaft in den Zustand einer Baustelle bringen. Ein Bewohnen der Liegenschaft ist während der Untersuchungen nicht möglich. Das Bauprojekt kann erst nach den denkmalpflegerischen Untersuchungen und den Abklärungen zum Gebäudezustand detailliert ausgearbeitet und abgeschlossen werden, da deren Erkenntnisse einfließen müssen.

Das Umbauprojekt wurde im Juli 2011 für den Modernisierungswettbewerb (2000-Watt-Gesellschaft, Pilotregion Basel) eingegeben. Der Modernisierungswettbewerb zeichnet Bauprojekte aus, die einen sensiblen Umgang mit historischer Bausubstanz bei gleichzeitiger Umsetzung des Minergiestandards aufzeigen. Das Projekt am Petersgraben 20 wurde im November 2011 ausgezeichnet, denn gemäss Würdigung gelang dem Projektteam eine überzeugende Abstimmung zwischen Denkmalpflege, Energieeffizienz und guten Grundrissen und zeigt das Potenzial für weitere ähnliche Objekte auf.

Im Dezember 2011 wurde das Baugesuch eingereicht und im Mai 2012 erfolgte der Bauentscheid. Die Bereinigung der erfolgten Einsprachen dauerte bis Juni 2012.

Von Juni bis August 2012 erfolgten weitere Begehungen der Liegenschaft mit der Denkmalpflege und neue denkmalpflegerische Erkenntnisse verzögerten das Bauprojekt. Der ursprüngliche Zeitplan musste revidiert werden. Die neuen Erkenntnisse der Denkmalpflege erforderten nun nach der Erteilung der Baubewilligung eine weitere Klärung der Projektvorgaben mit anschliessender Untersuchung der Kostenentwicklung. Im Zentrum standen Abstimmungen zwischen den Anforderungen der Schutzwürdigkeit und den Anforderungen zur Umsetzung des Minergiestandards und der Erdbebentüchtigkeit. Diese bedeuten z.T. massive Eingriffe. Diese umfassenden Arbeiten konnten im Februar 2013 abgeschlossen und das Projekt mit der Ausschreibungsplanung wiederaufgenommen werden. Das Bauprojekt unterliegt der öffentlichen Submission, der Ausschreibungsprozess benötigt daher mehr Zeit.

Seit Auszug der Bewohnerinnen und Bewohner ist die Liegenschaft im Zustand einer Baustelle. Seit Juli 2011 wurde die Bausubstanz erforscht und Bauforschung durch die Denkmalpflege betrieben. Bei diesen Arbeiten kann eine Liegenschaft nicht bewohnt werden, sie befindet sich im Zustand einer Baustelle (Bspw. herausgebrochene Wände und Böden, ungesicherte Treppen,

etc.). Die unvorhergesehenen Funde und neuen Anforderungen der Denkmalpflege erforderten auch nach Erteilung der Baubewilligung noch einmal langwierige Anpassungen des Bauprojekts, weshalb der Baustart verschoben werden musste.

Der geplante Baubeginn war der 3. September 2013. Am frühen Morgen des 3. September nahm die Polizei einen Augenschein in der Liegenschaft und fand keine Personen mehr vor. Damit war die Besetzung beendet und die Bauarbeiten konnten beginnen.

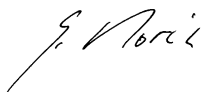
3. Weshalb wurde der WoVe der befristete Vertrag für die günstigen Wohnungen am Petersgraben 20 nicht verlängert (zumal es ja keinerlei Anstände gab)?

Steht für eine Liegenschaft eine Sanierung (im gekündigten oder ungekündigten Zustand) an, drohen im Vorfeld häufig Leerstände, d.h. Gebäude bleiben oft über längere Zeit teilweise oder ganz unbewohnt. Immobilien Basel-Stadt und die WoVe zeigen mit ihrer langjährigen Partnerschaft, dass Zwischenvermietungen in solchen Projekten eine sozialverträgliche und ökonomisch sinnvolle Lösung bieten. Immobilien Basel-Stadt bietet der WoVe seit Jahren neben regulären Liegenschaften (Missionsstrasse 14 und Friedensgasse 69) auch solche zur Zwischennutzung an, bei denen für die nähere Zukunft eine Sanierung geplant ist. Dies ermöglicht es der WoVe temporären Wohnraum für Studierende zu schaffen, der dank günstiger Konditionen trotz der kurzen Mietdauer von üblicherweise zwei bis drei Jahren für Studierende äusserst attraktiv ist.

Im Winter 2012 wohnten fast zehn Prozent aller Mieterinnen und Mieter der WoVe in Liegenschaften, die von Immobilien Basel-Stadt für eine Zwischennutzung zur Verfügung gestellt wurden. Zurzeit bestehen Zwischennutzungsverträge zwischen Immobilien Basel-Stadt und der WoVe für 12 3- bis 6-Zimmerwohnungen und für Liegenschaften mit insgesamt über 50 Zimmern. Ebenfalls hat Immobilien Basel-Stadt mit einem weiteren Anbieter für Studentenwohnraum einen Zwischennutzungsvertrag für eine Liegenschaft mit über 100 Zimmern abgeschlossen.

Die Verträge mit der WoVe am Petersgraben 20 sind per 30. Juni 2011 ausgelaufen. Sie konnten nicht verlängert werden, da bereits im Juli 2011 die Baustelle eröffnet wurde, wie die Beantwortung unter Punkt 2 ausführlich darlegt.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin