



An den Grossen Rat

15.5289.02

PD/P155289

Basel, 16. September 2015

Regierungsratsbeschluss vom 15. September 2015

Schriftliche Anfrage Patrizia Bernasconi betreffend „Beschädigung bezahlbaren Wohnraums“

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

„Die Rosenthalhäuser boten nach ihrer vorläufigen Rettung per Volksentscheid vom 22. September 2002 weitere 12 Jahre lang insgesamt 39 langjährigen Mietparteien eine gute und bezahlbare Wohngelegenheit. Juristische Spitzfindigkeiten führten später zu einer rechtskräftigen Abbruchbewilligung, die auf einem konkreten Bauprojekt mit 8 Büroetagen und 6 Luxuswohnetagen beruht. Bis vor einem Jahr wurde in den Rosenthalhäusern gut und bezahlbar gewohnt. Noch im vergangenen Herbst hat sich anhand eines Augenscheins der Wohnungen inklusive der Lift gezeigt, dass der Zustand weiterhin gut ist und sogar ein sofortiger Einzug möglich wäre. Die Besorgnis erregende Mietzins- und Wohnungsnot in Basel könnte gelindert werden. Stattdessen wird das Wohngebäude, wie verärgerte MV Basel-Mitglieder berichten, für Spezialübungen mit Schutzhunden zweckentfremdet und beschädigt. Demgegenüber ist bis heute keinerlei Bautätigkeit ersichtlich.

Hiervon ausgehend, bitte ich die Regierung, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wieso lässt die Regierung zu, dass die Eigentümerin („Zürich-Versicherung“) die Rosenthalhäuser seit einem Jahr leer stehen lässt?
2. Kann die Regierung bestätigen, dass dieser Leerstand zu „Übungen“ missbraucht wird?
3. Kann die Regierung bestätigen, dass es sich bei diesen Beeinträchtigungen um „Übungen“ von polizeilichen Spezialeinheiten und/oder von herkömmlichen kantonalen Polizeieinheiten handelt?
 - a. Falls Ja: Welche genau?
 - b. Falls Nein: Was für nicht-polizeiliche (militärische, parastaatliche, private, ausländische) Einheiten?
4. Kann die Regierung ausserdem bestätigen, dass sogar Schutzhunde mithelfen müssen, den Wohnwert der Rosenthalhäuser zu beeinträchtigen oder gar zu zerstören?
5. Wieso lässt die Regierung zu, dass man den Wohnwert der noch im Herbst gut bewohnbaren Rosenthalhäuser durch solch fragwürdige Zweckentfremdung systematisch vermindert bzw. zerstört?
6. Ist die Regierung bereit, solche Beeinträchtigungen sofort zu stoppen? Was unternimmt sie hierzu?

7. Regierungsrat und Eigentümerin („Zürich-Versicherung“) haben bezüglich der Baupläne Hand in Hand gearbeitet. Hat die Regierung Fakten zur offenkundigen Tatsache, dass der Investor das Bauprojekt vorläufig gestoppt hat und abweichende Bauprojekte in Erwägung zieht?
8. Falls ja, ist die Regierung bereit, den angesichts der Basler Mietzins- und Wohnungsnot unerträglichen Leerstand und die Zweckentfremdung zu kritisieren?
9. Ist die Regierung bereit, eine Zwischensanierung und eine Wohn-Zwischennutzung aktiv zu unterstützen oder selber zu initiieren?
10. Falls die Regierung abweichend der Meinung ist, es werde in den nächsten Wochen gebaut: Auf welche handfeste Belege und welche Sicherheiten des Investors stützt sie sich?
11. Falls solche Belege und Sicherheiten fehlen: Ist die Regierung bereit, diese beim Investor heraus zu verlangen und gegebenenfalls die notwendigen – die Mietzins- und Wohnungsnot lindernenden – Zwischennutzungsmassnahmen zu Wohnzwecken zu ergreifen?
12. Ist die Regierung schliesslich im Fall einer Weigerung des Investors bereit, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten enteignungsähnliche Massnahmen zu prüfen und allenfalls umzusetzen?

Patrizia Bernasconi“

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

Mit Beschluss vom 7. Dezember 2011 hat der Grosse Rat den Änderungen des Bebauungsplans 157, welcher u.a. die Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 umfasst, zugestimmt und die dagegen eingegangenen Einsprachen abgewiesen. Die Änderungen beinhalten insbesondere eine Ergänzung um einen Wohnanteil in der Höhe von mindestens 4'300 m² Bruttogeschossfläche. Der Ersatzneubau wird dadurch mindestens die gleiche Wohnfläche wie die heutigen Liegenschaften an der Rosentalstrasse 9-13 enthalten.

Am 23. Mai 2013 wurde das Baubegehren der Zürich Lebensversicherung-Gesellschaft AG publiziert. Mit Entscheid vom 11. Juli 2014 wurde der Abbruch der Wohnhäuser Rosentalstrasse 9, 11, 13 und der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Rosentalstrasse 17 mit unterirdischer Autoeinstellhalle mit 24 Plätzen sowie der Abbruch und Neubau des oberen Teils der Rampe zur Autoeinstellhalle Messeplatz 10,12 bewilligt.

Frage 1: Wieso lässt die Regierung zu, dass die Eigentümerin („Zürich-Versicherung“) die Rosentalhäuser seit einem Jahr leer stehen lässt?

Es ist nicht unüblich, dass insbesondere bei komplexen Bauprojekten in dieser Grössenordnung mit einem temporären Leerstand zu rechnen ist.

Grundsätzlich respektiert der Kanton den Schutz des Eigentums. So ist es Sache der Eigentümerin einzuschätzen, ob und wie eine Zwischennutzung sinnvoll ist. Es gibt keine rechtliche Grundlage, welche die Eigentümerschaft von Liegenschaften dazu verpflichtet, Wohnungen zu vermieten. Dennoch erscheint der Anreiz, die Wohnungen zu vermieten, anstatt leer stehen zu lassen, im Kanton Basel-Stadt genügend gross. Es ist jedenfalls nicht zu beobachten, dass Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer Wohnungen öfter leer stehen lassen.

Frage 2: Kann die Regierung bestätigen, dass dieser Leerstand zu „Übungen“ missbraucht wird?

Frage 3: Kann die Regierung bestätigen, dass es sich bei diesen Beeinträchtigungen um „Übungen“ von polizeilichen Spezialeinheiten und/oder von herkömmlichen kantonalen Polizeieinheiten handelt?

a. Falls Ja: Welche genau?

b. Falls Nein: Was für nicht-polizeiliche (militärische, parastaatliche, private, ausländische) Einheiten?

Zu Übungszwecken und zur Weiterentwicklung der Einsatztechnik und -taktik trainiert die Kantonspolizei Basel-Stadt regelmässig an und in möglichst realitätsnahen Objekten. Solche Übungen finden fünf bis zehn Mal pro Jahr statt.

In den sogenannten „Rosentalhäusern“ fanden zwischen Februar 2015 und Juni 2015 insgesamt vier Übungen der Sondereinheit der Kantonspolizei statt. Die Übungen wurden in Absprache mit der Hauseigentümerin durchgeführt.

Frage 4: Kann die Regierung ausserdem bestätigen, dass sogar Schutzhunde mithelfen müssen, den Wohnwert der Rosentalhäuser zu beeinträchtigen oder gar zu zerstören?

Nein. Die Diensthundegruppe hat nie in den „Rosentalhäusern“ trainiert.

Frage 5: Wieso lässt die Regierung zu, dass man den Wohnwert der noch im Herbst gut bewohnbaren Rosentalhäuser durch solch fragwürdige Zweckentfremdung systematisch vermindert bzw. zerstört?

Für die Polizeiarbeit sind leerstehende realitätsnahe Objekte wertvolle Übungsgelegenheiten. Der Vorwurf einer systematischen Beeinträchtigung oder Beschädigung des Wohnraums ist zurückzuweisen, denn die Übungen fanden zu einem Zeitpunkt statt, als der Abbruch längst rechtskräftig bewilligt war.

Frage 6: Ist die Regierung bereit, solche Beeinträchtigungen sofort zu stoppen? Was unternimmt sie hierzu?

Siehe Antwort Frage 5.

Frage 7: Regierungsrat und Eigentümerin („Zürich-Versicherung“) haben bezüglich der Baupläne Hand in Hand gearbeitet. Hat die Regierung Fakten zur offenkundigen Tatsache, dass der Investor das Bauprojekt vorläufig gestoppt hat und abweichende Bauprojekte in Erwägung zieht?

Es handelt sich um ein privates Baubegehren, welches am 23. Mai 2013 publiziert und mit Entscheidung vom 11. Juli 2014 bewilligt wurde. Gemäss Angaben der Liegenschaftseigentümerin wird demnächst mit den Abbrucharbeiten begonnen.

Frage 8: Falls ja, ist die Regierung bereit, den angesichts der Basler Mietzins- und Wohnungsnot unerträglichen Leerstand und die Zweckentfremdung zu kritisieren?

Siehe Antwort Frage 1, grundsätzlich respektiert der Kanton den Schutz des Eigentums.

Frage 9: Ist die Regierung bereit, eine Zwischensanierung und eine Wohn-Zwischennutzung aktiv zu unterstützen oder selber zu initiieren?

Da betreffend die Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 bereits eine Bewilligung zum Abbruch vorliegt und gemäss Angaben der Eigentümerin demnächst mit den Abbrucharbeiten begonnen wird, ist aus Sicht des Regierungsrates eine Zwischennutzung zu Wohnzwecken – allenfalls zusätzlich verbunden mit Sanierungsmassnahmen – nicht naheliegend. Der Regierungsrat sieht daher keinen Grund, in dieser Sache aktiv auf die Liegenschaftsbesitzerin zuzugehen.

Allgemein erachtet es der Regierungsrat nicht als eine staatliche Aufgabe, betreffend Zwischennutzung auf potenzielle Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer zuzugehen. Es gibt private Vereine und Institutionen, wie beispielsweise der Verein für studentisches Wohnen (WoVe), die betreffend Zwischennutzungsobjekte aktiv sind und Erfahrung ausweisen können.

Frage 10: Falls die Regierung abweichend der Meinung ist, es werde in den nächsten Wochen gebaut: Auf welche handfeste Belege und welche Sicherheiten des Investors stützt sie sich?

Eine Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft mit dem Abbruch des zu ersetzenden Bauwerkes oder mit der Erstellung der Baute oder Anlage nicht begonnen wird. Grundsätzlich steht es der Bauherrschaft frei, den Zeitpunkt des Baubeginns innerhalb dieser Frist frei zu wählen. Auch gibt es keine Verpflichtung, den Entscheid umzusetzen. Jedoch wurde seitens der Liegenschaftseigentümerin bestätigt, dass demnächst mit den Abbrucharbeiten begonnen wird.

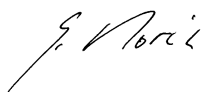
Frage 11: Falls solche Belege und Sicherheiten fehlen: Ist die Regierung bereit, diese beim Investor heraus zu verlangen und gegebenenfalls die notwendigen – die Mietzins- und Wohnungsnot lindernden – Zwischennutzungsmassnahmen zu Wohnzwecken zu ergreifen?

Siehe Antworten Fragen 9 und 10.

Frage 12: Ist die Regierung schliesslich im Fall einer Weigerung des Investors bereit, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten enteignungsähnliche Massnahmen zu prüfen und allenfalls umzusetzen?

Der Regierungsrat geht davon aus, dass demnächst mit den Abbrucharbeiten begonnen wird. Abgesehen davon wäre es im vorliegenden Fall nicht verhältnismässig und sieht der Regierungsrat auch keine rechtlichen Anknüpfungspunkte, enteignungsähnliche Massnahmen zu ergreifen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin