An den Grossen Rat | **16.5589.02**

Petitionskommission

Basel, 21. August 2017

Kommissionsbeschluss vom 21. August 2017

Petition P 362 "Rettet die bezahlbaren Wohnungen im St. Johann, Mülhauserstrasse 26"

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 11. Januar 2017 die Petition „Rettet die bezahlbaren Wohnungen im St. Johann, Mülhauserstrasse 26“ der Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

1 Wortlaut der Petition[1]

- ***damit die Massenkündigung an der Mülhauserstrasse 26 zurückgenommen wird;***
- ***damit die Pensionskasse nicht ihre eigenen Pensionäre und Pensionärinnen auf die Strasse stellen kann;***
- ***damit über eine sanfte Sanierung verhandelt werden kann;***
- ***damit unser bezahlbarer Wohnraum nicht zerstört wird;***
- ***damit solche Massenkündigungen nicht zur Methode der Stadtentwicklung werden;***
- ***damit es in Zukunft für Alle einen Platz in Basel hat.***

2 Abklärungen der Petitionskommission

2.1 Hearing vom 26. April 2017

Am Hearing nahmen teil: Eine Mieterin und ein Mieter der Liegenschaft Mühlauserstrasse 26 und der Co-Geschäftsleiter vom Mieterinnen- und Mieterverband Basel. Im Weiteren der Leiter Vermögensanlagen von der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) und der zuständige Mandatsleiter der Immobilien Basel-Stadt (IBS) als Vertreter der Verwaltung.

[1] Petition P 362 „Rettet die bezahlbaren Wohnungen im St. Johann, Mülhauserstrasse 26“, Geschäfts-Nr. 16.5589.01.

2.1.1 Das Anliegen der Vertretenden der Petentschaft

Die Vertretenden der Petentschaft informieren darüber, dass die Mieterschaft des Wohnhauses an der Mühlhauserstrasse 26 am 16. März 2016 von der PKBS zu einem Apéro eingeladen worden sei. Bei dieser Gelegenheit sei ihnen ohne Umschweifen, und für die Mieterschaft komplett unerwartet, die Kündigung kommuniziert worden. Die Mieterinnen und Mieter wurden dazu angehalten, innerhalb von 18 Monaten eine neue Wohnung zu suchen. Diese Information habe die Mieterschaft schwer getroffen. Speziell sei, dass viele der Bewohnerinnen und Bewohner der Mühlhauserstrasse 26 früher für den Kanton arbeiteten und unterdessen seit teilweise mehreren Jahrzehnten in diesem Haus wohnen (das Haus wurde 1968 gebaut). Trotz dem teilweise hohen Alter einzelner Bewohnerinnen und Bewohner, sei für diese bisher ein Umzug in eine Alterswohnung noch kein Thema gewesen, da sie noch sehr rüstig sind.

Die Vertretenden der Petentschaft bezweifeln, dass eine Totalsanierung tatsächlich notwendig ist. Aus Sicht der Mieterschaft wäre es ideal, wenn die IBS an Stelle der geplanten Totalsanierung nur die notwendigsten Sanierungsmassnahmen vollziehen würde. Somit hätte die über die vielen Jahre zusammengewachsene Hausgemeinschaft gemeinsam im gleichen Haus bleiben können. Die PKBS zog hingegen nur den Verkauf, den Abriss oder die Totalsanierung als mögliche Varianten in Betracht.

Die Mieterinnen und Mieter reagierten auf die Kündigung mit einer Einsprache, dieser wurde aber nicht stattgegeben. Ein gerichtlicher Weiterzug hätte für die Mieterschaft ein zu grosses finanzielles Risiko dargestellt. Im Januar 2017 organisierte die Mieterschaft auch eine Demonstration, an dieser nahmen über 450 Personen teil. Die Vertretenden der Petentschaft weisen darauf hin, dass erst durch die von der Mieterschaft initiierte Öffentlichkeitsarbeit die IBS schliesslich einige konkrete Vorschläge vorgelegt habe. Zuvor habe die IBS den Mieterinnen und Mietern einen „Coach" zur Seite gestellt, der bei der Suche nach einer neuen Wohnung Unterstützung bieten sollte. Die Mieterschaft habe aber den Eindruck gewonnen, dass er sich nicht wirklich in ihrem Sinn einsetzt.

Der Co-Geschäftsleiter vom Mieterinnen- und Mieterverband Basel[2] nimmt in seinen ergänzenden Ausführungen Bezug auf eine frühere Petition, die Petition P 311 zur Wittlingerstrasse[3]. Beim damaligen Hearing habe die Direktorin der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS), der Leiter Immobilien & Hypotheken (PKBS), der Geschäftsleiter von Immobilien Basel-Stadt (IBS) sowie der Leiter Finanzen & Controlling (IBS) teilgenommen. Dass die Direktorin der PKBS an diesem Hearing nicht teilgenommen habe, wertet er als fehlenden Respekt der Verantwortlichen gegenüber der Mieterschaft. Seit rund 1¼ Jahren habe man die PKBS als Eignerin und Investorin um ein Gespräch gebeten, diese sei bis heute nicht auf diese Bitte eingegangen. Mit der verantwortlichen Liegenschaftsverwaltung, der IBS, stehe man aber im Austausch und die gemeinsamen Verhandlungen seien aktuell weit fortgeschritten.

Im Kommissionsbericht zur Petition P 311 habe die Kommission festgehalten: *„BS und PKBS sollen daher als Vermieterschaft und als gutes Beispiel für private Investoren, bei einer beabsichtigten Liegenschaftssanierung rechtzeitig den Kontakt mit der betroffenen Mieterschaft aufnehmen."* Weiter habe die Petitionskommission folgende Empfehlung geäussert: *„Die Petitionskommission empfiehlt daher dem Regierungsrat, von IBS und PKBS ein umfassendes allgemeines Kommunikationskonzept erarbeiten zu lassen, das bei einfachen bis zu tief greifenden Sanierungen der bewirtschafteten und verwalteten Liegenschaften zur Anwendung kommen und eine faire Behandlung der Mieterschaft garantieren soll."* Die Vertretenden der Petentschaft wünschen sich von der Kommission, dass sich diese danach erkundigt, ob die damaligen Forderungen heute so Anwendungen finden. Das Kommunikationskonzept wurde durch die Mieterschaft als nicht gut beurteilt, denn die Mieterschaft wurde letztlich vor vollendete Tatsachen gestellt. Es hätte keine Kündigung erfolgen müssen, stattdessen hätte man das zukünftige Angebot präsentieren und auf den ursprünglichen Mietverträgen aufbauen können. Die Petentschaft wünscht sich, dass die Petition der Regierung zur Stellungnahme überwiesen wird.

[2] Die Mieterschaft wird vom Mieterinnen- und Mieterverband Basel unterstützt und beraten.

[3] Petition P 311 „Stop Massenkündigungen an der Wittlingerstrasse im Kleinbasel", Geschäfts-Nr. 13.5092.01.

2.1.2 Argumente des Leiters Vermögensanlagen von der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS)

Der Leiter Vermögensanlagen der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) informiert, dass es sich bei der PKBS um eine selbständige öffentlich-rechtliche Pensionskasse handelt. Die PKBS ist die Pensionskasse der Angestellten des Kantons Basel-Stadt, aber auch von rund 60 weiteren Institutionen, die in einem gewissen Zusammenhang zum Kanton BS stehen. Die PKBS hat über 35‘000 Destinatäre (20‘000 aktive Versicherte und 15‘000 Pensionierte). Insgesamt verwaltet die PKBS CHF 12,5 Mia. Rund 20% des Vermögens investiert die PKBS in Immobilien in der Schweiz. Diese Liegenschaften werden in einem Mandatsverhältnis durch die IBS verwaltet (auch die Mühlhauserstrasse 26). Demgemäss verwaltet die PKBS nichts selber, sondern konzentriert sich allein auf die Finanzvermögensverwaltung.

Die Geschäftsleiterin der PKBS sei für die Organisation und Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit zuständig, jedoch nicht für Anlageentscheide der Pensionskasse. Als Leiter Vermögensanlagen kommuniziere er für gewöhnlich nicht in der Öffentlichkeit. Aufgrund der Bedeutung dieser Sache vertrete er aber die PKBS an diesem Hearing.

Für alle im Besitz der PKBS befindlichen Liegenschaften werden Objektstrategien definiert, die man in regelmässigen Abstanden überprüfe. Grundsätzlich stehen als mögliche Strategie vier Optionen zur Verfügung: Verkauf, Abbruch, Total- oder Teilsanierung. Bei 80 bis 90% der Liegenschaften fallen im Sinne von Teilsanierungen immer wieder Unterhaltsarbeiten an. Manchmal erweise sich aber auch eine Totalsanierung als notwendig. Da eine Totalsanierung für die Mieterschaft einen massiven Eingriff darstellt, erfolge dieser Schritt erst dann, wenn er sich aus treuhänderischer Sicht als Notwendigkeit erweist. Bei der Liegenschaft an der Mülhauserstrasse 26 zeigte sich, dass ein Grossteil der Mieterschaft zu den Versicherten bei der PKBS gehört. Dies ändere jedoch nichts an dem Entscheid, dass sich bei dieser eine Totalsanierung als notwendig erweist, um das darin angelegte Vermögen im besten Sinn zu verwalten. So gehe es darum, dass die Liegenschaft für die nächsten 30 bis 40 Jahre wieder den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen einer Mieterschaft entspricht. So wird eine Veränderung der Wohnungsgrundrisse vorgenommen und es entstehen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die den heutigen Bedürfnissen eher entsprechen dürften. Nicht zuletzt sei die PKBS durch das Bundesgesetz verpflichtet, im Interesse ihrer Versicherten zu handeln.

Die Petitionskommission forderte in ihrem Bericht zur Petition P 311 „Stop Massenkündigungen an der Wittlingerstrasse im Kleinbasel“, dass die PKBS ein Kommunikationskonzept erarbeiten soll. Dieses Kommunikationskonzept habe die PKBS in der Zwischenzeit ausgearbeitet. Deswegen habe die IBS die Mieterschaft der Liegenschaft Mülhauserstrasse 26 18 Monate im Voraus zu einer Information eingeladen. Die IBS erhielt von der PKBS den Auftrag, die gesamte Kommunikation mit den Mieterinnen und Mieter zu führen. Die PKBS stehe aber im Austausch mit der IBS und sei insofern über die Verhandlungen der IBS mit der Mieterschaft informiert.

2.1.3 Argumente des zuständigen Mandatsleiters von den Immobilien Basel-Stadt (IBS)

Der zuständige Mandatsleiters der Immobilien Basel-Stadt (IBS) informiert darüber, dass der Geschäftsleiter der IBS nicht an dem Hearing teilnehmen konnte, da zeitgleich eine Geschäftsleitungssitzung der IBS stattfindet. Im Zusammenhang mit den Kündigungen bei der Liegenschaft an der Wittlingerstrasse habe sich die IBS keineswegs kopflos verhalten. Im Falle der Mülhauserstrasse 26 habe sich die IBS nun dafür entschieden, den Entscheid für die Totalsanierung und die damit einhergehende Kündigung den Mieterinnen und Mietern direkt und mündlich zu kommunizieren. Es sein in diesem Fall letztlich so, dass Partikularinteressen (in diesem Fall der Verzicht auf eine Totalsanierung) nicht über das Gesamtinteresse aller Destinatäre gestellt werden können. Die Totalsanierung erweise sich als notwendig, weil die Wasserleitungen nach rund 50 Jahren veraltet sind, die elektrischen Leitungen entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsstandards und aus Gründen einer verbesserten Energieeffizienz scheinen ebenfalls Massnahmen notwendig. Der reguläre Unterhalt wurde aber stets ausgeführt, diesen Unterhalt habe man jedoch auch an der planbaren Alterung der Haustechnik orientiert. Bei der Grundrissveränderung handle es sich letztlich um eine strategische Frage, wie der Wert

dieser Liegenschaft auch für die nächsten 30 bis 40 Jahren erhalten werden könne. Eine Totalsanierung könne nicht „um Leute herum“ vorgenommen werden, dies sei gefährlich und unattraktiv. Ein Aus- und Wiedereinzug sei jedoch grundsätzlich denkbar, wenn sich eine Zwischenlösung findet.

Die IBS habe der Mieterschaft nach der Kündigung einen „Coach“ zur Seite gestellt worden. Dieser hatte den Auftrag, mit den Mieterinnen und Mieter in Einzelgesprächen zu prüfen, welche Bedürfnisse diese haben und sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung zu unterstützen. Von den insgesamt 22 Parteien wurde bis heute für vier Parteien keine Lösung gefunden, für alle anderen 18 Parteien sei der „Coach“ massgeblich an einer Lösungsfindung beteiligt gewesen. Die verbleibenden Mieterinnen und Mieter seien noch bevor es zu Medienberichten kam, zu einem Runden Tisch eingeladen worden, um herauszufinden, was die Wünsche und Bedürfnisse dieser Mieter sind. Der Mandatsleiters erläutert, welche Angebote den verbleibenden Mieterinnen und Mieter von der IBS unterbreitet wurden. Diese unterschiedlichen Vorschläge fanden jedoch bisher bei der verbleibenden Mieterschaft keinen Anklang.

Erwägungen der Petitionskommission

In der Kommissionsdiskussion wird die Notwendigkeit einer Totalsanierung nicht in Frage gestellt. Jedoch wird darüber diskutiert, ob die Kommunikation im Sinne der Petition P 311 „Stop Massenkündigungen an der Wittlingerstrasse im Kleinbasel“ genügend angepasst und verbessert wurde. Eine Kommissionsminderheit ist der Ansicht, dass der IBS keine entsprechenden Vorgaben gemacht werden sollte, da dieser nur eine begrenzte Praktikabilität aufweisen würden. Zudem habe der Vertreter der IBS überzeugend dargelegt, dass die IBS ihr Kommunikationskonzept nach der Petition P 311 „Stop Massenkündigungen an der Wittlingerstrasse im Kleinbasel“ tatsächlich verbessert hat.

Eine Mehrheit der Petitionskommission vertritt hingegen die Ansicht, dass der IBS eine Vorbildfunktion zukomme. Der Prozess im Falle einer Totalsanierung sollte folglich durch die IBS weiter optimiert werden. An Stelle einer Massenkündigung sollten von Beginn weg aktiv geeignete Lösungen erarbeitet werden. So könnte beispielsweise ein mögliches Rückkehrszenario an Stelle einer Kündigung in den Blick genommen werden. Neben einer Verbesserung des Verfahrens müsste auch die Kommunikationsstrategie weiter verbessert werden. Auf diese Weise könnten letztlich auch zeitliche Verzögerungen bei Sanierungsprojekten vermieden werden. Die Kommissionsmehrheit wünscht sich aus diesen Gründen Auskunft dazu, welches Verbesserungspotential die IBS in den erwähnten Bereichen sieht und wie zukünftige Lösungen aussehen könnten, damit sich keine ähnlichen Situationen wie bei den beiden Liegenschaften an der Wittlingerstrasse und der Mülhauserstrasse ergeben.

Antrag

Die Petitionskommission beschliesst, mit 5 zu 2 Stimmen, vorliegende Petition dem Regierungsrat zur Stellungnahme innert einem Jahr zu überweisen.

Im Namen der Petitionskommission

Anita Lachenmeier
Präsidentin