



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.5387.02

FD/P075387
Basel, 22. März 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 9. März 2010

Anzug Peter Zinkernagel und Konsorten betreffend Sanierungskonzept der „Wohnsiedlung Bäumlilhof“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 21. Februar 2008 den nachstehenden Anzug Peter Zinkernagel und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Fotoaufnahmen vom aktuellen Zustand der Baustelle Wohnsiedlung Bäumlilhof haben mich aufgeschreckt. Seit Mitte 2006 sind die drei Gebäude der 1. Bauetappe (2006-2008) an der Bäumlilhofstrasse (Haus Nr. 46-66) und die 2 Gebäude der 2. Bauetappe (2008) an der Magdenstrasse (Haus Nr. 11-25) leer, während die Wohnungen der drei Gebäude der 3. Bauetappe (ca. 2009/10) an der Wittlingerstrasse (Haus Nr. 136-148) nur noch zur Hälfte vermietet sind.

Besichtigt man heute die Baustelle mit den entfernten Westfassaden, zweifle ich an der Qualität der verbliebenen Rohbausubstanz, am Kosten/Nutzen-Verhältnis der zu integrierenden Erdbebenmassnahmen (mit einer Vielfalt von Anschlussproblemen) und der Gesamterneuerung der Hausinstallationen. Ich bezweifle auch weiterhin die resultierende energetische und ökonomische Effizienz des Konzeptes „Funktionelle bauliche und energetische Sanierung des Gebäudebestandes mit Wertsteigerung“ im vorliegenden Fall.

Die Unterzeichnenden bitten die Regierung

- aufzuzeigen wie eine solche Fehlleistung in Zukunft vermieden werden kann und zu prüfen und zu berichten
- ob die 1. Bauetappe nicht doch noch mit dem Konzept „Rückbau und Ersatzneubauten“ realisiert werden kann? Damit könnte man auch den Minergie-Standard erfüllen!
- ob es nicht sinnvoll ist für die 2. und 3. Bauetappe auf das Konzept „Rückbau und Ersatzneubauten“ zu setzen?

Peter Zinkernagel, Christine Heuss, Conradin Cramer, Thomas Strahm, Christine Wirz-von Planta, Bruno Mazzotti, Andreas Burckhardt, Helmut Hersberger, Annemarie von Bidder, Annemarie Pfeifer, Christine Locher-Hoch, Marcel Rünzi, Eduard Rutschmann, Hans Rudolf Lüthi, Markus G. Ritter, Hansjörg M. Wirz, Sebastian Frehner, Alexander Gröflin, Lorenz Nägelin, Michael Martig, Esther Weber Lehner“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Allgemeines

In den vergangenen 30 Jahren wurde in Basel zu wenig gebaut und saniert. Der Regierungsrat hat sich zum Ziel gesetzt, die Wohnsituation kontinuierlich zu verbessern und fördert attraktiven und modernen Wohnraum für vielfältige Bedürfnisse. Die Wohnbaupolitik des Regierungsrates deckt ein breites Spektrum ab, sie umfasst staatliche, private und auch gemeinnützige Projekte. Sie soll die verschiedenen Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung abdecken, d.h. Wohnungen im gehobenen und mittleren Segment, Familienwohnungen, Wohnungen für ältere Menschen, Genossenschaften, etc. Diese wohnpolitischen Ziele wurden als Politikschwerpunkt Stadtwohnen formuliert und sind seit der Ablösung des Politikplans durch den Legislaturplan auch in diesem festgehalten.

Die Wohnliegenschaften Bäumlihof wurden als erstes grosses Sanierungsprojekt des Kantons im Sinne des Politikschwerpunkts Stadtwohnen realisiert.

Als erste Bauetappe wurden zwischen Oktober 2006 und März 2007 die Tiefgaragen realisiert. Mitte Februar 2007 erfolgte die Submission für den GU-Auftrag der Wohnbauten. Die Firma Losinger Constructions AG reichte das wirtschaftlichste Angebot ein und erhielt den Zuschlag für die Generalunternehmerleistungen.

Die letzten Mieter zogen per 31. März 2007 per Zivilgerichtsentscheid aus den ehemaligen Notwohnungen aus. Ab April 2007 wurde mit den Vorbereitungen für die Rückbauarbeiten begonnen, anschliessend folgten die Rückbau- und Sanierungsarbeiten in Etappen. Die bauliche und wirtschaftliche Verantwortung lag während des gesamten Sanierungsprozesses beim Generalunternehmer Losinger Constructions AG.

Aus den ehemaligen Kommunalwohnungen sind moderne Stadtwohnungen in einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis entstanden. Die Vermietung der Wohnungen wurde in zwei Etappen vorgenommen. Alle Wohnungen der ersten Etappe wurden zwischen Ende April und Ende August 2008 vermietet, die Wohnungen der zweiten Etappe wurden zwischen August und Dezember 2009 vollständig vermietet. Sie entsprechen den vielfältigen Wohnbedürfnissen einer breit diversifizierten Mieterschaft. Heute bewohnen jüngere Familien, ältere Menschen, Paare und Alleinstehende die 3,5- und 4,5-Zimmerwohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen.

2. Zu den einzelnen Fragen des Anzugs Peter Zinkernagel und Konsorten

2.1 Wie kann eine solche Fehlleistung in Zukunft vermieden werden?

Der Entscheid über das Sanierungskonzept Bäumlihof wurde zu Beginn der Planungsphase 2003 gefällt. Damals wurde politisch stark kritisiert, dass die ehemaligen Kommunalwohnungen überhaupt saniert wurden und nicht in schlechtem Zustand als sehr günstiger Wohnraum erhalten blieben. Die Akzeptanz eines Rückbaus war zu dieser Zeit politisch und ge-

sellschaftlich nicht vorhanden und ein Tabuthema. Inzwischen hat eine gesellschaftliche Entwicklung stattgefunden, nicht zuletzt aufgrund der stärkeren Gewichtung der ökologischen Sichtweise. In Zürich werden heute sogar Genossenschaftswohnungen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Auch in Basel bestehen neue Anforderungen, beispielsweise an die Energieeffizienz einer Liegenschaft, und es wird vermehrt die Variante Ersatzneubau geprüft.

Zur Erneuerung von Wohnraum gibt es zwei Möglichkeiten, entweder sie erfolgt durch Erhalt und Sanierung der alten Bausubstanz oder durch Rückbau und einen Ersatzneubau. Beide Varianten haben ihre Berechtigung und ihre Vor- und Nachteile. Der Entscheid für eine Sanierung oder einen Ersatzneubau erfolgt aufgrund einer sorgfältigen Analyse jeder individuellen Liegenschaft. Die Variante Ersatzneubau bietet neue Möglichkeiten im den Bereichen der Energieeffizienz und der Erdbebensicherheit. Jedoch wird mit einem Rückbau von Liegenschaften mit der Substanz auch Wert vernichtet und gleichzeitig günstiger Wohnraum reduziert. Eine Sanierung bietet die Möglichkeit des mildereren Eingriffs und kann in gewissen Fällen sogar in bewohntem Zustand vorgenommen werden.

Der Entscheid zur Sanierung wurde in einem anderen politischen Umfeld gefällt, als wir es heute kennen. Das Resultat kann sich aber sehen lassen. Aus ehemaligen Kommunalwohnungen sind moderne und preisgünstige Stadtwohnungen entstanden, die der Nachfrage entsprechen. Die Wohnungen sind auf dem Wohnungsmarkt sehr begehrt und konnten ausgezeichnet vermietet werden.

2.2 Können die Bauetappen 1 bis 3 mit dem Konzept „Rückbau und Ersatzbauten“ realisiert werden? Damit könnte man auch den Minergie-Standard erfüllen!

Zum Zeitpunkt der Überweisung dieses Anzugs wäre ein geändertes Vorgehen nicht mehr möglich gewesen. Die Realisierung des Konzepts war bereits weit fortgeschritten und die Vergabe des GU-Auftrags bereits mehr als ein halbes Jahr zuvor erfolgt. Sie konnte nicht rückgängig gemacht werden. Solch weittragende Massnahmen wären auch gar nicht nötig gewesen. Das Ziel der Sanierung der Liegenschaften Bäumlihof bestand darin, im Sinne des Politikschwerpunkts Stadtwohnen zu ermöglichen. Die Sanierung war ein Erfolg. An der Bäumlihof-, Wittlinger-, und Magdenstrasse sind moderne Stadtwohnungen in einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis entstanden. Alle Wohnungen konnten in sehr kurzer Zeit vermietet werden.

Der Forderung nach dem MINERGIE®-Standard konnte jedoch trotzdem weitgehend nachgekommen werden. Auch aus energetischer Sicht sind die Liegenschaften ein Erfolg. Heute sind sie energetisch optimiert und auf den Dächern der Liegenschaften an der Bäumlihofstrasse haben zwei Photovoltaik-Anlagen Platz gefunden. Energetisch bewegen sich die Liegenschaften im Bereich des MINERGIE®-Standards, zur Zertifizierung fehlt lediglich die Komfortlüftung. Immobilien Basel-Stadt hat im Dezember 2009 einen GEAK (Gebäudeausweis der Kantone) erstellen lassen. Der Wohnraum Bäumlihof erhält in beiden Kategorien „Effizienz Gebäudehülle“ und „Effizienz Gesamtenergie“ die Benotung B.

3. Antrag

Auf Grund dieses Berichts beantragen wir Ihnen, den Anzug Peter Zinkernagel und Konsorten betreffend Sanierungskonzept der „Wohnsiedlung Bäumlihof“ abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin