



An den Grossen Rat

14.5141.02

WSU/P145141

Basel, 18. Juni 2014

Regierungsratsbeschluss vom 17. Juni 2014

## Schriftliche Anfrage Patrizia Bernasconi betreffend „einer Auszeichnung ‚Nachhaltig Sanieren‘ analog Zürich“

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

Gemäss Medienmitteilung (18.3.2014) des Regierungsrats wird im Rahmen der „2000-Watt-Gesellschaft - Pilotregion Basel“ bereits zum dritten Mal ein Wettbewerb für Wohn- und Geschäftsbauten ausgeschrieben mit dem Ziel, Impulse für Modernisierungen mit neuen Ideen und Konzepten zu setzen.

Gesucht werden laut Wettbewerbsbeschreibung „Erneuerungsprojekte, die den Nachhaltigkeitsanforderungen der Zukunft gerecht werden, einen langfristig gesicherten Anlagewert erzielen sowie das Potenzial zur Erhöhung des Aufenthaltskomforts aufzeigen“. In erster Linie werden also lediglich ökonomische und ökologische Aspekte ausgezeichnet. Die dritte Säule des Nachhaltigkeitskonzeptes - die soziale Nachhaltigkeit - fehlt komplett.

Seit 2012 verleiht die Stadt Zürich die Auszeichnung "Nachhaltig Sanieren". Die Stadt Zürich sucht nach Mehrfamilienhäusern, deren Sanierung in den drei Bereichen Ökologie, Ökonomie und (schwergewichtig) Gesellschaft vorbildlich ist. Diese Auszeichnung will Öffentlichkeit und Akteure auf dem Wohnbaumarkt für sozialverträgliches Handeln im Immobiliensektor sensibilisieren, will umsichtig sanierte Siedlungen und Wohnhäuser aufs Podest heben und sie zu Vorbildern machen. Mit der Auszeichnung würdigt die Stadt Sanierungsprojekte, die zum wohnpolitischen Ziel einer möglichst sozialverträglichen Erneuerung der Bausubstanz beitragen.

Angesprochen werden Themen wie die Rücksichtnahme auf Mieter und Mieterinnen, eine pragmatische Umsetzung der Sanierung, eine gute architektonische und gestalterische Qualität von Innen- und Aussenräumen oder ein ausgewogenes Zusammenspiel von Anlage-, Energie- und Betriebskosten (Lebenszykluskosten) sowie Unterhaltskosten. Dabei sollten die Mieten einer angemessenen und transparenten Preisbildung folgen und tragbar sein für die vorherigen wie für neue Bewohner und Bewohnerinnen. Weiter sollen klar ein ressourcenschonender Umgang mit der Betriebsenergie und ein vernünftiger Flächenkonsum pro Kopf weitere Bestandteile einer nachhaltigen Sanierung sein.

(s. auch [www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/stadtentwicklung/stadt-und-quartierentwicklung/wohnen/nachhaltigsanieren/ausgangslage.html](http://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/stadtentwicklung/stadt-und-quartierentwicklung/wohnen/nachhaltigsanieren/ausgangslage.html))

Im 2012 wurden 7 Sanierungsprojekte prämiert und vier ausgezeichnet.

In diesem Zusammenhang möchte ich den Regierungsrat bitten, mir folgende Fragen zu beantworten:

1. Aufgrund der hohen Sanierungs- und Bautätigkeit und aufgrund der vom Kanton geforderten energetischen Sanierungsmassnahmen steigen die Mietpreise. Wäre aus Sicht des Regierungsrats eine ähnliche Ausschreibung wie in Zürich wünschenswert?

2. Wäre eine solche Ausschreibung nicht auch wünschenswert um aufzuzeigen, dass qualitativ hochstehende Sanierungen in Bezug auf Wohnklima, Mietzins und gemässigten Wohnflächenbedarf machbar sind?
3. Hat sich der Regierungsrat bereits Gedanken in Richtung einer Ausschreibung „Nachhaltiges Wohnen“ gemacht? Wenn ja, wie sieht das Projekt aus, und bis wann wird es realisiert? Wenn nein, was müsste der Regierungsrat unternehmen, um eine solche Ausschreibung zu realisieren?
4. Vor der Institutionalisierung der Ausschreibung wurde in Zürich ein breiter, dreiteiliger Dialogprozess in den Quartieren durchgeführt zum Thema Quartier- und Sozialverträglichkeit von immobilienwirtschaftlichen Massnahmen und Strategien. Werden solche Mitbeteiligungsprojekte im Regierungsrat besprochen?
5. Ist der Regierungsrat bereit, im Kanton Basel-Stadt eine ähnliche Ausschreibung zu realisieren?

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

Sanierungen an Gebäuden finden in erster Linie statt, weil Bauteile ihr Lebensende erreicht haben und eine Wertverminderung der Liegenschaft unerwünscht ist. Eine energetische Sanierung ist aus ökonomischer Sicht dann sinnvoll, wenn sie mit einer solchen Bauteilsanierung kombiniert wird. Aus rein energetischer Sicht wird das beste Kosten-Wirkungsverhältnis bei einer Gesamt-sanierung erreicht.

Damit der Kanton Basel-Stadt seine energie- und klimapolitischen Ziele erreichen kann, ist es zentral, die bestehenden Gebäude sukzessive auch energetisch zu sanieren. Die Sanierungsrate in Basel-Stadt liegt derzeit bei etwa 1 Prozent. Angestrebt wird eine energetische Sanierungsrate von 2 Prozent. Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass das generelle Mietpreisniveau im Kanton Basel-Stadt unverhältnismässig ansteigen wird.

Die Modernisierungswettbewerbe im Rahmen der 2000-Watt-Gesellschaft – Pilotregion Basel wollen Bauherren motivieren, bei einer vorgesehenen Gebäudesanierung energetisch vorbildliche Lösungen anzuwenden. Diese Lösungen dienen gleichsam als Anschauungsbeispiele für Fachleute. Die Jury nimmt dabei eine Gesamtbewertung vor und beurteilt auch das Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen bzw. Wirkung. Bevorzugt werden Lösungen, die an möglichst vielen gleichartigen Objekten angewendet werden können.

Bis jetzt fanden 2006 und 2011 Modernisierungswettbewerbe statt. 2006 hat die Jury einen Umbau eines Mehrfamilienhauses an der Güterstrasse 83 prämiert, welches auf vorbildliche Weise den Minergie-P-Standard erreichte. 2011 wurden die denkmalgeschützte Liegenschaft Petersgraben 20 und die Sanierung eines Baumgartnerhauses an der Edisonstrasse 9 ausgezeichnet. Am 17. März 2014 wurde der dritte Wettbewerb ausgeschrieben. Mit diesem Wettbewerb werden Gebäude der 50er- bis 70er-Jahre, schutzwürdige oder denkmalgeschützte Bauten sowie besonders innovative Lösungen, die eine Überwärmung im Sommer verhindern, gesucht. Die Jurierung findet im Dezember 2014 statt.

Zu den einzelnen Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

*Frage 1: Aufgrund der hohen Sanierungs- und Bautätigkeit und aufgrund der vom Kanton geforderten energetischen Sanierungsmassnahmen steigen die Mietpreise. Wäre aus Sicht des Regierungsrats eine ähnliche Ausschreibung wie in Zürich wünschenswert?*

Am 1. November 2012 hat die Stadt Zürich erstmals die Auszeichnung „Nachhaltig Sanieren“ für sozialverträgliche Wohnbausanierungen verliehen. Eine analoge Auszeichnung in Basel ist nicht vorgesehen. Die Situation in Zürich ist nicht mit jener von Basel-Stadt vergleichbar: Das Miet-

preisniveau in der Stadt Zürich liegt generell höher als in Basel. So lag in Basel im Jahr 2012 die Nettomiete von mehr als 40% der Wohnungen unter 1'000 Franken.

*Frage 2: Wäre eine solche Ausschreibung nicht auch wünschenswert um aufzuzeigen, dass qualitativ hochstehende Sanierungen in Bezug auf Wohnklima, Mietzins und gemässigten Wohnflächenbedarf machbar sind?*

*und Frage 3: Hat sich der Regierungsrat bereits Gedanken in Richtung einer Ausschreibung „Nachhaltiges Wohnen“ gemacht? Wenn ja, wie sieht das Projekt aus, und bis wann wird es realisiert? Wenn nein, was müsste der Regierungsrat unternehmen, um eine solche Ausschreibung zu realisieren?*

Es gibt verschiedene Beispiele umsichtiger und sozialverträglicher Sanierungen. Herausragende Projekte geniessen auch einen genügend hohen Bekanntheitsgrad (Publikationen in verschiedenen Zeitschriften). Eine zusätzliche Auszeichnung, um den Bekanntheitsgrad sozialverträglicher Sanierungen zu erhöhen, erachtet der Regierungsrat derzeit nicht als vordringlich, er will die Entwicklung aber im Auge behalten.

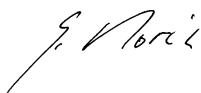
*Frage 4: Vor der Institutionalisierung der Ausschreibung wurde in Zürich ein breiter, dreiteiliger Dialogprozess in den Quartieren durchgeführt zum Thema Quartier- und Sozialverträglichkeit von immobilienwirtschaftlichen Massnahmen und Strategien. Werden solche Mitbeteiligungsprojekte im Regierungsrat besprochen?*

Die zuständigen Departemente führen bei Bedarf öffentliche (Quartier-) Informationsveranstaltungen zu konkreten Projekten und aktuellen Arealentwicklungen durch (z.B. Hafen- und Stadtentwicklung, Schorenstadt usw.). §55 Kantonsverfassung definiert die Mitwirkung der Quartierbevölkerung. Diese wird in die Meinungs- und Willensbildung mit einbezogen, sofern ihre Belange besonders betroffen sind. Der Leitfaden zur Mitwirkung der Quartierbevölkerung setzt die Verordnung über die Mitwirkung der Quartierbevölkerung um. Die Stadtteilsekretariate und die Quartierkoordination vermitteln dabei als Bindeglied zwischen den Anliegen des Stadtteils bzw. Quartiers und der Verwaltung und begleiten und koordinieren die Mitwirkungsverfahren. In solchen Mitwirkungsprozessen können jeweils Anliegen zu Quartier- und Sozialverträglichkeit einfließen.

*Frage 5: Ist der Regierungsrat bereit, im Kanton Basel-Stadt eine ähnliche Ausschreibung zu realisieren?*

Der Regierungsrat erachtet die bestehenden Massnahmen im Bereich der Wohnraumförderung als für den Moment genügend. Er hat ein umfassendes Massnahmenpaket, welches insbesondere auch die sozialen Anliegen der Antragstellerin abdeckt, verabschiedet. Das Wohnraumförderungsgesetz ermöglicht insbesondere die konkrete Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots. Weiter soll für besonders benachteiligte Personen preisgünstiger Wohnraum bereitgestellt werden. Wichtig ist ebenfalls, dass bei Bedarf auch weiterhin Familienmietzinsbeiträge gewährt werden. In Anbetracht dieser vielfältigen neuen und bestehenden Massnahmen besteht heute keine Notwendigkeit, eine Auszeichnung Nachhaltiges Sanieren für sozialverträgliche Wohnbau-sanierungen ins Auge zu fassen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin