



An den Grossen Rat

19.5110.02

FD/P195110

Basel, 3. April 2019

Regierungsratsbeschluss vom 2. April 2019

Interpellation Nr. 18 von Lisa Mathys betreffend «Leerstand nach Umbau»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 20. März 2019)

Interpellation Nr. 18 (März 2019) betreffend Leerstand nach Umbau

Die Liegenschaft an der Feldbergstrasse 47 wurde jüngst saniert. Dies, nachdem darin als erfolgreiche Zwischennutzung die «Lady Bar» (Restaurant und Club) residiert hatte. Vor der Sanierung wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Bedauerlicherweise stehen die Räumlichkeiten seit dem Umbau leer. Ausgeschrieben sind die Laden-Räumlichkeiten für einen Preis von 4'051.-/Monat – zuvor offenbar sogar noch für mehr. Der getätigte Innenausbau lässt aktuell keine Nutzung zu Restaurationszwecken zu. Die Medien haben darüber berichtet.

Irritierend sind die widersprüchlichen Äusserungen zu den Resultaten der Mitwirkung: Immobilien Basel-Stadt (IBS) erklärt, dass eine Nutzung als Restaurationsbetrieb ausgeschlossen wurde und auch von der Anwohnerschaft nicht zuoberst auf der Prioritätenliste gestanden hätte.

Die öffentlich zugänglichen Protokolle des Mitwirkungsverfahrens¹, die das Stadtteilsekretariat Kleinbasel zugänglich macht, zeigen ein anderes Bild, was die Wünsche der Quartierbevölkerung angeht: Nutzungen wie Gastrobetrieb, Treffpunkt und Bed & Breakfast standen ganz oben auf der Liste. Auch für die restlichen Nutzungen im Gebäude widersprechen sich die Aussagen von IBS und die Protokolle der Mitwirkung.

Dass eine kantonseigene Liegenschaft an einer so begehrten Lage leer steht, ist auch wirtschaftlich nicht im Sinne des Kantons. Es ist wichtig, das zu ändern. Nötigenfalls auch durch eine erneute Anpassung des Innenausbaus.

Die Interpellantin bittet die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie kommt es zu den unterschiedlichen Aussagen über die Resultate der Mitwirkung?
2. Wieso wurde nie begründet, wie es zum Entscheid kam, einen Restaurationsbetrieb als Nutzung trotz unmissverständlichem Wunsch aus der Bevölkerung auszuschliessen?
3. Auf welcher Grundlage hat sich IBS für den nun getätigten Ausbaustandard entschieden?
4. Von welchem Bedürfnis resp. welcher zukünftigen Nutzung wurde beim Umbau ausgegangen und ist für einen Betrieb dieser Art ein Mietzins von über CHF 4'000.- realistisch?
5. Wie hoch sind die finanziellen Einbussen, die durch den Leerstand in der Kantonskasse (resp. in der IBS-Rechnung) entstehen?
6. Wie geht IBS mit solchen Learnings um? Wie wird eine Wiederholung verhindert?
7. Ist durch einen erneuten Umbau eine zukünftige Nutzung als Restaurant oder Club möglich? In welchem finanziellen Rahmen würde sich ein solcher erneuter Umbau bewegen?
8. In den oberen Stockwerken war eine Nutzung mit sozialen Wohnungen² geplant. Konnte dieser Teil des Projektes umgesetzt werden?

9. Konnte das Projekt von «modernen Stadtwohnungen» im Hofgebäude² umgesetzt werden? Sind die Wohnungen bewohnt?
10. Gemäss Mitwirkung hätten sich die Anwohnenden im Hauptgebäude ein Bed & Breakfast gewünscht und im Hofgebäude Büro- und Gewerberäumlichkeiten. Wie begründet IBS den Entscheid zu einer anderen Nutzung?
11. Wie will IBS in Zukunft den Umgang mit Resultaten aus Mitwirkungsverfahren transparenter gestalten und sie besser in die Entscheidungen miteinbeziehen?

¹https://stskb.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/Mitwirkung/Feldberg_47/ProtokollErgebniskonferenzFeldberg47_26.11.2013final.pdf

²<https://www.immobilienbs.ch/ueber-uns/aktuelles/feldbergstrasse-47/>

Lisa Mathys

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

Frage 1: Wie kommt es zu den unterschiedlichen Aussagen über die Resultate der Mitwirkung?

Frage 2: Wieso wurde nie begründet, wie es zum Entscheid kam, einen Restaurationsbetrieb als Nutzung trotz unmissverständlichem Wunsch aus der Bevölkerung auszuschliessen?

Der Kanton hat nach dem Kauf der Feldbergstrasse 47 in Eigeninitiative eine Anhörung im Quartier angeregt, um Ideen für eine künftige Nutzung des Erdgeschosses zu sammeln. Die Liegenschaft wurde aus dem Rotlichtmilieu erworben, um die oberen Geschosse wieder dem Wohnen zuzuführen.

Folgende Rahmenbedingungen wurden an der Anhörung kommuniziert:

- Gegenstand der Anhörung: **Erdgeschossnutzungen** an der Feldbergstr. 47 und im Hofgebäude (heute Klybeckstrasse 37)
- Ziel der Anhörung: Bedürfnisabklärung im Quartier als Grundlage für die weitere Entwicklung, **noch ohne konkrete Festlegung**
- Projektentwicklung im Rahmen der Wirtschaftlichkeit
- Keine subventionierte Nutzung möglich (bspw. über reduzierten Mietzins)
- Vermietung: offene Ausschreibung

Aufgrund der Punkteverteilung im Ergebnisprotokoll stand für den Kanton das Konzept „Treffpunkt schaffen“ im Fokus. Beide Räume in den Erdgeschossen (Altbau und Neubau) wurden so neutral wie möglich gestaltet, damit sich unterschiedliche Interessenten mit einem breiten Ideenspektrum melden können. Ein Gastrobetrieb im Sinne eines Cafés (kombiniert mit einer anderen Nutzung) ist nicht ausgeschlossen und baulich möglich.

Der Entscheid für die Arealstrategie des Regierungsrats wurde auf der Website des Stadtteilsekretariats Kleinbasel wie folgt kommuniziert: „...Die Erdgeschosse beider Liegenschaften werden für quartierdienliche und quartierverträgliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Infrastruktur dieser Erdgeschossräumlichkeiten wird so geplant, dass sie durch verschiedene, sich während der Jahre verändernde Angebote genutzt werden kann.“ (<https://stskb.ch/mitwirkung/feldberg-47/?L=0>)

Frage 3: Auf welcher Grundlage hat sich IBS für den nun getätigten Ausbaustandard entschieden?

Frage 4: Von welchem Bedürfnis resp. welcher zukünftigen Nutzung wurde beim Umbau ausgegangen und ist für einen Betrieb dieser Art ein Mietzins von über CHF 4'000.- realistisch?

Frage 5: Wie hoch sind die finanziellen Einbussen, die durch den Leerstand in der Kantonskasse (resp. in der IBS-Rechnung) entstehen?

Der Kanton hat die Liegenschaft mit dem Ziel gekauft, in den Obergeschossen Wohnraum zu schaffen. Die Obergeschosse waren nicht Bestandteil der Anhörung.

Beide Räume in den Erdgeschossen (Altbau und Neubau) wurden so neutral wie möglich ausgebaut, damit sich unterschiedliche Interessenten mit einem breiten Ideenspektrum an quartierdienlichen und quartierverträglichen Nutzungen melden können. Ein Gastrobetrieb im Sinne eines Cafés (kombiniert mit einer anderen Nutzung) ist nicht ausgeschlossen und baulich möglich. Vom Restaurant im Erdgeschoss wurde abgesehen, da sich diese Nutzung nicht mit der Wohnnutzung in den Obergeschossen vereinbaren lässt. Es würde mindestens ein Geschoss für Wohnen verloren gehen.

In der Vermietung des Erdgeschosses an der Feldbergstrasse 47 war der Kanton bereit, auf die schnellstmögliche Vermietung zu verzichten, um eine quartierdienliche Nutzung zu finden. Dabei ist ein Ausfall von rund acht Monatsmieten entstanden. Bei Gewerberäumlichkeiten ist ein Leerstand in dieser zeitlichen Grössenordnung keine Seltenheit.

Die Räumlichkeiten umfassen insgesamt 219 m² Nutzfläche und sind zu einem quartierüblichen Mietzins für Gewerberäumlichkeiten ausgeschrieben. Es haben sich bis anhin viele Bewerber gemeldet, einige lehnte der Kanton ab, da sie keine quartierdienliche Nutzung im Auge hatten, andere Bewerber zogen sich selbst zurück. Ausschlaggebend war dabei nicht der Mietzins, sondern die Lage und Voraussetzungen der Liegenschaft selbst, zum Beispiel der fehlende Aussenraum, die fehlenden Schaufenster, die Lage an einer vielbefahrenen Kreuzung (für Nutzungen mit Kindern). Der Kanton sucht weiterhin nach einer quartierdienlichen Nutzung.

Frage 6: Wie geht IBS mit solchen Learnings um? Wie wird eine Wiederholung verhindert?

Diese Frage wird zusammen mit der Frage 11 beantwortet.

Frage 7: Ist durch einen erneuten Umbau eine zukünftige Nutzung als Restaurant oder Club möglich? In welchem finanziellen Rahmen würde sich ein solcher erneuter Umbau bewegen?

Frage 8: In den oberen Stockwerken war eine Nutzung mit sozialen Wohnungen¹ geplant. Konnte dieser Teil des Projektes umgesetzt werden?

Frage 9: Konnte das Projekt von «modernen Stadtwohnungen» im Hofgebäude² umgesetzt werden? Sind die Wohnungen bewohnt?

Ein erneuter Umbau ist nicht vorgesehen (siehe auch die Antworten auf die Fragen 3, 4 und 5). Das Eckgebäude an der Feldbergstrasse 47 wurde renoviert. Immobilien Basel-Stadt und die Sozialhilfe lancierten ein Wohnprojekt für Menschen, die nach einer Phase der Unterstützung durch die Sozialhilfe wieder Fuss im Arbeitsleben gefasst haben aber bei der Wohnungssuche noch benachteiligt sind. Ihnen stehen drei Geschosse mit je sechs Einzelzimmern sowie je einer Küche und zwei Badezimmern zur Miete zur Verfügung.

An der Klybeckstrasse 37 sind vier moderne Stadtwohnungen entstanden, die sehr rasch vermietet werden konnten. Eingezogen sind auch Mieterinnen und Mieter, die zuvor schon im Quartier wohnten.

¹ <https://www.immobiliens.ch/ueber-uns/aktuelles/feldbergstrasse-47/>

Frage 10: Gemäss Mitwirkung hätten sich die Anwohnenden im Hauptgebäude ein Bed & Breakfast gewünscht und im Hofgebäude Büro- und Gewerberäumlichkeiten. Wie begründet IBS den Entscheid zu einer anderen Nutzung?

Die Obergeschosse beider Liegenschaften waren nicht Bestandteil der Anhörung. Die Liegenschaft wurde aus dem Rotlichtmilieu erworben, um die oberen Geschosse wieder dem Wohnen zuzuführen.

Frage 11: Wie will IBS in Zukunft den Umgang mit Resultaten aus Mitwirkungsverfahren transparenter gestalten und sie besser in die Entscheidungen miteinbeziehen?

An der Feldbergstrasse 47 und Klybeckstrasse 37 konnte auf kleinem Raum ein sehr breites Angebot erstellt werden: Wohnungen für die Sozialhilfe, Quartierwohnungen, ein Gewerberaum und ein Raum für eine quartierdienliche Nutzung mit breitem Spektrum. Die EG-Räumlichkeiten sollen auch in 20 Jahren noch eine Nutzung aufnehmen können, die den Bedürfnissen des Quartiers entspricht. Erfahrungsgemäss verändern sich diese.

Der Regierungsrat hat Massnahmen in die Wege geleitet, so dass zukünftig klarer zwischen reinen Informationsveranstaltungen, Anhörungen mit einem geringen Handlungsspielraum und weiterführenden Mitwirkungsverfahren bei längerfristigen Entwicklungen mit Nutzungsänderungen unterschieden werden kann. Dadurch sollen falsche Erwartungen und Missverständnisse vermieden und ein effizienter Ressourceneinsatz für alle Beteiligten ermöglicht werden. Zudem hat der Grosse Rat am 21. März 2019 eine Motion von Lisa Mathys betreffend Konkretisierung der «Mitwirkung durch die Quartierbevölkerung» auf Gesetzesebene an den Regierungsrat überwiesen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin