



An den Grossen Rat

19.5160.02

FD/P195160

Basel, 14. August 2019

Regierungsratsbeschluss vom 13. August 2019

## **Anzug Jörg Vitelli betreffend « bezahlbar wohnen am Schorenweg – dank Kanton und Wohngenossenschaften »**

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 10. April 2019 den nachstehenden Anzug Jörg Vitelli dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Eine traurige Fasnacht 2019 erlebten die 196 Mietparteien in den beiden Hochhäusern am Schorenweg 20/22 und 30/32; zwei Tage davor hatten alle den eingeschriebenen Kündigungsbrief erhalten. Unter den rund 300 Mieterinnen und Mietern fühlt man sich hilflos und im Stich gelassen, dies gerade auch angesichts des letztjährigen Abstimmungs-Ja zum Wohnschutz.

Betroffen sind sowohl junge Paare als auch vor allem langjährige ältere Mietparteien, darunter viele ältere Witwen. Sie haben in unterschiedlichen Funktionen dem Kanton Basel-Stadt gedient. Sie sind im Quartier verankert, machen teils selber aktiv Quartierpolitik und bewahren mit hoher Sozialkompetenz die Wohn- und Lebensverhältnisse im Quartier.

In der Volksabstimmung vom September 2013 wurde einem "Wohnraumfördergesetz" (WRFG) zugestimmt. Dieses hält fest:

### § 13. Abgabe von Grundstücken im Baurecht

1 Um die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum zu fördern, kann der Kanton Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für staatliche Grundstücke unter Auflagen ein Baurecht einräumen.

2 Er kann den Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücke im Finanzvermögen durch Mittel aus dem Verwaltungsvermögen fördern, damit diese an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu einem angemessenen Baurechtszins im Baurecht abgegeben werden können.

Diese Zustimmung umfasste auch den nachfolgenden auf den Grossen Rat zurückgehenden Passus:

Für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG wird eine Rahmenausgabenbewilligung für Investitionsbeiträge von CHF 20'000'000 zu Lasten des Investitionsbereichs Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur beschlossen.

Mit diesen bestehenden rechtlichen Grundlagen, erst recht aber auch mit dem neuen § 34 der Kantonsverfassung, hat die Regierung die Möglichkeiten und auch rechtliche Pflichten, bezahlbaren Wohnraum und damit auch die Wohn- und Lebensverhältnisse im Schoren-Quartier zu erhalten.

Eine weitere günstige Voraussetzung hierfür bildet der Umstand, dass die Kündigungen der "SIAT Immobilien Fonds", vertreten durch die Credit Suisse AG mit Sitz in Zug, lange Fristen aufweisen, nämlich bis Frühjahr 2020 bzw. 2021. Dies ermöglicht, neben den standardmässigen miet- und baurechtlichen Sammelklagen, breiten Spielraum für formelle und informelle Verhandlungen.

Die Unterzeichnenden bitten die Regierung zu was folgt zu prüfen und zu berichten:

1. Mit der Zuger SIAT bzw. der CS über den Kauf der beiden Schoren-Hochhäuser zu verhandeln und eine gute Kauflösung zu finden.
2. Die Übertragung der beiden Schoren-Hochhäuser an interessierte Wohngenossenschaften vorzusehen und hierfür geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen (siehe auch § 13 WRFG).
3. In jedem Fall dafür zu sorgen, dass die beiden Schoren-Hochhäuser weiterhin bezahlbaren Wohnraum aufweisen, der gegen Verdrängung durch Kündigungen geschützt bleibt.
4. Dabei alle politischen und rechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 13 WRFG und erst recht im Sinne von § 34 der Kantonsverfassung zu nutzen.

Jörg Vitelli, Beat Leuthardt, Sarah Wyss, Joël Thüring“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

Der Regierungsrat versteht die Bestürzung, die die Kündigungen der Wohnungen am Schorenweg unter den 196 Mietparteien ausgelöst haben. Sie bedeuten einen grossen Einschnitt in den Alltag der betroffenen Personen. Der Kanton hat mit dem SIAT Immobilien Fonds rasch nach Bekanntwerden der Kündigungen Kontakt aufgenommen, um sich ein Bild von dessen Strategie betreffend die Schoren Hochhäuser und mögliche Verkaufsabsichten zu machen.

*Die vier Fragen des Anzugs beantworten wir im Folgenden gemeinsam:*

Kurz nach Bekanntwerden der Kündigungen aufgrund einer tiefgreifenden Sanierung am Schorenweg 20/22 und 30/32 hat der Kanton mit dem Eigentümer der Liegenschaften Kontakt aufgenommen. Eigentümer ist der SIAT Immobilien Fonds. Er besteht seit 1938 und gehört zu 70% Pensionskassen und zu 30% privaten Investoren. Gemanagt wird der Fonds durch die Credit Suisse AG. Die Hochhäuser am Schorenweg wurden 1959 erbaut und befindet sich seit jeher im SIAT Immobilien Fonds. Der Eigentümerversorger sieht keinen Anlass, die Liegenschaften zu veräussern und lehnt entsprechende Verhandlungen klar ab.

Die Sanierung soll gestaffelt vorgenommen werden, sodass den Mieterinnen und Mietern, die sich entschliessen, nach der Sanierung am Schorenweg zu bleiben, Ausweichwohnungen zur Verfügung stehen. Sie werden in der Vergabe der sanierten Wohnungen gegenüber Neuzuzüglern bevorzugt behandelt, erhalten aber keinen reduzierten Mietzins. Wie hoch die Mietzinse nach der Sanierung sein werden, ist noch nicht kommuniziert.

Der Eigentümerversorger betont, das Sanierungsprojekt sei seriös geplant und bedeute eine Investition für die nächsten 30 Jahre. Die im Fonds vertretenen Pensionskassen sind ihren Versicherten treuhänderisch verpflichtet, und das Ziel der Sanierung ist es, den Wohnraum für weitere 30 Jahre bereitzustellen.

Der Zeitplan sieht vor, am 1. April 2020 mit der Sanierung der Liegenschaften am Schorenweg 20/22 zu beginnen und die Wohnungen bis am 1. Mai 2021 für den Neubezug bereit zu stellen. Die Wohnungen am Schorenweg 30/21 werden ab dem 17. Mai 2021 saniert und sollen bis am 1. Juli 2022 bezugsbereit sein.

Der Regierungsrat hat keinen Spielraum, gegen den Willen des Eigentümers eine Liegenschaft zu erwerben. Entsprechend finden auch die entsprechenden Instrumente des WRFG keine Anwendung.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Jörg Vitelli betreffend « bezahlbar wohnen am Schorenweg – dank Kanton und Wohngenossenschaften » abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann  
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin