



Basel, im Juli 2013

An die Verwaltungsräte der BLPK

Umbau Burgweg 4-14 der BLPK durch Vischer AG Architekten und Adimmo AG

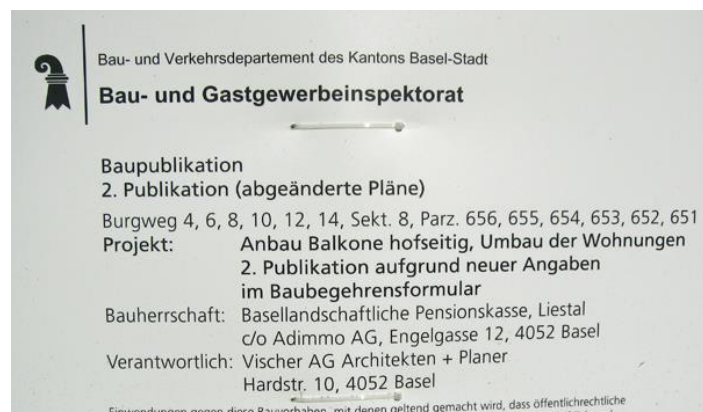
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestatten Sie, dass wir als Betroffene Sie als Verantwortliche eines politisch heiklen Umbauprojektes anschreiben. Wir finden aber, dass gerade Sie vom Verwaltungsrat der Pensionskasse detailliert informiert sein sollten.

Lassen Sie uns deshalb den Hintergrund erklären:

Am Burgweg 4 bis 14 im Kleinbasel besitzt die Basellandschaftliche Pensionskasse ein Ensemble von Liegenschaften aus der Jahrhundertwende. Die Wohnungen und Ateliers sind letztmals 1979 sanft saniert worden. Die BLPK hat nun eine Totalsanierung der Liegenschaften angeordnet. Betraut wurde einerseits die Adimmo AG als Verwalterin und Bauherren-Vertreterin, andererseits die Vischer Architekten AG in Basel mit der Projektplanung.

Man hat sich für ein Projekt mit Totalumbau und neuer Grundrissaufteilung entschieden. In jedem Hauseingang sollen z.B. Lifte eingebaut werden. Wegen dieser „grossen Eingriffstiefe“ ist in der Folge allen Mietern gekündigt worden. Über diese Massenkündigung und die darauf erfolgte Einsprache wird demnächst vor der Schlichtungsstelle verhandelt.



Die meisten MieterInnen wollen in den Wohnungen bleiben. Auch nach einer – notabene sanften - Sanierung und mit entsprechend angepasstem Mietzins. Leider wird ihnen das verwehrt. Alle Wohnungen werden für ein bis zwei Jahre umgebaut und währenddessen leer stehen.

Die Rechnung der BLPK

Aber schauen wir uns doch zuerst das Projekt aus der Sicht der Einleger der Pensionskasse an. Herr Simeon hat sich im TeleBasel klar für eine Wert-Erhaltung der Liegenschaft ausgesprochen.



«Die BLPK ist noch in der Prozessfindung. Die Mieten werden steigen, das jedoch im marktüblichen Rahmen. Es gibt keine Luxuswohnungen. Wir sind unseren Versicherten gegenüber verpflichtet, mit Sanierungen den Liegenschafts-Wert zu erhalten.»

Hans Peter Simeon, Geschäftsleiter BLPK

Telebasel 14.06.2013

Burgweg: Kündigung
EAP: Druck auf Bern
Telebasel-Jubiläum

0:13

Im neu aufgelegten Baubewilligungsformular findet man alle Angaben zum alten und zum neuen Mietzins. Daraus errechnet sich der aktuelle Wert der Liegenschaft und die Bruttorendite. Die bisherigen Mietzinse der Wohnungen sind mit CHF 260'460.00 angegeben. Man muss noch die Mieterträge der Ateliers im Parterre dazurechnen. Diese schätzen wir auf CHF 75'000.00. Das ergibt zusammen einen jährlichen Brutto-Mietzins ertrag von ca. 335'000.00 Franken. Die Bruttorendite sollte zwischen 4,5% und 5,5% liegen.

Wir nehmen den konservativen tieferen Prozentsatz und machen die Milchbüchlein-Rechnung für die Berechnung des aktuellen Liegenschaftswertes:

AKTUELLE MIETZINSE WOHNNUNGEN	CHF	260'000.-
" " ATELIERE	CHF	75'000.-
MIETZINSE BRUTTO TOTAL		CHF 335'000.- p.A.

$$\text{VERKAUFSWERT} = \frac{\text{MIETZINSE} \times 100\%}{\text{BRUTTORENDITE}} = \frac{335'000.- \times 100\%}{4,5\%} = 7,44 \text{ Mio}$$

Für 7,5 Mio Franken lässt sich diese Liegenschaft (Burgweg 4-14) heute jederzeit veräussern. Angebote von knapp 11 Mio. Franken liegen bereits vor. Die Pensionskasse ist willens 12,7 Mio zu investieren. Dazu kommen nach SIA +/- 20% Aufpreis für Bau-Teuerung und Unvorhergesehenes etc. Die Wohnungen können innerhalb der gewünschten Frist nicht geräumt werden und lassen sich auch nicht sofort mit Neumieter belegen. Das ergibt nochmals 1 bis 2 Mio Franken Ausfall. Nach der Sanierung werden also **16 bis 17,5 Mio Franken Pensionskassengelder** investiert worden sein. Zusammen mit dem aktuellen Wert addiert sich **der neue Wert auf 23,5 Mio bis zu 27 Mio Franken**. Demgegenüber stehen neue Mietzinsenerträge von CHF 689'685.- brutto per annum. Mehr Mietzinsenertrag ist selbst an zentraler Lage in der Stadt nicht realistisch für Kleinwohnungen.

MIETZINSE NACH DER SANIERUNG	CHF	690'000.- p.A
------------------------------	-----	---------------

$$\text{VERKAUFSWERT} = \frac{\text{MIETZINSE} \times 100\%}{\text{BRUTTORENDITE}} = \frac{690'000.- \times 100\%}{4,5\%} = 15,33 \text{ Mio}$$

ODER:

$$\text{BRUTTORENDITE} = \frac{\text{MIETZINSE} \times 100\%}{\text{WERT TOTAL}} = \frac{690'000.- \times 100\%}{25'000'000.-} = 2,76\%$$

Die Rechnung geht nicht auf: Entweder errechnet man aus den neuen Mietzinsen einen neuen **Liegenschaftswert von lediglich 15,3 Mio Franken**; oder man erreicht mit der investierten Summe eine **Bruttorendite von mageren 2,75%**. Diese Liegenschaft wird dann auch in 50 Jahren nicht ohne Verlust zu verkaufen sein. Ihr Wert wird nie mehr auf den Verkehrswert sinken können.

Der Wertverlust beläuft sich auf rund 10 Mio Franken!

Daraus ergeben sich für die Pensionskasse folgende Optionen respektive Schlussfolgerungen:

- Die Pensionskasse operiert hier wie eine Bank und setzt den aktuellen Wert auf Null.
- Sie ignoriert einfach den heutigen Wert und einen grossen Teil der Sanierungskosten.
- Sie rechnet nicht mehr mit einer normalen Bruttorendite für die Zukunft.
- Sie kann es sich leisten, mit viel tieferen Zinserträgen zu operieren!
- Sie ist übervorteilt worden.

In jedem Fall verliert aber die Liegenschaft deutlich an Wert. In diese Liegenschaft dürfen allerhöchstens 5,2 Mio Franken investiert werden (verglichen mit den 12,7 Mio der Adimmo AG).

Das Bauprojekt der Vischer AG

Bitte lassen Sie uns auch noch die eingereichten Umbau-Pläne kritisch beurteilen. Als erstes fragen wir uns:

Gehört bei sanierten Altbauten der Einbau eines Liftes zwingend dazu? In Basel gibt es genug mehrgeschossige renovierte Liegenschaften ohne Aufzug. Der maximale Dachgeschoss-Ausbau im 4. Stock macht einen Lift erst notwendig. Moderate 3-Zimmer-Wohnungen im Dach erfordern hingegen keinen Aufzug.

Der Lifteinbau wird auch mit der Erdbebensicherheit des Gebäudes begründet. Wäre dieses Argument stichhaltig, müssten praktisch alle Altbauten in Basel zwingend verstärkt werden. Dieses Ensemble hat sogar einen Stahlträger-Unterbau!

Die neuen Viereinhalbzimmer-Wohnungen im Dachgeschoss werden über zwei Etagen eingebaut, mit schrägen Dachfenstern und direktem Lift-Zugang. Dafür ohne Balkone! So sind sie kaum geeignet für Familien. Für diesen grossen Umbau fallen alle Estriche weg, ebenso wie die stark benutzten Trocknungsräume.

Die Wohnungen weisen bereits jetzt sehr kleine Grundrisse auf. Diese sollten nach Möglichkeit nicht weiter verkleinert werden. 3½-Zimmer-Wohnungen werden zu 2½- und 2-Zimmer-Wohnungen. Bei allen Sanierungen werden kleine Wohnungen zusammengelegt. Hier erhalten Miniatur-Räume neue Namen wie <Loggia> und <Dispo>. Deren Nutzwert bleibt allerdings gering.

Alle Gewerberäume im Erdgeschoss fallen ersatzlos weg. Die Ateliers geben dem ganzen Quartier ein Gesicht. Sie müssen deshalb bleiben. Und sie sollten nach wie vor gegen die Strassenseite hin orientiert sein.

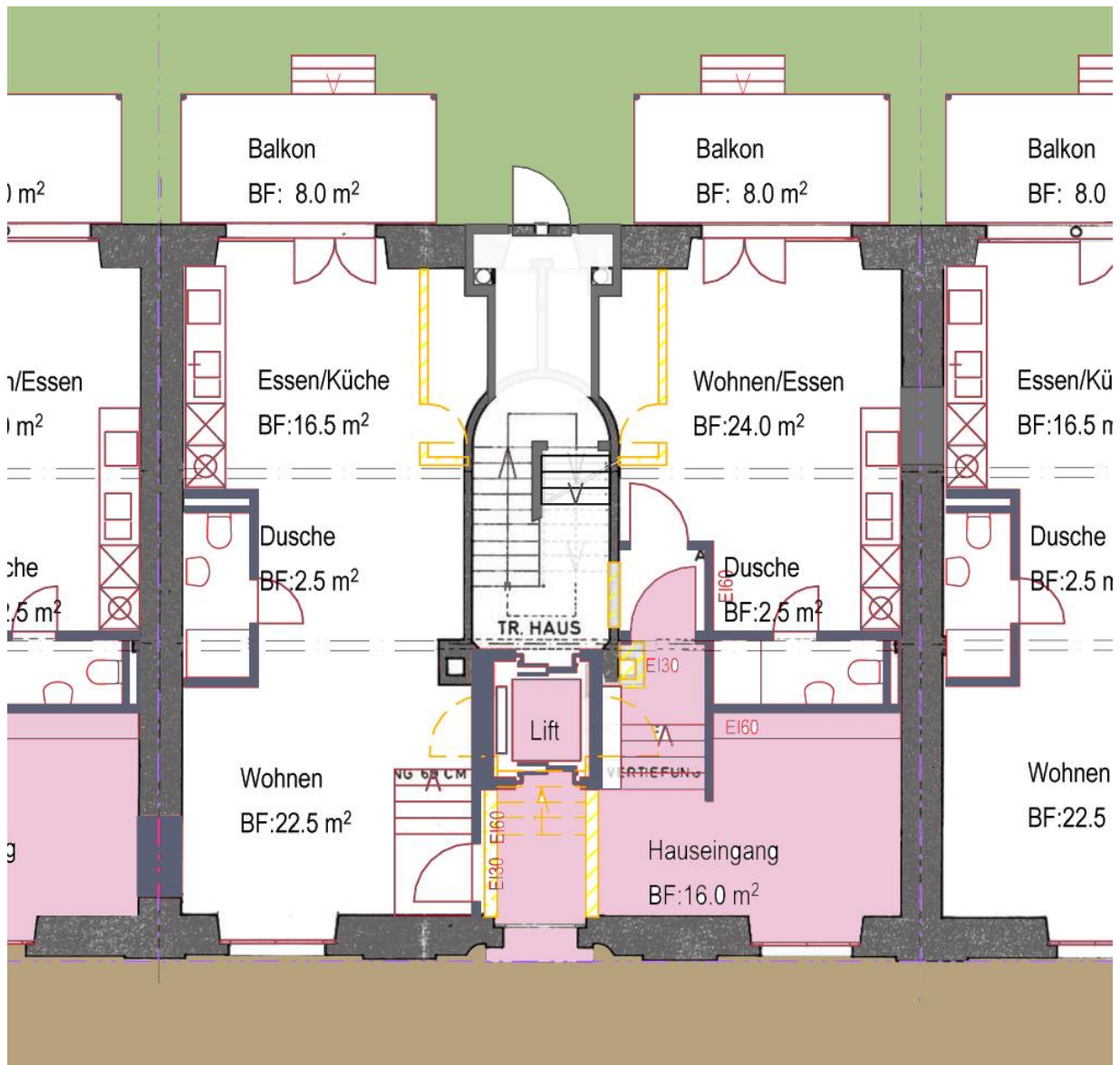
Das originelle Treppenhaus mit seinen schönen, tiefen Fensterbuchten darf nicht durch die Sanierung verschwinden. Es muss sichtbar bleiben. Unser Treppenhaus ist wirklich schön und verdient eine höhere Wertschätzung.

Durch neue Wohneinheiten unter dem Dach und im Parterre braucht es auch mehr Kellerabteile. Diese sind allerdings heute schon sehr klein. . .

Die angeflanschten Balkone funktionieren bis auf diejenigen im Parterre. Im engen Hinterhof ist dann kein Durchkommen mehr. (siehe dazu die Baupläne S. 6)

Die Planer und Architekten von Vischer AG verkennen die ganze Situation am Burgweg. Wir haben hier ein stark belebtes und bespieltes Quartier. Unsere Nachbarn sind das Warteck-pp und das Sudhaus und die Gartenwirtschaft vom Don Camillo, nebst dem bedienten Garten des Restaurants Brauerei. Hier wird es allabendlich zu Lärm-Emissionen kommen. Die heutigen Anwohner können sich dem Lärm noch entziehen, indem sie auf den Hinterhof hinaus schlafen. Zukünftig ist das aber nicht mehr möglich. Der ruhigste Raum wird die Küche sein! **Alle Schlafzimmer gehen auf die Strasse und den Lärm hinaus.** Selbst eine Dreifachverglasung nützt gerade in den belebtesten Sommermonaten nichts gegen diesen Lärm. Zudem möchte sich das Warteck-pp in seiner Gestaltungsfreiheit nicht weiter einschränken lassen.

Mit einer sanften Renovation wird es dagegen möglich, während des Umbaus weiterhin in der Liegenschaft wohnen zu bleiben. Nur ein paar Rochaden würden notwendig. Damit wären folgerichtig die Massenkündigungen vom Tisch. Die meisten Mieter und Mieterinnen sind verankert mit dem Quartier und möchten nicht ausziehen. Das sollte eigentlich als Glücksfall für jeden Besitzer einer Miet-Liegenschaft gewertet werden.

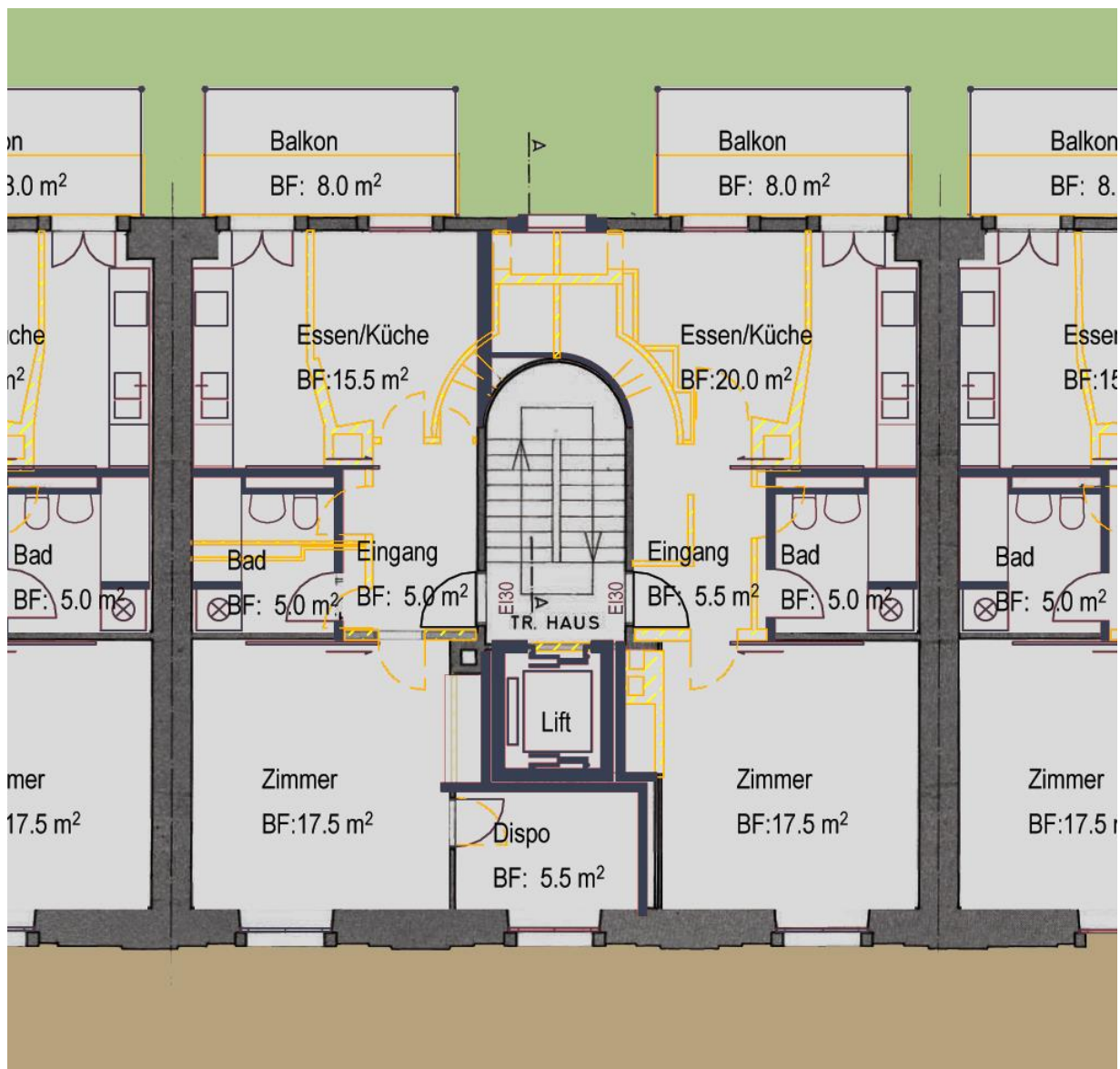


Grundriss Umbau Haus Nr. 10 - EG - Eingangsbereich

Lila eingefärbt ist das neue Haus-Entrée (für Kinderwagen?) mit dem Lift.

Der Zugang zum Treppenhaus und zum Hinterhof geschieht über einen neuen Seiten-Korridor. Dafür wird die Hälfte des Ateliers geopfert. Und das Treppenhaus wird fensterlos.

Links ein als 2-Zimmer-Wohnung ausgewiesenes ehemaliges Atelier.



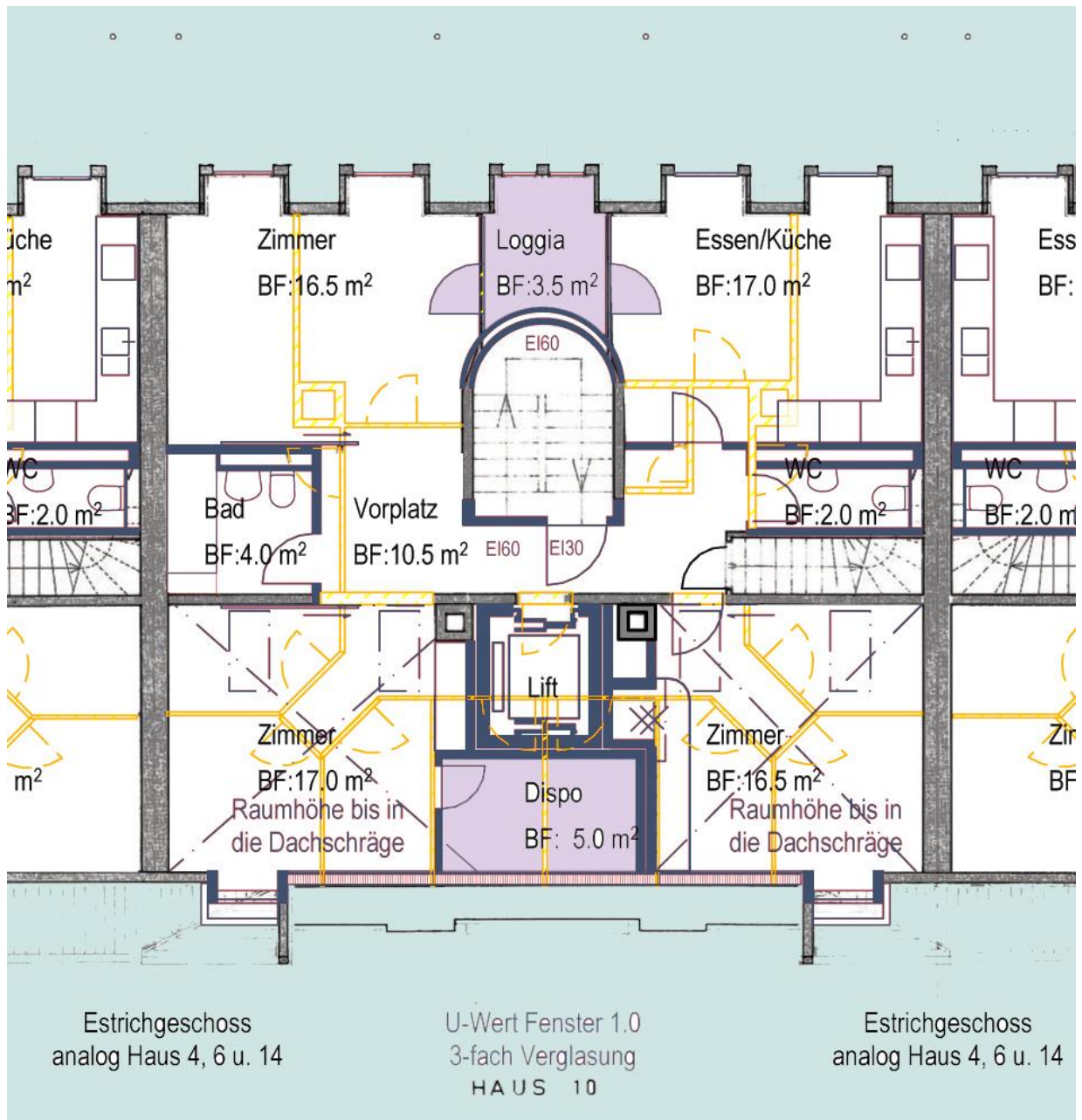
Grundriss Umbau Haus Nr. 10 - Etagen 1 bis 4 (Gelb die alten Grundrisse)

Die ruhigen Zimmer mit Balkontüre verschwinden zugunsten einer grossen Küche.

Links eine ausgewiesene 2½-Zimmer-Wohnung, rechts eine 2-Zimmer-Wohnung (?)

Dieser Umbau wird die Liegenschaft dauerhaft und nachhaltig verändern. Er ist nicht mehr reversibel zu machen. Für die BLPK wäre nur eine sanfte Renovation ohne Lift eine echte Werterhaltung der historischen Liegenschaft.

Entworfen wurde das Ensemble vom Architekten Hans Bernoulli (1876-1959), gezeichnet und erbaut von Rudolf Linder (1849-1928), ursprünglich gedacht als Arbeiterwohnungen für die Brauerei Warteck. Die letzte Sanierung der Liegenschaften vor 34 Jahren brachte den Architekten einen Preis der Stadt Basel ein.



Grundriss Umbau Haus Nr. 10 – 4½-Zimmer-Dachwohnung ohne Balkon. Rechts der Treppen-Aufgang zum vierten Zimmer in den Dachschrägen.

Wir hoffen dank unserer Initiative auf eine rege Diskussion innerhalb der BLPK zu diesem Projekt. Alle Anwohner, Nachbarinnen und Quartierbewohner sowie die kommenden Generationen der Pensionskasse werden es Ihnen danken.

Herzlichen Dank auch für Ihre uns geschenkte Aufmerksamkeit.

Verein Lebendiger Burgweg

P.S. Bitte beachten Sie auch unsere Homepage www.lebendiger-burgweg.ch