

Protokoll der Mieterversammlung Hammer 1

am 16.8.18 in der Allee zw. Hammerstr. 164 u. Efringerstr. 25

Anwesend: 45 bis 50 Personen, rund 10 Personen haben sich entschuldigt.

Dauer: 19 – 20.30 Uhr

Info zum Stand der Kündigungen im Zusammenhang mit der bevorstehenden (Stand 16.8.18)

Der Hammerpraxis (Bläsiring 160), der Physiotherapie (Efringerstr. 25) und der Spielgruppe Mini Bläsi (Bläsiring 150) wurde von Regimo gekündigt. Alle drei gingen vor die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und verlangten Mieterstreckung. Die Verfahren sind noch hängig. Im Falle der Hammerpraxis wäre eine solche Erstreckung offenbar bis auf 6 Jahre hinaus möglich. Bei der Spielgruppe geht es hauptsächlich um eine Erstreckung bis Ende Schuljahr 2018/19.

Allen Bewohnern/innen von 1-Zimmer-Wohnungen am Bläsiring 150 (und wohl auch 160) wurde von Regimo per März 2019 gekündigt.

Beschlüsse der Mieterversammlung:

- **Matthias Brüllmann** verfasst im Namen eines ansehnlichen Teils der anwesenden Mieterschaft Hammer 1 (29 befürwortende Stimmen) **bis 19. August** einen **Brief an die Geschäftsleitung des Mieterverbandes** mit der Bitte, die Mieter/innen von Hammer 1 beratend zu begleiten (ohne Unterschriftensammlung).
- **Dieter Lüthy und Ines Rüesch** haben bereits einen Brief an Regimo verfasst, in dem darum gebeten wird, auf die Waschtürme in den Wohnungen zu verzichten und die Waschküchen weiterhin in Betrieb zu behalten. Der Brief soll **Ende dieser Woche** abgeschickt werden. **Wer noch unterschreiben möchte, muss sich sofort bei Dieter und Ines melden** (Bläsiring 154, e-mail: luethyundruesch@bluewin.ch , Tel.: 061-692 57 38)
- **Markus Knöpfli** verfasst **baldmöglichst** einen **Brief an Regimo und Eigentümer**, in dem die unten aufgelisteten Anliegen und Fragen vorgebracht werden. Der Brief wird an alle Mieter/innen versandt, deren Adressen vorliegen. Die Unterschriftensammlung sollte **ca. Ende August** abgeschlossen sein.
- Auf ein **Unterstützungsschreiben für die Physiotherapie**, Efringerstr. 25, wird verzichtet. Sollte die Physiotherapie aber selbst ein Schreiben aufsetzen und bei ihren Kunden und bei der Mieterschaft Hammer 1 Unterschriften sammeln, kann sie das über Markus Knöpfli und die zur Verfügung stehenden Mieter-Adressen tun.
- **Die Hammerpraxis** überlegt sich noch, ob sie von der Unterstützung durch Kunden und Mieterschaft Gebrauch machen will. Ebenso **die Spielgruppe Mini Bläsi**. Sollten sie Unterstützung benötigen, können auch sie sich bei Markus Knöpfli melden.
- Eine **Bau-Einsprache** bis 24.8.18 wird grossmehrheitlich abgelehnt (nur 4 befürwortende Stimmen).

Was gemäss Baubeschrieb und Bauplänen anders wird:

- ca. 10 zusätzliche Wohnungen werden erstellt – auf Kosten der Gewerberäume
- 3 neue Gewerbeflächen + 1 Atelier werden neu erstellt
- Gewerbeflächen werden generell kleiner (ausser Veloladen und Frauenpraxis)
- Waschtürme in alle Wohnungen

- Waschküchen bleiben bestehen, aber offenbar ungenutzt
- überall neue Einbauküchen
- prakt. alle Fenster werden ausgewechselt
- Ex-Containerräume werden zu Kellerräume für neue Wohnungen
- Sonnenschutz neu für obere Ateliers
- Sonnenschutz neu für Ost- und Westflügel sowie 2. – 4. OG am Bläsiring
- Höhere Brüstung bei Wintergärten und Dachterrassen
- Erdbebensicherung
- Leicht kleinere Bäder (wegen verkleideten Leitungen), teils 1 Lavabo weniger
- Wohnungen Bläsiring 150 und 160: WC und Bad werden zusammengelegt
- Hofseitige Fassade wird neu gestrichen

Irrtümer/Missverständnisse vorbehalten, kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Auswirkungen auf den Mietpreis

Dazu können von unserer Seite keine genauen Angaben gemacht werden – und Regimo will dies derzeit nicht tun.

Fakt ist: Regimo hat angekündigt, dass die Sanierungskosten “gemäss den gesetzlichen Vorgaben für eine umfassende Sanierung auf den Mietzins überwält werden”. Das heisst: Vom gesamten Investitionsvolumen – dieses beträgt in diesem Fall gemäss Bauunterlagen 15 Millionen Franken – können gemäss Gesetz 50 bis 70 Prozent überwält werden (Info des Mieterverbandes). Offen ist, in welchem Zeitraum diese amortisiert oder refinanziert werden sollen (in 10, 20, 30 oder 40 Jahren?).

Grob gerechnet (und ausgehend von 80 Wohnungen) liegt die Bandbreite der **durchschnittlichen** Aufschläge **im schlechtesten Fall** (70% Überwälzung, 10 Jahre Amortisationszeit) bei ca. +1100 Franken pro Monat und Wohnung, und **im besten Fall** (50% Überwälzung, 40 Jahre Amortisationszeit) bei ca. +200 Franken. Realistischer ist eine Amortisationszeit von 20 Jahren (Bandbreite: +400 bis +550 Franken).

Diese Zahlen sind mit Vorsicht zu verwenden. Denn die Kosten werden in Wirklichkeit nicht gleichmässig auf alle Wohnungen verteilt, sondern prozentual und nach Anzahl Quadratmeter. Bei grossen Wohnungen wird somit mehr aufgeschlagen, bei kleineren weniger.

Gesammelte Kritikpunkte bezüglich der Sanierung (die an sich nicht infrage gestellt wird)

- Waschtürme in den Wohnungen sind unnötig und unökologisch
- Was ist mit Abluft, Feuchtigkeit Maschinen und mit Lärm
- Bäder, in denen 1 Lavabo entfernt wird: 1 Lavabo reicht nicht
- künftig leere, ungenutzte Waschküchen
- langjährige Bewohner nicht kontaktiert
- Siedlung wird nach Umbau nicht behindertengerechter
- Ateliers werden gemäss Pläne nicht besser isoliert
- Regenwasser begrünter Dächer – wohin fliesst es?
- Ungünstiger Informationszeitpunkt (in den Ferien)
- Info im Januar 19 zu spat bsp. für Ferienplanung

Gesammelte Anliegen und Fragen (diese werden per Brief der Regimo und den Eigentümern unterbreitet):

- Eine frühere Info über Mietzinserhöhung nach Umbau und eine genauere Terminplanung (Eingabe Ferien 2019) ist unabdingbar. Gibt es eine Reihenfolge der Wohnungen?

- Isolieren die neuen Fenster besser als bisher?
- Welche Erdbeben-Verbesserungen werden konkret umgesetzt?
- Verzicht auf Waschtüme möglich?
- Was geschieht mit leeren Waschküchen?
- Warum ist bei den Ateliers keine bessere Isolation geplant? Wäre dies noch möglich?
- Klapp- oder schiebbare Fenster in den Ateliers
- Klappbare Fenster und Türen auf die Balkone Erfingerstr. 25 und Hammerstr. 164
- Schalldämpfung Regenrinne Efringerstr. 25 und Hammerstr. 164
- Regenwasserfassungen für Parterre-Wohungen möglich?
- Was geschieht mit den eigenen Spülmaschine/Kühlschrank etc. und mit Spannteppichen?
- Umbauphase:
 - Wofür sind die angekündigten Provisorien? Bad, Küche, WC?
 - Wo kommen sie zu stehen (Spielplatz?)
 - Wo gehe ich nachts aufs WC?
 - Was, wenn ich während des Umbaus das Bett hüten muss (wegen Krankheit)
 - Wohin mit Möbeln, Pflanzen, Velos...
 - Lassen sich die ohnehin leeren 1-Zimmer-Wohungen zum Ausweichen (Bad, WC, Küche) nutzen?

Empfehlungen des Mieterverbandes:

- Mieterschaft sollte möglichst gemeinsam und geschlossen vorgehen.
- Die Geschäftsleitung des MV kann um Begleitung und Beratung angefragt werden (wurde von uns beschlossen, siehe oben)
- Bittschriften, wie sie von uns geplant sind, möglichst breit unterstützen, dann haben sie eine Wirkung.
- Mietzinsreduktion für die Dauer des Umbaus: Jede einzelne Mietpartei soll eine Art Protokoll führen über Einschränkungen, Mängel, Lärm..., um dann notfalls mit dem MV eine angemessene Mietzinsreduktion erwirken zu können, falls Regimo nicht von sich aus genügend anbietet (*darauf kommen wir an einer späteren Versammlung nochmals zurück*)
- Neue Mietzinse auf jeden Fall anfechten – mit Hilfe des MV. Denn dann müssen die Eigentümer die Sanierungskosten und ihre Rechnung betr. Umwälzung auf die Mieten offen legen (*auch darauf kommen wir an einer späteren Versammlung nochmals zurück*).
- Wer in der Liegenschaft wohnen bleiben will, sollte sich baldmöglichst beim MV als Mitglied anmelden (Fr. 85.- pro Jahr):
Adresse: MV Basel, Clarastrasse 2, 4058 Basel, www.mieterverband.ch, Telefon: 061 666 60 90, Öffnungszeiten Sekretariat: Mo–Do 9–12h ; 13–16h , Fr 9–12h

Für das Protokoll: Markus Knöpfli, 16.8.18

Beilage zur Info:

Mein Mail an Regimo und Krauechi-Architekten – und die Mail-Antwort von Regimo-Geschäftsführer Rudin.