

# 10jähriger Mietvertrag für Katzenmuseum

**-J-** In seiner Sitzung vom 24. November muss sich der Weitere Gemeinderat mit einem Bericht des Gemeinderates zu zwei Anzügen befassen, die eine zukünftige Verwendung der Sommervilla im La Roche-Areal zum Inhalt haben. Die Anzugsteller hatten dabei vor allem eine Verwendung für soziale Zwecke im Auge. Schon verschiedentlich wurde im Weiteren Gemeinderat die Frage angeschnitten, ob diese Villa nicht zu

preisgünstig für die wohnliche und kommerzielle Nutzung im Zusammenhang mit dem Katzenmuseum vermietet werde. Nach öffentlicher Ausschreibung der Villa zur Vermietung und Prüfung der relativ wenigen Interessenten kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass er eine Renditelösung einer sozialen Verwendung vorziehen und das Haus der bisherigen Mieterin zu Fr. 3000.— im Monat vermieten will.

heute noch. Auf der Seite der Wohngemeinschaft war es der Villencharakter des Gebäudes, der zuviel Sorgfalt in der Benutzung erfordert und damit den Bedürfnissen nicht entsprach. Auf der Seite der Gemeinde war es der zu erwartende Verzicht auf eine Mieteinnahme.



La Roche-Sommervilla: auf zehn weitere Jahre als Katzenmuseum benützt

Im Anzug vom 28. Oktober 1981 von M. Chiquet (CVP) und Kons. wurde der Gemeinderat eingeladen zu prüfen, ob man die Villa nicht an die Taubstummen- und Sprachheilschule für die Unterbringung ihres Internates vermieten könnte. In einem etwas schärfer gefassten Anzug von Frau Marianne Hinden (SP) und Kons. heisst es: «Wir sind der festen Ansicht, dass es nicht Aufgabe der Gemeinde ist, ein weiteres Haus in bester Lage, das für Wohnzwecke für kinderreiche Familien und andere Anliegen bestens geeignet wäre, für ein Katzenmuseum zur Verfügung zu stellen.»

In seiner Stellungnahme erklärt der Gemeinderat, im Anschluss an die Übernahme des Berowergutes im Oktober 1976 sei die Villa Baselstrasse 101 nach Prüfung diverser anderer Verwendungszwecke provisorisch für Ausstellungszwecke eingerichtet worden. Nachdem die vormalige Eigentümerin gestorben war, konnte das alte Wohnhaus Baselstrasse 77 als Ausstellungs- und Mehrzweckgebäude verwendet werden. Damit war die weitere Verwendung der Villa Baselstrasse 101 neu zu bestimmen. In

Anbetracht der unklaren Zukunft des Gebäudes, das im Zusammenhang mit dem Projektwettbewerb Frei- und Hallenbad sowie dem Ideenwettbewerb über das Gesamtareal auch für einen Abbruch freigehalten werden musste, waren die Möglichkeiten für die Nutzung begrenzt, obwohl es an Interessenten nicht fehlte. Es standen folgende Möglichkeiten zur Diskussion: Provisorium für die Geriatrie während des Umbaus des Gemeindespitals; Vermietung für Wohnzwecke (Irman, Scheidegger); Vermietung an den Verein zur Förderung von Wohngemeinschaften für Ältere und Alleinstehende, Basel-Stadt (Th. Schäublin); Vermietung an Frau Rosemarie Müller, für Wohnzwecke, Antiquitätenhandel und als Katzenmuseum. (Frau Müller hatte sich vordem für die Liegenschaft Baselstrasse 77 beworben).

Nachdem die Spitalkommission im Frühjahr 1980 auf eine Nutzung der Liegenschaft für das Geriatrieprovisorium verzichtet hatte und nachdem auch keine weiteren, den Vorstellungen des Gemeinderates entsprechenden Interessenten vorhanden waren, wurde das Gebäu-

dean Frau Müller vermietet. Frau Müller wurde den übrigen Bewerbern als Mieterin vorgezogen, weil sie in der Lage und gewillt war, die Anpassungen für ihre Zwecke selbst durchzuführen und zu finanzieren und weil im Falle eines späteren Abbruchs oder einer anderen Verwendung der Liegenschaft keine sozialen Probleme zu erwarten waren.

Es wurde per 1. Juli 1979 ein dreijähriger Mietvertrag mit Verlängerungsmöglichkeiten um jeweils ein Jahr abgeschlossen. Die Miete betrug Fr. 12 000.— pro Jahr, zuzüglich Fr. 600.— für Wasser, was für das Objekt an sich sehr günstig, unter den gegebenen Umständen aber angemessen war. Dazu kamen später die Garage mit Fr. 1200.— p.a. und das Schwimmbad mit Fr. 1200.— p.a.

## Abklärungen mit der Taubstummen- und Sprachheilschule Riehen (TSR)

Die Leitung der TSR bestätigte, dass die Absicht bestehe, das heute im Schulgebäude untergebrachte Internat mit ca. 15-20 Kindern extern in eine nahegelegene Liegenschaft zu verlegen. Ziel dieser Verlegung sei der Gewinn von zusätzlichen Schulräumen, die dringend benötigt würden. Die Möglichkeit, auf dem eigenen Areal zu bauen, sei zwar erwogen, aber nicht weiter verfolgt worden, da hohe Kosten für die Deckung eines Bedürfnisses aufgewendet werden müssten, von dem man nicht mit Sicherheit sagen könne, dass es mittelfristig noch bestehe. Die Eignung der Liegenschaft Baselstrasse 101 wurde geprüft und positiv beurteilt.

Trotz Fristerstreckung für den Entscheid von Ende Juli bis Ende September 1982 konnte sich die TSR bis heute nicht zu einer verbindlichen Stellungnahme durchringen. Wohl wegen der nötigen Investition für Anpassungsarbeiten und der unsicheren Prognosen hinsichtlich Schülerzahlen.

## Altersuniversität (entsprechend dem Anzug Raith)

Die Sommervilla eignet sich von ihrer Struktur (Raumeinteilung, fehlender Lift) und die einzelnen Räume von ihrer Grösse her nicht für die vorgeschlagene Zweckbestimmung, d.h., dass eine teure bauliche Anpassung notwendig wäre, um geeignete Voraussetzungen zu schaffen.

## Therapeutische Grossfamilie (Rovers)

Herrn Rovers wurde vom Gemeinderat nahegelegt, sich einer bestehenden Organisation anzuschliessen, die für fachliche Oberaufsicht und Kontinuität Gewähr bieten würde. Die geforderte Einordnung in eine Dachorganisation konnte von H. Rovers jedoch nicht akzeptiert werden. Ohne dass die erwähnte Bedingung erfüllt wird, sieht der Gemeinderat keine Möglichkeit, auf dieses Mietgesuch einzutreten.

## Therapeutische Wohngemeinschaft Gatterweg

Die Therapeutische Wohngemeinschaft gehörte bereits bei der ersten Diskussion über den Verwendungszweck im Juni 1977 zu den in Betracht gezogenen Mietern. Die Gründe, die damals gegen diese Vermietung sprachen, bestehen

## Familienwohnungen

Die Liegenschaft eignet sich von der baulichen Konzeption her nicht für eine Unterteilung in zwei oder mehrere Wohnungen. Auch durch kostspielige Umbauten lässt sich hier keine befriedigende Lösung finden. Wenn auf diesem Areal Wohnungen geschaffen werden sollen, dann müsste ein Projekt realisiert werden, wie es im Ideenwettbewerb in verschiedenen Varianten vorgeschlagen wurde. Dies würde jedoch den Abbruch der heutigen Villa bedingen. Was allerdings denkbar wäre, ist die Vermietung der Liegenschaft ohne Umbau an eine entsprechend grosse Familie, die sich diesen Wohnstil und die damit verbundene Miete leisten kann.

## Wohnmöglichkeit für Jugendliche

Diese Lösung käme in Frage, wenn ein Abbruch bevorstünde. Zu diesem Zweck müsste mit einer Organisation wie dem Verein «Wohnbrugg» zusammengearbeitet werden. Nachdem aber bereits in der Liegenschaft Baselstrasse 88 ein derartiges Angebot geschaffen wurde, scheidet diese Variante aus, denn auch hier müsste auf eine angemessene Verzinsung weitgehend verzichtet werden.

## Ausschreibung

Aufgrund der negativen Ergebnisse der Überprüfung der vorgeschlagenen Vermietungsvarianten hat der Gemeinderat beschlossen, die Liegenschaft zur Vermietung auszuschreiben und zwar zu den Bedingungen, welche auch der TSR und Frau Müller vorgelegt worden waren. Die Ausbeute dieser Ausschreibung war gering. Es haben sich abgesehen von der bereits erwähnten Wohngemeinschaft von H. Rovers nur fünf Interessenten gemeldet. Als Verwendungszweck wurde in vier Fällen eine geschäftliche Nutzung, zum Teil kombiniert mit Wohnnutzung, angegeben. Von einem kinderlosen Ehepaar wäre das Haus nur zu Wohnzwecken genutzt worden. Mit Ausnahme von einer Familie mit einem schulpflichtigen Kind handelte es sich bei den Bewerbern um Ehepaare oder alleinstehende Personen. Zum Teil wurde die Absicht bekundet, auch Verwandte oder Mitarbeiter im Haus zu logieren.

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bewerbern abzusagen, da keine der angestrebten Verwendungen derjenigen der jetzigen Mieterin vorzuziehen ist.

## Vermietung an Frau Rosemarie Müller

Der Gemeinderat hat die beiden Anzüge als Aufforderung des Parlamentes verstanden, eine «sozialere» Nutzung der Liegenschaft Baselstrasse 101 anzustreben, als dies mit der Verwendung als Katzenmuseum und Wohnhaus für zwei Personen der Fall ist. Der Gemeinderat war auch gewillt, dieser Aufforderung nachzukommen, allerdings nur unter der Bedingung, dass dies ohne finanzielle Einbusse erfolgen konnte. Die Villa wurde seinerzeit für höhere Ansprüche erstellt und kann ihnen auch heute noch genügen.

In Anbetracht der sehr günstigen Mietbedingungen, die die Gemeinde in ihren Mehrfamilienhäusern anbietet, ist es gerechtfertigt, bei solchen Einzelobjekten andere Ziele zu verfolgen und wirtschaftliche Überlegungen in den Vordergrund zu stellen. Weil die vorgängig dargestellten Bemühungen zu keiner Lösung geführt haben, beschloss der Gemeinderat, die Liegenschaft weiterhin an Frau Müller zu vermieten. Die Bedingungen des Mietvertrages sind diejenigen, die auch allen übrigen Interessenten angeboten worden waren: Miete ohne Nebenkosten Fr. 3 000.— monatlich; Nebenkosten, Unterhalt sowie Instandhaltung zu Lasten des Mieters; Anpassung des Mietansatzes alle 2 Jahre im Maximum um die Erhöhung des Index; Mietvertrag fest auf zehn Jahre, im gegenseitigen Einverständnis verlängerbar.