

Warum die Sanierung der Punkthäuser im Brisgi kein „Geschenk“ ist

1. Zweckbestimmung des Baurechts der Stadt Baden

Die Stadt Baden als Grundeigentümerin vergibt das Baurecht auf dem Brisgi-Areal gezielt an gemeinnützige Bauträger (wie z. B. Logis Suisse, Wohnbaustiftung Baden oder Graphis).

- **Kein Spekulationsland:** Das Land wird den Bauträgern nicht überlassen, damit diese maximalen Gewinn erwirtschaften oder nach Belieben abreißen und neu bauen.
- **Öffentlicher Leistungsauftrag:** Das Baurecht ist an strikte Auflagen gebunden – nämlich die Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem und sozial verträglichem Wohnraum für die Badener Bevölkerung. Wer Baurechtsnehmer ist, erfüllt einen vertraglichen und öffentlichen Auftrag der Stadt.

2. Substanzschutz und Pflicht zum Unterhalt

- **Instandhaltungspflicht:** Ein Baurechtsnehmer ist rechtlich dazu verpflichtet, die ihm im Baurecht anvertrauten Liegenschaften ordnungsgemäß zu unterhalten und in einem bewohnbaren Zustand zu halten.
- **Kein Gnadenakt:** Die Sanierung der Bestandsobjekte (wie der Punkthäuser) ist die vertragliche Pflichterfüllung gegenüber der Stadt Baden als Baurechtsgeberin und gegenüber den Mieterinnen und Mietern, die jahrelang Mietzins gezahlt haben. Es ist das bloße Begleichen einer baulichen und vertraglichen Bringschuld.
- Zudem wurde der Inhalt durch die vorherigen Eigentümer vernachlässigt und der neue Eigentümer erhöht die Mieten um bis zu 50% auf eine ortsübliche Miete.

3. Anwendung strenger Bundesgerichtskriterien (Kein Freibrief für Vertreibung)

- **Kein automatisches Abriss- oder Kündigungsrecht:** Wie das Schweizer Bundesgericht mehrfach klargestellt hat, rechtfertigt eine geplante Sanierung oder Erneuerung keineswegs automatisch die Räumung oder Leerkündigung eines Gebäudes.
- **Verhältnismäßigkeit:** Solange ein Gebäude strukturell sanierbar ist und die Arbeiten den Mietern zumutbar angepasst werden können, ist eine Leerkündigung rechtlich angreifbar und oft unzulässig. Die Sanierung im Bestand ist somit die **gesetzlich gebotene Grundregel** – nicht etwa eine großzügige Ausnahme der Verwaltung.
- Die Mieter der Punkthäuser müssen über 4 Jahre mit Einschränkungen und Lärm quasi entschädigungslos leben.

4. Werterhalt des städtischen Eigentums

- **Rückfall an die Stadt:** Nach Ablauf des Baurechts fallen Land und Liegenschaften (im Rahmen des Heimfalls) an die Stadt Baden zurück. Eine Werterhaltung und energetische Teilsanierung der Punkthäuser kommt letztlich dem Eigentum der Stadt Baden zugute.

Fazit:

Wenn die Bauträger und die Verwaltung die Punkthäuser sanieren, kommen sie lediglich den Vorgaben des Baurechtsvertrags der Stadt Baden sowie dem Schweizer Mietrecht nach.

Es handelt sich weder um ein Zugeständnis noch um eine Wohltat gegenüber den Mieterinnen und Mietern, sondern um die Erfüllung gesetzlicher und vertraglicher Pflichten. Baden zieht immer mehr Bewohner an, die Mieter sind in einer desolaten Situation, was Alternativen angeht.

Die Mieter werden ständig übergangen. Die Grundsteinlegung erfolgte ohne Vertreter der Mieterschaft. Das Brisgisfest ist ausgefallen. Seit vielen Jahren gibt es keinen Fussballplatz mehr. Für Gemeinschaftsräume wird nichts getan.

Das nun so zimperlich bei den Umzügen innerhalb der Blöcke geholfen wird, wirft ein schales Licht auf die Verwaltung und den beauftragten Siedlungcoach.