

Petitionskommission des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt

**An den Grossen Rat
des Kantons Basel-Stadt**

Basel, den 7. Januar 2003

**P173 „Sicherung der Wohnqualität im Quartier“
P176 „Erhaltung der Basler Hinterhöfe“**

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 5. Dezember 2001 die Petitionen betreffend Sicherung der Wohnqualität im Quartier und betreffend Erhaltung der Basler Hinterhöfe an die Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

Da sich beide Petitionen mit der ähnlichen Problematik befassen, hat die Petitionskommission beschlossen, sie gemeinsam zu behandeln.

1. Wortlaut der Petitionen

P173 „Sicherung der Wohnqualität im Quartier“

Ausgangslage:

Der Hinterhof an der Buchenstrasse 17 wurde bis vor wenigen Jahren von der Stadt als Werkhof genutzt und liegt seither brach. Wir befürchten, dass die Stadt den Boden der Firma Gribi Theurillat im Baurecht zur Verfügung stellen will. Diese hat für die Bebauung ein gigantisch anmutendes 14 m hohes Mehrfamilienhaus mit Einstellgarage entwerfen lassen, das den Hinterhof bis zur maximalen Ausnutzungsziffer füllen würde. Dies würde für die Anwohner eine massive Einschränkung der Wohnqualität bedeuten: wo bereits das Merian-Iselin-Spital von der Strassenseite her erheblich viel Licht wegnimmt, soll nun auch noch im Hinterhof ein überdimensioniertes Gebäude von der anderen Seite her den Lichteinfall einschränken. Mit einem solchen Bau wären zudem enorme Geräusch- und Geruchsbelästigungen verbunden. Nicht zuletzt wäre auch der Baumbestand sehr gefährdet.

Die Unterzeichneten sehen das oben erwähnte Projekt nicht im Einklang mit den öffentlich geäußerten Absichten zur Verbesserung der Wohnqualität in Basel-Stadt.

Forderungen:

Wir fordern die Behörden unseres Kantons auf, bei der Vergabe von Bauprojekten sorgfältiger vorzugehen. Der Gedanke an eine Rendite darf nicht dazu führen, städteplanerische Aspekte ausser Acht zu lassen.

Die öffentlich geäußerten Absichten der Regierung, der Sicherung und Steigerung der Wohnqualität in den Quartieren unserer Stadt besondere Aufmerksamkeit zu schenken, dürfen nicht durch Fehlplanungen unterlaufen werden.

Anwohner sollen Gelegenheit haben, ihren Beitrag zu einer sinnvollen Nutzung von Bauparzellen der Einwohnergemeinde zu leisten. Deshalb müssen sie über geplante Projekte schon vor einer bevorstehenden Baupublikation informiert werden.

Wir fordern eine offene Information über sämtliche möglichen Nutzungen von staatlichem Grundeigentum in Wohngebieten mit dem Ziel auch an anderen Orten Fehlplanungen verhindern zu können.

P176 „Schutz der Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren“

Aufgeschreckt durch zwei geplante Hinterhof-Überbauungen im Geviert zwischen Socinstrasse und Spalentorweg, legen wir, aus dem Quartier „Am Ring“, dem Grossen Rat diese Petition vor. Wir bitten Sie, dem Schutz der Hinterhöfe und Gärten besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Ausgangslage

Für das Quartier „Am Ring“ bezeichnend ist, dass es nach der Schleifung der Stadtbefestigung ab ca. 1860 einheitlich und doch individuell erbaut wurde: Reiheneinfamilienhäuser mit Gärten und im Innern zuweilen ein Werkhof für Kleingewerbe. Bis in die 60er Jahre blieben die alten Häuserreihen mehrheitlich intakt. Während einer kurzen Bauphase verlor dann das Quartier einen Teil seines Charakters, bis die Behörden im Gegenzug Gesetze über Baumschutz und Schonzonen erliessen. Auf den historischen Wert des Quartiers „Am Ring“ wurde man besonders aufmerksam, als es in den 90er Jahren von der Denkmalpflege inventarisiert und durch eine Ausstellung gewürdigt wurde. Eine grosse Zahl von schützwürdigen Häusern und Häuserreihen wurde festgestellt. Die Lebensqualität im historisch gewachsenen Quartier ist hoch.

Forderungen

Es sollen keine Einzelprojekte bewilligt werden, die scheinbar dem Ziel „5000 neue Wohnungen“ entsprechen, die gesetzten Ziele der Regierung (Broschüre „Zukunft Basel“) aber unterlaufen, indem sie bestehende Wohn- und Lebensqualität zerstören, mehr Autoverkehr in Tempo 30-Strassen bringen und letzte offene Landreserven einem kurzfristigen Renditedenken opfern.

Die Grünflächen in den Hinterhöfen sollen nicht beschnitten und in den Schatten von hineingezwängten Neubauten gestellt werden.

Frühe, offene Information und Mitbestimmung der QuartierbewohnerInnen bei Überbauungen von Flächen im Innern eines Geviertes muss gewährleistet werden.

Insbesondere sollen keine unterirdischen Einstellhallen für Privatautos in von öffentlichem Verkehr gut bedienten, verkehrsberuhigten Quartieren bewilligt werden.

Neuer Wohnraum soll zuerst durch Rückführung von bestehenden, zweckentfremdeten Liegenschaften oder durch Umzonung der grossen Industriebrachen geschaffen werden.

Was uns heute in unserem Quartier droht, wird morgen in einem anderen Stadtteil aktuell. Die Überbauung von Hinterhöfen verringert die Lebensqualität und den Wohnwert und führt im Ergebnis zur Stadtflucht.

2. Abklärungen der Petitionskommission

2.1 Gespräch mit zuständigen Auskunftspersonen vom Baudepartement

Am 12. März 2002 standen die Herren R. Bühler, I. Reber und E. Voyame (alle vom Hochbau- und Planungsamt) sowie E. Trueb (Leiter der Stadtgärtnerei) der Petitionskommission Rede und Antwort zu den auf Grund der Forderungen in den beiden Petitionen offenen Fragen: zum Ziel der Regierung, innert zehn Jahren 5000 neue Wohnungen zu schaffen, zu Bauvorschriften des Hochbaugesetzes, zur Problematik von Hinterhofüberbauungen, zu Baumschutz und Erhaltung von Grünflächen in Hinterhöfen, zu den Mitsprache- bzw. Einsprachemöglichkeiten der Anwohnenden bei geplanten Hinterhofüberbauungen, zur Erhaltung der bestehenden Wohnqualität für Anwohnende bei Überbauungsabsichten. Zur Zeit des Gesprächs war bezüglich der Petition P176 „Erhaltung der Basler Hinterhöfe“ ein Verwaltungsgerichtsentscheid hängig, weshalb die Auskunftspersonen sich zu dieser Petition höchstens zu allgemeinen Fragen äussern konnten.

5000 Wohnungen innert zehn Jahren / Erhaltung oder Verbesserung der Wohnqualität

Ziel des Aktionsprogrammes Stadtentwicklung im allgemeinen und des Programms 5000 Wohnungen im besonderen sei es, durch Verbesserung des Wohnungsangebots und der Wohnqualität die Bevölkerungsverluste der Vergangenheit zu bremsen oder gar zu stoppen. Zur Erreichung dieses Ziels könnten Umbauten, Umnutzungen, Wohnungszusammenlegungen, aber auch Neubauten Beiträge leisten. Für die Grundeigentümer brauche es Finanzierungsmöglichkeiten, der wirtschaftliche Anreiz müsse bestehen bleiben.

Sofern es die Verhältnisse erlaubten, könnten Überbauungen von Hinterhöfen mit zur Erreichung des gesetzten Ziels beitragen. Die Buchen- wie auch die Socinstrasse seien aktuelle Beispiele für die Diskussion von Wohnbauten in Hinterhöfen. Der Unterschied bestehe lediglich darin, dass bei der Buchenstrasse der Eigentümer der Hinterhofparzelle der Kanton Basel-Stadt sei, bei der Socinstrasse Private. Bei letzterer habe der Staat nicht die selben Einflussmöglichkeiten. Der Werkhof im Hinterhof der Buchenstrasse werde nicht mehr genutzt, so dass dort der Innenhof frei werde. Die ZLV habe als Eigentümerin ein Baugesuch gestellt, worauf die Petition eingereicht worden sei. Das Baugesuch sei daraufhin zurückgezogen worden.

Der Hinterhof bei der Socinstrasse werde bei Realisation des Bauvorhabens weniger überbaut sein, als dies heute der Fall sei. Bei der Buchenstrasse verhalte es sich etwas anders. Das zurückgezogene Projekt hätte eine Überbauung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten vorgesehen.

Jeder Hinterhof sei anders, auch die Höhe der rundumliegenden Gebäude. Bei gewissen Hinterhöfen, wie z.B. beim Landhof, könnten sich aufgrund der grosszügigen Verhältnisse viele wohl eher eine Nutzung für Wohnungsbau vorstellen. Es müsse auch die Frage gestellt werden, was das Gesetz möglich mache.

Grün belassene Hinterhöfe

Hinterhöfe könnten potentielle grüne Räume sein. Das Konzept zur Stadtentwicklung, das bis Herbst 2002 erarbeitet sein sollte, wolle denn auch die Grünstruktur der Stadt verbessern. Die Stadtgärtnerei schlage vor, Hinterhöfe entweder frei zu lassen oder sie nur bedingt zu überbauen. Damit würden für die Hauseigentümer bessere Vermietungsbedingungen geschaffen. Es sei wichtig, dass

Hauseigentümer sich über Hinterhöfe Gedanken machten. Dies sei über das APS - Programm (Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel) in die Wege geleitet. Die einzelnen Höfe würden anhand der örtlichen Gegebenheiten beurteilt. Die Anwohner von begrünten Höfen bewerteten ihr Wohnumfeld in der Regel höher. Es werde angestrebt, aufgrund weitergehender Untersuchungen Massnahmen zugunsten einer zusätzlichen Hinterhofbegrünung und –aufwertung zu evaluieren (Flachdächer etc.). Im Hinterhof an der Buchenstrasse bestehe zwar ein grosser Weitblick, der Hinterhof sei aber derzeit kein Park, Bäume befänden sich im Randbereich. Diese hätten weit reichende Wurzeln und müssten, im Falle einer Überbauung, voraussichtlich gefällt werden. Das Bau- und Planungsgesetz setze die Normen bezüglich der Überbauungsmöglichkeiten.

Überbauungsmöglichkeiten / Gesetzliche Vorschriften

Hinterhöfe in Basel seien keineswegs immer grün und häufig überbaut, zum Teil sogar vollflächig. Das Gesetz lege fest, dass eine Parzelle 50% Freifläche haben sollte. § 77 Bau- und Planungsgesetz regle den Bestandesschutz, § 81c Bau- und Planungsgesetz regle die Ausnahme für Gewerbe. Von dort komme die grössere Gefährdung der Hinterhöfe, weil das Gewerbe unter bestimmten Voraussetzungen mehr als 50%, ja sogar vollflächig überbauen dürfe. Beim Wohnen gebe es somit Einschränkungen, beim Gewerbe nicht unbedingt.

Das Projekt betreffend Socinstrasse gehe bezüglich der überbauten Fläche nicht ans Limit, der Staat habe also keine Eingriffsmöglichkeit. Wie erwähnt liege die Situation in der Buchenstrasse anders, weil der Boden dem Kanton gehöre.

Die wenigen verbliebenen grünen Höfe sollten in ihrem Bestand gesichert werden. Es scheine wenig sinnvoll, überbaute Höfe mit enormem Aufwand aufzuwerten, während qualitativ hochwertige Höfe nach geltendem Recht überbaut werden könnten.

Was die erlaubte Bauhöhe angehe könne man vom folgenden ausgehen: je näher man dem Stadtzentrum komme, desto höher dürfe man bauen. Auf dem Bruderholz und in Riehen dürfe man 2-geschossig bauen (Zone 2). Liegenschaften in der Stadt lägen häufig in Zone 4 oder 5a. Zone 4 bedeute 4 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. In den Höfen gelte häufig die um eine Stufe tiefere Zone als im Blockrand. Wenn Hinterhöfe überbaut würden, müsse der Lichteinfall mindestens einen 45°-Winkel bilden.

Der Zonenplan, der letztmals 1986 revidiert worden sei, gebe die erlaubte Geschosszahl an, nicht das Gesetz. Dieser Zonenplan werde in diesem Jahrzehnt noch zu diskutieren geben, da eine Revision anstehe. Man müsse die einzelnen Projekte ansehen. Grundsätzlich müsse man sagen, dass sich bei Hinterhofüberbauungen die Betroffenen höchstens das gefallen lassen müssten, was sie als Grundeigentümer auch tun dürften, und dies sei durch den gesetzlichen Rahmen definiert.

Zu den vorliegenden Petitionen sei zu sagen, dass es keine Rechtsmittel gegen die Bauvorhaben gebe. Um etwas an der Situation zu ändern, könnte man am konkreten Ort die Zone ändern und zum Beispiel eine Grünzone machen.

Der Kanton sei mit den Petenten der Buchenstrasse im Gespräch. Es sei davon auszugehen, dass höchstens eine reduzierte Überbauung , möglicherweise sogar gar keine, erfolgen werde. Was bei geringerer Nutzung mit den in der Randzone des Hinterhofs stehenden Bäumen geschehen würde, müssten die zuständigen Fachexperten der Amtsstelle Stadtgärtnerei und Friedhöfe entscheiden. Es komme

darauf an, wie nahe an die Wurzeln herangegangen werden müsste, wie der Gesundheitszustand der Bäume sei und inwieweit der Baumschutz eine Rolle spielen. Die Stadt habe jedenfalls Interesse daran, dass die Anwohner dort wohnen bleiben würden. Trotzdem müsse sich aber auch der Staat die Frage stellen, was wirtschaftlich sei.

2.2 Verwaltungsgerichtsentscheid vom 7. Juni 2002 betreffend Abbruch Werkhof und Neubau von fünf Einfamilienhäusern, Atelier sowie unterirdische Einstellhalle im Hinterhof auf der Liegenschaft Socinstrasse 35

Der Verwaltungsgerichtsentscheid, welcher anlässlich des unter Ziff. 2.1 genannten Gesprächs mit Auskunftspersonen der Bauverwaltung noch hängig war, wurde am 7.7.2002 gefällt. Die Petitionskommission erhielt eine anonymisierte Kopie der schriftlichen Begründung und konnte dieser entnehmen, dass nichts gegen die geplante Überbauung an der Socinstrasse spreche. Die zuständigen Auskunftspersonen des Baudepartementes hatten deutlich gemacht, dass es sich, im Gegensatz zur Buchenstrasse, im Falle der Socinstrasse um eine private Bauherrschaft handle und der Kanton nichts gegen eine Überbauung unternehmen könne, wenn die gesetzlichen Vorschriften erfüllt seien.

2.3 Schreiben der Bauverwaltung vom 30. Oktober 2002

Mit Schreiben vom 30.10.2002 teilte RR B. Schneider der Petitionskommission mit, dass die Aussagen der zuständigen Auskunftspersonen der Bauverwaltung anlässlich des unter Ziff. 2.1 genannten Gesprächs noch immer ihre Gültigkeit hätten. Das generelle Baubegehren Buchenstrasse 17 sei nicht weiter bearbeitet worden und mit Rückgabe am 16.11.2001 abgeschlossen. Gegenwärtig werde geprüft, ob Möglichkeiten einer Bebauung in reduziertem Umfang bestünden. Falls sich konkretere Vorstellungen ergeben sollten, werde, wie bereits der IG Buchenstrasse (Petentschaft) zugesagt, das Gespräch mit derselben und der Anwohnerschaft aufgenommen.

3. Erwägungen der Petitionskommission

Generell ist festzuhalten, dass Grundeigentümerinnen und -eigentümer sich im Falle von Bauvorhaben aller Art auf ihren Parzellen an die gesetzlichen Bestimmungen zu halten haben. Diese auf Grund von Einsprachen allenfalls zu überprüfen ist Sache der zuständigen gerichtlichen Instanzen. Gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid vom 7.Juni 2002 spricht offenbar nichts gegen die geplante Überbauung an der Socinstrasse. Was die Buchenstrasse angeht, kann die Petitionskommission erfreut feststellen, dass der Kanton den Dialog mit der Petentschaft und den Anwohnenden aufgenommen hat und versucht, eine konstruktive Lösung zu finden.

Die Petitionskommission hat sich auf Grund der vorliegenden Petitionen jedoch intensiv mit dem in beiden Petitionen aufgeworfenen Problem beschäftigt, wie die Stadt Basel auf Grund des von der Regierung gesteckten Ziels „5000 neue Wohnungen innert zehn Jahren“ einerseits neue oder renovierte, unter anderem auch für Familien attraktive, Wohnungen bereit stellen kann, ohne dabei andererseits bereits existierenden, angenehmen, schönen Wohnraum zu beeinträchtigen oder gar zu zerstören.

Die Petitionskommission unterstützt deshalb das auch im Politikplan bekundete Bestreben der Regierung, der Stadtentwicklung höchste Priorität zuzumessen. Sie erachtet es auch als nötig, dass die geplante departementsübergreifende Organisationsstruktur für die Stadtentwicklungsplanung bald eingesetzt wird. Etwas alarmiert ist die Petitionskommission jedoch durch die Tatsache, dass im Politikplan 2003 bis 2006 unter der Rubrik „Standortförderung“, Stichwort „Basel wahrnehmen als attraktiven Lebens- und Wohnraum“, im Gegensatz zum vorjährigen Politikplan die potenziellen Einwohnerinnen und Einwohner zwar weiterhin aufgeführt werden, die bereits hier lebenden hingegen gestrichen worden sind.

Auf Grund eingehender Diskussionen kam die Petitionskommission zu folgenden Empfehlungen, welche zum Teil mit den Forderungen der Petitionen übereinstimmen:

- Das Ziel der Regierung, 5000 Wohnungen zu errichten, darf nicht kontraproduktiv für die Stadt Basel als attraktiven Wohnort wirken. So ist insbesondere mit der Planung von Neuüberbauungen in Hinterhofarealen äusserst subtil vorzugehen. In der näheren Umgebung einer solchen Überbauung darf die Attraktivität des Wohnraums nicht gemindert werden. Es darf nicht sein, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft Wohnende auf Grund einer subjektiv empfundenen Verschlechterung der Lebensqualität ausziehen.
- Entsprechend der Forderung der Petentschaft von P173 sollte die durch eine Hinterhofüberbauung betroffene Anwohnerschaft vor einer Baupublikation, vor allem zu grösseren geplanten Überbauungen, Stellung nehmen dürfen (vgl. Punkt 4 des Petitums in P173). Dies fördert die Akzeptanz der geplanten Überbauung und die Quartierverträglichkeit ist eher gewährleistet. Eine eigentliche Mitbestimmung, wie in P176 „Erhaltung der Basler Hinterhöfe“ von der Petentschaft verlangt, ginge hingegen zu weit. Zudem könnte sie kaum in jedem Fall gewährleistet werden.
- Die Verwaltung sollte privaten Investorinnen und Investoren die Kontakte zur Anwohnerschaft erleichtern und ihnen empfehlen, die Anwohnerschaft mit in ihre Planung einzubeziehen und sie gut zu informieren. Dies könnte womöglich auch helfen, Einsprachen zu verhindern.
- Generell sollten zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Basel Grünflächen, insbesondere grüne Hinterhöfe, eher ausgebaut werden, statt sie durch verdichtetes Wohnen zu minimieren. Entsprechende Regelungen könnten in die sich derzeit in Bearbeitung befindende Zonenplanrevision einfließen.
- Bisher zweckentfremdete Liegenschaften sollen, wie vom Kanton bereits im Gange, darauf geprüft werden, ob sie attraktiven Wohnraum bilden könnten. Industriebrachen sind, wie z.B. beim DB-Areal, auf ihre Bewohnbarkeit zu prüfen und entsprechende Konzepte sind willkommen.
- Einstellhallen sind im Rahmen der sog. Quartierparkings zu realisieren. Oberirdische Parkplätze sind gleichzeitig zu reduzieren.

Abschliessend stellt die Petitionskommission fest, dass es für die Öffentlichkeit interessant sein dürfte zu erfahren, wie viele und welche Wohnungen genau auf Grund der Zielsetzung, 5000 Wohnungen innerhalb von zehn Jahren zu schaffen, bereits erstellt worden sind. Seit der Bekanntgabe dieser Zielsetzung sind bereits vier Jahre vergangen und es wäre aufschlussreich, Näheres über schon Erreichtes zu hören. Die Petitionskommission bittet den Regierungsrat deshalb um eine detaillierte Auflistung der bereits erfolgreich realisierten Projekte. Insbesondere interessiert die

Petitionskommission, um welche Art von Projekten es sich handelt (Neubau, Umbau, Zusammenlegung von kleineren Wohnungen zu einer grösseren usw.).

Nach Meinung der Petitionskommission sollten durch Zusammenlegung von kleineren Wohnungen neue und grössere Wohnungen auch dort realisiert werden, wo schon attraktiver Wohnraum besteht, damit auch Nettosteuerzahlende neu in der Stadt Wohnsitz nehmen.

Andrerseits sollte die Regierung auch Programme unterstützen - zum Teil sind solche auch schon im Gange - die eher belastete Quartiere aufwerten sollen. Gute Angebote in diesen Quartieren können bewirken, dass der Wohnraum für alle attraktiver wird.

4. Antrag der Petitionskommission

Die Petitionskommission beantragt, die Petitionen P173 und P176 im Sinne der Erwägungen an die Regierung zur Stellungnahme innert einem Jahr zu überweisen.

Petitionskommission des Grossen Rates
die Präsidentin:
Kathrin Zahn