

# Petitionskommission des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt

## An den Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt

Basel, den 31. August 2005

### P 213 „Erhaltung der Häuser Riehenring 63 – 71“

Der Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 12. Januar 2005 die Petition „Erhaltung der Häuser Riehenring 63 – 71“ an die Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

#### 1. Wortlaut der Petition

*Lassen Sie nicht zu, dass die historisch und städtebaulich wertvollen Häuser des Alten Warteck abgerissen werden!*

*Die Häuser des Alten Warteck am Riehenring 63 – 71 sollen stehen bleiben, weil*

- *wir die beliebten Restaurants „Zum Alten Warteck“, „Ueli-Stube“, „Zum Wurzengrab“ und „7ty-one“ erhalten wollen,*
- *das „Zum Alten Warteck“ von Amadeus Merian, dem Architekten des „Café Spitz“ und des Hotels „Drei Könige“, erbaut wurde,*
- *das „Zum Alten Warteck“ das Stammhaus der Brauerei Warteck ist,*
- *sie ein letztes Stück vom alten Basel am Messeplatz bewahren,*
- *sie historisch und städtebaulich wertvoll sind.*

*Die Unterzeichnenden bitten den Grossen Rat, folgenden Beschluss zu erlassen:  
Die Häuserreihe am Riehenring 63 bis und mit 71 in Basel (Sektion 7, Parzelle 186) werden in die Stadtbild-Schutzzone gemäss §37 des baselstädtischen Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 umgezont.*

*Zitat §37: „In der Stadtbild-Schutzzone sind die nach aussen sichtbare historische oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden.“*

#### 2. Abklärungen der Petitionskommission

##### 2.1 Schreiben der Warteck Invest AG vom 30. März 2005

Mit Schreiben vom 4. März 2005 bat die Petitionskommission die Warteck Invest AG um ihre Stellungnahme zur Petition und um Mitteilung ihrer Pläne bezüglich den Häusern Riehenring 63 – 71. Sie erhielt folgende Antwort:

Die zur Diskussion stehenden Häuser stünden seit Jahrzehnten im Eigentum der Warteck Invest AG und seien Teil ihres Anlagevermögens. Die Liegenschaften seien einer vertieften Analyse unterzogen worden, da sich aufgrund ihres Alters (Baujahr 1861/62) und des Zustandes ein Handlungsbedarf abgezeichnet habe. Im Rahmen dieser Analyse seien drei

Varianten „sanfte Renovation“, „umfassende Sanierung“ und „Neubau“ eingehend geprüft worden, sowohl auf die Machbarkeit, die Zweckmässigkeit wie auch auf die Wirtschaftlichkeit. Bestandteil der Analyse habe neben den baulichen Themen auch eine Marktuntersuchung durch einen unabhängigen Experten gebildet.

Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte und der Unternehmensstrategie sei entschieden worden, dass mit der Variante Neubau ihre Interessen als Eigentümerin nachhaltig am besten gewahrt wären. Mit dem Neubau hätte im 2. Semester 2007 begonnen werden sollen. Sämtliche gewerblichen Mietverträge seien auf dieses Datum ausgerichtet worden. Die Öffentlichkeit und die Bewohner der Wohnungen in den betreffenden Liegenschaften seien im April 2004 über den geplanten Neubau informiert worden.

Im Anschluss an die Publikation des Vorhabens habe der Basler Denkmalrat auf Antrag des Denkmalschutzes beschlossen, der Regierung die Unterschutzstellung der betroffenen Liegenschaften zu beantragen und ein entsprechendes kulturhistorische Inventar zu erarbeiten.

Aufgrund des durch die Denkmalschutzbehörde zufolge des Neubauvorhabens eingeleiteten Unterschutzstellungsverfahrens habe der Verwaltungsrat der Warteck Invest AG beschlossen, die Bauplanung vorerst zu stoppen und weitere Alternativen zu prüfen. Eine solche könnte auch der Verkauf der Liegenschaften entweder en bloc oder einzeln darstellen. Über das definitive weitere Vorgehen soll noch im Lauf des Jahres 2005 entschieden werden.

Was die vorliegende Petition betreffe, welche die Umzonung ihrer Liegenschaften am Riehenring in die Stadtbild-Schutzone verlange, vertrete die Warteck Invest AG den Standpunkt, dass ein solcher Antrag aus folgenden Gründen abzulehnen sei:

Erstens erachte die Warteck Invest AG die isolierte Umzonung von Liegenschaften eines einzelnen Eigentümers im Sinne der Rechtsgleichheit als problematisch. Zweitens würde diese Massnahme die Realisierung der Ausnutzungsreserve, welche auf dieser Parzelle gemäss Zonenplan bestehe, verunmöglichen, wodurch die Warteck Invest AG in ihren Rechten als Eigentümerin über Gebühr und beträchtlich betroffen würde. Schliesslich würde durch die geforderte Umzonung die Innensubstanz und die Nutzung der betroffenen Liegenschaften nicht geschützt. Das von der Petentschaft formulierte Ziel der Erhaltung der „beliebten Restaurants Zum Alten Warteck, Ueli Stube, Zum Wurzengraber und 7tyone“ könnte somit gar nicht erreicht werden, da die Eigentümerschaft in der Vermietung nach wie vor frei sei und nicht gezwungen werden könne, nach Vertragsablauf mit den bestehenden Mietern die bestehenden Gastrokonzepte weiterzuführen.

## 2.2 Unterschutzstellungsverfahren; Auskunft des Erziehungsdepartements, Ressort Kultur, vom 23. Mai 2005

Auf Grund der Antwort der Warteck Invest AG wandte sich die Petitionskommission an das Erziehungsdepartement, Ressort Kultur, um zu erfahren, wann in etwa mit einem Entscheid betreffend die beantragte Unterschutzstellung der Liegenschaften am Riehenring gerechnet werden könne und wie die Petitionskommission davon erfahren würde.

Mit e-mail vom 23. Mai 2005 erhielt sie folgende Antwort: Das Unterschutzstellungsverfahren der Liegenschaften Riehenring 63 – 71 sei durch ein Abbruch- und Gesamtüberbauungsvorhaben der Liegenschaftseigentümerin (Warteck Invest AG) zum Thema für den Denkmalrat geworden. Anfang 2005 habe sich der Verwaltungsrat der Warteck Invest AG jedoch entschieden, vom Abbruch- und Neubauprojekt vorerst Abstand zu nehmen. Die neue Strategie sehe eine Parzellierung in einzelne Grundstücke und eine

Evaluation einer möglichen Veräusserung der einzelnen Grundstücke vor. Auf Grund dieser Änderung der Sachlage habe der Denkmalrat entschieden, den Antrag für die Unterschutzstellung der Liegenschaften frühestens im April 2006 beim Erziehungsdepartement (Ressort Kultur) einzureichen. Ein formeller Unterschutzstellungsantrag sei deshalb beim Ressort Kultur noch nicht eingegangen. Werde das Unterschutzstellungsverfahren im Frühjahr 2006 an die Hand genommen, sei frühestens Ende 2006 mit einem Entscheid des Regierungsrates zu rechnen, das Unterschutzstellungsverfahren daure erfahrungsgemäss ca. 8 Monate bis 1 Jahr.

### **3. Erwägungen der Petitionskommission**

Der Denkmalrat hat auf Grund der Absicht der Warteck Invest AG, die Häuser Riehenring 63 – 71 abzureißen und neu zu bauen, die Unterschutzstellung der zur Diskussion stehenden Liegenschaften thematisiert. Daraufhin hat die Warteck Invest AG ihre Bauplanung gestoppt; sie prüft weitere Alternativen. Der Denkmalrat wiederum hat auf Grund des Bauplanungsstopps der Warteck Invest noch keinen Antrag auf Unterschutzstellung eingereicht und will damit voraussichtlich mindestens bis zum Frühjahr 2006 zuwarten.

Die Petitionskommission hatte auf Grund des Schreibens der Warteck Invest AG vom 30. März 2005 erwartet, dass das Unterschutzstellungsverfahren bereits in die Wege geleitet worden ist. Dem ist nicht so. Möglicherweise wartet der Denkmalrat im Moment die weiteren Entscheidungen der Warteck Invest AG noch ab. Unter den gegebenen Umständen wird es aber für die Warteck Invest AG vermutlich schwierig sein, einen Investor zu finden. Der Denkmalrat hat jedenfalls mit seinem Vorgehen den Abbruch der Liegenschaften am Riehenring im Moment verhindert.

Auf Grund der sich der Petitionskommission präsentierenden Situation ist folgendes festzuhalten:

Es ist zu begrüßen, wenn mit alter Bausubstanz sorgfältig umgegangen wird und sie erhalten werden kann. Es muss daran jedoch nicht grundsätzlich festgehalten werden. Die Beurteilung, ob eine Liegenschaft tatsächlich so schützenwert ist, dass sie unter Denkmalschutz gestellt oder in die Stadtbild-Schutzzone eingewiesen werden muss, ist aber nicht Sache der Petitionskommission. Berechtigte und daran Interessierte müssen ihren entsprechenden Antrag an zuständiger Stelle einbringen, welche darüber zu befinden hat.

Grundsätzlich sind Grundeigentümerinnen und – eigner, wenn sie sich an die gesetzlichen Vorschriften halten, auf Grund der Eigentumsgarantie befugt, über ihren Grund und Boden zu verfügen. Spezielle Vorschriften gelten, wenn Liegenschaften in die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone eingewiesen oder im Denkmalverzeichnis eingetragen sind. Sollte der Denkmalrat den in Erwägung gezogenen Unterschutzstellungsantrag wirklich stellen, ist das weitere Vorgehen gesetzlich geregelt und genauso wie die dem Eigentümer der betroffenen Liegenschaft zustehenden Rechtsmittel. Stellt der Denkmalrat keinen Unterschutzstellungsantrag, unterliegt der dannzumalige Eigentümer der Liegenschaften am Riehenring den üblichen gesetzlichen Bauvorschriften. Auch hier ist der Rechtsweg vorgegeben. Sollte auf Grund des einen oder des anderen Falls ein Rechtsstreit resultieren, wäre die Petitionskommission auf Grund des Prinzips der Gewaltentrennung nicht befugt, sich in diesen einzumischen. Wie schon bei früheren Petitionen, welche sich gegen den Abbruch von bestehenden Liegenschaften gerichtet hatten, gibt es für die Petitionskommission auch im vorliegenden Fall keinen politischen Spielraum.

**4. Antrag der Petitionskommission**

Die Petitionskommission beantragt, die vorliegende Petition als erledigt zu erklären.

Petitionskommission des Grossen Rates

Die Präsidentin:

A. Lachenmeier-Thüring