



Petitionskommission

An den Grossen Rat

09.5132.02

Basel, 21. September 2009

P 265 „Zur Verhinderung der Zerstörung einer historischen Häusergruppe im Herzen des Matthäusquartiers“

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 3. Juni 2009 die Petition P 265 „Zur Verhinderung der Zerstörung einer historischen Häusergruppe im Herzen des Matthäusquartiers“ an die Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

1. Wortlaut der Petition

Die Petenten bitten um Erhaltung der historischen drei Liegenschaften aus dem Jahr 1872:

- Mösbergerstrasse 58
- Bläsiring 124
- Bläsiring 126

Seit 140 Jahren bildet das renovierte Häuserensemble, das an die Schutzzone grenzt, ein harmonisches Bild, das nicht durch ein 5-stöckiges modernes „lichtdurchflutetes Glas-Beton-Projekt“ brutal zerstört werden sollte!

Mit Schäden an den alten Gebäuden wäre bei einem Abbruch „in drei Tagen“ (!) zu rechnen.

Zudem würde durch den geplanten Vorbau in den Garten ein grosser Verlust von Lichteinfall und Sonnenbestrahlung in die anliegenden Gärten die Folge sein, was ein erheblicher Verlust von Lebensqualität bedeutet.

Aus diesen Gründen bezeugen die Petenten mit ihrer Unterschrift, dass sie einen Abriss der Liegenschaft Bläsiring 124 und den geplanten Neubau eines Fremdkörpers im Herzen des Matthäusquartiers nicht akzeptieren wollen. Wir möchten deshalb vorschlagen, die 3 zusammengehörenden Liegenschaften unter Schutz zu stellen.

2. Abklärungen der Petitionskommission

2.1 Einholung allgemeiner Auskünfte zur Frage der Unterschutzstellung

Nach Entgegennahme der Petition stellten sich der Petitionskommission diverse Fragen allgemeiner Natur bezüglich Unterschutzstellung von Gebäuden (Voraussetzungen, die ein

Gebäude erfüllen muss, um unter Schutz gestellt zu werden; Legitimation, eine solche Unterschutzstellung zu verlangen; dafür vorgesehener Rechtsweg; gesetzliche Vorschriften), aber auch solche, die sich konkret auf die drei in der Petition erwähnten Liegenschaften bezogen, u.a. wieso, im Gegensatz zu den Gebäuden Mörsbergerstrasse 48 bis 54 und Oetlingerstrasse 149 bis 163 sowie die Gebäude Hammerstrasse 143 bis 155, ausgerechnet diese drei Liegenschaften nicht in der Schutzzone aufgenommen sind. Mit Schreiben vom 15. Juni 2009 wurden diese Fragen vom Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD) beantwortet.

An dieser Stelle sei v.a die Beantwortung der Frage nach der nicht erfolgten Aufnahme der drei Liegenschaften in die Schutzzzone erwähnt:

„Die Häuser Mörsbergerstrasse 48 bis 54 und die Häuser Oetlingerstrasse 149/151 bilden zusammen ein sehr geschlossen wirkendes Ensemble von Historismusbauten, das die Zeile entlang dem Matthäuspark fortsetzt und damit einen wesentlichen Beitrag zum charakteristischen Quartierbild leistet. Sie sind daher der Schutzzzone zugeteilt. Die Häuser Oetlingerstrasse 153 bis 163 und Hammerstrasse 143 bis 155 sind dagegen nicht der Schutz-, sondern der Schonzone zugeteilt. Dabei soll insbesondere der Charakter der Bebauung gewahrt bleiben, im vorliegenden Fall insbesondere die quartiertypische Kubatur und Massstäblichkeit.“

Die zur Diskussion stehenden drei Häuser von 1872 sind ein klar zum Bläsiring hingewendetes, älteres Relikt, das keinen Bezug zum vorerwähnten Ensemble an der Mörsbergerstrasse aus der Zeit um 1900 aufweist. Insbesondere ist dieser Ensemblecharakter aber auch am Bläsiring selbst nicht mehr vorhanden, da alle übrigen Häuser der einstigen Arbeitersiedlung durch wesentlich grössere Neubauten ersetzt worden sind. Obwohl die drei Häuser einen erwähnenswerten historischen und typologischen Zeugniswert aufweisen, geht ihnen damit der wesentlichste Aspekt für eine Zuweisung zur Schutzzzone, nämlich der Stellenwert im Ortsbild oder anders ausgedrückt der Beitrag zum architektonischen Charakter eines grösseren, städtebaulichen Zusammenhangs, ab. Da sie ausserdem eine geringe Nutzungsdichte aufweisen und städtebaulich unbegründbar bliebe, wieso das übrige Geviert höhere Bauten hier dureinst nicht geschlossen werden dürfte, wurde davon abgesehen, auch diese drei Häuser in die Schutzzzone mit einzubeziehen.

Das Geviert wurde bereits mittels des ersten Zonenplans von 1918 der Zone 5 bzw. 5a zugewiesen. Bei der Zonenplanrevision von 1986 verblieb das Geviert in dieser Zone, da der Strassenzug zu dieser Zeit längst von höheren Bauten geprägt war und mit dem Schutz einzelner Relikte der historischen Bebauung kein städtebaulich stimmiger Gesamtcharakter erreicht werden konnte.“

Nebst dem oben genannten Antwortschreiben vom 15. Juni 2009 waren der Petitionskommission zwei weitere Schreiben des Vorstehers des BVD bekannt, welche an die Petentschaft gerichtet wurden und die den geplanten Abriss der Liegenschaft Bläsiring 124 und die Frage der Unterschutzstellung der drei Liegenschaften Bläsiring 124 und 126 und Mörsbergerstrasse 58 zum Inhalt hatten (Schreiben vom 23. April bzw. 20. Mai 2009).

2.2 Hearing vom 10. August 2009

Aufgrund der vorhandenen Informationen beschloss die Petitionskommission ihre Funktion als Vermittlerin wahrzunehmen und lud die Vertreter der Petentschaft, die Bauherrschaft der Liegenschaft Bläsiring 124 mit ihrem Architekten, sowie die Leiterin des Bauinspektorats des BVD und den Adjunkt des kantonalen Denkmalpflegers, ebenfalls vom BVD, zu einem Gespräch ein.

2.2.1 Die Ausführungen der Petentschaft

Das Gebiet im Bereich Matthäusquartier sei 1862 noch kaum überbaut gewesen und sei dann nach und nach gewachsen. U.a. sei die sog. Arbeiterhäusersiedlung entstanden, welche für die in der Chemischen Industrie im Klybeckquartier Arbeitenden erstellt worden sei, von der heute nur noch einige wenige Häuser übrig seien. Das Haus der Bauherrschaft, Bläsiring 124, sowie die beiden daneben stehenden Häuser Bläsiring 126 und Mörsbergerstrasse 58 gehörten u.a. dazu. Sie alle hätten Baujahr 1872 und würden somit die Entstehung des Matthäusquartiers dokumentieren. Die drei Häuser befänden sich in der Zone 5a, entsprechend dem Zonenplan aus den 1980er Jahren. Sie sollten aber in die Schutzzone um die Matthäuskirche herum aufgenommen werden, denn sie seien für Basel und das Quartier, in welchem sie stünden, von historischem Wert. Die Petition sei von 1'000 Leuten unterschrieben worden. Der Grosse Rat soll das Anliegen der Petition aufnehmen und in die jetzt laufende Zonenplanrevision, welche bis 2011 anstehe, einbringen.

Ihnen sei am 1. April 2009 erstmals das Projekt bezüglich Bläsiring 124 vorgestellt worden. Am 1. Oktober 2009 soll das Haus abgerissen werden. Das effektive Projekt hätten sie bis heute nicht gesehen. Der ihnen damals vorgelegte Plan habe die optische Wirkung auf die beiden links und rechts stehenden Häuser nicht gezeigt. Sie hätten deshalb für das visuelle Aufzeigen wie das Häuserensemble mit dem Neubau aussehen könnte, neben dem Petitionstext eine Fotomontage abgebildet, wo zwischen den Liegenschaften Bläsiring 126 und Mörsbergerstrasse 58 ein Bau des Architekten der Bauherrschaft, den dieser an der Colmarerstrasse verwirklicht habe, zu sehen sei. Es sei ihnen darum gegangen, nicht irgendeinen Neubau abzubilden, sondern einen, der den Stil des Architekten wiedergebe.

Die beiden angrenzenden Parzellen seien vom geplanten Neubau stark betroffen, aber auch andere Anwohnende wollten sich gegen den Abriss des Gebäudes wehren; sogar eine BaZ-Umfrage unter der Leserschaft habe ergeben, dass eine Mehrheit den Abriss nicht befürworte und den Erhalt der mehrmals renovierten Häuser wolle. Der kürzlich verstorbene Hans Beck-Bartenbach, Initiant des Interregio-Dreiländergrenzland-Vertrags, habe sich schon damals, als es um die letzte Zonenplanrevision gegangen sei, im damaligen Baudepartement für den Erhalt der Arbeiterhäuser eingesetzt und die drei Häuser als charakteristisch für die um 1900 gepflegte Bauweise taxiert. Mit dem geplanten Neubau werde die Lebensqualität in den daneben stehenden Häusern tangiert, weil die hinteren Fassaden der drei Gebäude nicht mehr auf gleicher Linie stünden, womit sich der Lichteinfall verändere. Zudem seien durch die Fundamentsvertiefung Schäden an den beiden Gebäuden daneben zu befürchten. Und dies alles wegen einer zusätzlich gewonnenen Wohnung. Bei Quartierbegehungen würden jedenfalls die Denkmalpfleger immer speziell auf die drei Häuser hinweisen.

Es sei in Erwägung zu ziehen, ob die drei Liegenschaften zumindest in die Schonzone eingeteilt werden könnten. Als Vertreter der Petentschaft würden sie nicht behaupten, das Baubegehren sei nicht zonenkonform. Es sei einfach störend, dass diese drei Häuser in der Zone 5a liegen und es sei schade, dass in den 80er Jahren nicht eine andere Sichtweise in Bezug auf diese Häuser geherrscht habe. Die Schutz- und Schonzone sei leider erst vor 20 Jahren eingeführt worden. Der Hochkonjunktur seien dadurch viele alte Häuser zum Opfer gefallen. In den letzten 20 Jahren sei denn auch keines der ehemaligen Arbeiterhäuser abgerissen worden.

2.2.2 Die Ausführungen der Bauherrschaft

Nach Bezug ihres Architekten zur Beurteilung der Liegenschaft Bläsiring 124 hätte sie feststellen müssen, dass diese in schlechtem Zustand sei und dass daran viel instand zu setzen wäre. Es seien zwei Möglichkeiten geblieben, das Haus stehen zu lassen und es innen zu renovieren, oder es abzubrechen und auf fünf Stöcken ein Zweifamilienhaus zu erstellen. Die Hülle der Liegenschaft sei zwar intakt, trotzdem sei es ökologisch und ökonomisch sinnvoller, neu zu bauen. Vom Standort her mache es zudem mehr Sinn, für zwei Parteien zu bauen, statt zu sanieren. Ein Neubau sei zonenrechtlich möglich. Aus Respekt zu den Nachbarn habe man diese über die Abrisspläne orientiert. Man habe transparent sein wollen. Die Petition sei irritierend, insbesondere wegen der dem Text hinzugefügten Fotomontage, welche suggeriere, dass man ein sechsgeschossiges Gebäude hinstellen wolle. Die Fotomontage habe nichts mit dem vorgesehenen Projekt zu tun. Es sei nachvollziehbar, dass die Leute, welche die Petition unterschrieben hätten, aufgrund dieser Abbildung empfänglich für den Petitionsinhalt gewesen seien.

Das beim Bauinspektorat eingereichte generelle Baugesuch sei ihnen am 7. August 2009 zurück gegeben worden.

2.2.3 Die Ausführungen der Vertreterin der Baubewilligungsbehörde

Zu bestätigen sei, dass am 7. Mai 2009 bezüglich Liegenschaft Bläsiring 124 ein generelles Baubegehren eingegangen sei, welches den Abbruch der genannten Liegenschaft verlange. Ein generelles Baubegehren diene der Abklärung wichtiger Grundsatzfragen. Es könne öffentlich angezeigt werden. In diesem Fall seien Einsprachen dagegen möglich. Die Bauherrschaft könne aber verlangen, dass auf eine Publikation verzichtet werde. Dies sei im vorliegenden Fall geschehen, womit erst im ordentlichen Baubewilligungsverfahren eine Einsprache innert 30 Tagen seit Publikation möglich sei. Die Vertreter der Petentschaft wären aufgrund der räumlichen Nähe ihrer Liegenschaften einspracheberechtigt.

Der Vorentscheid über das generelle Baubegehren sei am 7. August 2009 der Bauherrschaft zugestellt worden. Dessen Inhalt sei nicht öffentlich, er laute für die Bauherrschaft aber positiv. Das Gesuch sei entsprechend der Zonenzuweisung und halte die wesentlichen baurechtlichen Vorschriften ein. Details seien noch keine vorhanden. Die Bauherrschaft müsse mit einem baubewilligungsreifen Projekt erneut an das Bauinspektorat gelangen, danach folge das ordentliche Baubewilligungsverfahren mit Einsprachemöglichkeit. Gegen den Einspracheentscheid bestehe Rekursmöglichkeit an die Baurekurskommission als erste

Instanz und unabhängiges Baugericht, welche über alle baurechtlichen Angelegenheiten im Kanton Basel-Stadt entscheide.

Einsprachegründe, damit ein Haus nicht gebaut werden könne, seien solche gemäss § 58 BPG (Bau- und Planungsgesetz), insbesondere die Absätze 1 und 2 zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

1 Bauten, Anlagen, Reklamen, Aufschriften und Bemalungen sind mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Die Gestaltung des öffentlichen Grundes und seiner Ausstattung hat erhöhten Ansprüchen zu genügen.

Die Baurekurskommission überprüfe in so einem Fall frei die Sachlage wie sie sich heute und neu darstelle, egal wie die Bauherrschaft argumentiere. Dies bedeute, sie könne durchaus eine andere Ansicht als die Stadtbildkommission haben, sie führe auch immer einen Augenschein durch, um zu urteilen.

Bei der Behandlung einer Einsprache werde dasjenige Recht angewendet, welches zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebend gewesen sei. Der Vorentscheid sei am 7. August 2009 der Bauherrschaft eröffnet worden, behalte ab dann seine Gültigkeit während einer Frist von drei Jahren und erlaube die Einreichung eines ordentlichen Baugesuchs, unabhängig von einer Zonenplanrevision. Aus Gründen der Rechtssicherheit gebe es keine positive Vorwirkung einer allfälligen beabsichtigten Zonenänderung.

Der Grosse Rat sei für den Zonenplan zuständig. Bei der Beurteilung der positiven Ästhetik werde das Bau- und Planungsrecht angewendet, dafür seien Stadtbildkommission und Baurekurskommission zuständig. Die Einsprache, die heutige Liegenschaft stehe in der falschen Zone, sei eher weniger stichhaltig. Es müsste ein offensichtlicher Fehler oder eine markante tatsächliche oder rechtliche Veränderung seit der Zonenzuordnung eingetreten sein, um mit diesem Argument Erfolg zu haben. Die heute bestehenden drei Häuser entsprächen nicht der zonenkonformen Bebauung. Es sei eher zufällig, dass sie nie ersetzt worden seien. Positiv daran sei, dass sie noch da stünden, negativ, dass es faktisch nicht das sei, was der Grosse Rat 1918 mit dem Zonenplan gewollt und 1987 so belassen habe. Die Häuser stellten sozusagen einen vorübergehenden Zustand dar.

2.2.4 Die Ausführungen des Vertreters der Denkmalpflege

Die Petentschaft habe die historischen Hintergründe der drei Liegenschaften zwar gut interpretiert, die Schlussfolgerungen würden aber für die Denkmalpflege anders ausfallen. Er wolle die Häusergruppe nicht schlecht reden, den Häusern sei der Zeugnischarakter nicht abzusprechen. Es sei so, dass diese drei Liegenschaften tatsächlich Erstbebauungsrelikte, und erst noch relativ gut erhaltene, aus der Zeit vor 1900 seien. Man müsse aber eine übergeordnete Betrachtungsweise anwenden und die städtebauliche Situation ansehen und sich z.B. fragen, ob die Öffentlichkeit an deren Erhalt ein schutzwürdiges Interesse habe. So dürfe man nicht allein den Blickwinkel auf das Matthäusquartier richten. Bei jedem Objekt, bei dem Schutzüberlegungen gemacht würden, müsse die Frage gestellt werden, welche Argumente der Rechtsprechung standhielten. Im 19. Jahrhundert hätten die Arbeiterhäuser eine grössere zusammenhängende und zeitweise geschlossene Anlage gebildet. Um

1890/1900 habe man aber bereits höher gebaut, ebenfalls in den Nachkriegszeiten. So seien dem Ensemble einzelne Zähne gezogen worden, woraus ein ziemlich heterogenes Bild resultiere. Man müsse sich deshalb fragen, welche städtebauliche Wichtigkeit diese drei Häuser noch hätten. Leider seien sie nur noch ein Relikt in Ecklage in städtebaulicher eingezwängter Situation. Da gebe es in Basel viele andere Liegenschaften ähnlicher Art. Als Beispiel diene das „Alte Warteck“, das auch keinen Schutz gefunden habe. Wenn so ein Gebäude nicht geschützt werde, werde es erst recht schwierig bei dem zur Diskussion stehenden Ensemble.

Nicht die drei Liegenschaften in die Schutzzone zu stellen sei das Problem, sondern § 58 BPG. An sich handle es sich um einen Konflikt zwischen zonenrechtlicher Möglichkeit der Nutzung und dem, was § 58 BPG verlange. Es sei eine Quadratur des Kreises. Bei einer Unterschutzstellung könnte es sich nur um einen politischen Entscheid handeln. Auch bei der Zonenplanrevision der 80er Jahre seien Abstriche an gewissen Orten der Stadt gemacht worden, ohne dass sie nachvollziehbar seien. Der Grossen Rat könnte die Einreichung der Häuser in die Schutzzzone erzwingen und die Denkmalpflege könnte sich nicht dagegen sperren.

Auch eine Einteilung in die Schonzone wäre auf der politischen Schiene zu prüfen. Der ordentliche Zonenplan werde von der Bau- und Raumplanungskommission vorberaten und dann vom Grossen Rat entschieden. Wenn sich für das Einfügen der drei Liegenschaften in die Schonzone ein parlamentarisches Votum fände, werde er sich nicht dagegen wehren.

3. Erwägungen der Petitionskommission

Der geplante Neubau, wie auch immer er genau aussehen wird, hat viele Emotionen geweckt. Die Vertreter der Petentschaft versuchen mit vorliegender Petition zu erreichen, dass ihre Liegenschaften, wie auch diejenige der Bauherrschaft Bläsiring 124, erhalten bleiben und in die Schutz- oder zumindest in die Schonzone aufgenommen werden; diese drei Liegenschaften gehören zu den wenigen im Matthäusquartier verbliebenen, ehemals für die Arbeitenden der Chemischen Fabrik im Klybeckquartier erbauten, Häusern. Damit verfolgen sie einerseits ihre ganz persönlichen Interessen, weil sie keinen fünfgeschossigen Neubau zwischen ihren Liegenschaften wünschen. Andererseits machen sie damit auch ein allgemeines Interesse geltend, indem sie sich auf den historischen Wert der drei Liegenschaften berufen.

Der Vertreter der Denkmalpflege attestierte den drei Liegenschaften am Hearing vom 10. August 2009 zwar einen gewissen Zeugniswert, bei Anwendung einer übergeordneten Betrachtungsweise, und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation, sind seiner Einschätzung nach die Voraussetzungen für eine Aufnahme der Liegenschaften in die Schutz- bzw. Schonzone aber nicht in hinreichendem Mass gegeben, um ein öffentliches Interesse an deren Erhaltung zu begründen.

Nebst der stadtplanerischen und –historischen ist auch die baurechtliche Sicht zu berücksichtigen. Laut der Leiterin des Bauinspektorats war zum Zeitpunkt des Hearings vom 10. August 2009 erst ein generelles Baubegehren eingereicht worden, das noch gar nicht publiziert worden war. Dieses diente der Abklärung wichtiger Grundsatzfragen oder wesentlicher Teilfragen für die Projektierung des Vorhabens, dessen Realisierung eine

Baubewilligung voraussetzt. Der entsprechende Vorentscheid wurde der Bauherrschaft am 7. August 2009 zugestellt. Er lautet positiv, weil das Bauvorhaben aufgrund der Beurteilung durch die zuständigen Dienststellen die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Bei dieser Sachlage hat die Bauherrschaft einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Die Bauherrschaft muss ab diesem Datum innerhalb von drei Jahren mit einem baubewilligungsreifen Projekt erneut an das Bauinspektorat gelangen. Die Stadtbildkommission wird dieses dannzumal zu beraten haben und dabei u.a. auch eine Beurteilung der positiven Ästhetik vornehmen. Wird das Projekt genehmigt, erfolgt das ordentliche Baubewilligungsverfahren mit einer Einsprachemöglichkeit innert 30 Tagen seit Publikation. Von diesem Moment an können die Vertreter der Petentschaft, welche aufgrund der räumlichen Nähe ihrer Liegenschaften einspracheberechtigt sind, ihre Argumente gegen das geplante Bauvorhaben vorbringen und sich insbesondere auf § 58 BPG berufen. Gegen den Einspracheentscheid bleibt die Möglichkeit den Fall an die Baurekurskommission, dann ans Verwaltungsgericht und gegebenenfalls gar an das Bundesgericht weiter zu ziehen.

Die Petitionskommission ist weder zuständig für die Beurteilung, ob eine Liegenschaft die Bedingungen für eine Aufnahme in die Schutz- bzw. Schonzone erfüllt, noch ob die Einrede, das der Baubewilligungsbehörde noch vorzulegende konkrete Projekt genüge § 58 BPG nicht, statthaft ist. Ihr steht höchstens zu festzustellen, dass sie die persönlichen Anliegen der Vertreter der Petentschaft, aber auch deren Forderung nach Unterschutzstellung der ehemaligen Arbeiterhäuser bis zu einem gewissen Grad nachvollziehen kann, dass sie aber auch den Wunsch der Bauherrschaft versteht, aufgrund von ökonomischen und ökologischen Überlegungen ein offenbar stark renovationsbedürftiges Haus durch einen Neubau, verbunden mit der Ausschöpfung der Möglichkeiten innerhalb der Bauzone 5a (fünf Vollgeschosse (inkl. EG) und ein Attika-Geschoss, leicht zurückversetzt), ersetzen zu wollen.

Wie schon bei früheren Petitionen, welche sich gegen den Abbruch von bestehenden Liegenschaften gerichtet hatten, gibt es für die Petitionskommission auch in diesem Fall keinen politischen Spielraum. Die Petition kann weder mit der anstehenden Zonenplanrevision verknüpft werden, noch hat vorliegender Bericht aufschiebende Wirkung auf das Baugesuch der Bauherrschaft. Auf politischer Ebene liessen sich allenfalls dannzumal bei der Behandlung der anstehenden Zonenplanrevision durch den Grossen Rat Anliegen zum Gebäudeschutz in der Art, wie sie die Vertreter der Petentschaft vorbringen, anbringen. Es wäre denkbar u.a. darüber zu diskutieren, ob nicht auch nur noch vereinzelte Häuser, welche für eine bestimmte Bauweise und als Zeitzeugen der Stadtentwicklung in Basel stehen, zu schützen wären und vor einem Abbruch bewahrt werden sollten.

4. Antrag der Petitionskommission

Die Petitionskommission beantragt, vorliegende Petition als erledigt zu erklären.

Im Namen der Petitionskommission des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt



Loretta Müller, Präsidentin