



An den Grossen Rat

15.5307.02

Petitionskommission
Basel, 18. November 2015

Kommissionsbeschluss vom 18. November 2015

Petition P 338 "Erhaltung des Hinterhofs Gundeldingerstrasse 430"

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 9. September 2015 die Petition "Erhaltung des Hinterhofs Gundeldingerstrasse 430" der Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

1. Wortlaut der Petition

Wir fordern den Erhalt des Hinterhofes Gundeldingerstrasse 430/428

Situation

*Das Haus an der Gundeldingerstrasse ist denkmalgeschützt.
Es verfügt über einen grossen, schönen Hinterhof, der auch geschützt werden soll.
Viele Nachbarn profitieren von diesem grünen Hinterhof.
Der neue Anbau soll 46% von der vorgeschriebenen Grünfläche unterschreiten dürfen
(Sonderbewilligung).
Im Zusammenhang mit der Gundeli Grün Initiative sollten solche Hinterhöfe nicht verschwinden.*

Petition

*Wir fordern die Erhaltung des Hinterhofes eines unter Denkmalschutz gestellten Hauses.
Wir fordern Verdichtung des Stadtbildes nicht zu jedem Preis
Wir fordern den Erhalt von wertvoller Grünfläche*

2. Abklärungen der Petitionskommission

2.1 Augenschein und Hearing vom 21. September 2015

Am Augenschein im Hinterhof der Liegenschaft Gundeldingerstrasse 430, Parzelle 1159, und auf dem Dach der angrenzenden, hofseitigen Loftwohnung der einen Vertreterin der Petentschaft im Hinterhof der Parzelle 2053, Gundeldingerstrasse 432, sowie am anschliessenden Hearing in einer Lokalität nahe am Augenschein nahmen teil: Zwei Vertreterinnen der Petentschaft, die Leiterin des Bau- und Gastgewerbeinspektorats (BGI) des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD) und der Leiter Kantonale Denkmalpflege, ebenfalls BVD.

Der Petitionskommission war das Urteil der Baurekurskommission vom 29. April 2015 betreffend Bauentscheid des BGI vom 2. Januar 2015 vor dem Augenschein auf Veranlassung des Vorstehers des BVD zugestellt worden.

2.2 Die Anliegen der Vertreterinnen der Petentschaft

Die Vertreterinnen der Petentschaft erklärten, sie hätten den Eindruck, die im Zusammenhang mit der Zusammenlegung der Parzellen 1044 und 1159, Gundeldingerstrasse 428 und 430, erteilte Baubewilligung für einen Neu- und Anbau im Hinterhof, inklusive Bewilligung des Ausnahmeantrags in Abweichung von § 52 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG)¹ durch den Vorsteher des BVD², sei nicht korrekt zustande gekommen.

Seit 2012 stehe das Doppelhaus Gundeldingerstrasse 428/430 unter Denkmalschutz. Sie hätten damals aufgrund der Abbruch-Publikation für eine Unterschutzstellung des Doppelhauses zuhanden der Denkmalpflege Unterschriften gesammelt. Es sei die Rede davon gewesen, der Investor habe geltend gemacht, er gehe Konkurs, wenn er das Gebäude nicht abreißen dürfe. Der Zeitung hätten sie schliesslich entnehmen können, Investor und Denkmalpflege hätten eine Lösung für das Gebäude gefunden.

Anfangs 2013 sei publiziert worden, auf den Parzellen mit dem unter Schutz gestellten Doppelhaus dürfe gebaut werden. 20 Anwohnende hätten einen Anwalt engagiert und sich dagegen gewehrt. Der Verkehrslärm von der Gundeldingerstrasse sei im Hinterhof der Gundeldingerstrasse 430 gut zu hören, wie auch im Hinterhof der Nachbarparzelle Gundeldingerstrasse 432, in welchem sich die Loftwohnung der einen Vertreterin der Petentschaft über einer Garage befinde. Neu soll im Hinterhof der Gundeldingerstrasse 430 eine Zufahrt zu elf Einstellplätzen entstehen statt Garten samt grünem Hang.

Mit dem heutigen Wissen würden sie keine Unterschutzstellung des Doppelhauses Gundeldingerstrasse 428/430 mehr verlangen. Stattdessen stünde heute vermutlich wie auf der Nachbarparzelle Gundeldingerstrasse 434 ein modernes Gebäude, dafür wäre der Hinterhof weiterhin grün. Das entspräche dann auch der seitens des BVD zurzeit laufenden Aktion „Grün- und Freiraumkonzept Gundeldingen“, gemäss der die Stadtgärtnerei zum Erhalt von Grünflächen, z.B. auch in Hinterhöfen, aufrufe, weil der Anteil an Grün- und Freiräumen ist im Gundeldingerquartier im Vergleich zu anderen Quartieren gering sei. Diesem Aufruf widerspreche daher die für den Hinterhof der Gundeldingerstrasse 430 erteilte Ausnahmbewilligung.

Die vom Neubau direkt betroffene Vertreterin der Petentschaft erklärt, sie habe ihre Loftwohnung vom gleichen Investor gekauft, dem jetzt der Neubau bewilligt worden sei. Er habe ihr gegenüber damals beim Kauf ihrer Wohnung angedeutet, dass das Doppelhaus Gundeldingerstrasse 428/430 abgerissen werden soll, dass aber der Denkmalschutz aktiv sei. Er habe ihr von einem Plan B und der Zone 2a gesprochen. Offenbar könne man in der Zone 2a nur deshalb so hoch wie projiziert bauen, weil bei einem Hang ab hinterstem Punkt der Parzelle gemessen werde. Diese Aussage stehe im Gegensatz zu einer Auskunft eines ihr bekannten Architekten gemäss derer zwar in einen Hügelhang hinein gebaut werden dürfe, dabei aber nur zwei Stockwerke sichtbar sein dürften. Aus ihrer Sicht jedenfalls hätten nicht wie bewilligt vier Stockwerke und darauf eine zurückgesetzte Wohnung gebaut werden dürfen. Stehe der Neubau wie geplant, werde man an eine Wand schauen und weniger Sonne haben. Mittlerweile sei für sie klar, dass das Doppelhaus nur unter Schutz gestellt worden sei, weil im Gegenzug dazu der Hinterhof überbaut werden dürfe und sonst der Investor hätte ausbezahlt werden müssen. Darum werde die Unabhängigkeit der Behörden beim Unterschutzstellungsentscheid und beim Baubewilligungsentscheid in Frage gestellt. Zu beanstanden sei vor allem, dass wegen einer Sonderbewilligung des Vorstehers des BVD weniger Grünflächen als üblich erhalten werden

¹ § 52 Abs. 1 BPG

Von der Fläche hinter der Baulinie, die oberirdisch nicht überbaut werden darf, müssen mindestens zwei Drittel als Garten oder Grünfläche angelegt werden. Dies gilt nicht in den Zonen 7, 6 und 5.

² § 80 Abs. 1 BPG

Das zuständige Departement kann auf Gesuch Abweichungen von Bauvorschriften zulassen, wenn wichtige Gründe dafür sprechen und wenn die öffentlichen Interessen und wesentliche nachbarliche Interessen gewahrt werden.

müssten und statt einer Grün-, eine Kiesfläche entstehen dürfe. Fragwürdig sei auch, wieso eine Unterschutzstellung nur das Gebäude und nicht auch die Umgebung betreffe. Im Übrigen bestünden Bedenken, der Hang könnte ins Rutschen kommen, wenn er beim Bauen ausgehöhlt werde.

Von der Petitionskommission erwarten die Vertreterinnen der Petentschaft eine objektive Sicht der Situation und wenn möglich den Erhalt der Grünfläche.

2.3 Die Ausführungen der Leiterin des Bau- und Gewerbeinspektorats (BGI)

Beim Bauprojekt Gundeldingerstrasse 428/430 seien alle Bestimmungen des Bau- und Planungsgesetzes eingehalten. Die Ausnutzung einer Parzelle ergebe sich aus der Freifläche (= nicht bebaute Fläche) und der bebaubaren Fläche. Unbebaute Flächen seien für alle Zonen definiert. Im vorliegenden Fall sei die frei zu haltende Quote auf 50 Prozent festgesetzt und werde eingehalten. Die Grünfläche sei Teil der Freifläche und nur dazu sei eine Ausnahmegewilligung gesprochen worden, die bewirke, dass nicht zwei Drittel der Freifläche begrünt sein müssten. In Absprache mit der Denkmalpflege und der Stadtgärtnerei sei festgelegt worden, dass die gesetzlich geforderte Grünfläche eine Kiesfläche mit grünem Randbereich sein dürfe, weil grosszügige Gartenanlagen im Gundeldingerquartier nicht üblich seien, dafür aber Kiesflächen; Kies passe zu den unter Schutz gestellten Bauten.

Das Baubegehren fusse auf einem generellen Baubegehren aus dem Jahr 2013, welches Grundsatzfragen betreffe, wie z.B. die Zusammenlegung der Parzellen, Umbau des bestehenden Gebäudes, Anbau und Autoeinstellhalle. Die wesentlichen Merkmale des Projektes hätten die Vertreterinnen der Petentschaft richtig wiedergegeben. Allerdings würden nicht vier Geschosse gebaut, wie von den Vertreterinnen der Petentschaft beschrieben, sondern es seien zwei Geschosse und ein Dachgeschoss. Die Parzelle profitiere von ihrer Hanglage. Die Berechnung für die erlaubten Geschosse erfolge ab gewachsenem Terrain.

Aus Sicht der Baubewilligungsbehörde gebe es keinen Handlungsspielraum. Der Grundeigentümer habe das Recht im gesetzlichen Rahmen zu bauen. Die Baurekurskommission als Spezialgericht in Bausachen habe den Bauentscheid bestätigt. Der Baurekurskommissionsentscheid sei zwar an die nächst höhere Instanz, an das Appellationsgericht, weitergezogen, dann der Rekurs aber wieder zurückgezogen worden. Damit sei der Entscheid der Baurekurskommission rechtskräftig geworden und das Bewilligungsverfahren für die Baubewilligungsbehörde rechtskräftig abgeschlossen.

Was die Ausnahmegewilligung angehe, so liege sie in der Kompetenz des Vorstehers des BVD. Ohne sie hätte der Bauentscheid nicht gefällt werden können. Die Rechtskraft gelte auch für diese Ausnahmegewilligung. Sobald die Parzellenvereinigung im Grundbuch eingetragen sei, dürfe gebaut werden. Betreffend Parzellenvereinigung werde es aber keine Hindernisse geben, weil die Parzellen dem gleichen Grundeigentümer gehörten. Dieser habe mit der rechtskräftig gewordenen Baubewilligung nun das Recht, innerhalb der nächsten drei Jahre zu bauen. Die Petition habe keinerlei Einfluss auf das Baubewilligungsverfahren.

Betreffend Einwand, dass Wasser ein Problem für Bauten in Hanglage bedeuten könnte, sei zu sagen, dass bei Baubegehren an einem Hang oder wo Grundwasser vermutet werde, ein geologisches Gutachten gefordert werde, das vom Geologischen Institut der Universität Basel erstellt werde. Ein solches sei auch beim zur Diskussion stehenden Hinterhofprojekt schon für den Vorentscheid nötig gewesen. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten seien in die Gestaltung der Bewilligung für die Überbauung eingeflossen.

2.4 Die Ausführungen des Leiters der kantonalen Denkmalpflege

Das Haus mit Baujahr 1896 sei im Stil des Historismus erbaut, der den französischen Barock zum Beispiel nehme. Solche Häuser seien für den damaligen Mittelstand gebaut worden. Auf den Nebenparzellen mit dem Doppelhaus Gundeldingerstrasse 432/434 stehe heute nur noch zur einen Hälfte ein Haus solchen Stils, die andere Hälfte sei in den 1960er Jahren abgebrochen und neu gebaut worden.

Noch bevor die Bevölkerung im Quartier aktiv geworden sei, sei im Jahr 2012 bei der Denkmalpflege die Frage der Unterschutzstellung des Gebäudes Gundeldingerstrasse 428/430 aufgrund des beantragten Abbruchs der Liegenschaft bearbeitet worden. Dann sei auf Antrag der Denkmalpflege eine provisorische Unterschutzstellung durch den Departementsvorsteher erfolgt. Innert einem Jahr hätten die Kantonale Denkmalpflege und der Denkmalrat in einem solchen Fall die definitive Schutzwürdigkeit zu klären und, falls sie gegeben sei, dem Regierungsrat die definitive Unterschutzstellung zu beantragen. Die Denkmalpflege selbst könne keine Unterschutzstellung verfügen. Die Denkmalpflege habe einen privaten externen Gutachter beauftragt zu prüfen, ob überhaupt eine Schutzwürdigkeit gegeben sei. Hier sei zu erwähnen, dass das Gebäude damals noch nicht im Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen worden war, weil zu jenem Zeitpunkt erst ein Viertel der Gebäude im Kanton Basel-Stadt inventarisiert gewesen sei; heute seien es bereits drei Viertel. Das Gutachten sei bewusst bei einem externen Büro in Auftrag gegeben worden, um eine neutrale Beurteilung zu garantieren.

Als besonders schutzwürdig seien im Gutachten die Haupt- und Seitenfassaden, die innere Struktur und Ausstattung des Hauses beurteilt worden. Es sei festgestellt worden, dass die Rückfassade nicht im Originalzustand erhalten ist und mehrfach Veränderungen unterworfen worden war. Aufgrund des Gutachtes sei von der Kantonalen Denkmalpflege und dem Denkmalrat der Schutzzumfang festgesetzt und im Entwurf zur Schutzverfügung ausdrücklich festgehalten worden, dass das Haus einen Anbau haben dürfte. Die Schutzverfügung mit dem vorgeschlagenen Schutzzumfang sei vom Regierungsrat genehmigt und der Entscheid danach öffentlich aufgelegt worden. Es habe keine Einsprachen gegeben, so dass die Verfügung rechtskräftig geworden sei. Der Garten sei nie als schutzwürdig deklariert worden.

Für das Unterschutzgutachten sei nicht relevant gewesen, ob dem Investor bei einer Unterschutzstellung eine Entschädigung hätte bezahlt werden müssen oder nicht. Die Entschädigungsfrage werde im Rahmen eines Unterschutzstellungsverfahrens dem Finanzdepartement zugewiesen. Dieses müsse prüfen, ob eine Entschädigung fällig werde oder nicht. Abschliessend entscheide dann der Regierungsrat.

Der Beschrieb des Schutzzumfangs in der Schutzverfügung sei in drei Abschnitte gegliedert, die immer die gleiche Überschrift hätten – der erste Abschnitt trage die Überschrift „A. Schutzwürdigkeit, Gesamtanlage und Garten“. Danach werde genannt, welche Teile beim konkret zu schützenden Objekt zu erhalten seien. Die Vertreterinnen der Petentschaft hätten vermutlich daraus irrtümlich geschlossen, dass es einen Umgebungsschutz gebe.

3. Erwägungen der Petitionskommission

Der Bauentscheid der Baubewilligungsbehörde vom 2. Januar 2015 betreffend Liegenschaft Gundeldingerstrasse 428/430 ist von der Baurekurskommission mit Entscheid vom 29. April 2015 geschützt worden. Zwar hat die eine Vertreterin der Petentschaft gegen den Baurekurskommissionsentscheid rekuriert, aber den zu leistenden Kostenvorschuss zu spät geleistet, womit das Urteil der Baurekurskommission in Rechtskraft erwachsen und das Bewilligungsverfahren für die Baubewilligungsbehörde rechtskräftig abgeschlossen ist.

Festzuhalten ist vorweg, dass aufgrund der Gewaltentrennung eine Beurteilung von Baugesuchen nicht in der Kompetenz der Petitionskommission liegt. Einer Petition kommt auch keine aufschiebende Wirkung zu. Es gibt für die Petitionskommission daher keinen politischen Spielraum. Auf politischer Ebene liesse sich allenfalls darüber diskutieren, inwiefern sich die

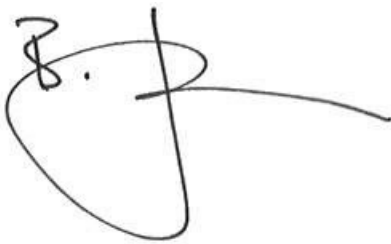
Förderung von verdichtetem Bauen und das Überbauen von Hinterhöfen widersprechen oder ob gesetzliche Vorschriften betreffend Grünanteil in Hinterhöfen oder Berechnung für die erlaubten Geschosse ab gewachsenem Terrain bei Bauparzellen in Hanglage zu überdenken sind.

Die Ausführungen der Leiterin des BGI und des Leiters der kantonalen Denkmalpflege geben Aufschluss zu den Vorgängen rund um die erteilte Baubewilligung bzw. genehmigte Ausnahmegewilligung betreffend Grünfläche und zum Unterschutzverfahren des Doppelhauses Gundeldingerstrasse 428/430. Die Petitionskommission hofft, dass damit die Vorurteile der Vertreterinnen der Petentschaft bezüglich die diversen Abläufe haben abgebaut werden können. Trotzdem – das Anliegen der Petition ist für die Petitionskommission nachvollziehbar; die Folgen des Unterschutzstellungsverfahrens entbehren nicht der Ironie. Aus Sicht der Petitionskommission wäre es daher eine schöne Geste des Doppelhauseigentümers gegenüber den umliegenden Anwohnenden, wenn er den Hinterhof nach Erstellung des Anbaus mehr als nur aufgrund des Kompromisses der aufgrund des Abwägens von denkmalpflegerischem und demnach öffentlichem Interesse an einer ursprünglichen Aussenraumgestaltung gegenüber öffentlichem Interesse an der Begrünung (Punkt 27 im Urteil der Baurekurskommission vom 29. April 2015) begrünen würde.

4. Antrag

Die Petitionskommission beantragt, vorliegende Petition als erledigt zu erklären.

Im Namen der Petitionskommission

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by a dot and a long horizontal stroke extending to the right.

Dr. Brigitta Gerber
Präsidentin